

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique

Université Mentouri de Constantine

Faculté des Sciences de la terre, de la Géologie et de l'Aménagement du territoire

Département de l'Aménagement du territoire

N° d'ordre.....

Série

Thèse pour l'obtention du diplôme de Docteur Ès Sciences

Présenté par : **M^{elle}. Lilia MAKHLOUFI**

Sujet

LA FONCTION TERRITORIALE DU LOGEMENT

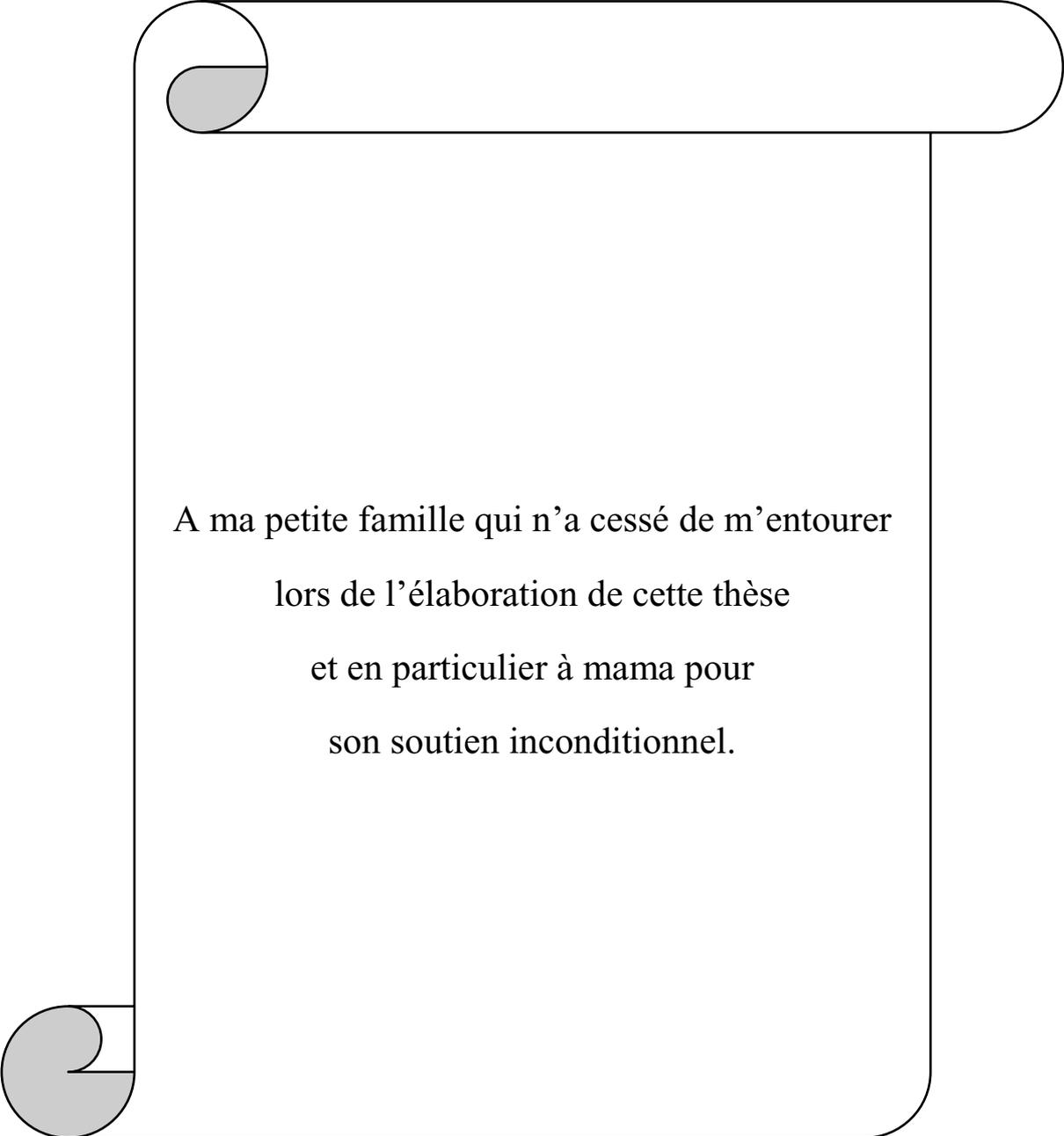
-Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli-

Sous la direction du : **P^R. Salah Eddine CHERRAD**

Soutenue le : 12/07/2009

Membres du jury :

Président :	Mohamed El-Hadi LAROUK	(Pr.)	Université de Constantine
Rapporteur :	Salah Eddine CHERRAD	(Pr.)	Université de Constantine
Examineurs :	Abdelhafid LAYEB	(Pr.)	Université de Constantine
	Ali HADJIEDJ	(Pr.)	Université d'Alger (USTHB)
	Mohamed Chérif ADAD	(M.C)	C.U. d'Oum El Bouaghi



A ma petite famille qui n'a cessé de m'entourer
lors de l'élaboration de cette thèse
et en particulier à mama pour
son soutien inconditionnel.

Remerciements

Je remercie tout ceux qui m'ont aidé dans l'élaboration et la finalisation de cette thèse et qui s'y reconnaîtront sans aucun doute au cours de la lecture.

Je remercie aussi :

- Mon directeur de thèse Mr. Cherrad ainsi que les membres du jury et en particulier Mr. Larouk pour ces qualités humaines.

- Le laboratoire *Groupe de Sociologie Politique et Morale*/Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales de Paris et sa directrice Elisabeth Claverie.

- Le laboratoire *Aménagement, Développement, Environnement, Santé et sociétés* de Bordeaux et son directeur Guy Di Méo qui a largement contribué à l'élaboration de cette thèse.

- Les membres de l'*Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire* de l'Université Libre de Bruxelles qui m'ont beaucoup aidé.

- Tous les collègues que j'ai eu l'occasion d'apprécier lors des colloques de la Manouba à Tunis, de l'ASRDLF, du GRERBAM et de l'ARDES à Sfax, de l'Observatoire de la Ville et du Développement Durable à l'Université de Lausanne, de la *Fédération Internationale pour l'habitation, l'Urbanisme et l'Aménagement des Territoires* à Genève, de la CoFHUAT à Paris, du Centre d'Initiation à l'Enseignement Supérieur à Grenoble, du Center for the Study of Architecture in The Arab Region de Jordanie.

Je remercie particulièrement Gian Carlo Olivetti le polyglotte de l'Université d'Été de Menton ainsi que le sociologue urbaniste Bruno Voisin du Congrès de Genève et Anne-marie Chavanon de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile de France de Paris.

- Je n'oublie pas aussi Magdalena Jarvin et Nicolas Hossard pour leur aide précieuse lors de ma première publication.

- Pour ce qui de mon travail de terrain, je remercie le directeur de l'OPGI de la ville nouvelle ainsi que les services techniques de l'APC Ali Mendjeli et l'Agence foncière du Khroub.

Enfin merci à Rédha, Djamel, Luca, Frédéric, Anne&Carlos, Marie et Denise, Bernard et Samir - Merci de tout cœur-

Introduction générale

L'émergence d'une nouvelle entité dans la politique et le processus d'urbanisation de Constantine visait à organiser les extensions d'une ville mère en croissance, mettre un terme à un développement immobilier désordonné et réaliser une unité urbaine planifiée et autonome. Implantée sur le plateau de Ain El Bey, la ville nouvelle bénéficie d'une situation privilégiée : à 15 kilomètres seulement de Constantine, à mi-chemin entre les deux villes satellites El Khroub et Ain Smara, à la croisée de grands axes de communication en provenance ou à destination de Constantine et à proximité de l'aéroport Mohamed Boudiaf. Celle-ci possède un important potentiel foncier estimé à 1500 hectares avec une bonne constructibilité et stabilité du sol. D'une capacité d'accueil de 50.000 logements pour 300.000 habitants, la ville nouvelle est le principal levier de la politique urbaine de Constantine. Le budget de l'Etat était essentiellement consacré à l'acquisition du foncier, à la réalisation des infrastructures, ainsi qu'à la construction des logements et d'un certain nombre d'équipements de types socio-éducatif et culturel, notamment.

A la fin des années 1990', la situation du parc de logements à Constantine est devenue alarmante, marquée par un déficit qui dépasse les 40.000 dont 15.000 logements touchés par les glissements de terrain. Parallèlement, les bidonvilles sont alors estimés à 11.638 baraques, 3500 bâtisses vétustes dans la vieille ville et un déficit dû à l'accroissement naturel porte sur environ 10.000 logements.¹ L'acuité de la crise résidentielle a amené les pouvoirs politiques à intervenir par le lancement d'importants programmes de logements sociaux réalisés dans les plus brefs délais.

Dans le but de réaliser dans un laps de temps court, une ville ayant une unité urbaine et architecturale, l'urbanisme est de plus en plus impliqué dans la

¹ Direction de l'urbanisme et de la construction, (2003). *Les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Mendjeli*. Constantine : DUC. p.2

définition et la réalisation de la politique des services publics ainsi que dans la fourniture de ces services. L'Etat s'associe au privé et vise à accroître les possibilités de participation citoyenne. D'une part, un habitat dit socio-participatif se développe grâce notamment aux aides de l'Etat, une aide financière étant octroyée en complément d'un financement mobilisé par le bénéficiaire sous forme d'apport personnel et/ou de crédit. Les logements de ce type sont réalisés par des promoteurs privés. D'autre part, la location-vente permet aux souscripteurs d'acheter une résidence ou un appartement de bon standing par facilité, logements réalisés par l'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement.

La ville nouvelle répond à un besoin et son cadre d'accueil comprend l'habitat individuel et collectif, le logement locatif et l'accession à la propriété. Mais le logement n'est pas seulement une donnée matérielle, modélisable, avec ses propres lois, mais il est construit par les pratiques et les représentations des individus et inscrit dans les groupes sociaux, une réalité spatiale à la fois matérielle, immatérielle et idéelle. Le logement est un territoire fondamental dans la mesure où cet espace accueille la vie sociale et familiale. Ne doit-on pas alors tenir compte des différences entre les modes de vie afin de répondre aux aspirations des habitants ?

Penser en terme d'appropriation de l'espace conduit à envisager l'occupation ou l'usage du logement, mais aussi sa production, sa valorisation, ou inversement sa stigmatisation. Raisonner en terme d'appropriation suppose en effet, de mettre l'accent sur le social et sa dimension spatiale plutôt que sur l'espace lui-même, pensé comme quelque chose de distinct. Plus précisément, cela permet d'appréhender les acteurs et leurs pratiques, les rapports et les processus sociaux plutôt que des objets figés. L'apprentissage mental et fonctionnel de l'espace vise à faire sien les nouveaux espaces et à les doter de sens, et apparaît comme le préalable à la mise en place d'une territorialisation.

Le logement se décline de trois manières : en tant qu'objet, en tant que produit et en tant qu'espace social, existentiel et vécu. Dans la première partie nous nous

efforcerons de le traiter avant tout en tant que problème à résoudre pour les autorités politiques. Dans la deuxième partie, nous refuserons de considérer le logement sous l'angle de ses seules inerties, de sa stricte matérialité et des lois qui le régissent. Nous visons un autre objectif. Il s'agit pour nous de mettre l'accent sur la force créatrice de ses occupants, sur leur capacité à transformer l'espace et, d'une certaine façon à le produire. Enfin dans la troisième et dernière partie, l'accent sera mis sur le poids explicatif des logiques d'action et des stratégies d'acteurs en matière de production de l'espace social. En effet, la configuration d'éléments économiques, sociaux, culturels et politiques, confère à la ville nouvelle Ali Mendjeli des modes d'organisation et de régulation spécifiques.

Problématique

Les résidents de la ville nouvelle n'ont pas encore de nom générique, pas d'identité propre et pourtant ils ont des caractéristiques bien particulières : 5831 logements ont été accordés aux familles des bidonvilles éradiqués, 1165 aux sinistrés de la médina et 1121 aux victimes des glissements de terrain. Sur un total de 12.473 logements habités, ils représentent la majeure partie de la population actuelle. La politique de la ville nouvelle vise à établir équité et mixité. Il était, cependant, difficile d'échapper à une architecture répétitive compte tenu de la rigueur du système économique de la construction et de l'impératif de la préfabrication. D'où un constat d'uniformisation. Les espaces résidentiels réalisés se révèlent-ils inadaptés aux pratiques et aux attentes des habitants ? Les vécus et représentations s'avèrent-ils plus complexes ? Mieux encore résistent-ils à l'homogénéisation ? La problématique de cette thèse se résume à une proposition simple que nous formulerons de la manière suivante : il est possible de définir de multiples identités, si l'on s'attache à la façon dont les individus vivent leur relation au logement.

Lieu privilégié à partir duquel nous nous représentons, nous construisons notre cadre de vie, le logement indique les codes de la société dans laquelle nous nous inscrivons. Par l'intimité qu'il préserve, ou par la promiscuité qu'il favorise, il

exprime une conception particulière. En effet, dans les pratiques de l'habiter, la conception du logement est essentiellement marquée par le rapport plein/vide, autrement dit : ouvrir pour des raisons d'aération ou de ventilation, d'éclairage ou d'ensoleillement, refermer pour préserver le confort de chacun et son intimité des regards et de toute forme d'inconvenance. Cette dialectique touche aussi bien les rapports entre individus que les dispositifs physiques qui unissent ou divisent les sphères privatives et collectives de l'habitat. L'agencement de ses espaces, le nombre ou la surface des pièces qui le composent et la nature de son mobilier traduisent une façon d'être, une culture, des usages, un ordre particulier. Le choix des volumes, des formes et des matériaux qui le composent, sa distribution et son orientation, sa décoration illustrent toute une palette de valeurs et de principes qui caractérisent la diversité des organisations sociales.

Ce que nous retiendrons surtout dans ce travail qui concerne de près la fonction territoriale du logement c'est que par sa triple appartenance à l'ordre social, culturel et spatial, il remplit une fonction indispensable de médiation entre l'individu et le groupe, entre l'ici et l'ailleurs. Le logement en tant que lieu se confond avec les individus qui l'habitent, cet espace accueille la vie sociale et familiale, un territoire fondamental dans lequel nous associons deux approches de notre rapport à l'espace. D'une part, notre manière de percevoir et d'évaluer le contexte, autrement dit «la territorialité ». D'autre part, notre façon de construire notre cadre de vie autrement dit « l'habiter ». Il accomplit donc pleinement un rôle territorial.

Pour l'homme tout part du logement, il est son foyer. Dès lors, on mesure mieux les frustrations, le désarroi de ceux qui sont chassés de leur maison ou de ceux qui en sont privés ou qui n'en ont plus ; on comprend mieux leur souci d'acquérir et d'aménager un logement et on ne conteste pas la réjouissance de ceux qui n'en avaient pas et qui ont pu en bénéficier. La ville nouvelle Ali Mendjeli en cours de réalisation à 15 kilomètre de la ville de Constantine, laisse déjà apparaître des fragilités avec l'apparition d'espaces résidentiels en difficulté. En réalité, les solutions "standard" adoptées ont conduit à d'importantes

modifications effectuées par les attributaires et cela tant au niveau de la distribution interne du logement que dans la composition et le traitement des façades. Un transfert résidentiel implique-t-il un transfert de modes de vie ou de pratiques sociales ? Pour tout un chacun, les images évoquées par son immeuble, son quartier, sa ville sont inséparables des pratiques d'usages et des processus identitaires. Ainsi l'image de la ville nouvelle se trouve-t-elle recouverte par celle d'usage, dès lors que, libre ou contraint, on y élit domicile. D'où la nécessité de penser le logement, ses pratiques, sa symbolique, ses modes de construction et d'appropriation.

Pour expliquer en quoi consiste exactement le sens du logement, il faut dire comment la population habite son espace vital, comment elle s'enracine jour après jour dans une ville nouvelle. Le logement étant avant tout un symbole, admet des géométries variables et des constructions territoriales concrètes qui peuvent tendre jusqu'à la rue, à la localité. D'où l'importance de l'espace public (des rues, des places, des espaces verts de proximité) dans l'identification et l'appropriation du cadre de vie. En ville nouvelle, des opérations d'aménagement ont été réalisées. Elles visent à renouveler l'espace urbain, diversifier l'offre de l'habitat et les modes d'accession au logement notamment individuel en travaillant sur le rapport au site. Ces opérations connaissent des difficultés croissantes d'entretien. La dégradation du bâti, les transformations effectuées par les habitants à l'intérieur du logement, la dégradation de l'espace public, amène à se poser des questions sous plusieurs angles dont celui de la pertinence formelle et architecturale. D'où trois questions fondamentales, sur la base desquelles sera répartie cette thèse :

- Comment répondre au problème du logement ? (1^{ère} partie)
- Une fois qu'on a répondu, quels sont les problèmes qu'on a créés ? (2^{ème} partie)
- Quelle est la régulation qui se met en place ? (3^{ème} partie)

Essayons de réfléchir aux relations entre identités et territoires, en scrutant leurs effets sur l'architecture et l'urbanisme mais encore et surtout sur la conception d'un chez-soi.

Hypothèse de travail

- L'hypothèse est que le rapport des habitants à leurs quartiers de provenance s'accompagne d'un sentiment puissant d'appartenance et que ce territoire d'origine est constamment mis en interaction avec l'espace dorénavant habité, à savoir la ville nouvelle.
- Chaque individu territorialisé ou non, possède une voire plusieurs identités qui permettent de le définir, de le cerner, de caractériser son rapport au logement.

Méthodologie

La méthodologie s'appuiera essentiellement sur le travail de terrain. Il s'agit d'une analyse diachronique des processus de création et de développement du logement en ville nouvelle d'une part, l'appropriation des nouveaux espaces et les dimensions spatiales de l'identité d'autre part. L'analyse s'engage dans le déchiffrement croisé de deux logiques. L'une s'attache aux logements des institutions politiques et du pouvoir de l'Etat, donc expressions d'une volonté politique. L'autre, partant au contraire des personnes, décrit les espaces de vie et les espaces vécus. Le logement n'est pas seulement une donnée matérielle modélisable, avec ses propres lois, mais il est construit par les pratiques et les représentations des individus, l'échelle individuelle mettant en évidence des territorialités qui seront à l'avenir plus construites, fruits d'une mémoire collective constamment réinventée au gré des enjeux sociaux du moment.

La collecte des données est donc primordiale que ce soit les recherches bibliographiques, les données issues des services administratifs et celles tirées de l'observation et de l'étude sur le terrain. Cette étude analysera, en premier lieu, le rôle d'accueil de la ville nouvelle et ce, à partir d'une étude de son évolution et l'appropriation du cadre de vie par les résidents à partir des enquêtes élaborées. Les questionnaires et les interviews seront nécessaires pour la formulation des problèmes que les habitants rencontrent actuellement en tant qu'individus et en tant que groupes dans leurs nouveaux espaces au sein d'une ville nouvelle. Nous

proposons de retenir l'ancienne adresse des individus que nous interrogeons dans nos enquêtes et entretiens comme une variable explicative de leurs opinions, de leurs attitudes, de leurs pratiques et de leurs représentations.

En effet, les acteurs sociaux sont aussi des sujets, des individus, des personnes. A ces divers titres, ils pratiquent et vivent l'espace de façon subjective et personnelle. Ils décrivent des espaces de vie et expriment des espaces vécus qui compliquent sérieusement l'approche territoriale en la soumettant à la représentation de leur propre territorialité. C'est ce cheminement de la production territoriale que nous allons nous efforcer de traiter. Le principe de la double entrée territoriale fusionne ainsi dans notre démarche, le social et le spatial. Il s'agit en dernier lieu d'interpréter les résultats obtenus à partir des enquêtes menées. L'étude proprement dite renferme toutefois un double objectif : réaliser une évaluation du logement en ville nouvelle et proposer des recommandations.

PREMIERE PARTIE

Le logement : un problème à résoudre

Introduction

Chaque année, des milliers de logements sont mis en chantier dans la ville nouvelle Ali Mendjeli. D'innombrables immeubles ont vu le jour, d'autres sont en cours, mais on y observe une similitude, de la répétition conceptuelle et architecturale, fruits d'un système de construction rigoureux et d'une préfabrication poussée. On dénombre plus de 12.473 logements habités actuellement².

La ville nouvelle continue certes de répondre à un besoin important en logement, mais son habitat enveloppe désormais du social, du socio-participatif, de la location-vente, du promotionnel et de l'individuel pour satisfaire le plus grand nombre. En effet, les citoyens s'y orientent selon les moyens financiers dont ils disposent.

Mais la perception du logement varie selon que l'on se trouve du côté des politiques, multipliant les efforts afin de résoudre la crise du logement tout en cherchant à construire dans des délais assez courts (quelques années), une ville à part entière, ou du côté des citoyens désireux d'être logés ou encore d'acquérir un appartement convenable. Les modes de construction se sont multipliés, de nouveaux modes d'accession à la propriété et de financement du logement ont été développés.

Le logement est devenu un objet institutionnel, un produit pour les promoteurs immobiliers, mais n'est-il pas également un espace social, existentiel et vécu ? Dans cette première partie nous nous efforcerons de le traiter avant tout en tant que problème à résoudre pour les autorités politiques.

² D'après le recensement de l'Office National des Statistiques. Constantine, RGPH 2008.

Chapitre I. La ville nouvelle Ali Mendjeli : un territoire urbain émergent à proximité de Constantine

Si l'on consulte l'abondante littérature produite à propos du territoire, on remarque que cette notion navigue entre l'ordre du pouvoir et l'ordre de la nature. On assiste à une inflation sémantique des usages du terme territoire. Ses utilisateurs sont sans cesse plus nombreux. Selon le dictionnaire Larousse, le territoire est une « étendue de terre dépendant d'un Etat, d'une ville, d'une juridiction ». Mais si l'on se réfère au dictionnaire de la géographie (J. Lévy et M. Lussaut, 2003), le territoire est un « agencement de ressources matérielles et symboliques capable de structurer les conditions pratiques de l'existence d'un individu ou d'un collectif social et d'informer en retour cet individu et ce collectif sur sa propre identité ». ³ Le concept de territoire permet donc l'articulation entre le matériel et l'idéal.

« Dans la première édition du Dictionnaire de la géographie de chez Hatier, la définition de territoire est illustrée non par un extrait de ces textes fondateurs mais par un passage d'un article co-écrit par Guy Di Méo, dont le nom est aujourd'hui étroitement associé à la notion de territoire (Di Méo et alii, 1993). Par l'ampleur de sa réflexion théorique, qui a marqué la géographie des années 1990, G. Di Méo est sans doute celui qui a le plus approfondi la réflexion conceptuelle autour du territoire et a le plus contribué à la diffusion du terme parmi les géographes ». ⁴ En effet, ses champs d'étude sont la géographie sociale, la production des espaces sociaux, la construction des lieux et des territoires. Il analyse les dimensions subjectives et idéologiques, les déterminants politiques, culturels et sociaux des formes géographiques reproduites ou émergentes.

³ Lévy, J., & Lussaut, M. (2003). *Dictionnaire de la géographie*. Paris: Belin, p. 910.

⁴ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). Le territoire des géographes, quelques points de repère sur ses usages contemporains. In B. Cursente & M. Mousnier (Ed.), *les territoires du médiéviste* (pp.271-291). Rennes: PUR, p.279.

Le géographe Guy Di Méo met en avant la solidarité et le consensus, la mémoire et l'identité collective, le patrimoine et les valeurs communes. Il considère que « le territoire permet d'aborder quatre registres supplémentaires : celui de l'appartenance individuelle et des identités collectives, celui du découpage et du contrôle de l'espace, celui des représentations et du symbolique et enfin, celui du temps long de l'histoire ».⁵

Le territoire se définit alors comme « l'expression globale du spatial, du social et du vécu, comme une temporalité plus ou moins fragile, comme la rencontre du signifiant et du signifié, du matériel et de l'idéal ». ⁶ « Son édification combine les dimensions concrètes matérielles celles des objets et des espaces, celles des pratiques et des expériences sociales mais aussi les dimensions idéelles des représentations (idées, images, symboles) et des pouvoirs. Ajoutons que ces différents registres trouvent leur principe unificateur et leur cohérence dans le sens que les individus confèrent à leur existence terrestre, au travers de l'espace qu'ils s'approprient et dont ils font une valeur existentielle centrale ».⁷

Mais il s'agit dans cette thèse d'aborder la ville nouvelle sous sa forme matérielle, immatérielle et idéelle, établie par une société composite en un temps donné. Le territoire sera donc pour nous «le lieu privilégié où s'élaborent les identités, où se construisent et se reproduisent les altérités »⁸. A ce titre, « la vertu essentielle du concept de territoire réside dans la globalité et dans la complexité de son contenu sémantique. Elle se retrouve dans le fait que son émergence en un lieu ou ensemble de lieux donnés mobilise tous les registres de la vie humaine et social. Elle combine les dimensions concrètes, matérielles, celles des objets et des espaces, celles des pratiques et des expériences sociales du quotidien, avec les

⁵ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). Le territoire des géographes, quelques points de repère sur ses usages contemporains. In B. Cursente & M. Mousnier (Ed.), *les territoires du médiéviste*. Rennes: PUR, p.287

⁶ Di Méo, G. (1998). *Géographie sociale et territoire*. Paris : Nathan, p. 275.

⁷ Idem, p.273.

⁸ Marié, M. (1982), in Di Méo, G. (1998). *Géographie sociale et territoire*. Paris : Nathan, p.278.

dimensions idéelles des représentations (idées, images, symboles, souvenirs) et des pouvoirs. Ajoutons que ces différentes dimensions trouvent leur principe unificateur et leur cohérence dans l'expérience de l'espace que partagent les individus en cause »⁹.

En effet, «si l'on veut sortir de la sphère étroite des cheminements et des représentations de l'individu, si l'on souhaite donner une véritable consistance sociale à toute expérience personnelle de l'espace géographique, il convient de privilégier le concept de territoire »¹⁰. Il semble donc plus constructif de tendre vers des notions ou des concepts qui renvoient à des rapports sociaux plutôt qu'à des objets spatiaux à des dynamiques plutôt qu'à des états. D'où l'importance de l'individu, de la subjectivité, des représentations, dans l'analyse du logement en ville nouvelle.

La création de la ville nouvelle, c'est-à-dire d'un territoire urbain planifié, contrôlé et autonome, devait permettre de mettre un terme à un développement immobilier désorganisé et incohérent à la périphérie de l'agglomération de Constantine. Cette dernière attirait et concentrait activités et population, la croissance démographique était forte, les besoins en logements loin d'être résorbés. Les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles construites pour pallier les manques n'étaient pas perçues comme une réussite. Le sous équipement des périphéries et l'insuffisance des réseaux de transports étaient patents. Ce qui a généré une multitude de problèmes.

La ville nouvelle Ali Mendjeli mise en œuvre pour absorber une part significative de la croissance démographique et urbaine de Constantine, avait ainsi la vocation d'organiser un développement urbain qui se faisait de manière mal maîtrisée en apportant une réponse courageuse et volontaire face à la crise du logement qui ne cessait de persister malgré les efforts pour l'atténuer.

⁹ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p.79.

¹⁰ Di Méo, G. (1998). *Géographie sociale et territoire*. Paris : Nathan, p. 274-275.

I.1. Compte rendu des publications et des doctorats antérieurs :

La ville nouvelle Ali Mendjeli ayant suscité l'intérêt de plusieurs universitaires, nous avons jugé indispensable de faire ce compte rendu afin de positionner notre recherche par rapport aux travaux déjà effectués.

Cherrad, S.E., (1998). Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau. *Revue Rhumel*, 6, 49-55.

Dans cet article, l'auteur analyse dans un premier temps la chronologie de l'urbanisation du plateau de Ain El bey (de l'indépendance jusqu'aux années 1990). Dans un second temps, il examine les enjeux, autrement dit, les différents acteurs en présence avec leur stratégie ; ces acteurs étant regroupés en quatre catégories : celles des autorités locales, celles des promoteurs immobiliers, celles des propriétaires fonciers et enfin celles des bénéficiaires. Dans un troisième temps, il fait ressortir les dynamiques et les transformations réalisées par les citoyens pour répondre à leurs aspirations.

On mentionnera aussi le colloque national « *une ville nouvelle pourquoi ?* ». Les actes (15 contributions) ont été publiés : *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*. (2004). Actes du séminaire national du 22-23 mai 2001 : « *une ville nouvelle pourquoi ?* », 2(2). Dans un registre pluridisciplinaire traitant des questions plus larges telles que le logement social ou encore la gouvernance, on signalera deux revues du Laboratoire d'Aménagement du Territoire (2005) : Actes du séminaire national du 21-22 mars 2004 : « *le logement social en Algérie, bilan et perspectives* », 3(1). Ou encore Actes de la rencontre scientifique des universités Constantine-Montpellier du 25 septembre 2004 : « *Gestion et gouvernance des territoires urbains en pays méditerranéens : regards croisés* », 4(2).

Côte, M., (2006). Constantine : cité antique et ville nouvelle. Constantine: éditions Saïd Hannachi/Média-Plus.

Cet ouvrage publié à Constantine par un géographe qui y a longtemps enseigné et dont les travaux sur l'Algérie font autorité, constitue une monographie de Constantine, une étude de cas qui introduit les différentes mutations urbaines, illustre les choix d'urbanisme qui ont été fait, et dresse le bilan d'une transition

vers la ville nouvelle et des problèmes engendrés. La première partie reprend les éléments classiques de l'analyse de géographie urbaine (site et situation), évoque l'évolution urbaine jusqu'aux années soixante-dix, et dresse le bilan des politiques d'aménagement à cette date. La deuxième partie analyse les étapes successives du projet d'aménagement de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Il évoque ainsi respectivement les géographes, les architectes, les politiques et enfin les habitants :

- L'auteur retrace comment les universitaires de Constantine ont fait émerger le projet de ville nouvelle.
- Il relate ensuite les choix urbanistiques et architecturaux de ce projet : un parti urbain (densité, alignement des façades sur rue, système d'îlots,...) fut initialement promu, en réaction à l'urbanisme de cité-dortoir des Zones d'Habitat Urbain Nouvelle. Tout récemment, la politique nationale du logement a infléchi les réalisations architecturales vers un urbanisme de tours.
- L'auteur montre comment la gestion des urgences a conduit à une première phase de peuplement très rapide (1999-2006), par le relogement de populations fragilisées. Elles proviennent des bidonvilles, de la vieille ville dont les logements, faute d'entretiens et faute d'attention de la part des autorités pour les tissus anciens, tombent en ruine comme dans la plupart des grandes villes algériennes, ou encore des secteurs touchés par les glissements de terrains dans la ville moderne de Constantine.
- Il s'inquiète enfin, de la gestion urbaine future dans ces nouveaux ensembles, en faisant notamment le constat des impayés de loyers et de charges, auxquelles une partie de la population nouvelle n'est pas habituée. Trop élevés par rapport aux revenus disponibles, ils font courir le risque d'une dégradation rapide de ces ensembles urbains. Le désir d'une ville nouvelle à la composition sociale équilibrée se trouve ainsi menacé par un peuplement largement populaire et défavorisé.

En conclusion, l'auteur souhaite repenser les problèmes de l'agglomération constantinoise, très éclatée, malgré l'explosion du transport privé. Il examine ainsi

la question de l'adduction d'eau potable et les problèmes d'assainissement. Cette étude souligne à quel point ces évolutions récentes sont représentatives de l'Algérie urbaine d'aujourd'hui.

Meghraoui C, N., (2006). *Quel habitat pour l'Algérie ? Constantine : édition Média Plus.* Cet ouvrage est publié à partir de la thèse de Doctorat de l'auteur : **Meghraoui C. N., (2004). *Quel habitat pour l'Algérie ? Cas de la nouvelle ville de Constantine.* Université de Constantine : Thèse de Doctorat.**

L'accent est mis sur la mauvaise qualité de la construction et le manque de coordination qui engendrent un retard dans les livraisons des projets, un surcoût et une insatisfaction des acteurs du bâtiment. La question des normes restrictives dans le bâtiment et de leur application est soulevée. L'auteur dénonce la présence d'entreprises « non qualifiées » qui commettent des erreurs, non pas par ignorance ou par manque de qualification mais par mesure d'économie, les exigences quantitatives l'ayant emporté sur la qualité de la construction. Par ailleurs, l'acte de bâtir est exprimé en chiffre, programmes, règlements, budget, les responsables de la construction et de l'aménagement de la ville nouvelle prise ici en exemple se trouvent ainsi confrontés à des problèmes d'ordre administratif. La qualité « médiocre » de l'espace construit et de l'environnement urbain, la monotonie ainsi que la pauvreté des formes architecturales, donnent une image défavorable à cette ville nouvelle en cours de réalisation, laquelle est assimilée, par l'auteur, à une ville dortoir qui vient s'ajouter aux précédents grands ensembles.

Chabi, N., (2007). *L'homme, l'environnement, l'urbanisme.* Université de Constantine : Thèse de Doctorat.

Le titre étant évocateur, l'auteur a entamé sa thèse par une étude de la connaissance de l'homme (la perception, l'affectivité et l'adaptation), l'environnement sera par la suite étudié à travers les différentes Zones d'Habitat Urbain Nouvelle (les ZHUN de Daksi, Ziadia, 5 juillet et de Boussouf) construites pour pallier les manques dans les années 1970, ou encore l'UV.7 de la ville nouvelle Ali Mendjeli récemment achevée. Après avoir analysé l'urbanisme des grands ensembles en Algérie, ces deux formes d'urbanisations (ZHUN, unité de

voisinage en ville nouvelle) seront décortiquées en quatrième et dernière partie. En effet, après avoir évoqué la situation, une étude urbanistique largement illustrée est menée, elle englobe : le plan de masse, les principes d'organisation, l'étude de la voirie, les nœuds le maillage, et l'étude des unités bâties (y compris celle des espaces libres) dans l'habitat collectif en tours ou en barres. Selon l'auteur, ces « objets architecturaux » obéissent à l'urbanisme de plan de masse et donnent naissance à un environnement urbain disloqué avec des barres et des tours isolées. Les espaces urbains ne sont pas structurés et les habitants s'y adaptent tant bien que mal.

Ribouh, B., (2005). L'organisation de l'espace architectural et urbanistique dans la ville algérienne : les facteurs et les acteurs. Université de Constantine : Thèse de Doctorat (en langue arabe).

Après avoir évoqué les caractéristiques des politiques algériennes dans le domaine de l'habitat (y compris les différents plans adoptés de 1967 jusqu'à la fin des années 1980), l'auteur examine la planification urbaine en mettant l'accent sur les instruments d'urbanisme en vigueur dans notre pays depuis les années 1990, à savoir le PDAU (ex. PUD) et le POS, et reconstitue ainsi l'ensemble des politiques menées à l'échelle de la ville. L'auteur examine ensuite les acteurs qui agissent sur l'espace urbain mais encore et surtout les relations fonctionnelles et spatiales entre l'habitation et son environnement immédiat. Le rapport intérieur/extérieur sera mis en exergue en faisant souvent référence aux principes architecturaux et urbanistiques énoncés dans l'ouvrage : « Méthode illustrée de la création architecturale » de Claire et Michel Duplay. En dernier lieu, l'auteur propose des recommandations en matière de planification urbaine.

Ainsi, au cours de nos différentes lectures, nul n'a contesté le fait que la ville nouvelle Ali Mendjeli a été construite pour faire face à la crise du logement. Cela étant dit, qu'en est-il du logement, proprement dit, en ville nouvelle ? Nous nous sommes penchés sur la question et nous nous efforcerons d'y répondre tout au long de la présente thèse.

I.2. Le contexte d'émergence de la ville nouvelle Ali Mendjeli

Constantine n'est pas l'œuvre de la génération actuelle, ni de la précédente, elle est l'œuvre persévérante et continue de plusieurs civilisations, en témoigne entre autres sa médina. Unique par son site, le *Rocher*, forteresse naturelle, lieu du paraître et de la communication, forme dans son ensemble un entrelacs de rues exigües qui dégringolent jusqu'à la limite du ravin. Elle juxtapose des espaces ayant chacun une fonction spécifique (résidentielle, économique, culturelle, religieuse ou encore militaire) et structure le tissu urbain environnant. Le développement socioéconomique associé à un surcroît démographique a engendré une expansion considérable. Mais en raison du site difficile, la croissance urbaine développait ses tentacules à grande distance, une surcharge s'observait au niveau du centre et des tendances d'urbanisation sans équipements d'accompagnement caractérisaient la périphérie. Le grand déséquilibre entre l'offre et la demande foncière a entraîné, d'une part, l'asphyxie du centre-ville, et d'autre part, la prolifération de plusieurs sites d'habitat informel sous équipés situés sur des terrains instables ou à haute potentialité agricole.

Au cours des années 1960, 1970 et 1980, l'attrait et l'afflux des populations vers cette métropole régionale, posaient un sérieux problème pour son développement, son aménagement et sa gestion. La topographie spécifique et le manque de terrain nécessaire à son extension, ont amené les autorités à concevoir un aménagement du territoire axé sur l'orientation de la population et des industries vers ses villes satellites : El khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad, lesquelles ont connu un essor considérable. D'après les différents recensements de l'Office National des Statistiques, on enregistrait dans la commune de Constantine 245621 habitants en 1966, 345566 habitants en 1977, 441651 habitants en 1987, et 478969 habitants en 1998. Selon le recensement de 1998, le groupement urbain de Constantine (constitué des communes de Constantine, El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et de Didouche Mourad) possédait une forte densité avec 854,4 habitants au kilomètre carré. A l'intérieur de ce groupement, le chef lieu est en tête avec 2617 habitants au kilomètre carré.

En effet, fortement agglomérée, la population urbanisée représente près de 79% de la population totale de la Wilaya de Constantine. Pour faire face à la demande et aux besoins grandissants, une quantité importante de sites vierges a été affectée essentiellement à l'habitat.

L'apparition de la crise du logement a amené les autorités politiques à intervenir par le lancement d'importants programmes de logements d'une part, par l'institution de réserves foncières communales et d'un ensemble d'instruments de planification urbaine pour maîtriser le développement urbain, d'autre part. Pour stopper les méfaits d'une urbanisation mal maîtrisée et tentaculaire, plusieurs scénarios ont été retenus dans les années 1980', prônant à la fois un report de croissance sur les villages anciens devenus villes satellites, une extension du tissu urbain existant le long des axes de communication et la création d'une ville nouvelle¹¹ (solution retenue dans le cadre de l'ex PUD¹² du groupement de Constantine).

Une ville nouvelle est par définition une ville née d'une décision politique d'aménagement, concrétisée par l'application programmée d'une série cohérente de choix. Ce concept comporte des aspects ayant trait à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme, il doit donc être conforme aux dispositions relatives à ces domaines. A Constantine la croissance urbaine a pris de l'ampleur, et la nécessité de trouver un espace disponible pour le développement de la ville s'est fait ressentir. Le choix du plateau de Ain El Bey a été retenu, la réflexion a été confiée au bureau d'étude CADAT, et l'étude prise en charge en 1974.

Mais l'idée d'une ville nouvelle sur le plateau de Ain El Bey a été développée au début des années 1980' avec l'étude du Plan Directeur d'Urbanisme du groupement urbain de Constantine (constitué de la ville de Constantine et de ses villes satellites) qui a été achevée fin 1982 et approuvées par arrêté

¹¹ L'option ville nouvelle a été retenue dans le cadre des études du PUD du groupement de Constantine approuvé par l'arrêté interministériel n°16 du 28/01/1988.

¹² Le PUD initié en 1983 a été approuvé par arrêté interministériel le 18 janvier 1988.

interministériel sous le n°16 du 18 janvier 1988. Les estimations du court et moyen terme ont conclu que les extensions des sites existants étaient insuffisantes pour absorber la croissance prévue à l'horizon 2000 et que la création d'une nouvelle zone d'urbanisation était nécessaire. En décembre 1990, les autorités de la ville de Constantine ont demandé au bureau d'études URBA.CO d'engager les études d'une ville nouvelle à Ain El Bey, leur objectif était de pouvoir affecter des terrains à des promoteurs immobiliers pour la réalisation d'un nombre important de logements sociaux et soulager ainsi la crise aiguë qui sévit.

Lors du lancement des études de la ville nouvelle, les textes de la loi 90-29 relative à l'aménagement et à l'urbanisme et qui a mis en place deux instruments d'urbanisme le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme qui vient remplacer le PUD) et le POS (plan d'occupation des sols), n'avaient pas été publiés. L'étude et l'adoption du PDAU sont une procédure très longue et très onéreuse pour être compatible avec l'échéancier des autorités. Le schéma directeur était finalisé depuis une décennie et la décision du commencement des travaux tardait à venir. C'est le Wali, en 1992 qui engagea le pari et donna le feu vert à cette nouvelle entité urbaine. Il a procédé à la création d'un comité de suivi de l'opération par arrêté n°2 du 28 mars 1992.

Le bureau d'études Urba.Co dirigera le suivi de l'opération en collaboration avec les services de l'urbanisme, et du cadastre. La superficie et le périmètre de la ville nouvelle ont été approuvés dans le cadre du PDAU du groupement de Constantine le 25/02/1998. La méthode de travail consistait en un processus itératif de planification, de contrôle et de gestion afin de permettre des modifications. La création de la ville nouvelle a donc été confirmée dans le cadre du PDAU du groupement de Constantine approuvé par le décret exécutif n° 98/83 du 25/02/98, mais elle n'a été baptisée ville nouvelle « Ali Mendjeli » qu'en l'an 2000 par décret présidentiel n°217/2000 du 05/08/2000.

Il semble que l'indécision soit l'une des marques essentielles de l'attitude des autorités en matière d'aménagement du territoire. Une indécision qui touche aussi

bien l'option ville nouvelle que les périmètres d'extension. Néanmoins, la ville nouvelle de Constantine a été planifiée dans le cadre des instruments d'urbanisme en vigueur dans notre pays. Le PDAU a pour vocation de structurer l'espace en créant les conditions d'un meilleur équilibre entre l'habitat et des activités, d'éviter aussi, par un développement maîtrisé, les extensions en tache d'huile ou le mitage des territoires. Comme souvent en matière de planification, le temps nécessaire à la préparation des schémas, puis à la mise en place des outils pour les réaliser, est plus long que les tendances qui les justifient, si bien que ces politiques se montrent parfois inefficaces, voire contre-productives, le jour où elles deviennent opérationnelles.

L'exemple de la ville nouvelle mérite réflexion à cet égard. Lorsque les dispositifs nécessaires à leur réalisation ont été installés (tels que les acquisitions foncières), on commençait déjà à observer un net infléchissement des tendances qui avaient justifié cette politique plusieurs années auparavant ; la crise économique, la politique d'éradication des bidonvilles de Constantine, ont provoqué une forte augmentation des besoins quantitatifs au détriment le plus souvent des besoins qualitatifs impératifs au développement d'une ville harmonieuse, censée attirer des promoteurs immobiliers. Dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, les urbanistes ont voulu installer de la densité et une forte mixité, avec l'idée, issue du schéma directeur, de créer un pôle régional.

La ville nouvelle Ali Mendjeli a été créée pour faire face aux besoins incessants d'espace et de logements. La création de la ville nouvelle avait pour objectifs : la maîtrise de la croissance urbaine, concentrer le développement urbain autour d'un centre bien équipé et satisfaire la demande en logements. Les idées directrices sont : répondre aux besoins d'espace résultant d'une part de la croissance démographique mais surtout de la croissance des besoins d'espace par logement, refuser la croissance tentaculaire en créant une urbanisation nouvelle planifiée, créer à une vingtaine de kilomètres de Constantine, un "Centre urbain nouveau", de services et d'emploi tertiaire accompagné de logements et des aménités urbaines.

Dans le domaine institutionnel, la mise en oeuvre d'une loi concernant la création des villes nouvelles et l'aménagement et la gestion des sites de villes nouvelles, a vu le jour le 8 mai 2002. La loi 02-08 a pour objet de fixer les conditions de création des villes nouvelles et celles de leur aménagement. A cet égard, sont considérées comme villes nouvelles toutes créations d'établissements humains à caractère urbain en site vierge, ou s'appuyant sur un ou plusieurs noyaux d'habitat existants. La création de villes nouvelles s'inscrit dans la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire, en vue des rééquilibrages de l'armature urbaine que visent les instruments d'aménagement du territoire, conformément à la législation en vigueur. Elles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain, grâce aux possibilités d'emploi, de logement et d'équipement.

Comme stipulé dans l'article 4 de la loi 02-08, la création de villes nouvelles ne peut intervenir que dans les régions des Hauts-Plateaux et du Sud. Néanmoins, à titre exceptionnel, et en vue de réduire la pression sur les grandes villes d'Oran, Alger, Constantine et Annaba, la création de villes nouvelles peut intervenir dans les régions Nord du pays. Le schéma national d'aménagement du territoire prévoit l'opportunité de création de ville nouvelle et en détermine les fonctions et la localisation. Toute ville nouvelle est créée en relation avec l'organisation et le développement des grandes infrastructures et services publics d'intérêt national, arrêtés par les schémas sectoriels issus du schéma national d'aménagement du territoire.

La création d'une ville nouvelle est décidée par décret exécutif sur la base des instruments d'aménagement du territoire approuvés et après avis des collectivités territoriales concernées. Pour toute ville nouvelle, il est institué, en vertu d'un décret exécutif, un organisme dénommé organisme de ville nouvelle. Il 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 qualité de maître d'ouvrage délégué, de réaliser les actions foncières

et toutes les opérations de coordination, de gestion et de promotion commerciale nécessaires à la réalisation de la ville nouvelle. En conséquence, toute création de ville nouvelle est devenue un projet d'intérêt national, au sens de la législation en vigueur. Soulignons toutefois que la ville nouvelle Ali Mendjeli a été créée avant la proclamation de cette loi et qu'elle a de ce fait contribué à sa publication.

I.3. Analyse de la ville nouvelle Ali Mendjeli

L'émergence de cette nouvelle entité dans la politique et le processus d'urbanisation de Constantine visait non seulement à organiser les extensions d'une ville mère en croissance, mettre un terme à un développement immobilier désordonné mais surtout réaliser une unité urbaine planifiée et autonome. Implantée sur le plateau de Ain El Bey, la ville nouvelle bénéficie d'une situation privilégiée : à 15 kilomètres seulement de la ville, à mi-chemin entre les deux villes satellites El Khroub et Ain Smara, à la croisée de grands axes de communication en provenance ou à destination de Constantine et à proximité de l'aéroport Mohamed Boudiaf. (Figure.1). Ayant des relations de complémentarité avec son environnement, la ville nouvelle est le complément d'une action d'aménagement visant la restructuration du territoire.

La ville nouvelle Ali Mendjeli a été construite avec l'intention de réduire la congestion de Constantine, comme une alternative au développement des franges urbaines, et comme un instrument d'un développement régional équilibré. D'une capacité d'accueil de 300.000 habitants (voir tableau.1 ci-après), la ville nouvelle est le principal levier de la politique de desserrement et de décentralisation des activités de Constantine. L'acquisition par l'Etat du territoire à urbaniser lui a permis de la contrôler. L'idée d'implanter la ville nouvelle sur des terrains à faible valeur agronomique, permettait de s'affranchir des inquiétudes liées à l'instabilité du sol ; l'acquisition par l'Etat du territoire à urbaniser, qui constituait ainsi des réserves foncières très importantes, permettait d'assurer le fondement du schéma directeur. Rappelons que le potentiel foncier de ce dernier est estimé à 1500 hectares.

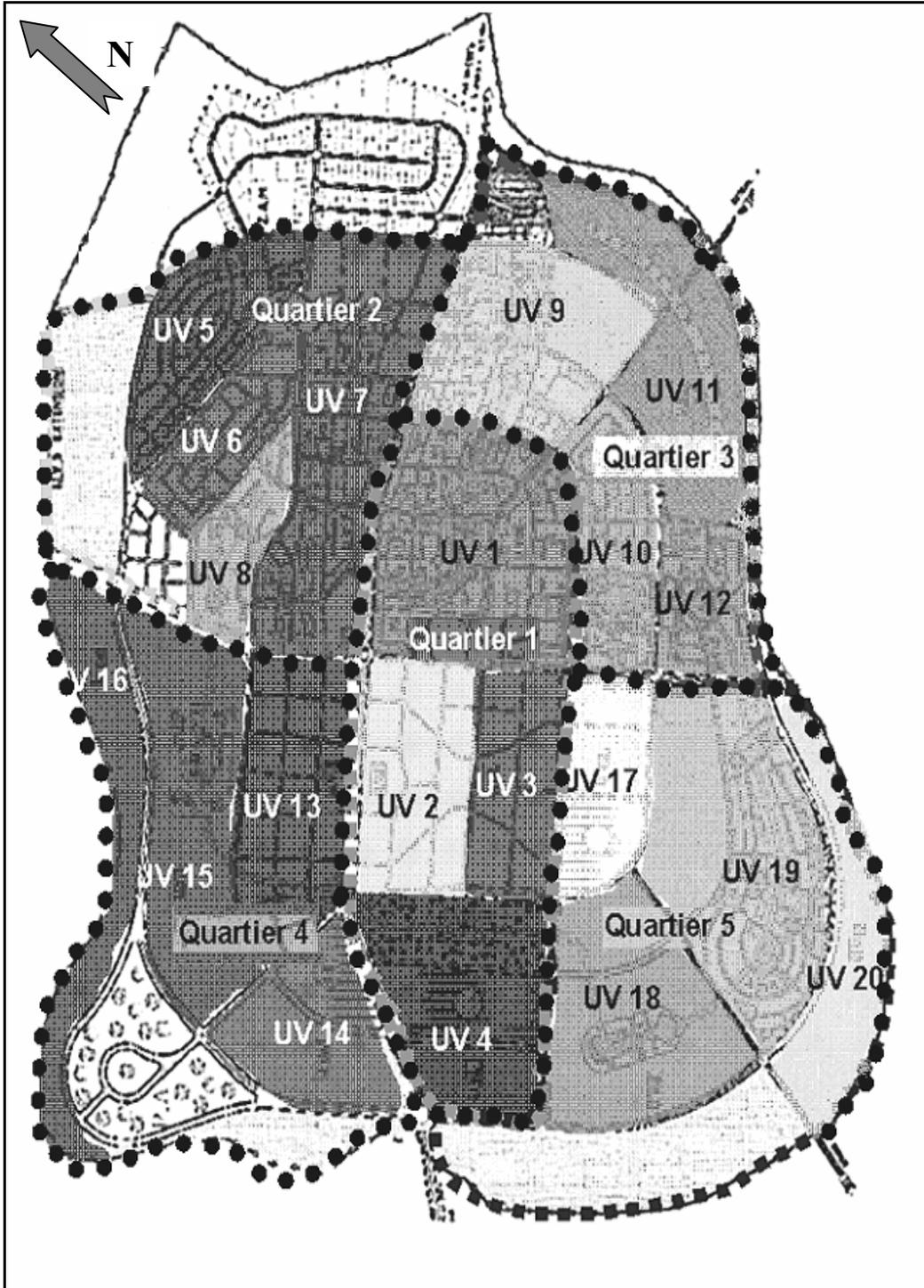
<u>DISTANCE DE LA VILLE METROPOLE LA PLUS PROCHE :</u>	25km de la médina de Constantine
<u>DISTANCE DE L'AEROPORT LE PLUS PROCHE :</u>	15 min de l'aéroport Mohamed Boudiaf par la RN 3
<u>LIAISONS FERROVIAIRES :</u>	A l'état de projet
<u>LIAISONS ROUTIERES :</u>	Routes nationales : RN 79, RN10, RN3 et Autoroute est-ouest (en cour de réalisation)
<u>SUPERFICIE TOTALE :</u>	1.500 HA
<u>SUPERFICIE de l'Habitat</u>	450 Ha (Net)
<u>SUPERFICIE des Equipements</u> (y compris l'hôpital militaire et	350 Ha
<u>SUPERFICIE de la Zone d'activités multiples</u>	120 Ha
<u>SUPERFICIE de la Voirie</u> (boulevards, voies primaires,	420 Ha
<u>SUPERFICIE D'ESPACES VERTS :</u>	160 HA (Parc d'attraction + jardins)
<u>Capacité en logements</u>	48.000 Logements
<u>Population attendue</u>	300.000 habitants
<u>Nombre de quartiers</u>	05 quartiers
<u>Nombre d'unités de voisinage</u>	20 unités
<u>Nombre d'îlots</u>	60 îlots

Tableau.1 : Fiche d'identité de la ville nouvelle de Ali Mendjeli

Le schéma directeur l'a divisé en 5 quartiers en prenant la forme de tracés viaires délimitant des quartiers représentés de manière très sommaire. Chaque quartier est ensuite découpé en quatre unités de voisinages dans lesquelles différents programmes devaient prendre place (Figure.2). Les principes fonctionnalistes appliqués délimitent des zones différenciées dans lesquelles se répartissent diverses fonctions, irriguées par des voies hiérarchisées. Le schéma directeur définit la structure globale et prévoit l'emplacement des différentes typologies et densités d'habitat mais ne définit pas le parti architectural, afin de permettre des transformations sans que les lignes directrices ne soient perturbées. La répartition des densités et typologies sur l'ensemble de la ville a pour objectif de renforcer l'idée d'une image claire, le centre étant caractérisé par une forte densité d'habitat et une concentration d'équipement marquant l'espace environnant.

La densité est répartie dans la ville nouvelle en trois grandes catégories différenciées. L'habitat à faible densité occupe la partie Est à l'entrée de la ville. Plus on se rapproche du centre de la ville nouvelle, plus la densité augmente graduellement et sensiblement, pour atteindre les 100 logements à l'hectare. Cette répartition a pour objectif de marquer l'espace et permettre une identification et un repérage aisé. Les différentes unités de voisinage suivent la même différenciation par rapport à la densité. On constate que la majorité des terrains réservés à l'habitat sont destinés à recevoir de fortes densités. La zone d'habitat est composée en grande partie par des immeubles collectifs, les plus élevés étant bien entendu concentrés au niveau du centre de la ville.

Les fortes densités résidentielles planifiées dans les secteurs de meilleure accessibilité en transports collectifs et les proximités pédestres valorisées visent à encourager les déplacements collectifs. Les urbanistes ayant pensé qu'une qualité de vie satisfaisante s'obtenait grâce à une forte densité, capable de garantir services, transports et animation de quartier, l'accent a été mis sur l'intégration des équipements dans les quartiers et une réflexion sur les lieux d'accueil de la vie collective.



Source : Urbaco.bet avec un traitement personnel

**Figure.2 : Schéma directeur de la ville nouvelle Ali Mendjeli
-Division en quartiers et en unités de voisinage-**

L'aménagement de la ville nouvelle obéit donc à un zonage strict et à une division des secteurs résidentiels en unités de voisinage et en îlots, l'image de la ville de Ain EL Bey et son fonctionnement étant basés essentiellement sur le principe de l'hierarchisation tant spatiale que fonctionnelle. Cette hierarchisation de l'espace et de la fonction adaptée à tous les niveaux de composition urbaine a pour but de permettre une meilleure vision, identification et organisation des éléments constituant le système de la ville :

1. Hierarchisation des centres (centre principal, secondaire).
2. Hierarchisation dans l'affectation des équipements et des activités commerciales.
3. Hierarchisation de la voirie (boulevard principal, boulevard secondaire, voirie primaire, secondaires, tertiaires, diverses)
4. hierarchisation dans l'affectation des densités (densité forte, moyenne, faible)
5. Hierarchisation dans l'affectation des espaces verts.

Quartiers	Unités de voisinage
Q N° 01	UV N° 01, 02, 03 et 04
Q N° 02	UV N° 05, 06, 07 et 08
Q N° 03	UV N° 09, 10, 11 et 12
Q N° 04	UV N° 13, 14, 15 et 16
Q N° 05	UV N° 17, 18, 19 et 20

Source : Urbaco.bet

Tableau.2 : hierarchisation des quartiers dans la ville nouvelle Ali Mendjeli

Le tableau.3 ci-après montre de façon détaillée la répartition des quartiers et des unités de voisinages ainsi que la superficie attribuée. De plus amples informations concernant la capacité d'accueil en logement et en population prévue par unité de voisinage et par quartier dans la ville nouvelle Ali Mendjeli sont mentionnées tableau.4.

Quartier	Unité de voisinage	Superficie des U.V (ha)	%	Superficie de quartiers (ha)	%
I	01	75,04	06,48	227,18	19,61
	02	45,43	03,92		
	03	34,04	02,94		
	04	72,67	06,27		
II	05	86,32	07,45	219,75	18,96
	06	40,38	03,49		
	07	73,09	06,31		
	08	19,96	01,72		
III	09	69,54	06,00	227,22	19,61
	10	39,10	03,37		
	11	85,56	07,38		
	12	33,02	02,85		
IV	13	58,45	05,04	183,31	15,82
	14	48,51	04,19		
	15	60,31	05,20		
	16	16,04	01,38		
V	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

Tableau.3 : Répartition des quartiers et des unités de voisinages

Désignation		Surface foncière (Ha)	Densité brute Logt/ha	Densité nette Logt/ha	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Quartier I	U.V 01	120,00	60	110	7200	43200
	U.V 02	43,43	70	120	2991	17946
	UV 03	34,04	Terrain d'assiette de l'Université			
	U.V 04	72,67	36	90	2612	15672
	C.Q I	11,86	Destiné aux équipement du niveau quartier			
Quartier II	U.V 05	86,32	29	35	2479	14924
	U.V 06	40,38	77	/	3101	18636
	U.V 07	62,17	61	110	3680	22080
	U.V 08	19,96	75	116	1500	9000
	C.Q II	10,92	Destiné aux équipement du niveau quartier			
Quartier III	U.V 10	39,10	49	85	1914	11484
	U.V 11	85,56	Terrain d'assiette de l'hôpital Militaire			
	U.V 12	33,02	34	50	1139	6834
	C.Q III	14,90	Destiné aux équipement du niveau quartier			
Quartier IV	U.V 13	58,45	68	120	3546	21276
	U.V 14	48,51	55	90	2649	15894
	U.V 15	47,99	55	90	2715	16290
	U.V 16	16,04	07	10	118	708
	C.Q VI	12,32	Destiné aux équipement du niveau quartier			
Quartier V	U.V 17	82,03	47	75	4059	24354
	U.V 18	77,33	52	75	4029	24174
	U.V 19	63,98	42	60	2680	16080
	U.V 20	68,19	35	45	2393	14354
	C.Q V	9,75	Destiné aux équipement du niveau quartier			
Total		1160	47	/	48000	292906

Source : D.U.C, 2003

Tableau.4 : La capacité d'accueil en logement et en population prévue

NB : Les 340 Ha restants représentent les emprises de terrains devant recevoir la ZAM, le parc d'attraction, le parc urbain et le cimetière.

En effet, la structure de la ville nouvelle a été influencée par le besoin de flexibilité, vis-à-vis de l'usage des sols et du réseau de transport. Elle est caractérisée par : une forme assez dense pour réduire le temps de déplacement, un réseau de voirie influencé par le relief du site, un centre principal étalé et de forme allongée plurifonctionnel, des centres secondaires regroupant les équipements à l'échelle d'un quartier (reproduction à échelle réduite du centre principal), un ensemble de jardins publics à l'échelle des unités de voisinages et centres de quartiers, un parc urbain et un parc d'attraction à l'échelle de la ville et une zone d'activité localisée à l'entrée de la ville facilement accessible. Des choix d'urbanisme ont été faits : les équipements et les activités de service ont été concentrés en centre-ville, leur desserte en transport en commun favorisée, les piétons ont eu des itinéraires réservés. La séparation systématique des piétons et des voitures a été appliquée de façon plus ou moins poussée. Selon le rapport d'orientation de l'Urbaco.bet, l'aménagement de la ville nouvelle aspire à satisfaire les objectifs suivants:

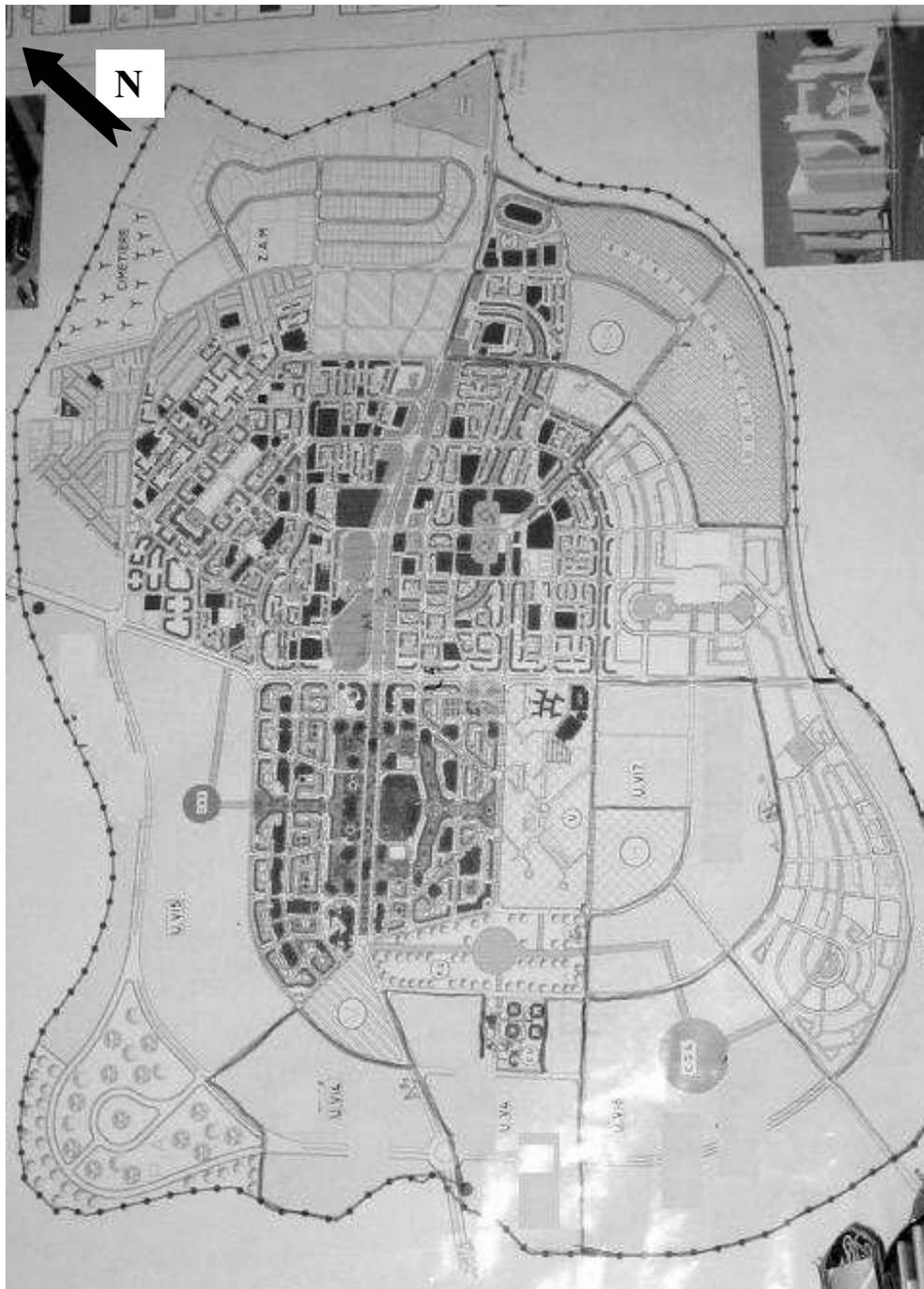
- a. L'accessibilité : pour le bon fonctionnement de la ville, il est essentiel d'assurer un temps de déplacement satisfaisant : domicile/travail et de faciliter l'accès aux différents équipements et institutions par un système de transport en commun.
- b. L'attractivité : autrement dit, une ville avec un centre fort, structuré et diversifié où l'importance est donnée également à l'habitat, à l'emploi, aux services et aux espaces verts, en prévoyant un ensemble d'équipements à l'échelle locale mais aussi régionale.
- c. La polyfonctionnalité : particulièrement au niveau des centres urbains pour favoriser un équilibre sur le plan de l'emploi, pour une ville où l'activité précède l'habitat pour éviter la reproduction des banlieues dortoirs.
- d. Le phasage : la réalisation de la ville nouvelle a démarré précisément par le quartier2, l'objectif étant de disposer d'un ensemble d'équipements collectifs

favorisant ainsi un apport d'investissements publics et privés de même qu'un certain dynamisme.

- e. Le rôle régional : l'aménagement a été effectué de façon à déterminer les meilleurs emplacements possibles pour les équipements à caractère régional, en tenant compte de leur accessibilité et des possibilités de diffusion, dans un souci d'efficacité.
- f. Accorder la priorité au réseau routier de façon à structurer l'aménagement, les voies de circulation automobile et les transports en commun et cela en raison de sa grande étendue.

Cela dit, pour ne pas renouveler l'expérience des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles, les aménageurs ont mis en service les équipements dès l'arrivée des premiers habitants. Ces derniers trouvent à proximité de chez eux, écoles primaires, collèges, crèches, salle de sport, centres sociaux et commerces de première nécessité. En s'éloignant un peu, ils atteignent les lycées. Enfin, par le bus, ils peuvent rejoindre la cité administrative, la poste, les banques, les établissements d'enseignement supérieur et les équipements sanitaires. C'est le schéma qui prévaut dans pratiquement toute la ville nouvelle. La ville nouvelle correspondait à un projet d'urbanisme total, une importance particulière devait être accordée tant aux équipements publics, qu'aux infrastructures et au calendrier de leur réalisation, pour aboutir à une situation équilibrée sur le plan social et économique.

Dans cette même optique, la ville nouvelle devait être réalisée progressivement suivant un plan d'ensemble (Figure.3), afin d'assurer l'articulation cohérente de quartiers variés, de types d'architecture et d'habitations différents autour d'un centre attractif et moderne. Outre l'accueil de populations, la ville nouvelle appelle une mixité fonctionnelle, sa conception voulant insuffler une démarche où le quotidien est rythmé par la fréquentation des équipements.



Source : DUC

Figure.3 : Schéma représentant la ville nouvelle Ali Mendjeli

En effet, la ville nouvelle Ali Mendjeli s'organise autour d'un centre principal (linéaire), l'objectif étant de concevoir un centre polyfonctionnel et attractif puisque on y prévoit des équipements : administratifs; culturels tels que : théâtre, cinéma, centre culturel, bibliothèque, musée, et religieux ; commerciaux (centre d'affaires) ainsi que des établissements d'enseignement divers (tableau.5). Ajouter à cela une aire commerciale localisée au croisement des deux boulevards sur un rayon d'influence assez large.

DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	
PARC D'ATTRACTION ET DE LOISIRS	
PARC URBAIN	
UNIVERSITE	Pôle universitaire
	Cité universitaire
HOPITAL	HOPITAL CIVIL
	HOPITAL MILITAIRE
COMPLEXE SPORTIF	
GRANDE MOSQUEE - CIMETIERE	
TRIBUNAL	
SIEGE APC - SIEGE DAIRA- HOTEL DES POSTES-	
MUSEE- THEATRE - SALLE D'EXPOSITION	
SURETE DE DAIRA	
CENTRALE TELEPHONIQUE	
PROTECTION CIVILE	
GARE ROUTIERE – GARE FERROVIAIRE	
CITE CULTURELLE	
HOTELS	

Source : D.U.C

Tableau.5 : Programme d'équipement projeté à l'échelle de la ville

Dans les centres secondaires (centres de quartiers), on envisage certains équipements sanitaires tels que : polyclinique, maternité; ainsi qu'une salle omnisports, un marché couvert, une salle polyvalente, mais aussi des jardins publics (tableau.6).

DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	Nombre	DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	Nombre
CENTRE CULTUREL	05	SALLE POLYVALENTE	05
CENTRE COMMERCIAL	05	GRANDE SURFACE	05
LYCEE (1000)	05	TECHNICUM (1300)	05
C.PSYCHOPEDAGOGIQUE	05	CFP (400)	05
HOTEL DES POSTES	05	SURETE URBAINE	05
GROUPEMENT SPORTIF	05	MOSQUEE	05
MATERNITE URBAINE	05	POLYCLINIQUE	05

Source :D.U.C

Tableau.6 : Programme d'équipement projeté à l'échelle du quartier

Quant aux unités de voisinage, les équipements sont regroupés dans une zone spécifique autour d'une placette ou le long d'une voie importante et sont destinés à un usage quotidien (tableau.7).

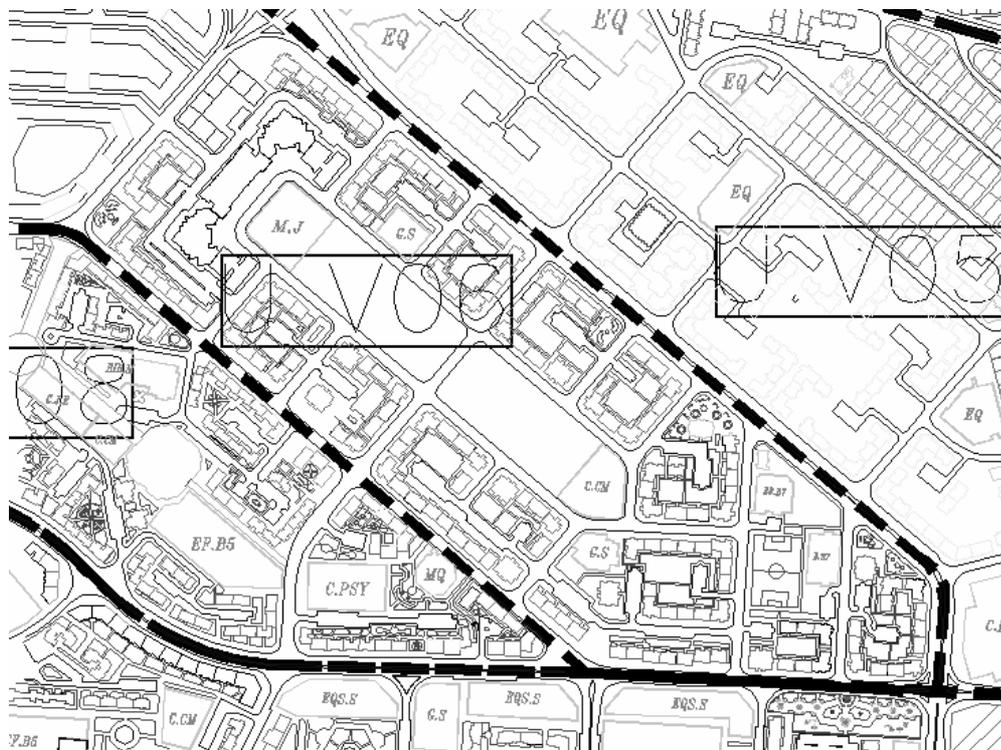
DESIGNATION DES EQUIPEMENTS	Nombre
Ecole primaire	04
Ecoles fondamentales	02
Crèches et jardin d'enfants.	01
Centre de santé	01
Maison de Jeunes	01

Source : D.U.C

Tableau.7 : Programme d'équipement projeté à l'échelle de l'unité de voisinage

I.3.1. Les étapes de réalisation des unités de voisinage en ville nouvelle

Comme nous l'avons mentionné p.19, c'est en 1992 que le Wali donna le feu vert pour la réalisation de la toute première unité de voisinage en ville nouvelle. L'UV6 (Figure.4) compte 164 immeubles pour 2011 logements achevés. Dans un premier temps, la réalisation s'est limitée à des programmes de logements sociaux. Dans un second temps, l'unité s'est agrémentée d'immeubles de logements type LSP et promotionnel. C'est ainsi qu'on est passé de 3101 logements inscrits en 2003 (tableau.4, p.29) à 2777 logements en 2007 (tableau.8).



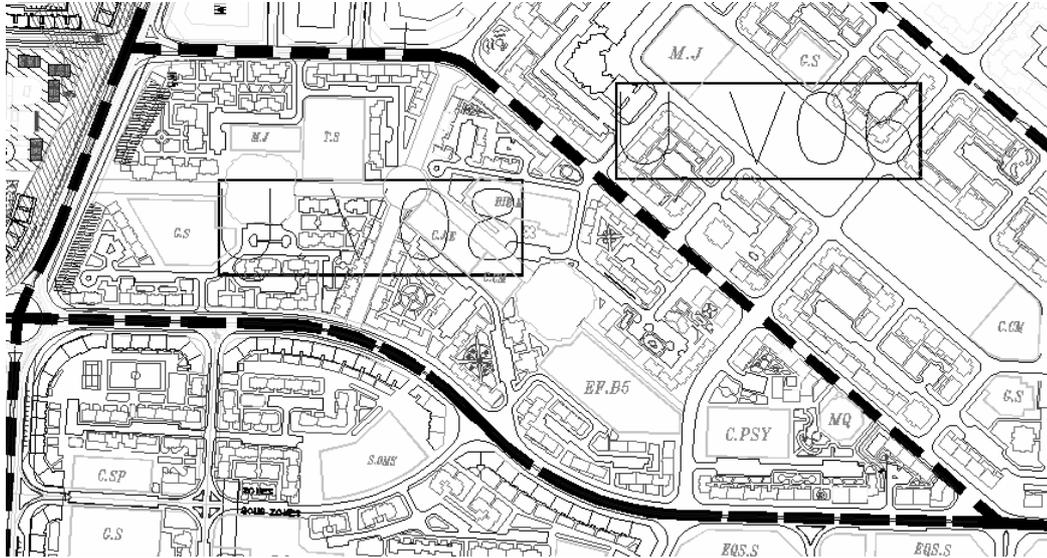
Source : DUC, 2007

Figure.4 : Plan de l'unité de voisinage n°6

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lances
O.P.G.I	SOCIAL	1701	1701	0	0
EPLF -OEB	L.S.P	864	162	702	0
Pomot/Dembri	L.S.P	100	100	0	0
Pomot/Dembri	Promotionnel	112	48	64	0
	TOTAL	2777	2011	766	0

Source : DUC, 2007

Tableau.8 : Programme de logement unité de voisinage n°6



Source : DUC, 2007

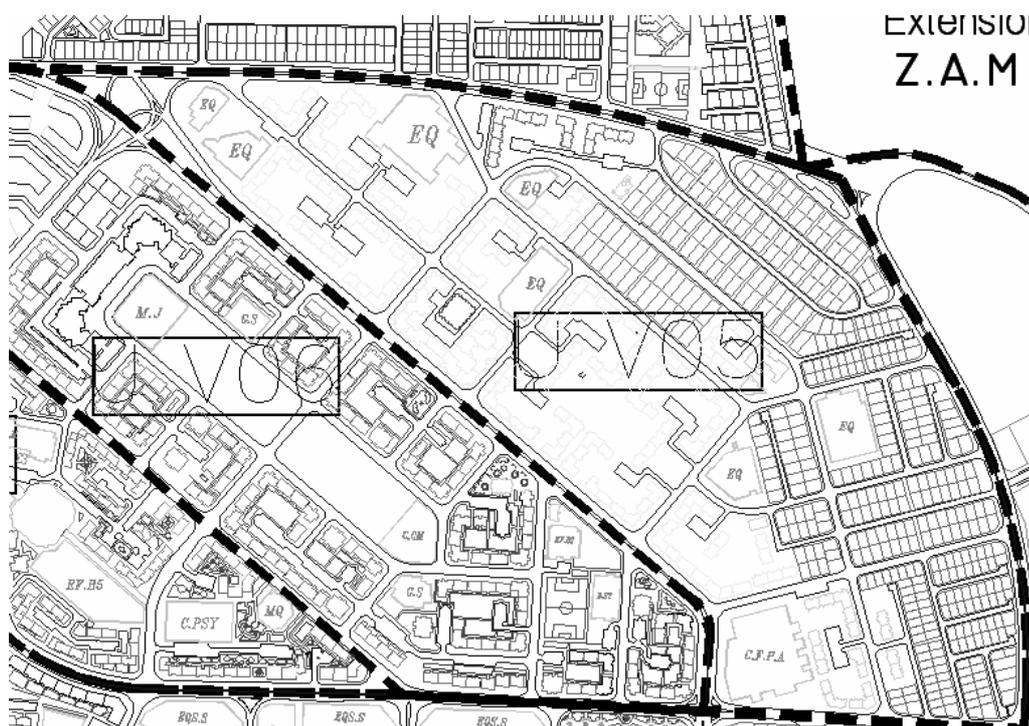
Figure.5 : Plan de l'unité de voisinage n°8

A proximité immédiate, la deuxième unité de voisinage sera réalisée. L'UV8 compte 170 immeubles pour 2689 logements (Figure.5). Les programmes d'habitat réalisés seront exclusivement sociaux, afin de répondre à la demande toujours croissante (voir tableau ci-dessous).

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	Achevés	En cours	Non lances
O.P.G.I	SOCIAL	2689	2689	0	0

Source : DUC, 2007

Tableau.9 : Programme de logement unité de voisinage n°8



Source : DUC, 2007

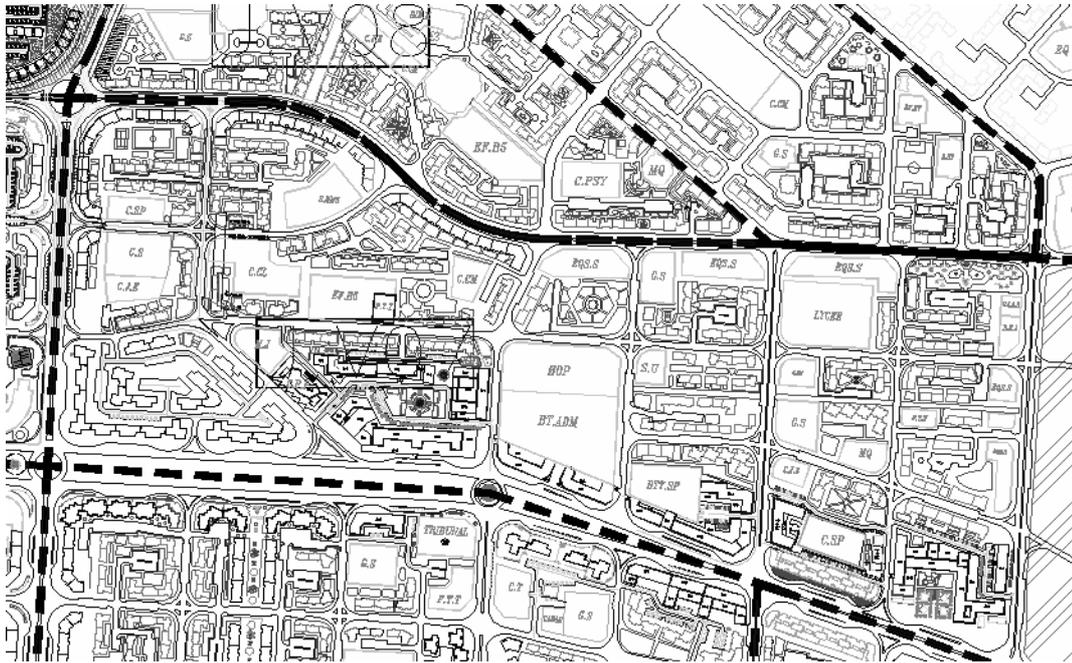
Figure.6 : Plan de l'unité de voisinage n°5

L'unité de voisinage 5 sera réalisée par la suite, elle compte 183 immeubles et 955 lots de terrain destinés aux logements individuels lesquels sont en cours de réalisation (Figure.6). L'habitat collectif étant répartis selon le tableau ci-dessous :

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lances
Promoteurs	L.S.P	745	405	322	18
Promoteurs	PROMO	244	139	105	0
Cooperative	Coop-Immo	514	0	514	0
A.A.D.L	Aidé	150	150	0	0
FN POS	Social	200	200	0	0
Auto-Const	Individuel	955	0	955	0
	TOTAL	2808	894	1896	18

Source : DUC, 2007

Tableau.10 : Programme de logement unité de voisinage n°5



Source : DUC, 2007

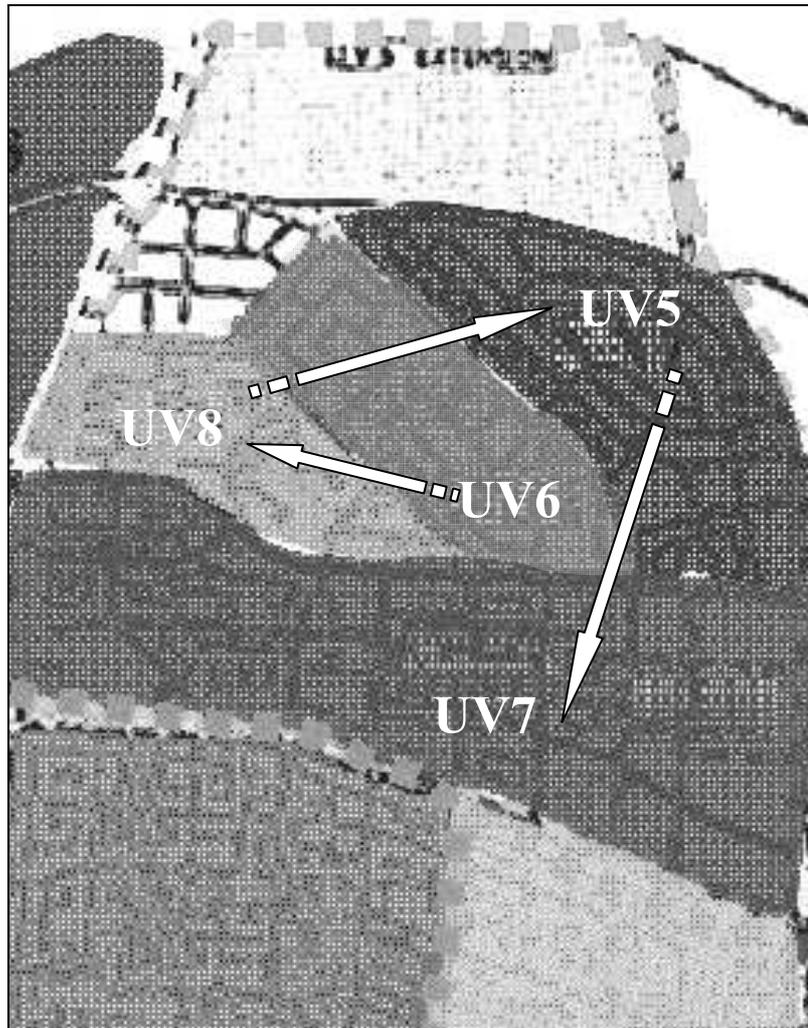
Figure.7 : Plan de l'unité de voisinage n°7

En dernière étape ce sera l'unité de voisinage 7 (Figure.7), on y dénombre 261 immeubles d'habitat collectif dont :

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	Achevés	En cours	Non lances
O.P.G.I	SOCIAL	3020	2934	86	0
A.A.D.L	LOCATION-VENTE	1192	992	200	0
AGEN-FONC	Individuel	434	100	334	0
Dar-el-Achgh	L.S.P	30	0	30	0
	TOTAL	4676	4026	650	0

Source : DUC, 2007

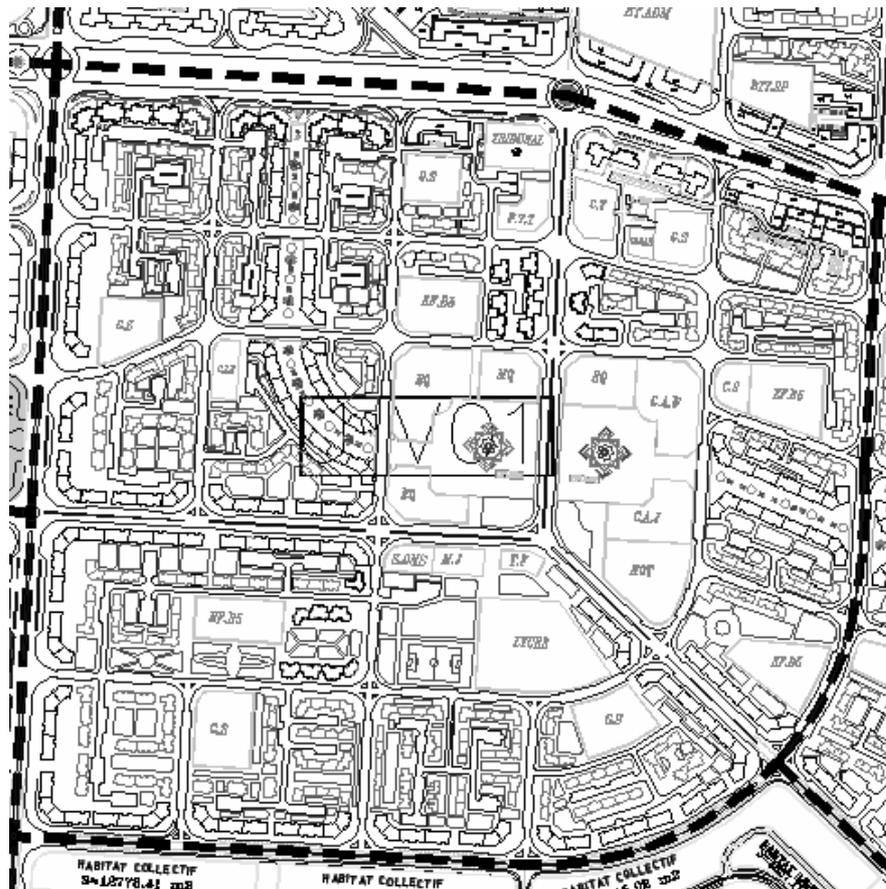
Tableau.11 : Programme de logement unité de voisinage n°7



Source : DUC, 2007

Figure.8 : Plan du quartier 2

Le quartier 2, l'unique quartier achevé de la ville nouvelle sera ainsi réalisé selon l'ordre précédemment évoqué, c'est-à-dire UV6 puis UV8, ensuite UV5 et enfin UV7 (Figure.8). Il compte 778 immeubles d'habitat collectif avec 9620 logements achevés toutes catégorie confondue. Actuellement ce sont les unités de voisinages 1 et 9 qui sont en cours de réalisation avec 439 immeubles d'habitat collectif pour l'UV1 et 250 immeubles pour l'UV9.



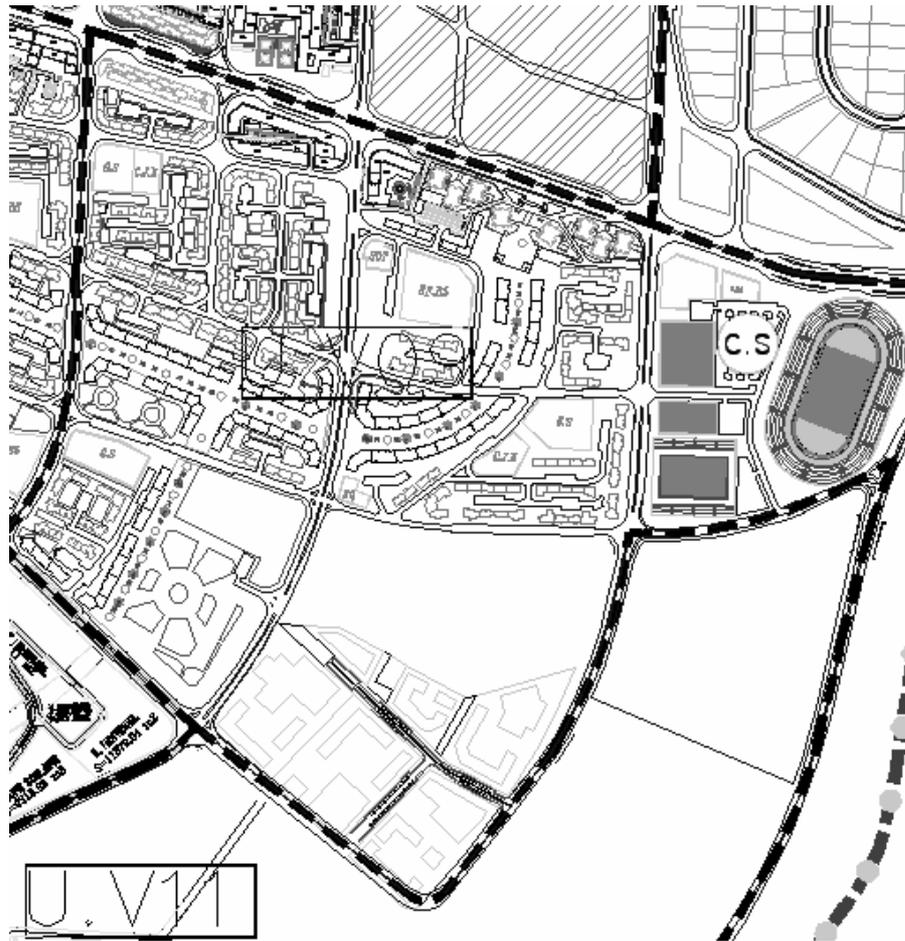
Source : DUC, 2007

Figure.9 : Plan de l'unité de voisinage n°1

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lancés
O.P.G.I	Social	3107	2247	860	0
A.A.D.L	location-vente	1008	364	644	0
CNEP-IMMO	location-vente	900	0	0	900
D.AS	SOCIAL	65	0	65	00
Promo-Admi	L.S.P	1385	183	932	270
FN POS	SOCIAL	70	70	00	0
	TOTAL	6535	2864	2501	1170

Source : DUC, 2007

Tableau.12 : Programme de logement unité de voisinage n°6



Source : DUC, 2007

Figure.10 : Plan de l'unité de voisinage n°9

Org/promo	Type de programme	Nombre de logements	Achevés	En cours	Non lances
O.P.G.I	SOCIAL	2383	2153	230	0
NACERI	LSP	300	0	300	0
A.A.D.L	LOCATION-VENTE	1300	200	1100	00
	TOTAL	3983	2353	1630	0

Source : DUC, 2007

Tableau.13 : Programme de logement unité de voisinage n°6

Soulignons enfin, d'autres programmes d'habitat en cours de réalisation dans les unités de voisinage 13, 2 et 17 avec seulement 570 logements achevés pour l'UV.13 et 306 achevés pour l'UV.2.

Les projets d'habitat sont donc primordiaux pour le développement de la ville nouvelle, mais ne faut-il pas éviter une part trop élevée d'habitat collectif ? bien qu'il soit en accord avec les ambitions du développement durable, (peu consommateur d'espace et générateur de déplacements collectifs), une vision étroite et sectorielle de la ville nouvelle, répondant uniquement à un besoin foncier pour les différents utilisateurs conduirait inéluctablement à une ville dépourvue de toutes les exigences d'une vie harmonieuse à laquelle espère tout habitant.

Pour parvenir à concilier forte densité et qualité du cadre de vie, et plus particulièrement de la forme urbaine, l'accent a été mis sur certaines valeurs de l'urbanisme telles que : continuité sur rue, bâti plus diversifié, réalisation de plusieurs espaces verts à l'échelle de l'unité de voisinage, aménagement d'arcades au niveau des rez-de-chaussée des immeubles. L'accent a été mis sur ces lieux de rencontre et d'échange que sont les espaces publics, les rues et les places, sans oublier les terrasses de cafés, à cela s'ajoute la mixité des formes d'habitat et le mélange des populations.

Par ailleurs, la création d'une ville passe directement par l'existence d'équipements collectifs. Ils donnent naissance à la vie urbaine et à son développement. La ville nouvelle se doit d'offrir un cadre d'accueil moderne, inspiré par la diversité du mode d'habitat (individuel, collectif, locatif et cessible) et le niveau des équipements publics projetés. Actuellement, la ville nouvelle s'articule autour : d'un cadre d'accueil visant toutes les catégories sociales, une volonté d'intégration des équipements publics, par une desserte par la route et les transports collectifs et la recherche d'une continuité spatiale (par opposition à la situation des lotissements ou des grands ensembles) et le lancement des chantiers d'un centre urbain plurifonctionnel à prédominance commerciale et culturelle conçu pour répondre à la fois aux besoins des résidents, des entreprises, il joue un rôle essentiel dans la ville nouvelle. Il semble qu'il y ait trois finalités à atteindre :

1. La motivation quantitative : très importante (demande de construction), elle vise à accueillir une part significative de la croissance urbaine;

2. La motivation qualitative : constituer un centre-ville multifonctionnel et bien équipé.
3. Et la finalité urbanistique : créer une ville à part entière.

Il y a donc une véritable volonté de mixité fonctionnelle, que ce soit pour les directives portées sur les documents graphiques ou pour ce qui de leur réalisation, progressive suivant un plan d'ensemble pour en assurer le bien-être des nouveaux résidents dans leur logement et environnement. Cela dit, la ville nouvelle devra jouer le rôle d'un pôle urbain d'équilibre :

1. infrastructures administratives et socioculturelles à l'échelle de la ville.
2. développement de la Zone d'activités multiples : on crée systématiquement une infrastructure de soutien au différents complexes industriels.
3. infrastructures sanitaires avec un hôpital civil (600 lits), un hôpital militaire (500 lits), un hôpital (70 lits) et plusieurs cliniques.
4. infrastructures universitaires avec un pôle universitaire d'une capacité de 18.000 places pédagogiques et 10.000 lits en cités universitaires, engendrant ainsi une dynamique socioculturelle au sein de la ville tout en offrant des postes d'emploi.
5. par son ambitieux programme de logements (50.000 logements) et ses différents équipements, son important programme d'infrastructure d'accompagnement et surtout le tertiaire, permettront indéniablement à ce territoire urbain de se hisser au rang d'une ville moyenne à vocation de services, ayant des rapports de complémentarité avec sa ville mère.

La conception de la ville nouvelle a certes, voulue insuffler une démarche où le quotidien est rythmé par la fréquentation des équipements scolaires ou culturels, sociaux ou sanitaires, sportifs ou de détente, administratifs ou commerciaux. Mais il semble que le fait de bâtir une ville à part entière ait été un projet ambitieux. Puisqu'il s'agit de créer non seulement un cadre urbain attractif auquel rien ne devrait manquer ou presque, mais encore et surtout une vie urbaine et sociale. Alors qu'en est-il du peuplement ?

CHAPITRE DEUXIÈME. MODALITÉS DE PEUPLEMENT DE LA VILLE NOUVELLE

Volontairement conçue en rupture avec la vieille ville de Constantine, la ville nouvelle Ali Mendjeli est en quête d'identité. L'histoire commune de ses habitants est d'autant plus difficile à établir qu'elle est faite d'éléments mis côte à côte, sans lien réels au départ, d'où une impression de désordre et d'illisibilité. La première unité de voisinage (UV.6) réalisée regroupait un ensemble de 1701 logements sociaux. La priorité étant de loger un très grand nombre de personnes, les programmes de construction étaient essentiellement des logements sociaux qui prirent la forme d'assemblages de grands immeubles collectifs (Figure.11).



Figure.11 : Les immeubles de logements sociaux (UV6, UV7 et UV8)

1. Les ensembles de logements sociaux en ville nouvelle

Il est entendu par logement social locatif tout logement financé par les fonds du trésor public ou sur le budget de l'Etat. Un logement social est avant tout un logement destiné, suite à une initiative publique ou privée, à des personnes à

revenu modeste qui auraient des difficultés à se loger sur le marché libre. Les logements sociaux sont en grand nombre en ville nouvelle. D'après le tableau.14, on en compte plus de 12530 achevés en 2007 et 4415 en cours de réalisation.

Désignation	Organisme/ promoteur	Nombre de logements	Achevés	En cours	Non lances
UV 01	OPGI	3107	2247	860	0
	DAS	65	0	65	0
	FNPOS	70	70	00	0
UV 02	OPGI	600	320	280	0
UV 05	FNPOS	200	200	0	0
UV 06	OPGI	1701	1701	0	0
UV 07	OPGI	3020	2934	86	0
UV 08	OPGI	2689	2689	0	0
UV 09	OPGI	2383	2153	230	0
UV 13	OPGI	750	216	384	150
UV 17	OPGI	1100	0	1030	70
	FNPOS	50	0	50	0
UV18	OPGI	1430	0	1430	0
TOTAL	OPGI	16 780	12 260	4 300	220
	FNPOS+DAS	385	270	115	00

Source : D.U.C, 2007

Tableau.14 : les logements sociaux en ville nouvelle

L'attribution de logements sociaux obéit toutefois à une procédure réglementaire codifiée : tout postulant doit être en conformité avec les dispositions de l'article 4 du décret 98-42¹³ autrement dit : non propriétaire d'un terrain à bâtir ou d'un logement répondant aux conditions d'hygiène et de sécurité

¹³ Le décret exécutif n° 98-42 du 1^{er} février 1998 a pour objet de définir les modalités d'accès aux logements publics locatifs à caractère social *in* Journal officiel de la République Algérienne n° 5 du 4 février 1998, p.11.

requis, et non bénéficiaire d'un logement locatif public à caractère social ou d'une aide financière de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement.

Les services de l'Assemblée Populaire Communale de Constantine se chargeaient ensuite de vérifier les informations portées sur les demandes de logement. Celles-ci étaient examinées par une commission communale d'attribution qui avait pour mission de se prononcer sur le caractère social avéré d'après les résultats des enquêtes effectuées. La commission communale fixait la liste des attributaires retenus, laquelle était affichée dans les quarante huit heures qui suivaient les délibérations au siège de l'APC. Les demandes jugées non acceptables faisaient l'objet d'une notification par le président de la commission, en justifiant les motifs de leur rejet.

C'est ainsi que les premiers logements sociaux ont été attribués à l'unité de voisinage n°6. Les premiers habitants ont emménagé en ville nouvelle en 1999 et les opérations de construction et d'attributions de logements sociaux n'ont cessé depuis. En effet, à la fin des années 1990', la situation du parc de logements à Constantine est devenue préoccupante. Le déficit dépassait les 40.000 logements. Les glissements de terrain, la prolifération des bidonvilles et la vétusté des habitations dans la vieille ville, ont provoqué une forte demande en logement, sans oublier l'accroissement naturel qui a lui seul représenté un déficit de plus de 10.000 logements. L'acuité de la crise résidentielle a amené les pouvoirs politiques à intervenir par le lancement d'importants programmes de logements sociaux réalisés et attribués dans les plus brefs délais.

A la fin des années 1990', des opérations de relogement ont donc commencé à être effectuées suite aux glissements de terrain qui mettaient en cause la sécurité des habitants. D'après l'article 20 du décret exécutif n°98-42 « lorsqu'un besoin local d'intérêt général ou résultant d'une situation exceptionnelle, nécessite d'être pris en charge, le Wali qui exprime à titre dérogatoire la demande d'affectation de logements dresse un rapport au gouvernement qui statue sur cette demande. Dans

le cas d'un avis favorable, le ministre chargé de l'habitat, autorise l'affectation des logements sollicités, nonobstant la procédure énoncée par les dispositions du décret.»¹⁴ La ville nouvelle Ali Mendjeli est devenue au cours des années 2000, un site d'accueil pour les victimes des glissements de terrain de Constantine.

A compter de 1999, suite à la prolifération de quartiers précaires, des actions concrètes ont été entreprises pour reloger les populations défavorisées. Parallèlement, plusieurs constructions étant en ruine dans la vieille ville, les priorités des élus portaient sur le relogement des sinistrés et la démolition des habitations vétustes. Les pouvoirs politiques ont procédé à la réalisation d'importants programmes d'habitat dans la ville nouvelle Ali Mendjeli. Les logements sociaux disponibles ont été accordés aux familles des bidonvilles éradiqués ainsi qu'aux familles des habitations menaçant ruine dans la vieille ville. La ville nouvelle serait-elle à l'abri des problèmes communs à la ville de Constantine ? Il n'en est rien. Cette nouvelle entité est sujette à des difficultés relatives à l'apparition d'unités de voisinage présentant des handicaps socio-économiques. Alors peut-on vraiment parler d'une politique de peuplement ?

2. Véritable politique de peuplement ou simple délocalisation résidentielle ?

Les modes urbanistiques, la programmation de logements, les contraintes économiques, l'évolution des pratiques sociales qui ont souvent perturbé l'organisation de Constantine touchent aussi la ville nouvelle. Certains espaces se révèlent inadaptés aux pratiques et aux attentes des habitants. Des espaces de fragilité socio-économique où l'on voit émerger deux types de manifestations, l'une est urbaine, l'autre sociale. Pour mieux saisir les problèmes auxquels est confronté la ville nouvelle actuelle, un aperçu diachronique sur les orientations publiques en matière de transfert de population est indispensable.

¹⁴ Article 14 du décret exécutif n° 98-42 in Journal officiel de la République Algérienne n° 5 du 4 février 1998, p.12.s

2.1. La ville nouvelle Ali Mendjeli et l'éradication des bidonvilles de Constantine

La prolifération des bidonvilles dans l'espace urbain constantinois a conduit les pouvoirs publics à engager une démarche de résorption de cet habitat illégal, l'accession à un logement décent étant hors de portée pour beaucoup de ménages. En effet, les bidonvilles constituent une des composantes de l'espace urbain constantinois. Ils obéissent à des logiques de localisation et se développent sur des espaces non prévus pour l'urbanisation dans les documents d'urbanisme, l'opportunité foncière demeurant semble-t-il la cause majeure du déclenchement des processus de construction clandestine. Citons à titre d'exemple les constructions effectuées à la fin de la guerre de libération dans les poches urbaines impropres à l'urbanisation localisées le long des oueds Rhumel et Boumerzoug dans la partie Sud-Est de Constantine, telles que : l'Avenue de Roumanie, Bentellis, Chalet des pins, Les Mûriers ou encore le 4e km.

L'évolution singulière des dernières décennies est à l'origine de nombreux dysfonctionnements, celle-ci ayant échappé au contrôle des pouvoirs publics, du fait d'une prise de conscience tardive, ce qui a rapidement rendu inopérant les efforts de planification et d'équipement des autorités et a entraîné des difficultés de gestion de la croissance démographique et spatiale. D'où un dualisme opposant : une dynamique urbaine volontaire d'une part, et une pauvreté inscrite sur des espaces « squattés » dont l'occupation illégale se mesurait à la précarité des abris de fortune d'autre part. Citons à titre d'exemple les bidonvilles Gance et Lentini au Nord-Est de Constantine (Figure.12). Le résultat étant la formation d'une ville qui répond difficilement aux demandes et aspirations de ses habitants, suite à une prolifération de quartiers spontanés et précaires dont l'occupation était irrégulière et les pratiques informelles.

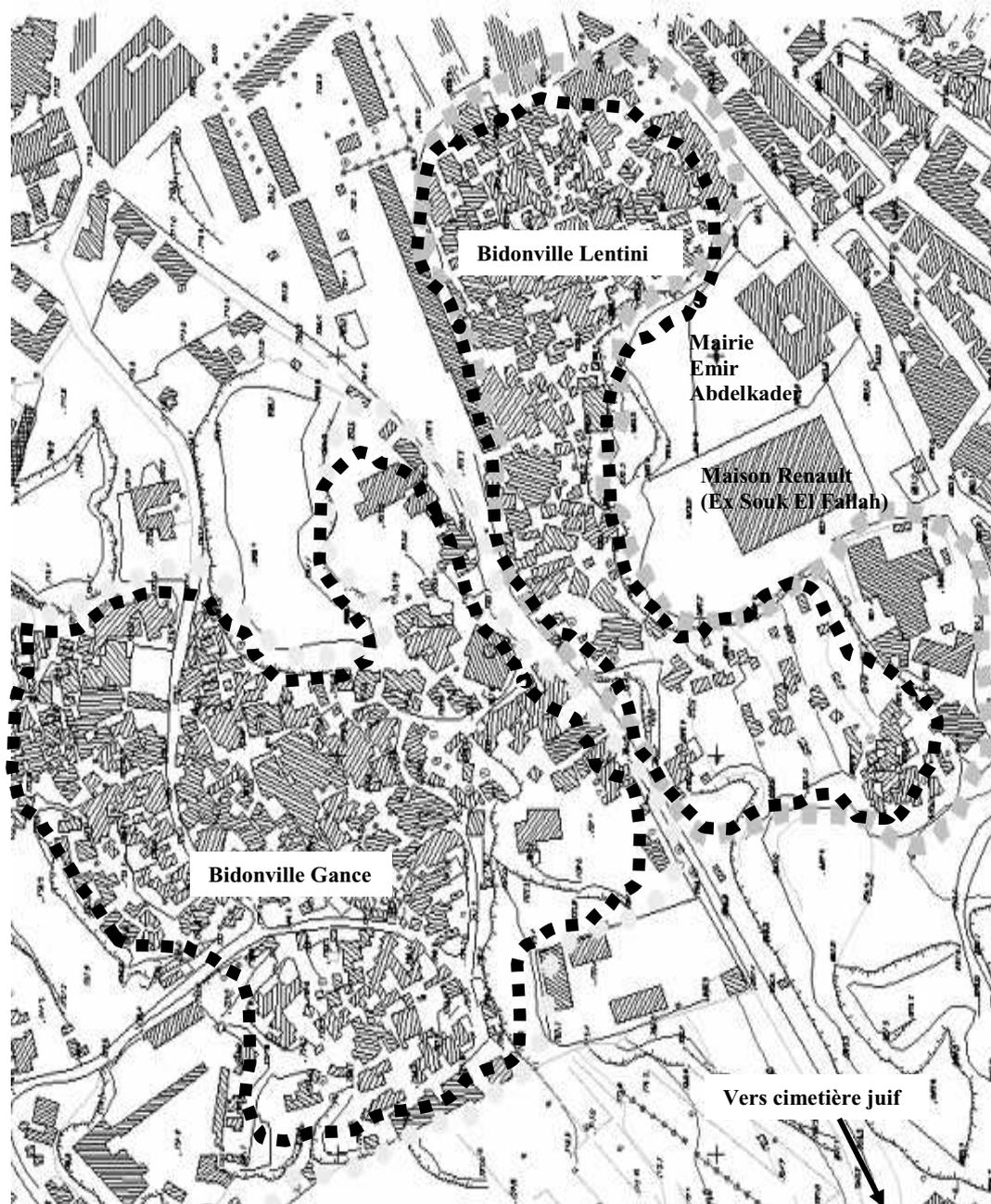


Figure.12 : Bidonvilles Gance et Lentini -secteur El kantara au Nord-Est de Constantine- Echelle 1/2000

Les bidonvilles de Constantine présentaient tous une sous-intégration poussée qui les maintenaient dans une situation de dépendance par rapport aux franges voisines mieux équipées, tel que voire dans certains cas (ex-Bardo) en centre-ville, lieu de concentration des principaux équipements structurants. Hétérogènes et nombreux, ils se distinguaient par l'occupation irrégulière de l'espace (Figure.13), l'attention accordée par les pouvoirs publics (tolérance, indifférence ou répression), le type d'habitat autrement dit, précaire, dur ou le mélange des deux (Figure.14), le niveau d'accessibilité aux services sociaux de base tels que l'éducation, la santé ou encore l'adduction en eau et l'électricité, sans oublier leur contenu socio-économique (Figure.15).



Figure.13 : Bidonville Lentini -secteur El kantara-

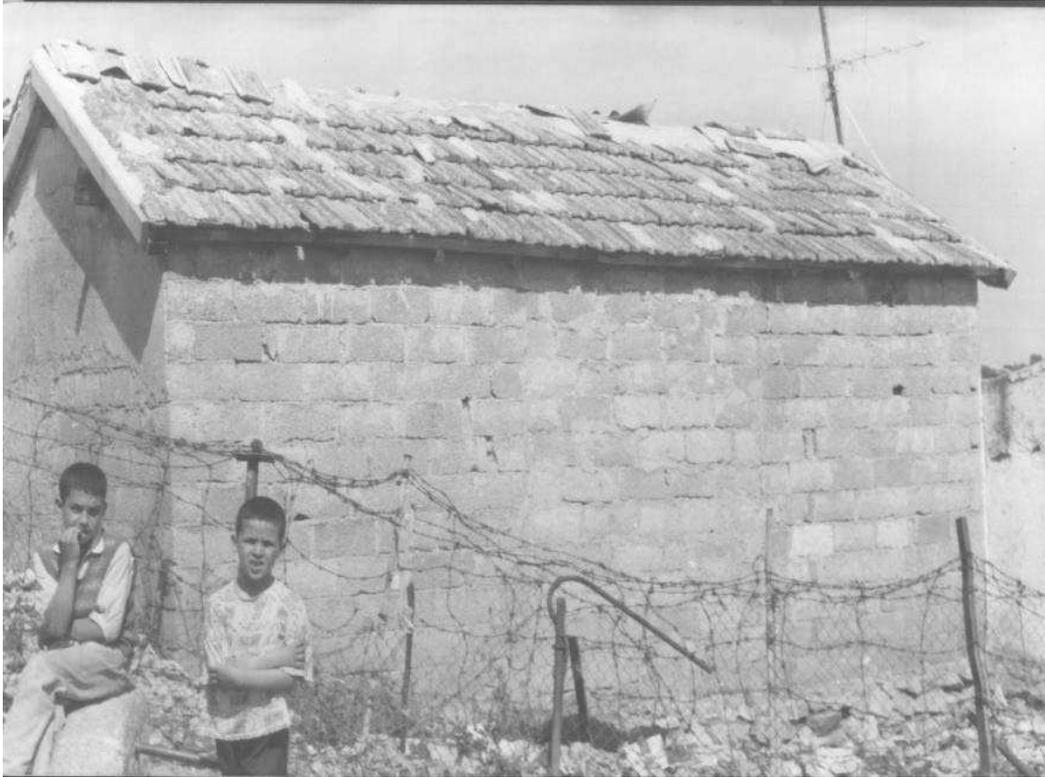


Figure.14 : exemple d'un taudis -bidonville Lentini-



Figure.15 : Le bidonville Lentini avant éradication.

Secteur urbain	Recensement 1993		Recensement 1995		Recensement 2000		Recensement 2001		Recensement 2002	
	Nombre de baraque	Nombre de famille								
El kantara	/	4097	2310	4020	2244	3431	2674	2674	1961	1961
Sidi Mabrouk	/	1127	376	515	907	1081	735	735	622	622
Boudraa Salah	/	410	145	145	135	142	104	125	104	125
Belle vue	/	58	249	249	71	71	74	74	74	74
5 juillet	/	580	252	279	294	443	48	48	48	48
Ziadia	/	/	885	935	1011	1001	1003	1033	1003	1033
Sidi Rached	/	1960	1642	1780	1384	1613	1515	1567	1121	1121
Gammas	/	1554	947	955	606	659	616	616	124	124
Cité de Mûriers	/	1852	1461	1527	1585	1585	1741	1804	1741	1804
Total	/	11638	8267	10405	6752	8441	8510	8676	6912	6912

Source APC de Constantine, 2003

Tableau.15 : Recensements des bidonvilles dans la commune de Constantine

D'après le tableau.15 représentant les derniers recensements de bidonvilles dans la commune de Constantine, on comptait 11.638 familles en 1993 pour 75 sites répartis sur plusieurs secteurs. Suite à la prolifération de véritables noyaux de bidonvilles, des actions concrètes ont donc été entreprises pour aider les populations de ces quartiers défavorisés et leur garantir de meilleures conditions de vie.

En effet, depuis le mois d'octobre 2001, date de l'éradication du bidonville « New York », situé au 4ème kilomètre, des opérations d'éradication des principaux bidonvilles de Constantine ont été effectuées et cela dans les sites du Polygone, le plateau du Mansourah, ainsi que les bidonvilles de Gance, Lentini et Tennoudji du secteur urbain El Kantara, Faubourg Emir Abdelkader. Soulignons que la première décision du wali de Constantine d'attribuer un quota de logements

sociaux a été prise au profit des habitants du bidonville de Fedj Errih, situé sur les hauteurs du faubourg Emir Abdelkader.

Au mois d'octobre 2005, les habitants des bidonvilles de Sarkina et Djaballah, se trouvant dans le secteur urbain de Ziadia, devaient être relogés. Après les déclarations du directeur de l'urbanisme faisant état d'une redistribution des quotas destinés aux bidonvilles, selon les priorités établies par les autorités, le programme d'éradication connaîtra plusieurs reports, suite à la polémique ayant eu trait au nombre exact des bénéficiaires. Jusqu'à ce jour, la ville de Constantine compte encore des dizaines de bidonvilles à Boumerzoug, les Mûriers, l'Onama, Daksi, Oued El Had et Ziadia. Les plus importants demeurent ceux de Djaballah et Fedj Errih, qui comptabilisent, à eux seuls, plus de 1600 familles.

Les opérations de relogements gelées depuis mars 2007, période durant laquelle les autorités ont procédé à l'évacuation de 440 familles des ex-bidonvilles de Kaïdi Abdellah et Amirouche, situés en contrebas du quartier de Aouinet El Foul, ont repris en janvier 2008 avec le relogement de plus de 1035 familles habitant le site du Bardo. Ce dernier sera aménagé pour recevoir des tours haut standing dans le cadre du programme du Président de la République pour la modernisation de la ville de Constantine.

Le relogement en ville nouvelle a donc été choisi comme option d'éradication des quartiers spontanés et comme moyen de lutte contre la pauvreté. Citons à titre d'exemple les 492 familles du bidonville « New York » (Gammas) relogées au niveau de l'unité de voisinage n°8 (UV 8), les 113 familles du bidonville Hadj Ahmed Bey (secteur Sidi Mabrouk), les 713 familles de la carrière Gance (secteur El kantara) et les 446 familles du bidonville Rahmani Achour (Bardo) relogées toutes au niveau de l'UV 7. Bien entendu, suite au transfert des populations, les sites insalubres ont été rasés, laissant ainsi des opportunités foncières voir le jour.

L'action massive des autorités pour lutter contre l'habitat insalubre a permis de faire face à une partie de la demande en logements. Les modalités de recours pour

l'obtention d'un logement public locatif à caractère social sont définies ainsi : « tout postulant qui s'estime lésé peut déposer un recours par écrit contre accusé de réception auprès de la commission de wilaya. Le délai ouvert à cet effet est fixé à huit jours»¹⁵. Suite à cela, la commission de recours sera tenue de statuer dans un délai n'excédant pas quinze jours sur tous les recours émanant des demandeurs. A ce titre, elle pourra engager toutes les vérifications qu'elle jugera utiles pour la prise de décision définitive devant confirmer ou modifier celle de la commission communale d'attribution.

Au terme des travaux de vérification et de contrôle, la liste définitive des postulants retenus sera adressée au bailleur (l'OPGI) pour exécution et au président de l'Assemblée Populaire Communale aux fins de prises en charge et notamment d'affichage¹⁶. Sur la base de la liste définitive prévue, l'OPGI établit pour chaque bénéficiaire un contrat de location dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Par ailleurs, tout locataire qui aura sciemment fait état de fausses déclarations, au niveau du dossier de demande de logement, dûment constaté est déchu de ses droits de locataire. En outre et sans préjudice des poursuites éventuelles auxquelles il s'expose, il est tenu de restituer au bailleur, la contrepartie des avantages dont il a indûment bénéficié.

La ville nouvelle Ali Mendjeli a donc largement contribué à la résorption de la crise des quartiers précaires et à la réduction des fractures sociales en absorbant et en accueillant le surplus des populations de Constantine. Par les meilleures conditions de logements qu'elle présentait, elle offrait une autre alternative à l'accroissement spontané des agglomérations existantes et à l'extension des périphéries. Mais, la stratégie adoptée reste partielle. Le caractère d'urgence que revêtent ces opérations et les difficultés particulières de réalisation prédominent sur la prise en considération des disparités sociales. Les bidonvillois étaient

¹⁵ Article 14 du décret exécutif n° 98-42 *in* Journal officiel de la République Algérienne n° 5 du 4 février 1998, p.12.

¹⁶ D'après l'article 16 du décret exécutif n° 98-42 *in* Journal officiel de la République Algérienne n° 5 du 4 février 1998, p.12.

essentiellement perçus d'un point de vue statistique. Taille moyenne et revenu des ménages, taux d'occupation par baraque, nombre de familles par numéro de baraque, densité du cadre bâti et densité à l'hectare, sont quelques indicateurs qui permettaient de ne retenir que le critère statistique.

Certes, par l'opération de relogement, le bidonvillois initial est devenu administrativement parlant un citoyen : l'habitat privatif, l'électricité et l'eau courante, lui confèrent dorénavant un statut. Mais ces populations, vivant de petits métiers, exerçaient pour la plupart dans le secteur informel qui leur procurait un revenu aléatoire, les ménages cumulaient parfois plusieurs petits emplois pour assurer le quotidien. Avec de nouvelles charges à payer telles que le loyer, les factures d'eau et d'électricité, les bénéficiaires sont en crise de budget.

De ce fait, en ville nouvelle, un quartier peut être achevé en terme d'habitat et de vie urbaine et souffrir d'enclavements sociaux, le relogement ayant posé un certain nombre de difficultés par rapport aux capacités de financement des ménages (faiblesse des revenus et non accès au crédit bancaire). D'où l'apparition de quartiers concentrant des handicaps socioéconomiques. Les pouvoirs publics seraient dans l'obligation d'adapter leur mode d'action afin de répondre aux défis qui ont pour noms chômage et exclusion sociale. Les projections initiales étaient faites dans une atmosphère de développement démographique et le niveau de richesse des populations qui sont venues n'est pas toujours celui souhaité, avec les conséquences multiples que cela peut entraîner.

II.2.2. La ville nouvelle Ali Mendjeli et le centre historique menacé d'effondrements

A Constantine, la sécurité des habitants se trouve menacée : d'une part, par la vétusté de la médina et d'autre part par d'importants glissements de terrain dans le tissu colonial. Avec plusieurs constructions déclarées vétustes dans la vieille ville, les priorités des élus portent essentiellement sur le relogement des sinistrés, la

démolition des habitations vétustes et la restauration du patrimoine bâti. Plus de 1165 familles ont été évacuées de la médina vers la ville nouvelle Ali Mendjeli qui devient ainsi un site d'accueil pour toutes ces personnes.



Figure.16 : le noyau traditionnel de Constantine : la médina

Aujourd'hui, alors que l'on construit dans tous les styles et selon tous les goûts, la médina (Figure.16) demeure le symbole d'un mode de vie antérieur. Ce noyau central, lieu de mémoire et d'histoire, met en scène une structure urbaine traditionnelle (Figure.17). Associé à un grand sens de la communauté, ce type unique de médina incarne avant tout une ville commerçante, la rue étant le symbole parfait. Lieu du paraître et de la communication, son poids se mesure surtout par l'importance des activités commerciales et de leur diversité car elle regroupe plus du tiers des commerces de la ville. Un puissant appareil commercial, d'une vocation ancienne, composé d'axes bordés de part et d'autre d'une juxtaposition d'échoppes et d'ateliers, forme le principe de base qui en se répétant produit l'ensemble du réseau central. Par certains endroits, la concentration des activités s'accroît et donne naissance à de petits îlots exclusivement commerciaux dont le nom transparaît dans la désignation de la rue ou de la place, citons par exemple : la rue des bijoutiers, des bouchers, ou encore la halle de la laine et la place des galettes.



Figure.17 : le noyau traditionnel de Constantine : la médina

Dans la vieille ville de Constantine, la localisation des différents groupes de métiers obéissait à certains impératifs propres à chaque activité : desserte, présence de l'eau, évacuation des déchets et degré de nuisances (la tannerie, par exemple, se trouvait aux portes de la médina). La rue fait le lien entre toutes ces activités, forme le cadre de leurs échanges et de leur communication. La préservation d'un tel patrimoine est donc indispensable. D'ailleurs, nombreux sont ceux qui luttent pour sa sauvegarde et dénoncent l'état de délabrement avancé de ces espaces datant de l'époque ottomane, fissurés par l'absence de gestion et d'entretien de la part des autorités et des occupants. Ils visent non pas des fins commerciales ou touristiques, mais plutôt l'objectif de sauvegarder une mémoire, un héritage.

Constantine souffre aussi du problème des glissements de terrain. Ce phénomène se manifeste en centre-ville, plus précisément à l'extrémité de l'ex-faubourg Saint-Jean (Figure.18). En effet, dans ce noyau colonial, la fragilité naturelle des lieux, l'infiltration des eaux pluviales et la vétusté du réseau d'adduction en eau potable ont provoqué des glissements de terrain entraînant l'altération des fondations en sous-sol et par là même l'effondrement d'un certain nombre d'habitations et la menace de destruction de beaucoup d'autres.



Figure.18 : le noyau colonial de Constantine -plateau du Coudiat-

L'éradication des secteurs construits sur des terrains à risques de glissements (15.000 logements ayant été touchés à des degrés variables) a incité la construction de 6000 logements sur le site de la ville nouvelle Ali Mendjeli dans un premier temps et de 3000 autres sur le site Massinissa, à El Khroub. Au total, ce sont 9000 logements qui devront être construits dans un délai de deux ans en

vue d'accueillir les 65 000 habitants du Faubourg Saint-Jean¹⁷, considéré comme un site à haut risque, car s'il est possible de reloger, en quelques mois, certains habitants véritablement sinistrés, le danger que représenteront les habitations vidées de leurs occupants doit être maîtrisé.

On compte à l'heure actuelle plus de 1121 logements attribués aux victimes des glissements de terrain. En outre, tout occupant d'un logement de fonction ou tout autre logement locatif relevant du patrimoine public, attributaire d'un logement dans le cadre de ces dispositions est tenu de libérer les lieux avant la remise des clés du nouveau logement, un quitus de libération des lieux, délivré par l'ancien bailleur doit être remis à cet effet au nouveau bailleur à la diligence de l'attributaire.

L'action des autorités aura donc été déterminante suivant les urgences socio-économiques du moment. Cela dit, la ville nouvelle Ali Mendjeli laisse déjà apparaître des fragilités. En réalité, les solutions « standard » adoptées (pour un ménage inférieur à 4 personnes, un F2 (deux pièces) est attribué, pour un ménage compris entre 5 et 7 personnes ce sera un F3 (trois pièces) et enfin un F4 pour 8 voire davantage de personnes) ont conduit à d'importantes modifications effectuées par les attributaires et cela tant au niveau interne du logement qu'en façade. Ce n'est donc pas une politique de peuplement proprement dite mais plutôt une réponse face à des problèmes urgents d'ordre quantitatif. Mais alors, à quand le qualitatif ? Faut-il pour autant ignorer cet autre aspect du cadre de vie.

¹⁷ Selon l'article 25 du décret exécutif n° 98-42 et conformément aux dispositions du décret législatif n°94-01 du 15 janvier 1994 susvisé, le président de l'APC doit établir et tenir à jour les informations statistiques, sous forme de fichiers, relatives aux demandeurs de logements et aux attributaires. Ces statistiques sont établies périodiquement par l'APC et transmises au wali à titre d'information et au directeur de wilaya chargé de l'habitat pour consolidation et communication au ministère de l'habitat.

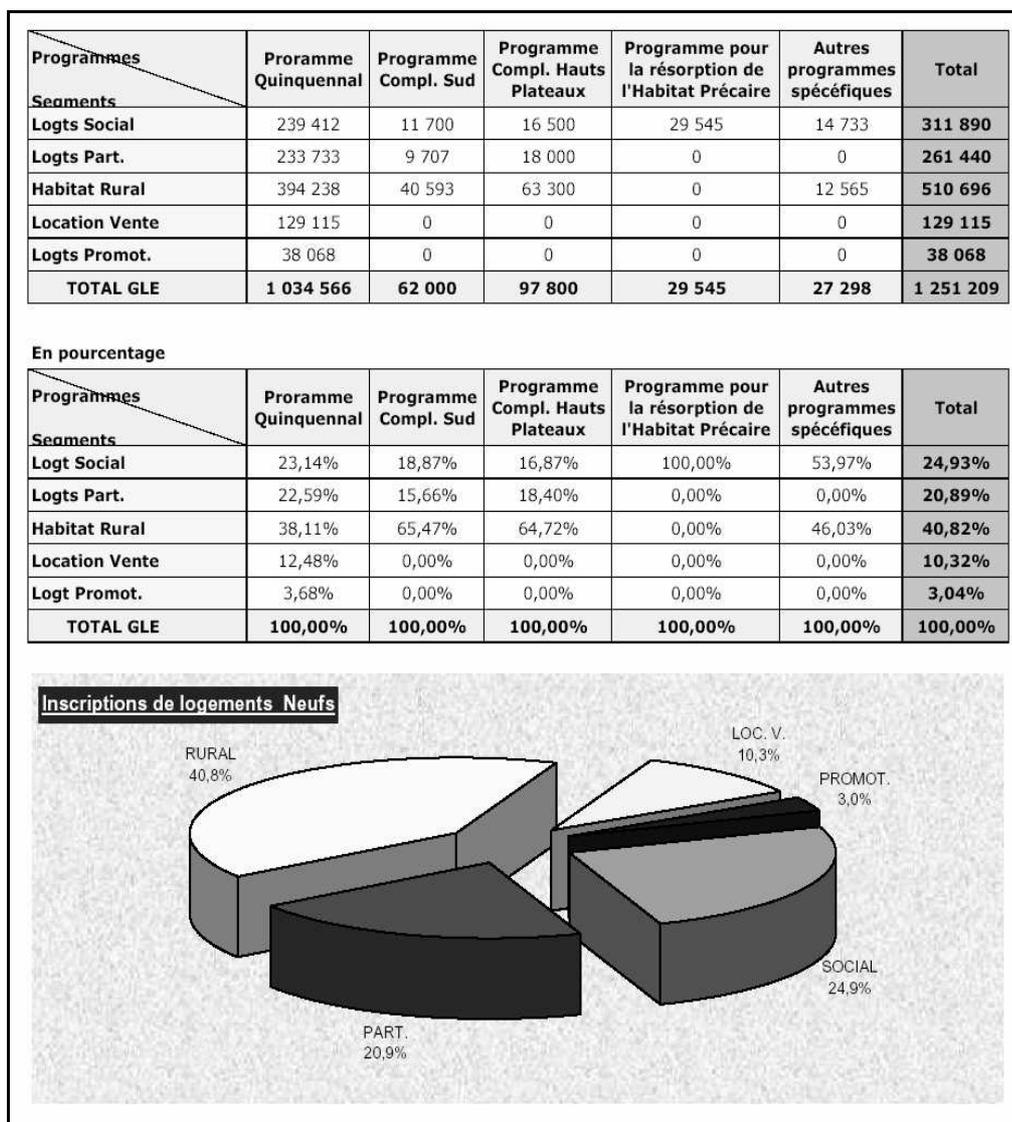
CHAPITRE TROISIEME : LE LOGEMENT : MOTEUR DE PROCEDURES PARTICIPATIVES EN VILLE NOUVELLE

La participation telle qu'elle est envisagée en ville nouvelle, à l'instar des autres villes algériennes, renvoie à des tentatives de création de processus structurant les divers types d'organisation en présence : entreprises, administrations, instances locales et nationales. La participation, dans le domaine de l'habitat et à l'échelle nationale, est encouragée avec des logements dits socio-participatifs financés à la fois par les souscripteurs, l'Etat et les banques, débitant chacun le tiers et réalisé par des promoteurs privés. Le ministre chargé de l'habitat notifie à chaque wilaya la consistance du programme d'aides sur la base de la dotation arrêtée dans le cadre du budget annuel en matière d'aide à l'accession à la propriété, affecte un quota d'aides à destination des promoteurs, institutions et organismes qui en font la demande, pour le compte de leurs clients, employés ou adhérents remplissant les conditions d'éligibilité, la priorité étant accordée aux dossiers maturés.

Le wali fixe ensuite la répartition du programme notifié entre les collectivités locales, les institutions, les organismes et les promoteurs qui en formulent la demande. Ces derniers prennent les dispositions nécessaires à l'effet de rassembler les demandes d'accès aux aides financières prévues et de dresser par l'intermédiaire d'une commission ad hoc, la liste des ménages éligibles. Selon l'article 2 de l'arrêté interministériel¹⁸ du 15 novembre 2000 modifié et complété par celui du 09 avril 2002, définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement : «le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou de l'acquisition d'un logement familial, consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière de crédit». Une aide financière octroyée en complément d'un financement mobilisé par le bénéficiaire sous forme d'apport personnel et/ou de

¹⁸ Journal officiel de la République Algérienne n°16 du 11 mars 2001, p.11

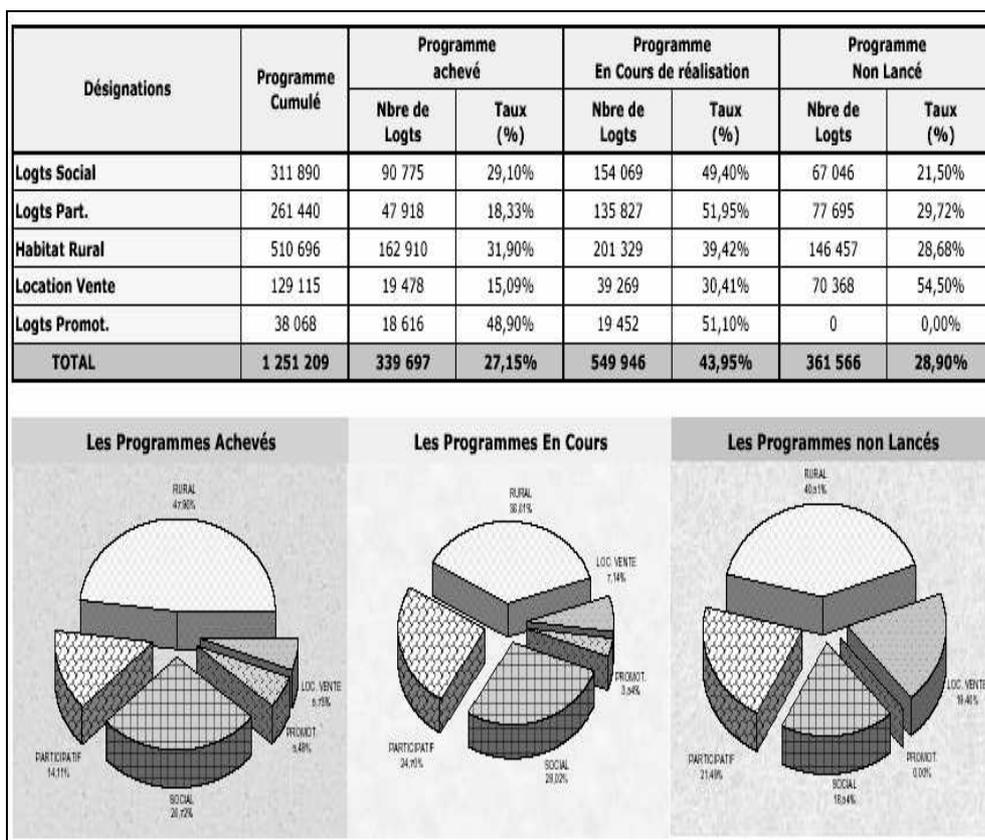
crédit. Il existe, par ailleurs, une seconde politique d'accèsion à la propriété (location-vente) souhaitée par les cadres et qui permet aux souscripteurs d'acheter un bien immobilier par facilité : 10% du prix du logement pour commencer, 15% une fois le logement achevé et le reste sur 20 ans. A l'échelle nationale, le ministère de l'habitat a mis l'accent sur la concrétisation de 239.412 logements sociaux locatifs, de 233.733 LSP, et de 129.115 logements location-vente d'ici à 2009, dans un plan quinquennal (2005-2009) qui prévoie la réalisation d'un million de logement sur tout le territoire national. (Figure.19).



Source : MHU, 2007

Figure.19 : Les programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009

Soulignons que cette opération n'est pas la première et qu'un plan de relance économique a été lancé entre 1999 et 2003. Ce qui a permis, selon les chiffres du ministre, la réalisation de près de 694 000 logements tous programmes confondus, dont près d'un demi-million en social locatif et social participatif. Ce premier programme quinquennal (1999-2003) a enregistré plus de 1 250 000 logements, avec une cadence moyenne de réception de près de 140 000 logements par an. Une bonne performance quand on sait que l'Algérie Indépendante, n'a jamais dépassé le nombre de 100 000 logements réalisés par an.



Source : MHU, 2007

Figure.20 : Etat d'exécution des programmes d'habitat

Le second programme quinquennal (2005-2009) enregistre quant à lui un retard considérable en matière de livraison de logements. En effet, on dénombrait en 2007, 47.918 logements socio-participatifs et 19.478 logements location-vente achevés (figure.20) et au 31 mars 2008, le bilan de logements toutes catégories confondues établi par le MHU faisait ressortir 460.000 logements attribués et

544.000 autres en cours de réalisation à des taux d'avancement variant de 10 à 70%. Selon le Ministre des Finances, la centaine d'entreprises publiques n'étaient pas à même de participer massivement au programme. Le gouvernement a donc délibérément pris la position de faire intervenir des opérateurs étrangers, tels que la China State Construction & Engineering Corporation présente depuis 2001 pour construire des logements location-vente; la main-d'oeuvre qualifiée pour la réalisation des tours d'habitation faisant cruellement défaut. Autre problème soulevé : la disponibilité des matériaux de construction. Si la production locale est assez importante pour la brique, elle est en revanche insuffisante pour le bois, le ciment ou l'acier. L'irrégularité des approvisionnements a entraîné le retard de nombreux chantiers, d'où une baisse des livraisons de logements.

Les politiques d'accèsion à la propriété mises en places dans notre pays visent à accroître les possibilités d'implication financières des souscripteurs. Le dépôt d'un dossier souscripteur est néanmoins soumis à deux conditions sine quo non et cela quel que soit le type de procédure adopté : n'avoir jamais bénéficié d'aucune aide de l'état et non bénéficiaire d'un logement. Avec la diversification des modes d'accèsion au logement, une mise à jour du système d'attribution des logements sociaux est en cours. Les services du MHU se chargent de réviser les conditions d'accès au logement social pour que celui-ci soit attribué d'abord aux nécessiteux.

A Constantine, force est de constater qu'à Ali Mendjeli, ces politiques d'accèsion à la propriété prennent des proportions bien particulières. La variété de l'offre immobilière est devenue une raison supplémentaire de s'implanter en ville nouvelle. Cette évolution est perceptible dans les mises en chantier et apporte une crédibilité inconnue auparavant. Ce développement immobilier intense réalisé dans de brefs délais prône un habitat collectif, peu consommateur d'espace et générateur de déplacements collectifs, s'articule autour d'un cadre d'accueil visant toutes les catégories sociales, favorise la diversification des modes d'habitat et encourage la participation du privé. Pour mieux cerner ces nouveaux dispositifs et leurs modalités socio-économique, une mise au point s'impose.

III. 1. Le logement socio-participatif

« Le logement social participatif constitue en fait un logement promotionnel aidé obéissant à l'instigation d'organismes par le biais de promoteurs immobiliers et d'opérateurs publics ou privés lesquels peuvent, sur la base d'avantages financiers et fiscaux octroyés par l'Etat, susciter une demande potentielle solvable parmi les ménages dits à revenu intermédiaire ». Dans le sillage des principes édictés par le décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, l'Etat encourage les activités de promotion immobilière initiées par des personnes physiques ou morales sous la forme d'actes de commerce. C'est à ce titre que le segment du logement promotionnel « aidé » a été élaboré et amélioré de manière séquentielle au fur et mesure de sa mise en œuvre depuis 1994.

III. 1. 1 Présentation du logement socio-participatif : Généralités

Ce logement revêt à la fois le caractère promotionnel et le caractère social. D'une part, un caractère promotionnel puisqu'il est initié par des promoteurs, pour leur propre compte ou celui d'organismes publics, suivant diverses typologies en conformité avec les règles d'urbanisme et de construction, d'autre part, un caractère social parce qu'il bénéficie du soutien de l'Etat sous forme d'aides directes et indirectes. Ce soutien vise à augmenter la solvabilité des postulants à l'acquisition d'un logement auprès des promoteurs et/ou des établissements financiers dans le cas de recours au crédit immobilier.

Aide directe de l'Etat :

Il s'agit d'une aide financière non remboursable dite « aide à l'accession à la propriété » instituée par les dispositions du décret exécutif 94-308 du 04 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière de soutien financier aux ménages. Le niveau de l'aide financière accordée par la Caisse Nationale du Logement est fixé comme suit :

Catégorie	Revenus	Montant de l'aide
1	Revenus \leq 2,5 SNMG	500 000 DA
2	2,5 SNMG < Revenus \leq 4 SNMG	450 000 DA
3	4 SNMG < Revenus \leq 5 SNMG	400 000 DA

Source : CNL, 2007

Tableau. 16: Les aides allouées par la Caisse Nationale du Logement suivant les niveaux de revenus

D'après le tableau.16, le niveau de l'aide financière accordée par la CNL est fixé en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, elle peut donc aller de 400.000 jusqu'à 500.000 DA soit un revenu mensuel inférieur ou égal à cinq fois le Salaire National Minimum Garantie (SNMG est l'équivalent du SMIC), ce dernier étant actuellement fixé à 12 000 DA/mois. Cette politique d'accession aidée à la propriété est donc appropriée aux cadres moyens, le montant de leur salaire entrant directement en ligne de compte. Soulignons d'après le journal officiel n°57 (5 octobre 2008) que le montant de l'aide accordée par la CNL est dorénavant fixé à 700.000,00 DA et que le bénéfice des aides financières est réservé aux ménages justifiant d'un revenu mensuel n'excédant pas six (6) fois le SNMG (article 5 et 6 de l'Arrêté interministériel du 13 septembre 2008 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308). Cette décision est applicable seulement pour les travaux ultérieurs au 1^{er} avril 2008.

Aides indirectes :

L'Etat consent d'autres avantages, sous forme d'aides indirectes, au profit des souscripteurs aux logements de cette nature.

- Il s'agit en premier lieu, d'un abattement de 80% sur la valeur des terrains domaniaux reconnus nécessaires pour servir à la réalisation de

programmes de logements sociaux participatifs (arrêté interministériel du 05 avril 2003),

- en second lieu, d'une exonération de l'IRG applicables sur les bénéficiaires tirés des activités de réalisation des programmes de logements répondant aux conditions réglementaires en termes de coût de cession et de surface du logement (arrêté interministériel du 08 mars 2006) et enfin d'une exonération du paiement des droits d'enregistrement et de la taxe de publicité.

En contrepartie du soutien et des aides octroyées par l'Etat, ce segment d'offres est réservé aux ménages dits à revenus intermédiaires lesquels ne sont pas susceptibles de bénéficier de logements sociaux locatifs en raison de leur revenu moyen mais qui, en même temps, ne leur permet pas de mobiliser, y compris à travers un crédit bancaire, les sommes nécessaires pour couvrir les dépenses d'acquisition d'un logement promotionnel à caractère commercial.

Le Logement Social Participatif est donc un programme de logements mis en place en Algérie, et dont la réalisation fait appel à la participation financière du demandeur de logement. Ce type de logement se réalise suivant des aides allouées par la Caisse Nationale du Logement suivant les niveaux de revenus, l'autofinancement de l'acquéreur et éventuellement par un concours bancaire. Peut s'y inscrire tout demandeur de logement remplissant les conditions d'accès à l'Aide à l'accession à la Propriété (A.A.P) de la Caisse Nationale du Logement soit :

- a) Revenu inférieur ou égal à cinquante mille Dinars (50.000 DA).
- b) Prix du logement inférieur à Deux millions de Dinars (2.000.000 DA).
- c) Ne pas avoir bénéficié d'un logement en toute propriété, autrement dit certificats négatifs du postulant et du conjoint (cas d'un logements en cours de réalisation) ou titre de propriété : contrat de réservation ou promesse de vente (cas d'un logement fini).

Le crédit bancaire :

La CNEP-Banque peut accorder le financement nécessaire pour l'achat d'un logement social participatif. Apport initial du postulant un minimum 10% du coût du logement. Le crédit alloué au postulant sera calculé en fonction : du revenu mensuel du ménage, de l'âge du postulant et du taux d'intérêt en vigueur. La durée de crédit peut aller jusqu'à 30 ans soit jusqu'à l'âge de 70 ans. Quant aux formules d'acquisition soit en état fini (construction achevée) ou en vente sur plan (construction en cours). Il y a donc possibilité d'obtention d'un financement auprès de la CNEP-Banque pour acquisition d'un logement dans le cadre du programme de logement socio-participatif.

Deux formes d'acquisition de logements sont possibles : en état fini ou en vente sur plans sous présentation des pièces administratives (du débiteur, codébiteur et caution) communes aux deux formules d'acquisition : une demande de crédit établie selon modèle CNEP-Banque, une pièce d'identité, un extrait d'acte de naissance ou une fiche familiale, les justificatifs de revenus récents, le relevé des émoluments pour les salariés. Un avertissement fiscal et une copie du registre de commerce pour les commerçants et les professions libérales, une déclaration annuelle des salaires pour les salariés du secteur privé, les relevés d'intérêts des livrets d'épargne logement, des livrets d'épargne populaire, les faire valoir d'intérêts des comptes de placement à terme, les faire valoir d'intérêts du dépôt à terme de l'employeur sans oublier les attestations de cession de droits d'intérêts des cédants. On ajoutera une promesse de vente notariée ou bien un acte de vente établi par devant notaire dans le cadre d'une acquisition en l'état fini, et un contrat de vente sur plans établi par devant notaire et une attestation de garantie du projet (Police d'assurance) souscrite par le promoteur auprès du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière (F.G.C.M.P.I) dans le cadre d'une acquisition en vente sur plans.

III. 1. 2. Le logement socio-participatif en ville nouvelle

A Ali Mendjeli, l'Etat dispose du foncier grâce à une acquisition de terrains par anticipation, un portefeuille estimé à 1500 hectares, avec trois Plans d'Occupations des Sols approuvés (d'une surface totale de 346 Ha), quatre POS en phase d'adoption (727 Ha) et deux POS en étude (159 Ha) (tableau.17). Les terrains pouvant accueillir des programmes de logements socio-participatifs sont délimités dans le cadre des POS par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction de Constantine.

POS	Unités de voisinage	Superficie ((ha)	statut
1	UV1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 13	540	Achevé non approuvé
2	UV 19, UV12 et UV10	136	Approuvé
3	UV 9 et UV11	140	Approuvé
4	UV 17	70	Approuvé
5	UV18	92	Achevé non approuvé
6	UV 20	40	Achevé non approuvé
7	UV4	55	Achevé non approuvé
8	UV 14	45	En étude
9	UV 15 et UV 16	114	En étude

Source DUC, 2007

Tableau.17 : Les Plans d'Occupations des Sols en ville nouvelle

Une fois l'affectation du terrain notifiée, la Direction du Logement et des Equipements Publics de Constantine engage les démarches nécessaires afin que le promoteur privé obtienne une aide de l'Etat. La mobilisation des aides financières au profit d'un promoteur est effectuée sur la base d'un cahier des charges engageant ce dernier à réserver les logements aidés aux bénéficiaires retenus. C'est la Caisse Nationale du Logement qui détermine les procédures administratives et techniques de constitution et de contrôle sur pièces. En contre partie, les promoteurs se chargent de trouver les acquéreurs potentiels à travers des annonces. Ce n'est qu'une fois ces étapes achevées qu'ils peuvent prétendre à un permis de construire. Son obtention signifie le lancement des travaux. Un total

de 7240 LSP est projeté au niveau de la ville nouvelle (voir tableau.18 ci-dessous).

Désignation	Logements affectés		Avancement des travaux		
	Types de	Nombre	Achevés	En cours	Non
UV 01	LSP	1385	183	932	270
UV 02	LSP	1376	250	1126	0
UV 05	LSP	745	405	322	18
UV 06	LSP	964	262	702	0
UV 07	LSP	30	0	30	0
UV 09	LSP	300	0	300	0
UV 13	LSP	1705	90	1615	0
UV 17	LSP	2534	0	1634	900
UV 18	LSP	1870	0	0	1870
TOTAL	LSP	10 909	1 190	6 661	3 058

Source : DUC, 2007

Tableau.18 : Les programmes LSP en ville nouvelle

En dehors du fait que la ville nouvelle bénéficie d'une disponibilité foncière très importante, sa mise en œuvre a pour assise le principe de la coordination qui postule que c'est à l'Etat la préparation du cadre général d'accueil (études stratégiques générales, aménagements hydrauliques et routiers) et au partenaire privé la promotion de l'habitat, la production de l'activité et la création de l'emploi ; sans oublier la mise en place d'une cellule de suivi et de coordination pour aller à l'encontre de l'attribution d'une commande de plusieurs centaines de logements à un seul et unique bureau d'études de renom. Cette cellule est également responsable de la planification de l'ensemble des opérations d'urbanisme, des études socioéconomiques, techniques, urbanistiques et architecturales, en assurant la coordination de nombreux partenaires, le contrôle des plannings, la maîtrise d'ouvrage, la gestion des crédits d'investissements correspondants sans oublier la publicité censée attirer investisseurs publics et privés, mais assume-t-elle pour autant une interface souple entre les orientations publiques et les partenaires privés ?

A Ali Mendjeli, les opérations sont engagées sous la direction de cette cellule qui travaille en étroite collaboration avec les structures administratives de Constantine puisqu'elle réunit un certain nombre de leurs représentants (la Direction de l'Urbanisme de Constantine, l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière, la Direction du Logement et des Equipements Publics, la Direction des Travaux Publics, ..). Cette cellule a plus ou moins vite, morcelé les opérations en réduisant leur taille, introduit une diversité apte à enrichir la qualité de vie des nouveaux habitants, organisé de grands concours pour varier l'aspect des rues et des immeubles, limité la taille des opérations, multiplié les architectes en faisant appel à la concurrence, à la participation des constructeurs aux études, à l'expérimentation, en vue d'une recherche générale de qualité. Citons à titre d'exemple l'unité de voisinage n°5 qui enregistre à elle seule 15 organismes promoteurs (tableau.19), avec 405 logements socio-participatifs achevés et 322 en cours de réalisation.

	ORG/PROM O	Nombre	Achevés	En cours	Non lancés
UV 5	OMNIBAT	80	80	0	0
	PROMOBAT	80	80	0	0
	RASEL-AIN	55	55	0	0
	BOUAFI	40	40	0	0
	MAG 2000	30	30	0	0
	MAGHRAO UI	35	35	0	0
	DRISSI	25	25	0	0
	BENSALHIA	45	45	0	0
	BELAGHRA BLI	15	15	0	0
	KECHKAR	154	0	136	18
	KEBAILI	56	0	56	0
	IBN-FARED	24	0	24	0
	BOUDA	52	0	52	0
	SNC AMANA	24	0	24	0
	C.N.A.S	30	0	30	0
TOTAL	745	405	322	18	

Source : DUC, 2007

Tableau. 19 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV5



Figure.21 : un exemple d'immeuble de logements socio-participatifs UV5

Citons encore l'UV 13, l'UV 2 et l'UV17 actuellement en cours de réalisation en ville nouvelle et qui comptent respectivement 5, 11 et 16 promoteurs, avec 90 logements socio-participatifs achevés pour l'UV13 (tableau.20), 250 logements achevés pour l'UV2 (tableau.21), et 1634 logements achevés pour l'UV17. (tableau.22).

	ORG/PROM	Nombre	Achevés	En cours	Non lances
UV 13	C.A.P	1290	0	1290	0
	DEMBRI	90	90	0	0
	GUEDJALI	100	0	100	0
	SARL-SABEN	105	0	105	0
	MAGHRAO UI	120	0	120	0
	TOTAL	1705	90	1615	0

Source : DUC, 2007

Tableau. 20 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV5

	ORG/PROMO	Nombre	Achevés	En cours	Non lances
UV2	GIP-EST	765	140	625	0
	DEMBRI	170	110	60	0
	MAG 2000	116	0	116	0
	RAHIL	30	0	30	0
	SOGIMO	45	0	45	0
	AMAIRI	40	0	40	0
	AMMARI	50	0	50	0
	BOUKERZAZA	45	0	45	0
	RAFA	20	0	20	0
	SNC Siber	45	0	45	0
	Latreche	45	0	45	0
	TOTAL	1371	250	1121	0

Source : DUC, 2007

Tableau. 21 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV2

	ORG/PROMO	Nombre	Achevés	En cours	Non lances
UV17	APDI	386	0	386	0
	DEMBRI	590	0	590	0
	SOUAIEGH	30	0	0	30
	G.LF	110	0	0	110
	EL-OUADF	40	0	0	40
	E.P.LF – BOUM	120	0	0	120
	CHERROUM	50	0	50	0
	BOUBLIA	100	0	100	0
	BENAHMED	50	0	50	0
	BOURAYOU	30	0	30	0
	BOUHROUR	60	0	60	0
	EPLF-BBA	328	0	328	0
	Dar-el-Achgh	40	0	40	0
	Arzour	100	0	0	100
	DGSN	100	0	0	100
	Naceri	400	0	0	400
	TOTAL	2534	0	1634	900

Source : DUC, 2007

Tableau. 22 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV17

Avec autant de promoteurs que de programmes LSP, de multiples organismes (la Direction Générale de la Sûreté Nationale, le TRESOR, la Direction des Travaux Publics, Algérie Télécoms, la Direction du Logement et des Equipements Publics, l'Union Générale des Travailleurs Algériens, la Wilaya et le Cadastre entre autres) s'y sont mis pour loger leurs employés (tableau.23). Des souscripteurs qui ne possèdent pas en toute propriété un logement, qui n'ont jamais bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public et d'aucune aide financière de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction d'un logement.

	ORG/PROMO	Nombre	Achevés	En cours	Non lances
UV 01	D.G.S.N	300	100	200	0
	TRESOR	12	0	12	0
	D.T.P	16	16	0	0
	P.T.T	100	0	100	0
	CADASTRE	20	0	0	20
	WILAYA	55	55	0	0
	D.LE.P	12	12	0	0
	U.G.T.A	65	0	65	0
	BENOUALI	120	0	120	0
	SNAPAP	80	0	0	80
	NACERI	400	0	400	0
	BEHLOUL	15	0	15	0
	El-nassiria	80	0	0	80
	DJAIEH	90	0	0	90
	RAFA	20	0	20	0
TOTAL	1385	183	932	270	

Source : DUC, 2007

Tableau. 23 : Les LSP en cours de réalisation en ville nouvelle.

Un grand marché de l'immobilier est en train de se développer puisque chacun y trouve son compte : au niveau des prix, bien sûr. La cellule est chargée d'acquérir les terrains, les louer ou les vendre après viabilisation aux futurs

utilisateurs. Le fait que les terrains soient déjà viabilisés représente un gain de temps et d'argent considérable pour les partenaires privés qui en font profiter à leur tour leurs clients. Ces derniers bénéficient d'une différence de prix allant de l'ordre de 50.000 jusqu'à 100.000 DA, si on la compare à d'autres LSP situés à Constantine même ou au niveau des villes satellites. Deux nouveaux programmes sont d'ailleurs en train de voir le jour au niveau des UV 9 et UV18 (respectivement 300 et 2850 logements socio-participatifs).

La ville nouvelle Ali Mendjeli offre ainsi un éventail de possibilités qui lui est propre, en encourageant bon nombre de citoyens à investir dans un territoire en cours de réalisation. Dans tous les cas, la mise en place de cette stratégie de participation, sur laquelle se fondent de nombreuses attentes, justifierait l'encouragement des mécanismes de concertation, d'association et d'implication qu'elle suppose.

III. 2. Le logement type location-vente

La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. La localisation et le nombre de logements destinés à la location-vente sont fixés par le ministre chargé de l'habitat. Sont régis par les présentes dispositions les logements réalisés sur le budget de l'Etat ou des collectivités locales suivant des normes de surface et de confort préalablement déterminées. Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété. Ce qui permet aux souscripteurs d'acheter un bien immobilier par facilité : 10% du prix du logement au départ, 15% une fois le logement achevé et le reste sur 20 ans. Les logements de ce type sont réalisés par l'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement (AADL).

III. 2. 1. Les modalités de la location-vente

Ce second moyen d'accèsion à la propriété par la location-vente élargit l'éventail de l'offre à la résidence ou à l'appartement de bon standing. Elle est consentie à toute personne ne possédant pas ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement. Elle permet aux souscripteurs dont le niveau de revenus n'excède pas cinq fois le Salaire National Minimum Garantie d'acheter un bien immobilier par facilité sur trois périodes (Figure.22) :

- 10% du prix du logement (soit une marge de 12.000 à 40.000 DA) au début,
- 15% (entre 200.000 à 300.000 DA) une fois le logement achevé
- et le reste sur 20 ans.

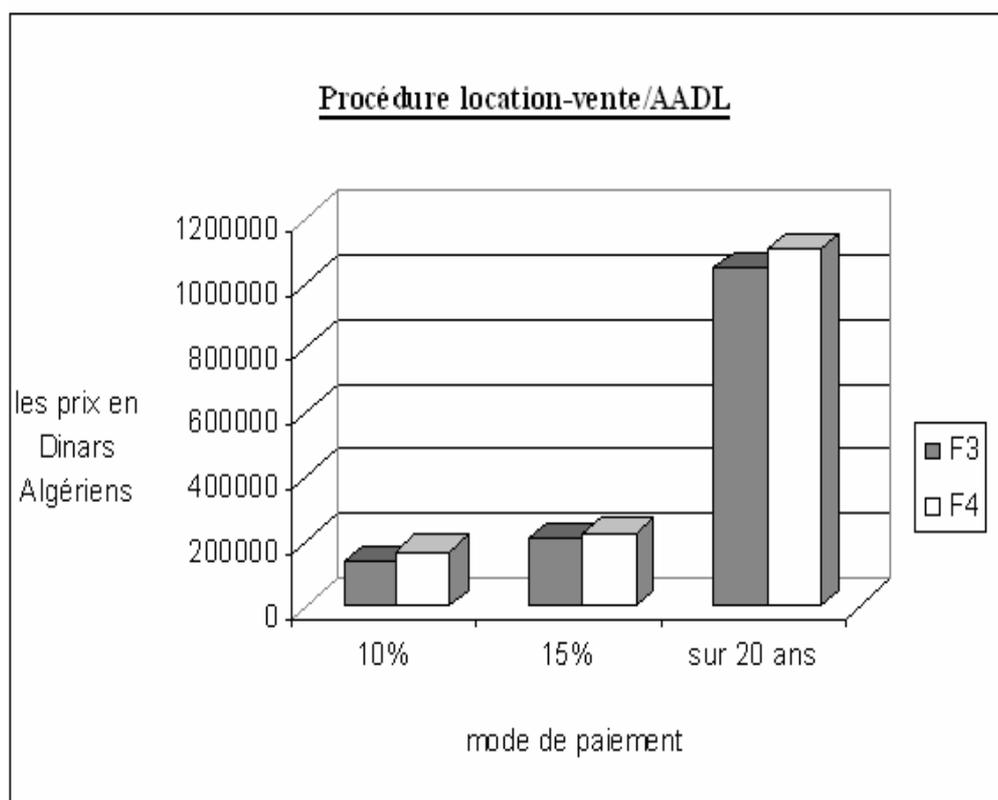


Figure.22 : Graphe représentant la procédure location-vente

Selon les dispositions de l'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, la demande doit être formulée sur un imprimé type déposé auprès des guichets ouverts à cet effet et fera l'objet d'un traitement par une commission instituée en application des critères mentionnés dans le décret exécutif n° 01/105 du 23 Avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente réalisés sur fonds publics¹⁹.

Les bénéficiaires retenus par la commission sont informés de la décision par les services de l'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement (AADL), les invitant à procéder **au paiement des 10%** du montant global du logement (F3 ou F4), au titre d'une option ferme d'acquisition (**article 9 de l'arrêté ministériel n°10 du 21 juillet 2001**).

Selon l'article 7 du décret exécutif n° 01-105 du 23 Avril 2001 : « Tout postulant à l'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement. Il est tenu également de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement aux termes échus des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion et d'actualisation dans les limites de la période convenue entre les parties au contrat».

Les attributaires passent donc par un notaire pour signer un contrat ²⁰ établi un mois après le **paiement des 15%** du montant du logement soit 25% du montant global et dans lequel ils s'engagent à payer une mensualité. Dans tous les cas, l'échéancier ne saurait d'étaler sur une période supérieure à vingt ans et le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente doit être effectué avant que l'âge du locataire/acquéreur n'atteigne soixante cinq ans révolus.

¹⁹ Journal officiel de la République Algérienne n°25 du 29 avril 2001.

²⁰ selon un modèle type approuvé par arrêté du ministre de l'habitat et de l'urbanisme conformément aux articles 11 et 17 du décret exécutif n°01/105 du 23 avril 2001 et l'article 10 de l'arrêté ministériel n°10 du 21 juillet 2001.

La demande d'acquisition d'un logement dans le cadre de la location-vente est formulée auprès du promoteur concerné sur un imprimé-type dont le modèle est fixé par le ministre chargé de l'habitat. La demande est introduite suivant les délais arrêtés par le promoteur dans le cadre d'annonces publicitaires. Les demandes sont traitées selon les conditions et modalités définies par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Le contrat de location-vente prévu à l'article 11 est établi auprès d'une étude notariale. Il doit notamment préciser le caractère suspensif de la location-vente dans le cas de non-respect par le bénéficiaire de l'une des conditions qui y sont prévues. Les bénéficiaires retenus par la commission sont informés de la décision par les services de "l'Agence" suivant lettre recommandée, en les invitant à procéder au paiement de 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition. Les 15% prix du logement restant sur les 25% exigibles au titre de l'apport initial sont versés lors de la signature du contrat de location-vente.

L'échéancier annexé au contrat détermine le montant à payer mensuellement par le locataire - acquéreur jusqu'à la date limite du délai retenu. Dans tous les cas, cet échéancier ne saurait d'étaler sur une période supérieur à vingt (20) ans et le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente du logement doit être effectué avant que l'âge du locataire – acquéreur n'atteigne soixante cinq (65) ans révolus.

Le contrat a un caractère suspensif et ne consacre par le transfert de propriété du logement objet de la présente location – vente au locataire –acquéreur. Le locataire - acquéreur s'engage à verser régulièrement à terme échu le montant de chaque mensualité, sans besoin d'injonction de la part du promoteur, selon l'échéancier convenu et joint en annexe du présent contrat. Il s'abstient aussi de toutes modifications ou transformations du logement objet du présent contrat. Le locataire – acquéreur s'interdit toute transaction sur le logement objet du présent contrat location – vente, pendant une période de dix (10) années à compter de la date de l'établissement dudit contrat.

Ce paiement atermoyé s'effectue suivant un échéancier faisant ressortir le montant à régler mensuellement sur la période retenue. Le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente du logement tel que prévu à l'article 8 ci-dessus doit être effectué dans tous les cas par le bénéficiaire avant que son âge dépasse soixante cinq (65) ans. Le transfert de propriété du logement de location – vente s'effectue au terme du paiement par le locataire –acquéreur de la totalité du prix de vente et ce n'est qu'une fois le transfert de propriété effectué conformément aux dispositions législatives et réglementaires prévues, que le locataire–acquéreur jouira pleinement des attributs de la propriété.

III.2.2. Les principales opérations location-vente dans la ville nouvelle Ali Mendjeli

L'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement a été Créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. Assurant une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière et a pour objet de maîtrise d'ouvrage délégué du programme national type location/vente et de la promotion et le développement du marché foncier et immobilier.

Cela dit, dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, il n'y a actuellement que deux programmes réalisés par l'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement de Constantine.

- Le programme 2001 compte 2500 logements répartis sur des immeubles à grandes hauteurs (R+14 ou R+16), sis UV1, UV7 et UV9.

- Le programme 2002 avec 1000 logements en cours de réalisation pour des immeubles de R+7 et/ou R+8, sis UV1 et UV9.

Désignation	Logements affectés		Avancement des travaux		
	Programme location/vente	Nombre	Achevés	En cours	Non lancés
UV 01	AADL	1008	364	644	0
UV 07	AADL	1192	992	200	0
UV 09	AADL	1300	200	1100	00
TOTAL	AADL	3 500	1 556	1 944	00

Source : DUC, 2007

Tableau.24 : les programmes Location-vente en ville nouvelle

Selon le tableau.24, 3500 logements type location-vente sont projetés au niveau des unités de voisinages 1, 7 et 9 jouxtant le boulevard principal (Figure.23 et 24). Les figures n°25 et 26 ci-après, montrent respectivement les programmes location-vente par site et par entreprise de réalisation.

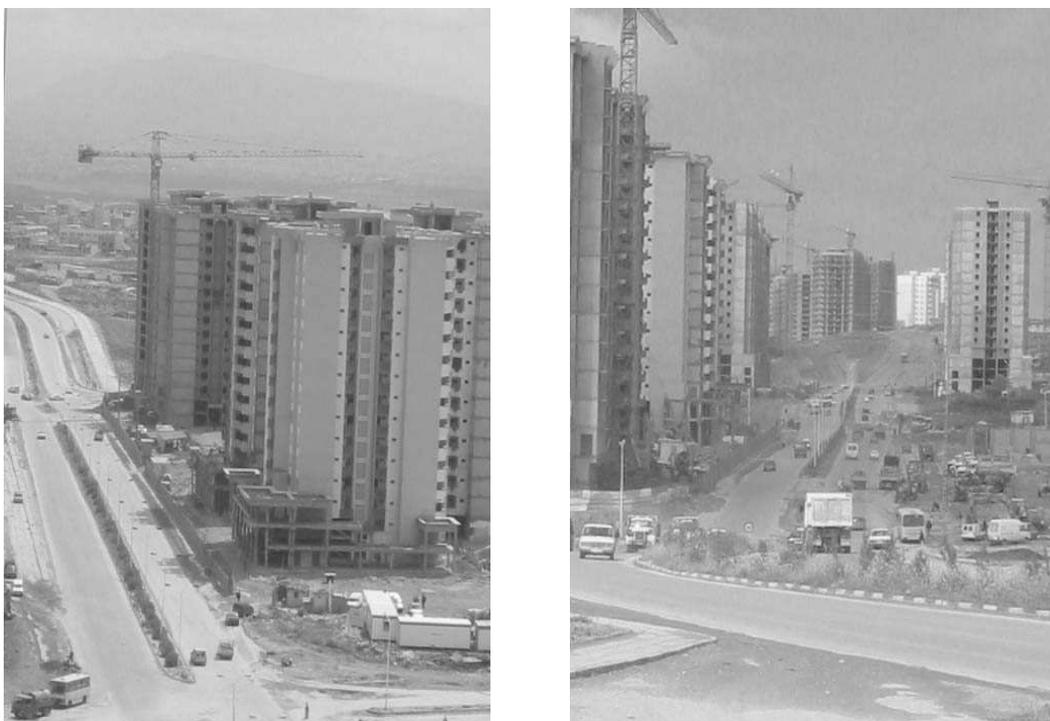


Figure.23 & 24 : Immeubles location-vente longeant le boulevard principal

Site 1 A. (UV 7) Entreprise de réalisation : C.S.C.E.C Chine

Nombre logements	Nombre logements F3	Nombre logements F4
1200	600	600

Site 1 B (UV.1) Entreprise de réalisation : G.E.C.O Algérie

Nombre logements	Nombre logements F3	Nombre logements F4
500	250	250

Site 2 (UV.1 et UV.7) Entreprise de réalisation : COSIDER Algérie

Nombre logements	Nombre logements F3	Nombre logements F4
400	200	200

Site 3 (UV.9) Entreprise de réalisation : SOREST Algérie

Nombre logements	Nombre logements F3	Nombre logements F4
400	200	200

Source : AADL, 2007.

Figure.25 : Le programme 2001 location-vente

Site Ali MENDJELI 3 (UV9) Entreprise de réalisation: GECO - Algérie

Nombre logements	Nombre logements F3	Nombre logements F4
<i>300</i>	<i>150</i>	<i>150</i>

Site Ali MENDJELI 2 - III UV09. Entreprise de réalisation: SOREM - Algérie

Nombre logements	Nombre logements F3	Nombre logements F4
<i>300</i>	<i>150</i>	<i>150</i>

Site Ali MENDJELI 1 - III UV01. Entreprise de réalisation: CSCEC - Chine

<i>Nombre logements</i>	Nombre logements F3	Nombre logements F4
<i>400</i>	<i>200</i>	<i>200</i>

Source AADL, 2007.

Figure.26 : Le programme 2002 location-vente

Les programmes location-vente ont été l'occasion de faire appel à des entreprises étrangères (China State Construction Engineering Corporation (CSCEC) plus précisément) pour la réalisation de 1200 logements au niveau de l'unité de voisinage n°7 (Figure.27).



Figure.27 : exemple d'immeuble de logements location-vente CSCEC UV7



Figure.28 : exemple d'immeuble de logements location-vente GECO UV1

Ces deux programmes pilotes ont connu un essor considérable mais désormais, ce sera à la CNEP-Immo d'entreprendre de nouvelles opérations location-vente qui ne se limiteront plus à la ville nouvelle mais s'étendront aux villes satellites. Selon le tableau.25, 3900 logements sont projetés au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Désignation	Logements affectés		Avancement des travaux		
	Programme location/vente	Nombre	Achevés	En cours	Non lances
UV 01	CNEP-IMMO	900	0	0	900
UV 10	CNEP-IMMO	500	0	0	500
UV 13	CNEP-IMMO	300	0	0	300
UV 17	CNEP-IMMO	1200	0	0	1200
UV18	CNEP-IMMO	1000	0	0	1000
TOTAL	CNEP-IMMO	3 900	00	00	3 900

Source : DUC, 2007

Tableau.25 : les programmes location-vente/CNEP-IMMO en ville nouvelle

III.3. Le logement promotionnel et individuel

III.3.1. Le logement promotionnel

Avec des citoyens orientés selon leurs propres moyens financiers vers le logement social, le logement socio-participatif ou encore le logement type location-vente, la variété de l'offre est devenue une raison supplémentaire de s'implanter en ville nouvelle non seulement pour les Constantinois. Cette évolution perceptible dans les mises en chantier, a apporté une crédibilité inconnue auparavant.

L'émergence d'un nouveau type d'habitat "promotionnel" est venue compléter la gamme d'offre immobilière. Dense, voulant unir centralité et qualité environnementale, il prend de l'ampleur. Un total de 3500 logements promotionnels est projeté au niveau des différents centres de quartier et d'unité de voisinage de la ville nouvelle.

En 2005, le logement promotionnel se limitait aux unités de voisinages 5 et 6. Depuis, une certaine popularité de ce type de logements surtout vis-à-vis des cadres s'est traduit par une nouvelle offre qui s'étale désormais aux UV 2, 18 et 20, les promoteurs se disputent un nouveau marché immobilier avec plus de 928 logements en cours de réalisation et 187 logements achevés (tableau.26).

	Org/promo	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lances
UV2	GIP-EST(promo)	235	0	0	235
	DEMBRI(promot)	245	0	245	0
UV 5	Promo-ZIANI	132	70	62	0
	Promo-TALBI	112	69	43	0
	COOP SAHA	434	0	434	0
	CO-BADISSIA	50	0	50	0
	CO-NOUR	30	0	30	0
UV 6	Promo-DEMBRI	112	48	64	0
UV 18	Promo	1060	0	0	1060
UV 20	PROMO	1090	0	0	1090
Total	Promoteurs	3500	187	928	2385

Source : DUC, 2007

Tableau.26 : les logements promotionnels en ville nouvelle



Figure.29 : un exemple d'immeuble de logements promotionnels à l'UV5

En effet, celui-ci offre une surface habitable intéressante ($\geq 100 \text{ m}^2$), avec parfois des duplex (Figure.29). Avec un traitement pour les façades, de petits jardins de proximité, lieux de convivialité en pied d'immeubles, un espace public accueillant, greffé aux abords des axes de circulations, on note une certaine recherche de qualité (Figure.30).



Figure.30 : un exemple d'immeuble de logements promotionnels à l'UV5

III.3.2. Le logement individuel

A proximité immédiate et pour promouvoir de nouveaux quartiers, le lot individuel, qui n'était que marginal en 2001 (4 % de la mise en chantier) s'intensifie. Donnant libre cours aux potentialités privées, on en dénombrait 955 en cours de réalisation à l'UV5 en 2005. L'agence foncière chargée de l'aménagement des lotissements pour les vendre ensuite aux particuliers a réalisé plus de 100 logements individuels sis UV7 et cela dans un délai de deux ans. On dénombre en 2007, 250 logements individuels achevés (dont 150 par auto-construction) et 1139 en cours de réalisation, 2387 logements individuels étant prévus à Ali Mendjeli (tableau.27).

	Org/promoteurs	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lancés
UV 5	Auto-Const	955	150	805	0
UV7	AGEN-FONC	434	100	334	0
UV 10	DGSN	276	0	0	276
	EL-QODS	106	0	0	106
	BEL-HORIZ	20	0	0	20
UV 12	EI-ASNAM	40	0	0	40
	MESSAOUDI	40	0	0	40
	EPLF BBA	0	0	0	0
	M-BOUDJERIOU	16	0	0	16
UV 18	INDIVIDUEL	260	0	0	260
UV 19	A A D L	527	0	0	527
	AGC FON	299	0	0	299
	I G F	09	0	0	09
UV 20	INDIVIDUEL	415	0	0	415
total		2 387	250	1139	998

Source : DUC, 2007

Tableau.27 : les logements individuels en ville nouvelle



Figure.31 : exemple de logements individuels en cours de réalisation à l'UV5

Notons sur la Figure.31, la viabilisation des lots de terrains avant attribution, ce qui représente un gain de temps considérable pour le maître d'ouvrage qu'il s'agisse d'une coopérative immobilière (Figure.31) ou d'un particulier (Figure.32). Observons toutefois, la pauvreté architecturale des façades urbaines présentées ci-dessous qui ressemblent à première vue à celles des quartiers résidentiels informels de Constantine.



Figure.32 : exemple de logements individuels en voie d'achèvement à l'UV7

Le travail de gestion dépasse donc la seule création de biens immobiliers ou même leur gérance une fois ces derniers réalisés. Il englobe tous les problèmes relatifs aux terrains, aux questions financières et au groupement du personnel nécessaire au fonctionnement des services de toutes sortes, mais surtout la satisfaction des besoins sociaux de la nouvelle communauté. La gestion touche les aspects :

- sanitaire : donner aux habitants un cadre de vie sain et agréable,
- social : éviter la ségrégation sociale et assurer de meilleures conditions de vie,
- économique : permettre une bonne organisation de la vie collective en donnant aux équipements et services collectifs de bonnes conditions de fonctionnement et de rendement,
- spatial : faire en sorte que l'ensemble des directives écrites ou portées sur les documents graphiques soit respecté.

Les opérations en ville nouvelle vieillissent inégalement, souvent avec d'évidentes difficultés, des dérives de gestion, de politique d'attribution, des difficultés croissantes d'entretien du parc logement. De multiples acteurs aux intérêts et aux systèmes de valeurs divergents voire opposés entrent en jeu. Il devient de plus en plus difficile pour les pouvoirs publics de prendre des décisions dans un environnement non stable et où il est malaisé de prévoir les conséquences d'une action, la perception de la ville nouvelle étant liée à la position et aux logiques d'action et d'intérêts de tous les acteurs concernés, d'où la différence entre ses habitants et les autres usagers.

Conclusion

La ville nouvelle Ali Mendjeli est une agglomération créée de toutes pièces par les pouvoirs publics, à distance variable de plusieurs villes préexistantes. De ce fait, la régulation contemporaine de « dysfonctionnements » urbains passe par un « imaginaire bâtisseur » projetant une ville entière, une action urbaine volontariste. En ville nouvelle, le logement est et reste le principal motif d'installation.

L'émergence de pratiques "nouvelles", a certes conduit à une urbanisation intense réalisée dans les plus brefs délais, mais la stratégie adoptée a-t-elle était efficace ? La variété de l'offre immobilière est en effet perceptible dans les mises en chantier, mais les espaces résidentiels réalisés sont-ils pour autant adaptés aux pratiques et aux attentes des habitants ?

De notre point de vue, la promotion d'une ville nouvelle importe de rapprocher le territoire (en tant que construction politique) et la territorialité (en tant que rapport individuel et collectif à l'espace signifié, territorialisé), ou du moins de les rendre compatibles. Il s'agit de définir des logiques tant politiques, sociales, et culturelles (voire idéologiques) des constructions et du fonctionnement des espaces résidentiels, de décoder les effets de régulation qui les régissent.

On se doit donc de donner plus de place à l'approche phénoménologique ou vécue de l'espace, en un mot à la territorialité. Une étude des lieux conforterait la connaissance du rapport à la fois existentiel et social des habitants à l'espace et plus particulièrement au logement.

DEUXIEME PARTIE

Installation en ville nouvelle et difficultés rencontrées

Introduction

Le rapport collectif d'une société à un territoire dépasse la seule dimension politique. Il s'imprime aussi dans un registre de valeurs culturelles et sociales, mémorielles et symboliques. Il peut relever d'un contexte socio-économique particulier. La diversité des rapports à l'espace peut conduire à une identité plus topologique que topographique, c'est-à-dire non territoriale ou non exclusivement territoriale. Ces identités comportent plusieurs facettes : existentielle, psychologique et socioculturelle.

Le logement n'est pas seulement un donné matériel, modélisable, avec ses propres lois, mais il est construit par les pratiques et les représentations des individus et inscrit dans les groupes sociaux. Une réalité spatiale à la fois matérielle, immatérielle et idéale. « Au-delà de la simple addition des logements, des équipements, des activités, des services, des rues, la ville se définit par ses quartiers et leurs caractères, l'animation, la vie qui résultent de la combinaison de tous ces éléments »²¹.

Dans cette deuxième partie, nous refuserons de considérer le logement sous l'angle de ses seules inerties, de sa stricte matérialité et des lois qui la régissent. Nous visons un autre objectif. Il s'agit pour nous de mettre l'accent sur la force créatrice des sociétés, sur leur capacité à transformer l'espace et, d'une certaine façon à le produire. « C'est à partir de nos expériences vécues au triple sens de nos pratiques, de nos représentations et de notre aptitude à conceptualiser, que nous parvenons à territorialiser l'espace »²².

²¹ Secrétariat Général du Groupe central des Villes nouvelles, (2000). *Les villes nouvelles de France*. Paris : Edition FOT, p.7.

²² Di Méo, G. (1991). *L'homme, la société, l'espace*. Paris : Anthropos, p.144.

CHAPITRE QUATRIÈME. APPRÉCIATION DE LA VILLE NOUVELLE ACTUELLE

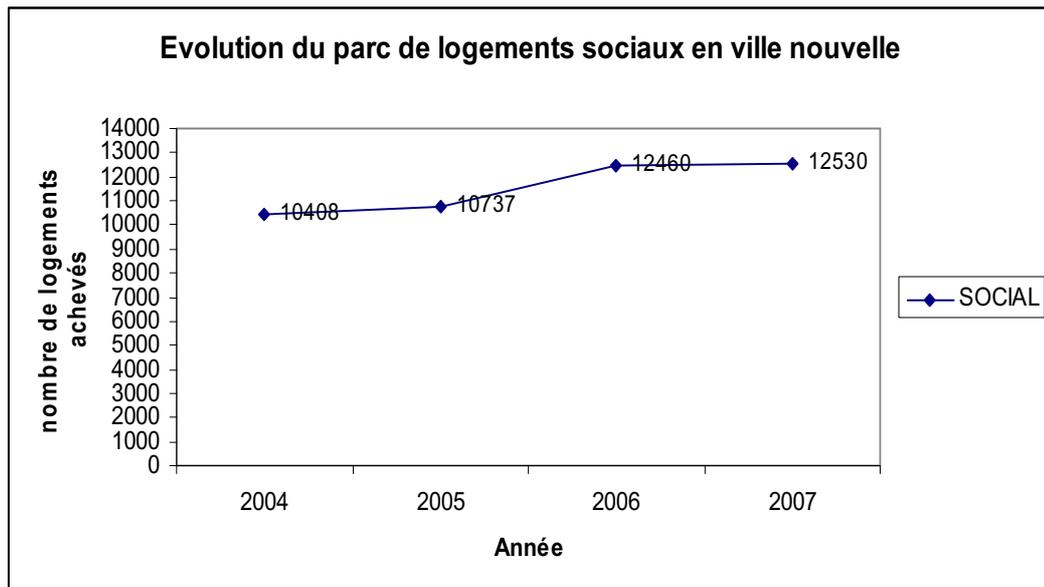
Dans les représentations des concepteurs, deux modèles essentiels caractérisent l'urbanisation de la ville nouvelle : celui d'un habitat dense voulant unir centralité et qualité environnementale, et celui d'un habitat pavillonnaire plus diffus. Cela dit, la priorité étant de loger un très grand nombre de personnes, les programmes de construction prirent la forme d'un ensemble d'immeubles collectifs, les concepteurs ayant pensé qu'une qualité de vie satisfaisante s'obtenait grâce à une forte densité, seule capable de garantir services, transports et animation urbaine.

1. Offre de logements

Vu l'importance des chantiers en cours au niveau de la ville nouvelle Ali Mendjeli, il est impératif de dresser un bilan sur ce qui a été réalisé afin de pouvoir mieux cerner les différents programmes de logements en cours ainsi que leur état d'avancement. En effet, 17165 logements sociaux, 10909 logements socio-participatifs, 7400 logements location-vente, 3500 logements promotionnels et 2387 logements individuels sont inscrits. Nous allons étudier l'évolution de la ville nouvelle durant les quatre dernières années (2004-2007) en nous basant sur les différentes catégories d'habitat qui y sont présentes. La série de graphes qui suit montrera clairement une nette évolution du parc logement en ville nouvelle.

1.1. Offre de logement social

D'après la figure.33 représentant l'évolution du parc de logements sociaux durant les quatre dernières années, le nombre de logements achevés dépasse régulièrement la barre des 10.000 logements. En effet, en ville nouvelle, la vocation du logement y était avant tout de type social en vertu de l'équité et de la mixité. Aussi y trouve-t-on plutôt un grand nombre de logements sociaux avec une taille de ménage variable.



Source : DUC

Figure. 33 : Evolution du parc de logements sociaux achevés - OPGI – ville nouvelle Ali Mendjeli

Désignation	Organisme/	Nombre de	Achevés	En cours	Non
UV 01	OPGI	3107	2247	860	0
	DAS	65	0	65	0
	FNPOS	70	70	00	0
UV 02	OPGI	600	320	280	0
UV 05	FNPOS	200	200	0	0
UV 06	OPGI	1701	1701	0	0
UV 07	OPGI	3020	2934	86	0
UV 08	OPGI	2689	2689	0	0
UV 09	OPGI	2383	2153	230	0
UV 13	OPGI	750	216	384	150
UV 17	OPGI	1100	0	1030	70
	FNPOS	50	0	50	0
UV18	OPGI	1430	0	1430	0
TOTAL	OPGI	16 780	12 260	4 300	220
	FNPOS+DAS	385	270	115	00

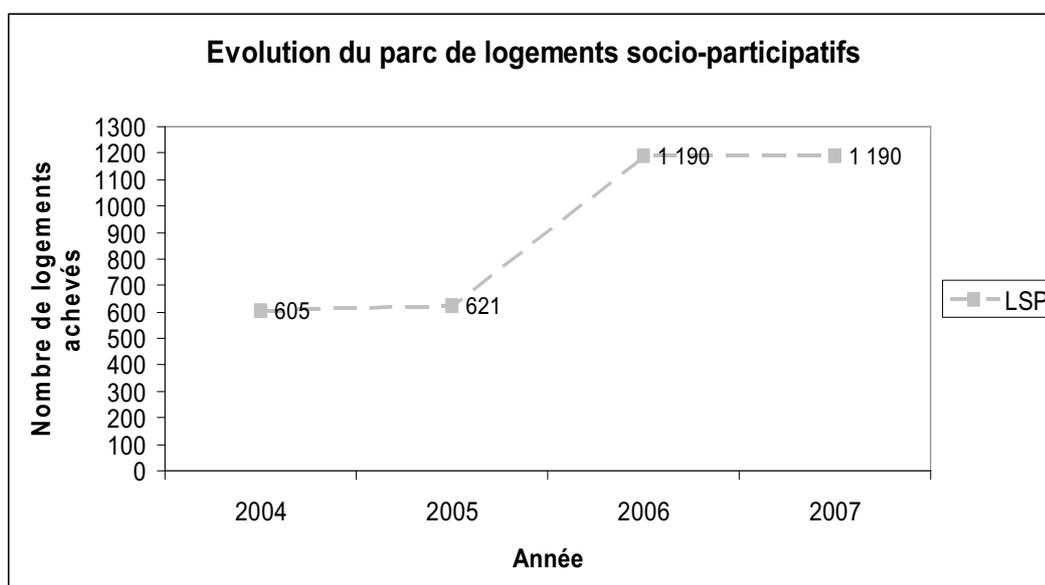
Source : DUC, 2007

Tableau. 28 : Les logements sociaux en ville nouvelle

Le parc de logement de l'Office Public de Gestion Immobilière de Constantine compte 16.780 logements. D'après la figure.33, on enregistre une hausse de 1852 logements en l'espace de deux ans. En effet, l'OPGI est passé de 10.408 logements achevés en 2005 à 12.260 logements achevés en 2007. Le Fond National de Péréquation des Œuvres Sociales qui a pour but l'organisation des œuvres sociales pour les salariés du secteur public, enregistre quant à lui 270 logements achevés en 2007 (Tableau. 28). A l'avenir, la ville nouvelle Ali Mendjeli continuera de répondre à un besoin quantitatif important pour faire face à une demande sans cesse croissante en matière de logements sociaux.

1.2. Offre de logements socio-participatifs

D'après la figure.34, le logement socio-participatif qui n'était que marginal en 2004 avec 605 logements achevés, ou encore 621 en 2005, enregistre plus de 1 190 logements achevés en 2007. Quant aux logements en cours de réalisation au nombre de 2 706 LSP en 2004, et de 2520 en 2005, ils ont plus que doublé en 2007, avec plus de 6 661 logements.



Source : DUC

Figure. 34 : Evolution du parc de logements socio-participatifs achevés en ville nouvelle

Notons que la formule LSP connaît une certaine popularité en ville nouvelle et les promoteurs immobiliers ne manquent pas de diversifier leurs offres (tableau.29). Citons à ce titre, les promoteurs étatiques tels que l'EPLF avec 162 logements socio-participatifs achevés à l'unité de voisinage n°6, ou encore des promoteurs privés tels que Dembri avec 100 logements socio-participatifs achevés à l'UV6.

	Org/promo	Nombre de logements	achevés	En cours	Non lances
UV1	Promo-Admi	1385	183	932	270
UV2	Promoteurs	1376	250	1126	0
UV4	Promoteurs	550	0	0	550
UV 5	Promoteurs	745	405	322	18
UV 6	EPLF -OEB	864	162	702	0
UV 6	Pomot/Dembri	100	100	0	0
UV 7	Dar-el-Achgh	30	0	30	0
UV 9	NACERI	300	0	300	0
UV 13	Promoteurs	1705	90	1615	0
UV 17	Promoteurs	2534	0	1634	900
UV 18	Promoteurs	1870	0	0	1870
Total	Promoteurs	10 909	1 190	6 661	3 058

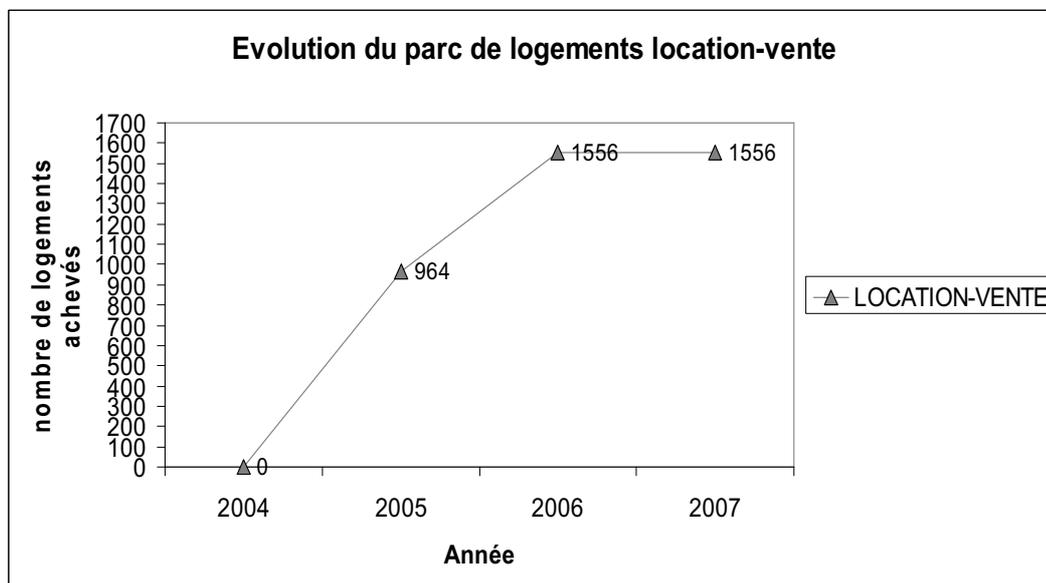
Source : DUC, 2007

Tableau. 29 : Les logements socio-participatifs en ville nouvelle

1.3. Offre de logements location-vente

La location/vente enregistre également une hausse importante, sur un programme de 3500 logements, rappelons que le programme 2001 comptait 2500 logements et que le programme 2002, 1000 logements, on est passé de 00 logements achevés en 2004 à 1556 logements achevés en 2007 (voir Figure.35 ci-après). La CNEP-

Immo a lancé un programme de 3900 logements location-vente, mais aucune réalisation actuellement.



Source : DUC

Figure. 35 : Evolution du parc de logements location-vente achevés en ville nouvelle

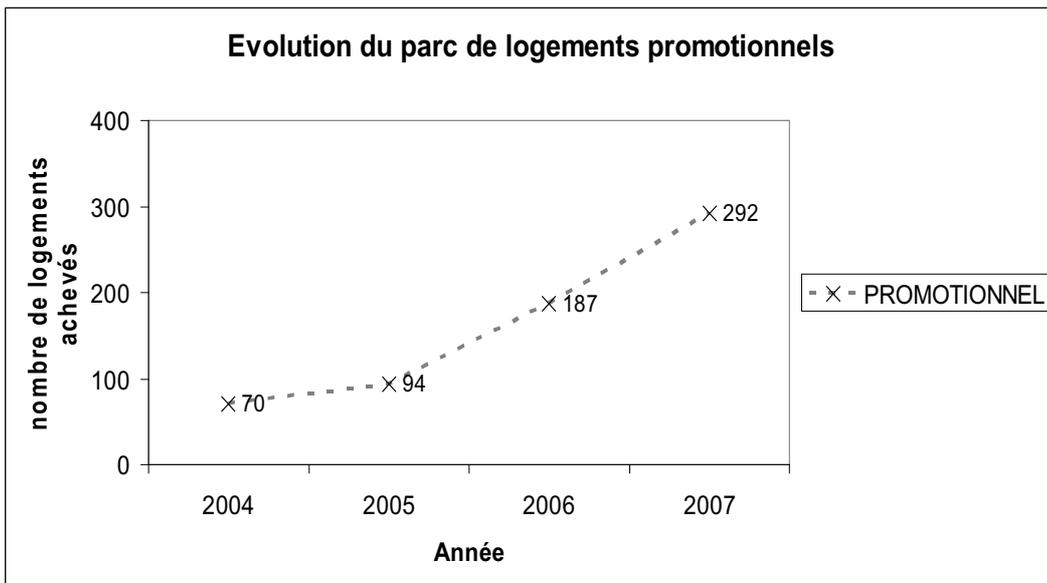
	Org/promo	Nombre de	achevés	En cours	Non
UV1	A.A.D.L	1008	364	644	0
	CNEP-IMMO	900	0	0	900
UV 7	A.A.D.L	1192	992	200	0
UV9	A.A.D.L	1300	200	1100	00
UV 10	CNEP-IMMO	500	0	0	500
UV 13	CNEP-IMMO	300	0	0	300
UV17	CNEP-IMMO	1200	0	0	1200
UV 18	CNEP-IMMO	1000	0	0	1000
Total	A.A.D.L	3 500	1 556	1 944	00
	C.N.E.P	3 900	00	00	3 900

Source : DUC, 2007

Tableau. 30 : Les logements Location/vente en ville nouvelle

1.4. Offre de logement promotionnel

Par ailleurs, on observe une nette évolution du parc de logements promotionnels (figure.36, page.99). D'une part, le nombre de logements promotionnels achevés en ville nouvelle a triplé en l'espace de quatre ans (avec seulement 70 logements promotionnels achevés en 2004, on est passé à 292 logements promotionnels achevés en 2007). D'autre part, le nombre de logements promotionnels en cours de réalisation a doublé (on passe ainsi de 155 logements promotionnels en cour de réalisation en 2004, à 309 logements promotionnels en cours de réalisation en 2007). Cela dit, au cours de cette même période (2004-2007), les coopératives immobilières ont connu une constante avec un parc de 514 logements promotionnels toujours en cours de réalisation.



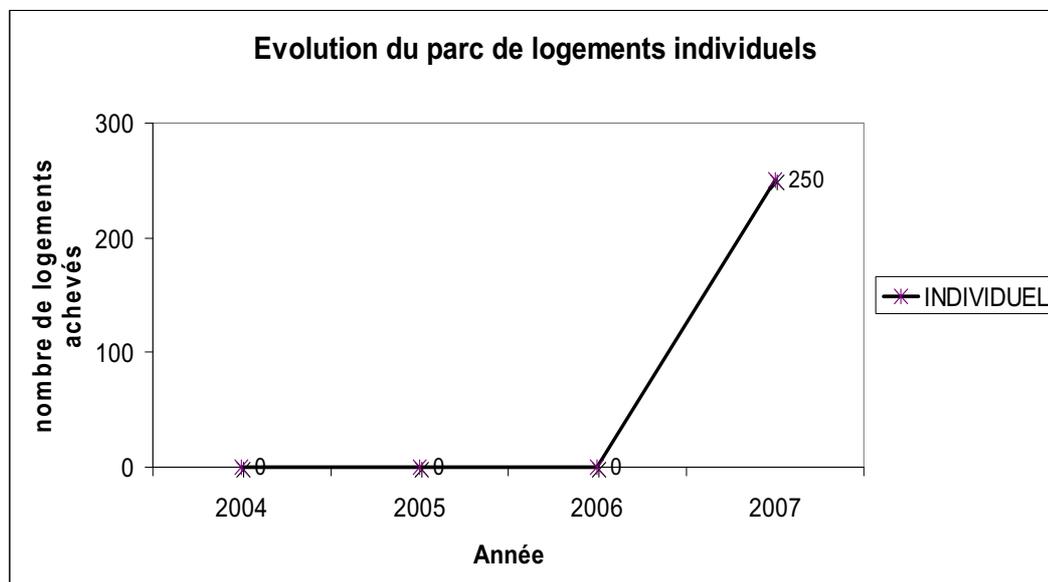
Source : DUC

Figure. 36 : Evolution du parc de logements promotionnels achevés

1.5. Offre de logements individuels

Enfin, pour ce qui est de l'individuel (figure.37), seuls 250 logements auto-contruits ont été achevés au niveau de la ville nouvelle et cela en 2007. On note cependant, de nombreux projet de logements individuels en cours de réalisation depuis 2004, l'agence AADL a doublé ses chiffres en la matière en passant de 955

à 1 944 logements en cours de réalisation, respectivement en 2004 et en 2007. Par ailleurs, 1139 logements en auto-construction sont également en cours, donnant ainsi libre cours aux potentialités privées.



Source : DUC

Figure. 37 : Evolution du parc de logements individuels achevés

La ville nouvelle Ali Mendjeli a donc répondu à une partie de la demande en logement, si l'on considère l'évolution de son parc de logements au cours des quatre dernières années. Aujourd'hui, la ville nouvelle continue de répondre à un besoin, mais ce besoin évolue et s'articule dorénavant autour d'un cadre accueil visant toutes les catégories sociales. Cela dit, la perception de la ville nouvelle est liée aux logiques d'action et d'intérêts de tous les acteurs concernés, comment améliorer alors le cadre de vie local?

2. Offre d'équipements et de commerces

Prise dans son ensemble, la ville nouvelle offre partout une logique économique et sociale. Les nouveaux habitants sont en quête de services quotidiens dans leurs communes d'accueil mais aussi d'identité, de sens et de vie relationnelle, culturelle, de contacts, de légitimité sociale et politique. C'est qu'il n'est pas toujours aisé de se fixer en un lieu qui apporte parfois plus de désenchantement que de satisfaction et de bien être.

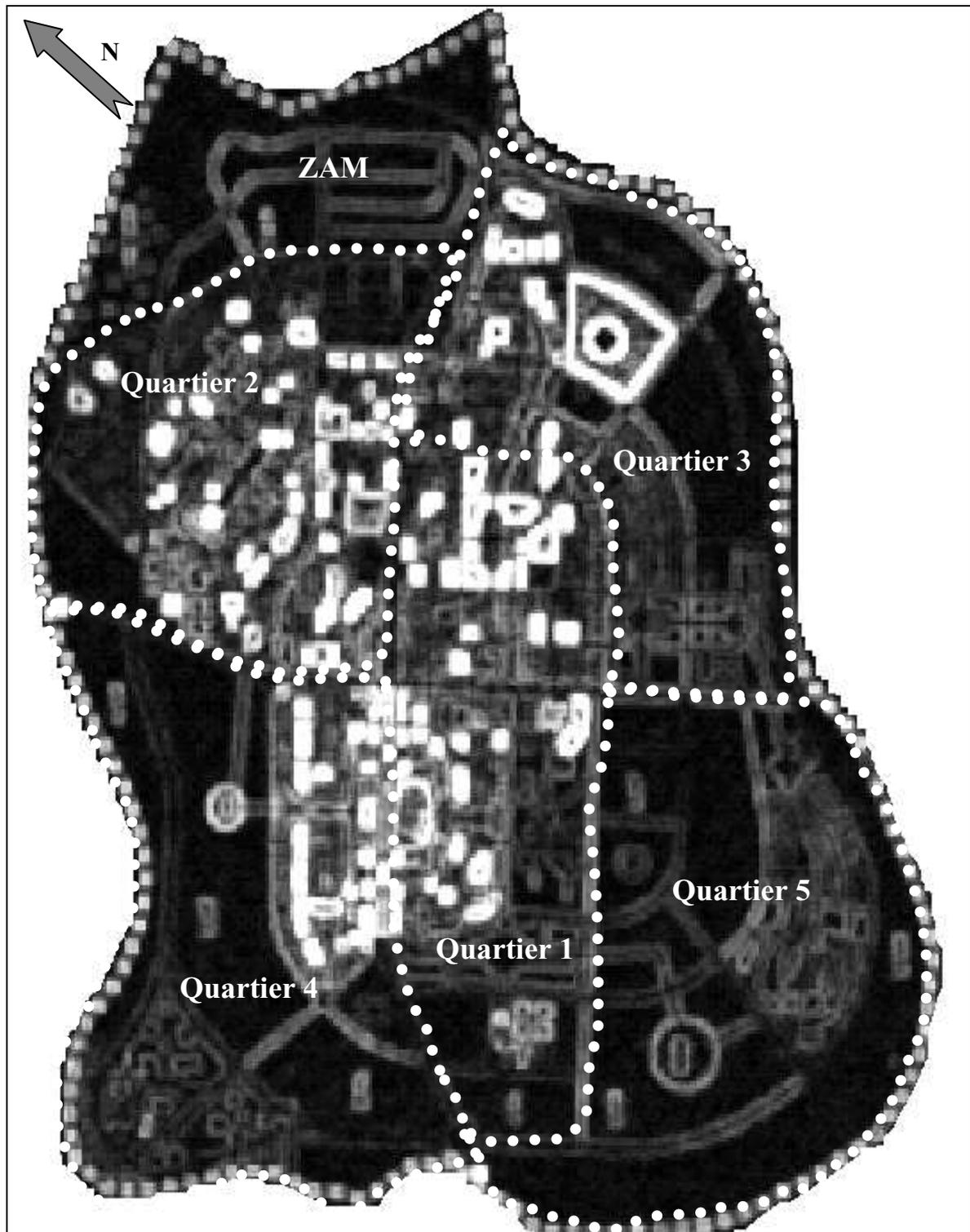


Figure. 38 : Les équipements publics en ville nouvelle

La figure.38 montre les différents équipements publics prévus à l'échelle de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Ils apparaissent fluorescents sur la carte et répartis d'une façon plus ou moins équilibrée. Cela dit, on note une certaine concentration au niveau du boulevard principal ainsi qu'au niveau des centres d'unités de voisinage. Les autorités locales ont fait le pari de donner aux habitants plus qu'un logement : un cadre de vie, grâce à un réseau dense d'équipements et de grands projets couronnés par un pôle universitaire et des centres hospitaliers. Cela engendrera une dynamique socioculturelle et économique, l'arrivée des étudiants et des cadres en nombre important pouvant entraîner la création de nouveaux services et de nouvelles activités. Le souci du bien-être des habitants dans leur logement et environnement s'accompagne d'une volonté de doter chaque quartier de services collectifs suffisants. La création d'une ville passe directement par l'existence d'équipements collectifs. Ils donnent naissance à la vie urbaine et à son développement. Le quotidien doit donc être rythmé par leur fréquentation. Les unités de voisinages comprennent certes essentiellement du tissu résidentiel mais aussi des équipements :

a) Les équipements scolaires :

En grand nombre, les deux critères d'implantation des écoles sont d'une part, le temps de déplacement (école/habitation) et d'autre part, leur emplacement pour assurer un minimum de sécurité et de calme. L'ensemble des équipements de ce secteur est localisé sur les voies de desserte et près des voies piétonnes.

b) Les équipements de commerces :

La fonction commerciale se limite actuellement au commerce de proximité (alimentation générale, boulangerie, les services et professions libérales).

c) Les équipements de loisirs :

Les équipements à caractère de distraction (centre culturel, bibliothèque) ont été localisés dans le centre principal et les centres secondaires. L'hôtellerie et la restauration ont quant à eux été projetées au niveau des deux boulevards

ainsi que sur la voirie primaire reliant le pôle universitaire au centre-ville. Ces équipements sont réalisés progressivement.

d) Les équipements administratifs :

En grande quantité, les équipements administratifs expriment des exigences propres, avec un centre administratif situé au centre-ville, qui s'adresse à l'ensemble des habitants et offre au public la possibilité d'aller rapidement d'un service à l'autre. On note également, de petites antennes administratives localisées au niveau des rez-de-chaussée des immeubles.

e) Les équipements sportifs :

Etant donné que la ville nouvelle accueille une forte proportion de jeunes et de moins jeunes, un effort particulier sur ces équipements a été nécessaire. Cela s'est traduit par la programmation d'un nombre important de salles et de terrains de sport implantés près des fortes concentrations d'habitants.

f) Les équipements sanitaires :

Avec trois hôpitaux à l'échelle de la ville (le premier d'une capacité de 70 lits, le second 500 lits et le troisième 600 lits) et deux polycliniques.

g) Les équipements universitaires :

Parmi les moteurs de développement de la ville nouvelle, il faut citer les implantations universitaires. Le pôle universitaire est un équipement important par le nombre d'étudiants et de professeurs qui le fréquentent chaque jour. Le pôle universitaire a été implanté à la limite du centre principal et près de l'hôpital. Il sera à l'avenir séparé de ce centre par un parc urbain très important jouant un rôle de tampon vert, favorisant une ambiance universitaire (paysage vert, espace de détente et de distraction) avec un total de 18.000 places pédagogiques et 10.000 lits en fin de projet pour contenir le flot sans cesse croissant des nouveaux étudiants. Citons encore le centre national de recherche en biotechnologie (CNRB) également à l'unité de voisinage n° 3. Ci-après la liste par UV des équipements de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
UV 01	Château d'eau	X		
	Cadastre	X		
	Tribunal			X
	PTT – CCP	X		
	Centre de télécommunication	X		
	Siège CACOBATH	X		
	E.F.E Ali Mendjeli 03	X		
	C.E.M Ahmed Hmimed	X		
	Polyclinique		X	
	Réserve équipement			X
	Centre commercial			X
	Mosquée		X	
	E.F.E			X
	C.E.M Ali Mendjeli Mouloud Mamari	X		
	Centre J.E	X		
	Ecole Ali Mendjeli 12	X		
	Lycée			X
	Sûreté urbaine	X		X
	Centre de la justice			X
	Hôtel			
	C.E.M Atia Ben Hacene	X		
	Lycée Kateb Yacine	X		
	Terrain de sport	X		
Crèche			X	
Ecole Ali Mendjeli 10 –Mibarki Ramdhan	X			
Ecole Ben Abdelmalek Ramdane	X			
Locaux commerciaux pour ANSEJ	X			

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
UV 02	Hôtel			X
	Tour d'affaires			X
	Maison de jeunes			X
	PTT			X
	Banque			X
	Equipement de service			X
	Ecole Guelil Saâd (CEM)		X	
	Equipement protection sociale			X
	Crèche jardin d'enfants			X
	Marché en plein air			X
	PTT			X
	Ecole			X
	Polyclinique			X

	CEM			X
	Ecole			X
	Station			X
	Mosquée		X	
	Lycée		X	
	C.F.P.A			X
	réservoir	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
	<i>Pôle universitaire</i>			
<i>UV 03</i>	Cité Universitaire 2000 lits	X		
	C.U 2000 lits	X		
	4000 places pédagogiques	X		
	Centre de biotechnologie	X		
	Restaurant central (800 places)	X		
	Rectorat			X
	Auditorium – bibliothèque			X
	4000 places pédagogiques	X		
	4000 places pédagogiques	X		
	4000 places pédagogiques	X		
	bibliothèque			X

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
	<i>Pôle universitaire</i>			
<i>UV 04</i>	C.U (Lella N' Soumer) 2000 lits	X		
	C.U 2000 lits	X		
	C.U 2000 lits	X		
	Institut de sport 2000 places		X	
	Hôpital		X	
	Complexe mère-enfant			X
	Centre transfusion			X

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 05</i>	Salle de sport			X
	Ecole			X
	CEM			X
	Agence PTT			X
	Réserve équipement			X
	Polyclinique		X	
	Ecole			X

	Sûreté urbaine			X
	Clinique médicale			X
	CEM			X
	Ecole	X		
	Equipement de service		X	
	C.F.P.A	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 05 ext</i>	Centre commercial		X	
	PTT			X
	EFE			X
	Clinique			X
	Crèche			X
	Centre de santé			X
	Mosquée		X	
	EFE			X
	Terrain de sport			X
	Réserve équipement			X
	Château d'eau	X		
	Poste transformateur	X		
	Radar SONELGAZ	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 06</i>	CEM Ahmed Saada Khelkal	X		
	Salle de sport			X
	Aire de jeux	X		
	Ecole Ain El Bey Al Jadida	X		
	Centre culturel			X
	Marché		X	
	Centre islamique		X	
	Maison de jeunes	X		
	Gendarmerie	X		
	Mosquée	X		
	Ecole Ali Mendjeli 5–Makhlouf Boukhar	X		
	Ecole Abdhamid Ibn El Madjet	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 07</i>	CSP			X
	Ecole Ali Mendjeli 04	X		
	Réserve équipement			X
	Salle de sport	X		

Réserve équipement			X
CEM Ali Mendjeli 03	X		
PTT	X		
Maison de jeunes			X
Salle omnisport			X
Centre commercial Kebabi		X	
Centre commercial			X
Direction SONELGAZ		X	
Hôtel Boulefkhad		X	
EQS- S			X
Hôpital Bencharif	X		
Cité administrative- Ali Mendjeli	X		
Ecole Ali Mendjeli 02	X		
EQS-S			X
Centre CNAS	X		
Sûreté urbaine	X		
EFS			X
EQS-S			X
Lycée Bouhali Mohamed Said	X		
Centre commercial	X		
Ecole Malek Haddad	X		
Mosquée			X
CJE			X
CAAR			X
BEA			X
EQS-S			X
PTT			X
Mutuelle des forêts		X	
EQS-S			X
Base de vie chinoise	X		
Réserve équipement 01			X
Réserve équipement 02			X
Réserve équipement 03			X
Réserve équipement 04			X
Réserve équipement 05			X
Réserve équipement 06			X
EFE			X

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
UV 08	Ecole Boukria Ali	X		
	Salle de sport	X		
	Terrain de sport	X		
	BIB-M			X
	C.J.E			X

	C.CM			X
	CEM Ali Mendjeli	X		
	Centre médico-pédagogique	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 09</i>	C.J.E			X
	Ecole Boucherit Belehreche	X		
	Ecole Achahid Saleh Ndili	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 11</i>	Hôpital militaire	X		

<i>UV</i>	<i>Désignation</i>	<i>Réalisé</i>	<i>En cours</i>	<i>Projeté</i>
<i>UV 13</i>	Ecole – d			X
	Maison de jeunes			X
	polyclinique			X
	Terrain de sport			X
	Salle de sport			X
	Centre culturel			X
	CEM – b			X
	Centre R.I			X
	Ecole – c			X
	Crèche			X
	Mosquée			X
	Lycée			X
	Ecole			X
	CEM – a			X
	PTT			X
	Tour F			X
	Base chinoise	X		
	Ecole – a			X
hôtel			X	

Source : DUC, 2009

Tableau. 31 : le programme des équipements en ville nouvelle

Côté réalisation d'équipements publics, d'après le tableau.31 la priorité est accordée aux équipements scolaires avec treize écoles primaires, six collèges et deux lycées achevés. On note également la réalisation de certains équipements administratifs tels que : deux agences PTT, une centrale téléphonique, un centre de formation professionnelle, deux sûretés urbaines, un centre psychopédagogique, un siège du cadastre, deux unités de protection civile, sans oublier la cité administrative (figure.39) regroupant les principaux services administratifs au niveau de la ville nouvelle. Deux hôtels urbains, deux mosquées et un centre islamique, sont par ailleurs en cours.



Figure. 39 : La cité administrative de la ville nouvelle UV.7

Pour ce qui est des loisirs, notons la présence d'un bassin de natation, d'une salle omnisport (figure.40), de quatre terrains de sport et d'un terrain de foot et d'une maison de jeunes. Pour ce qui est des commerces, les espaces en pied

d'immeuble sont destinés aux commerces de proximités et l'on retrouve sous les arcades une série de petites boutiques. Une surface commerciale a, par ailleurs, ouvert ses portes au cours du dernier trimestre 2008, mais seul le rez-de-chaussée est fonctionnel avec d'une part, un marché couvert (fruits et légumes, boucheries, poissonneries, divers), et d'autre part, une superette (produits d'alimentation générale). Il semble que la densité convient aux populations modestes. La proximité des commerces et des administrations se voit valorisée par celles-ci, en particulier par les personnes non motorisées.

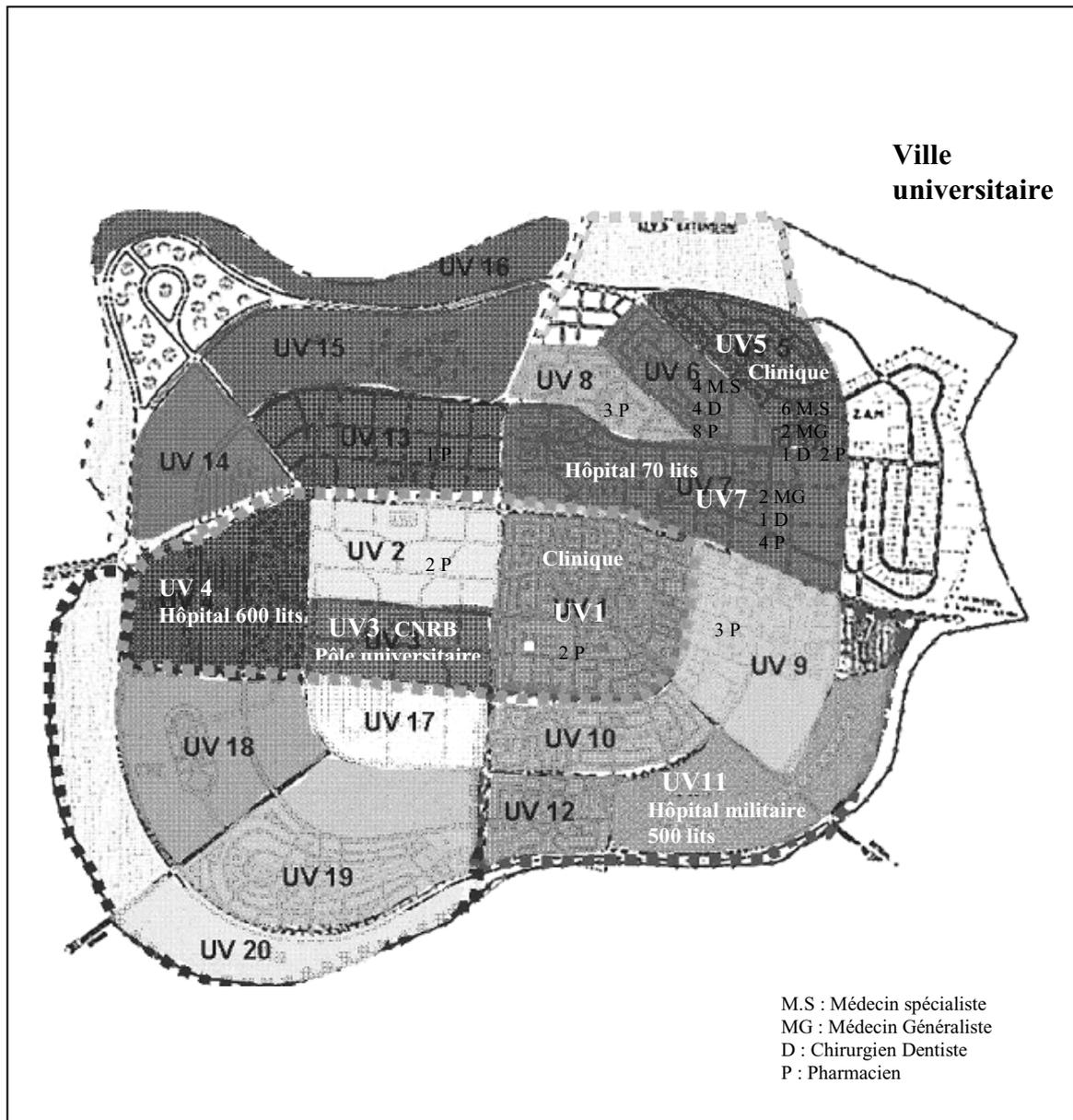


Figure. 40 : La salle omnisport de la ville nouvelle UV.7

IV.3. Offre de services

La recherche d'un équilibre pour les générations futures se traduit par l'achèvement du projet du pôle universitaire et le développement du secteur de

la santé, de grands projets rendus possibles par les disponibilités foncières. Escomptant qu'ils y apportent une diversification, une animation et une aura qui lui faisait défaut, ces projets sont cruciaux pour faire du développement universitaire et hospitalier un phénomène majeur et irréversible.



Source : DDS

**Figure. 41 : les infrastructures sanitaires et universitaires
 -ville nouvelle Ali Mendjeli-**

3.1. Les infrastructures sanitaires

La médicalisation de la population est soutenue par un réseau d'établissements hospitaliers (figure.41) répartis selon les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Mendjeli ²³ comme suit :

- un hôpital militaire de niveau national sis unité de voisinage n°11, d'une capacité de 500 lits, déjà achevé et fonctionnel,
- un hôpital de 70 lits sis unité de voisinage n°7 déjà achevé et fonctionnel,
- un hôpital en cours de réalisation à l'unité de voisinage n°4, d'une capacité d'accueil de 600 lits. Soulignons que cet hôpital initialement "civil" fera office d'un Centre Hospitalo-universitaire en ville nouvelle.
- un centre national de recherche en biotechnologie (CNRB) sis unité de voisinage n°3 déjà achevé.
- et deux cliniques dont une en cours de réalisation à l'unité de voisinage n°1 et une autre projetée au niveau de l'unité de voisinage n°5

L'hôpital, par son ouverture à tous les citoyens, à tous les âges de la vie, recouvre maintenant un espace géographique qui va bien au-delà de la ville nouvelle comme du groupement urbain. Appelé à s'insérer dans le cadre de la région, l'hôpital devient partie prenante de toute politique d'aménagement du territoire débordant parfois du cadre régional.

Le secteur de la santé - avec sa capacité d'offre d'emplois, son poids économique qui se traduit par la prise en charge de nombreux emplois et la production de la santé-, est désormais un déterminant de grands équilibres économiques et sociaux de la ville nouvelle Ali Mendjeli. Plusieurs facteurs, issus à la fois de l'évolution des techniques médicales, des politiques économiques et sociales, ont conditionné la construction des hôpitaux.

²³ Direction de l'Urbanisme et de la Construction, (2003). *Les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Mendjeli*. Constantine : DUC.



Figure. 42 : Hôpital 70 lits, ville nouvelle Ali Mendjeli -UV.7-



Figure. 43 : Hôpital militaire 500 lits, ville nouvelle Ali Mendjeli -UV.11-

Le modèle constructif de l'hôpital varie en fonction de l'évolution des soins et des techniques. La particulière complexité des programmes hospitaliers est confrontée aujourd'hui à des logiques tantôt de séparation tantôt de regroupement des différents services²⁴. Si l'hôpital est le lieu de soins en constante mutation, il devient de plus en plus un espace de vie sur lequel les architectes sont appelés à réfléchir et à renouveler les propositions²⁵. La sous-estimation ou la surestimation des besoins sont permanentes. L'évolution des techniques médicales très rapide. Les maîtres d'œuvre sont donc maintenant confrontés à une rare complexité de programme où :

- les hiérarchies de la structure humaine doivent être clairement lisibles.
- Les gestes, les techniques, les usages médicaux qui sont codifiés de façon très stricte, sont en perpétuelle évolution.
- la meilleure organisation médicale produit des espaces en petits fragments à isoler le plus possible les uns des autres mais dont la gestion ne peut plus se faire qu'en cohérence.
- une adaptation permanente au progrès médical et technique, ces lieux tant cloisonnés doivent offrir la plus grande flexibilité dans le temps, tandis que les réseaux de distribution qui se développent en parallèle sont quant à eux dans le même temps parfaitement rigides et de plus en plus consommateurs d'espaces.

Aux deux extrêmes de l'échelle hospitalière, l'architecte prend de l'influence sur : le traitement de l'accueil, le rapport de l'hôpital avec la ville, l'image offerte, l'accueil du public, la gestion des flux et celui de la chambre et de son confort. L'hôpital est le lieu privilégié de l'enseignement et du développement des

²⁴ Revue Architecture Intérieure, n°285, p. 37.

²⁵ Idem, p.38.

connaissances scientifiques. L'activité des hôpitaux se renforce grâce à l'élargissement de sa clientèle, au développement des techniques et à l'amélioration des conditions de vie, son activité s'élargit aussi avec les actions de préventions et d'urgence.

Le grand chantier du Centre Hospitalo-universitaire à l'unité de voisinage n°4 est donc primordial voir crucial pour le développement de la ville nouvelle Ali Mendjeli et pour son devenir. En effet, d'après les chiffres de la Direction De la Santé de Constantine (DDS, 2008), seuls 10 médecins spécialistes exercent à titre privé dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, dont :

- deux médecins spécialistes en pédiatrie et chirurgie pédiatrique
- un médecin spécialiste en ophtalmologie
- quatre médecins spécialistes en Gynécologie
- un médecin spécialiste en ORL
- un médecin spécialiste en médecine interne
- et un médecin spécialiste en anesthésie réanimation

D'après les différents spécialistes interrogés, c'est le problème du local qui se pose dans la ville nouvelle Ali Mendjeli. D'une part, les locaux réservés aux fonctions libérales dans les immeubles type LSP, location-vente, ou encore promotionnel sont d'après nos interlocuteurs "hors de prix". D'autre part, l'ouverture d'un cabinet médical ne doit en aucun cas se faire au détriment d'un logement type social sous peine d'être assigné en justice.

D'autre part, d'après la Direction De la Santé de Constantine (DDS, 2008), on ne dénombre que 35 généralistes exerçants à titre privé dans la ville nouvelle Ali Mendjeli dont :

- quatre médecins généralistes
- six chirurgiens dentistes
- et vingt cinq pharmaciens

3.2. Les infrastructures universitaires

Parmi les moteurs de développement de la ville nouvelle, il faut citer les équipements universitaires. Une université trouve tout naturellement sa place dans une ville nouvelle à l'instar des villes nouvelles franciliennes. Au XXI^e siècle, l'enseignement supérieur doit prendre en compte des exigences qualitatives nouvelles et nombreuses : volonté d'accueil, d'adaptation aux nouvelles technologies éducatives, de transfert de savoirs, d'ouverture sur l'économie locale. Quant aux autorités, en décongestionnant les établissements universitaires de Constantine, elles entendent créer une université d'accueil, relais et facteurs d'équilibre entre la ville mère et la ville nouvelle.

La décision d'accueillir 18.000 places pédagogiques soit plus de 25000 étudiants en ville nouvelle constitue une double chance pour la ville nouvelle et pour l'université. La ville bénéficie, grâce à l'université, d'infrastructures confortant et améliorant le tissu urbain existant. Une interaction complète est créée entre les campus et la cité universitaire, mais aussi une appropriation des lieux universitaires par la ville. « L'université, lieu de travail et lieu de vie, tisse de nouveaux liens sociaux et culturels. Sa fonction traditionnelle a toujours été la recherche, la constitution et la diffusion du savoir et de la science »²⁶.

Ce pôle universitaire relais et facteur d'équilibre entre la ville mère et la ville nouvelle, est construit sur une domanialité sise unité de voisinage n° 3 (Figure.44) et est perçu comme partie prenante de l'aménagement urbain. Il est pluridisciplinaire avec un total de 18.000 places pédagogiques. Actuellement, 4x4000 places pédagogiques sont déjà disponibles et 2000 autres sont en cours de réalisation. Par ailleurs, d'autres équipements universitaires tels que les cinq cités universitaires de 2000 places chacune, sont installés à proximité, avec 10000 lits déjà réalisés.

²⁶ Secrétariat Général du Groupe central des Villes nouvelles, (2000). *Les villes nouvelles de France*. Paris : Edition FOT, p.18

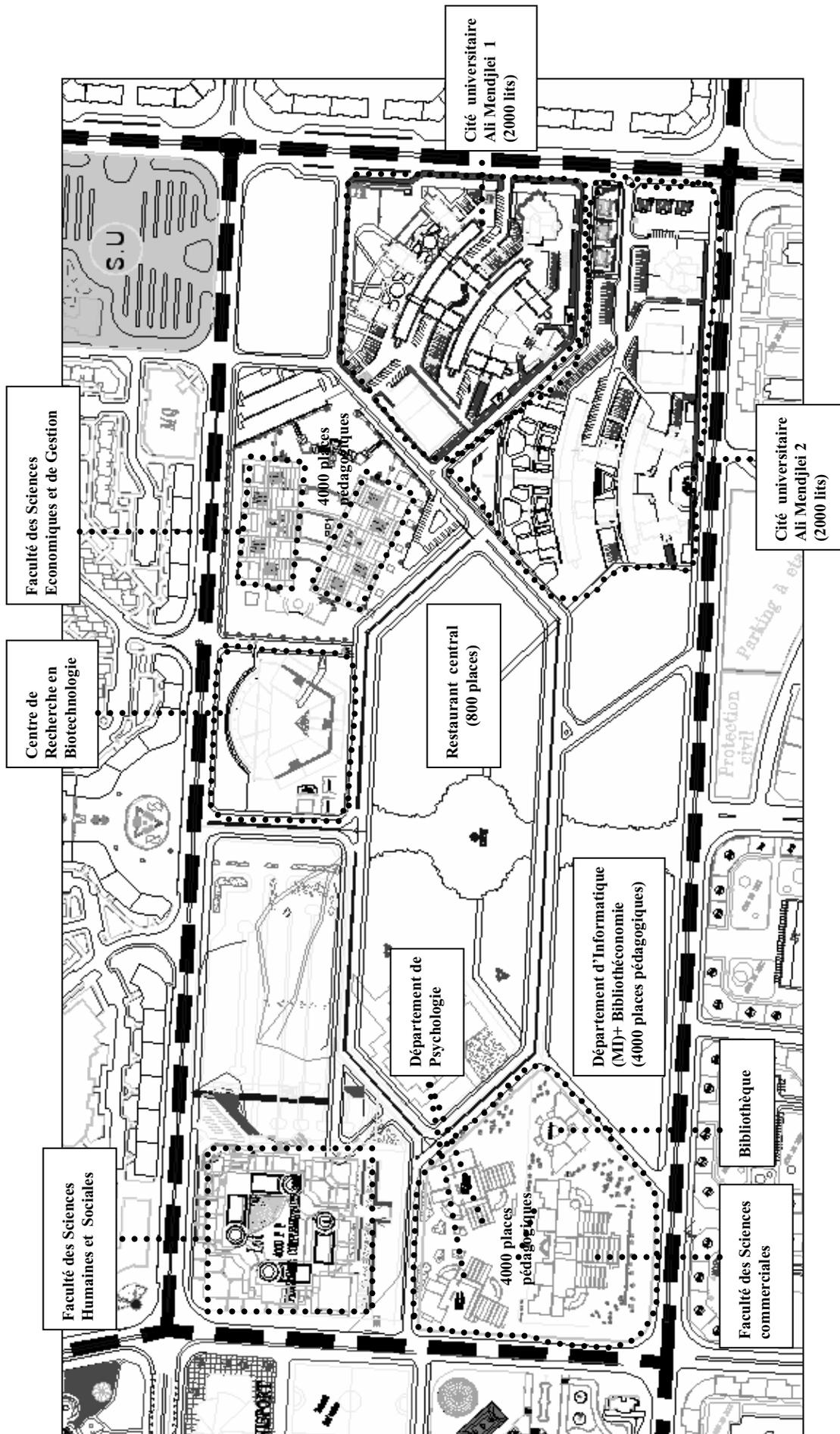


Figure. 44 : Plan du pôle universitaire de la ville nouvelle -UV.3-



**Figure. 45 : Le pôle universitaire de la ville nouvelle -UV.3-
-Faculté des Sciences économiques et de gestion (4000 places)-**



Figure. 46 : un exemple de cité universitaire (2000 lits) en ville nouvelle

De même que la ville nouvelle est l'expression d'une remise en question de l'aménagement urbain, l'université en ville nouvelle est le résultat d'une conception différente du développement de l'enseignement universitaire, aussi novatrice que l'avait été à leur début la réflexion sur les établissements d'éducation en général. Elle doit décongestionner les établissements universitaires constantinois notamment l'université Mentouri avec son flot sans cesse croissant de nouveaux étudiants, et offrir un enseignement de proximité performant, par la mise en œuvre d'une véritable politique d'aménagement et d'urbanisme universitaire.

Les objectifs fixés par le Ministère de l'Enseignement Supérieur étaient de créer une université à part entière qui prend en compte toutes les composantes de la vie universitaire et soit à même d'imaginer des solutions innovantes sur le plan pédagogique et sur celui du fonctionnement. Diversité, qualité, motivation, modernité, sont les qualités attendues de ces projets. L'intégration de l'université au cœur de la ville nouvelle concerne aussi bien les relations avec la population que la proximité des services et équipement, ainsi que celle des transports en commun. Elle concerne aussi la vie économique qui doit mettre en relation les entreprises avec l'université par les stages et les commandes de recherche. Quant à l'innovation, elle est de mise dans la conception même des bâtiments, l'organisation des équipements et les logements construits pour les étudiants.

Une telle situation n'a rien de fortuit, elle résulte d'une politique délibérée de l'Etat, le fort accroissement du nombre d'étudiants, amène les autorités, à initier une politique d'aménagement visant à rééquilibrer la présence des établissements d'enseignement supérieur de Constantine. Ces opérations doivent mettre en pratique les idées avancées sur le thème de l'intégration de l'université dans la ville. D'autant qu'il s'agit de réaliser, en peu de temps, un développement universitaire prenant en compte, conjointement, toutes les composantes de la vie universitaire : les résidences d'étudiants, la restauration, les équipements sportifs et culturels, les équipements d'enseignement et de recherche.

Ainsi à la fin de l'année 2007, le pôle universitaire comptait trois unités de 4000 places pédagogiques achevées et fonctionnelles : avec en premier lieu la Faculté des Sciences Economiques et de Gestion et en second lieu la Faculté des Sciences Humaines et Sociales, comptant 4000 places pédagogiques chacune. Une troisième unité est venue conforter ces deux facultés avec 4000 autres places.

Faculté	Nombre d'étudiants en Graduation	Nombre d'étudiants en Post-Graduation	Nombre d'enseignants permanents
Sciences Economiques et de Gestion	9 482	286	138
Sciences Humaines et Sciences Sociales	8 577	622	208
Département Informatique	2 415	145	92
Total Général	20 474	1053	438

Source : UMC, 2008

Tableau. 32 : Nombre d'étudiants/enseignants dans le pôle universitaire²⁷

D'après le tableau.34, le nombre d'étudiants inscrits en ville nouvelle s'élève à 20 474 étudiants en graduation et 1053 étudiants en post-graduation. Quant aux enseignants permanents, leur nombre s'élève à 438 enseignants. Soulignons qu'à compter de l'année universitaire 2008/2009, le pôle universitaire s'est doté de 4 000 nouvelles places pédagogiques qui ont accueilli les départements de Bibliothéconomie (Faculté des Sciences Humaines et des Sciences Sociales) et de l'Informatique (Faculté des Sciences de l'Ingénieur). L'institut de sport (2000 places pédagogiques) est toutefois en cours de réalisation. Par ailleurs, le pari de faire une ville universitaire à proximité immédiate de la ville nouvelle Ali Mendjeli est en bonne voie (Figure.47).

²⁷ CHERRAD, SE. & KASSAH LAOUAR, I. (2008). La ville nouvelle Ali Mendjeli près de Constantine : de la ville du logement social à la ville à vocation universitaire. Les Cahiers du CREAD, 83-84.



Figure. 47 : Plan de la ville universitaire

 **la fiche technique de la ville universitaire** (source : DUC)

- le terrain situé à la limite de la ville nouvelle Ali Mendjeli est limité :
 - Au Sud : Unité de voisinage N°05
 - Au Nord : Terrain agricole
 - A l'Est : Terrain agricole
 - A l'Ouest : Terrain agricole
- Surface de l'aire d'étude : 170 Ha
- Etat de fait : Terrain vierge
- Atouts du site :
 - Situation privilégiée : vue panoramique donnant sur la ville.
 - Morphologie du terrain : Terrain en banquettes.
 - Nature du sol : Terrain hétérogène de très bonne portance.

La ville universitaire (plan quinquennal 2005-2009) est actuellement en cours de réalisation par la **China State Construction Engineering Corporation (CSCEC)**. D'après les services techniques de l'APC de la ville nouvelle Ali Mendjeli, elle est composée de :

1 – UN POLE PEDAGOGIQUE : il est destiné à recevoir 44.000 places réparties en 11 unités pédagogiques d'une capacité de 4.000 places chacune :

- Ecole d'Architecture et d'Urbanisme
- Ecole Génie des procédés et Pharmaceutiques
- Ecole des Biotechnologies
- Faculté de Médecine
- Ecole normale supérieure
- Ecole polytechnique
- Ecole Communication et audiovisuel
- Ecole des Arts et de la culture
- Ecole des Sciences Politiques
- Ecole de Gestion Urbaine

2 - RESIDENCES UNIVERSITAIRES de 40.000 lits : elles sont réparties en 20 cités universitaires de 2.000 lits chacune.

3 - POLE CENTRAL : il comprend :

- un Rectorat
- un auditorium de 1000 places
- 4 salles de conférences de 200 places
- un restaurant central de 800 places extensible
- une bibliothèque centrale de 3000 places
- une mosquée de 1000 places
- des commerces et services (librairies, cafeterias, restaurants, cybercafés, agences postale et bancaires).

4 - POLE SPORTIF : ce complexe sportif de taille moyenne englobe des terrains de sports collectifs (terrain de foot, terrains combinés), des aires de tennis, une piste d'athlétisme et une salle couverte pluridisciplinaire.

5 - POLE D'ARRIVEE ET DE DEPART : comprend les aires de stationnement des bus de transport universitaire, les parkings des véhicules des particuliers ainsi que le poste de contrôle, le tout formant un ensemble aménagé et fonctionnel.

6- PARC SCIENTIFIQUE : Comprend des ateliers et des laboratoires de recherche scientifique, avec une aire d'hébergement de près de 20 studios.

7- ZONE D'HABITAT : ou la cité des enseignants et du personnel universitaire, d'une capacité de 1 500 logements en individuel et collectif.

8- ZONE COMMERCANTE : composée d'un ensemble de centres commerciaux et de services devant répondre aux besoins d'une population universitaire de la taille d'une ville

4. Offre d'emplois

Pour réduire les longs déplacements quotidiens entre le domicile et le travail, pour diversifier les emplois proposés, afin de créer le mélange des milieux sociaux et professionnels propres aux vraies villes, et contribuer aussi à leurs ressources financières, l'équilibre habitat/emploi est pour la ville nouvelle un pari à gagner, l'installation des entreprises et la création d'emplois étant, avec l'accueil des habitants, l'objectif essentiel. Partie intégrantes de l'organisation urbaine, les lieux de travail doivent être divers et adaptés aux activités qu'ils accueillent : en centre-ville pour les bureaux, le commerce, en périphérie ou le long des grands axes pour la production, le stockage, 120 ha de zone d'activités sont ainsi prévus à l'entrée nord de la ville, l'effort permanent pour que les habitants travaillant sur place soient nombreux, inscrit la ville nouvelle dans une démarche qui se veut différente de celle des cités dortoirs.

Il est toutefois difficile d'obtenir une estimation exacte du nombre d'emploi actuel en ville nouvelle -vu le manque de statistiques réalisées-, mis à part les emplois générés par les chantiers et dont le rapport est de un emploi par logement, ceux engendrés par l'enseignement ou l'administration semblent, le plus souvent, être le résultat d'une relocalisation et non d'une création d'emploi. Un effort reste donc, à faire pour que les habitants travaillant sur place soient nombreux. Néanmoins, nous avons dénombré un petit nombre d'entreprises dans la ZAM de la ville nouvelle. Citons à ce titre :

- La Société d'Impression de Constantine SIMPREC (les quotidiens El khabar et El Watan) qui compte une centaine d'employés dont une quinzaine nouvellement recrutés.
- SOREST base centrale à béton pour immeubles location-vente, c'est une annexe à SOREST Palma (zone industrielle de Constantine)
- Centrale à béton de la CSCEC (pour immeubles chinois location-vente)
- SNC Nedjouaflex transformation de matériaux en plastique (joints en aluminium) et métallurgie (avec seulement 6 employés), c'est une annexe à la SNC Nedjouaflex du khroub.

- Distribution Bitume SCN Bouzenka et associés.
- Tubes et accessoires en polypropylène AQUATHERM (sanitaires, chauffages climatisation).
- Les professionnels de la distribution pharmaceutique tels que BIOPURE (avec une quinzaine d'employés),
- VETO Yanis Importation et distribution de médicaments vétérinaires (avec une douzaine d'employés),
- Les concessionnaires tels que : Isuzi ou encore Ival SPA agent agréé pour Fiat Iveco Mazda.

Notons la présence de nouvelles entreprises sur le point d'ouvrir leurs portes dont une pour les appareils électroménagers froid. A l'heure actuelle, les déplacements domicile/travail (journaliers ou hebdomadaires) s'effectuent dans un triangle dont les sommets se confondent avec les villes d'El khroub, de Ain Smara et de Constantine. Les aires de chalandise s'élargissent sans cesse parachevant l'éclatement de l'espace de vie.

5. Offre de transports

La localisation de la ville nouvelle est un choix stratégique fondamental ; la distance qui la sépare de la ville de Constantine est de 15 Kilomètres. De plus, ce choix permettait une cohérence entre l'implantation de la ville et les infrastructures. La ville nouvelle fortement axée sur la circulation automobile, couvrait un vaste territoire, son site a donc été choisi avec le souci de desserte, d'une bonne accessibilité au moyen des transports en commun en provenance ou à destination de Constantine. En effet, de bonnes infrastructures de transport offrirait à la ville nouvelle, non seulement, une bonne accessibilité, facteur d'attractivité pour les entreprises comme pour les ménages, mais elles participeraient à l'édification d'un centre-ville, grâce à la convergence des flux.

L'aménagement de la ville nouvelle a également été l'occasion de penser différemment les déplacements dans la ville. Des choix d'urbanisme ont été faits : la desserte en transport en commun favorisée pour les équipements et les activités

de service et les piétons ont eu des itinéraires réservés, aux abords des établissements scolaires notamment. La séparation systématique des piétons et des voitures a été appliquée dans la ville nouvelle, de façon plus ou moins poussée. Les options initiales d'organisation urbaine peuvent être résumés comme suit : les centres urbains et les fortes densités résidentielles étaient planifiés dans les secteurs de meilleure accessibilité en transports collectifs, les proximités pédestres étaient valorisées. Ces efforts visaient à encourager les transports collectifs. Dans le même temps, toutefois, le souhait de ne pas porter atteinte aux libertés individuelles a conduit à développer les moyens d'une circulation en automobile (réseau et stationnement).

A Ali Mendjeli, les objectifs ambitieux qui lui avaient été assignés se sont traduits par le renforcement du réseau routier et autoroutier. Le but étant de favoriser le développement de zones d'activité et d'un centre tertiaire, donc, la création d'emplois, au bénéfice non seulement des nouveaux habitants mais aussi de ceux des bourgs et villages d'alentour. Aussi, la ville a nécessité de nouvelles infrastructures routières et des branchements avec le réseau rapide. Il paraît utile également d'évoquer l'autoroute Est-ouest actuellement en cours de réalisation. Le choix du tracé s'est effectué en fonction de nombreux critères : politique d'aménagement, économie et environnement. Dans cet ensemble, les données géotechniques étaient nécessaires car elles permettaient de garantir la faisabilité de l'ouvrage et d'en estimer le coût. L'autoroute est-ouest à environ 4 Km à Vol d'oiseau au nord de la ville nouvelle permet son raccordement au réseau de la ville de Constantine.

Selon la Direction des Transports de la wilaya de Constantine, la situation actuelle du transport routier ne va pas sans qu'il y ait des inconvénients à moyen terme, vu la position géographique de cette ville nouvelle qui se situe sur l'axe routier liant les deux grandes agglomérations mitoyennes à la ville de Constantine : El Khroub et Ain Smara et latéralement à la RN 3 reliant Constantine à Batna. Cette dernière assurant la circulation de véhicule de type lourd, de nouvelles liaisons seront nécessaires à l'avenir, déterminantes de son

succès. La convergence des réseaux vers la ville Ali Mendjeli est, à l'évidence, un facteur important dans la constitution d'un pôle dans l'agglomération, si l'on définit comme bassin de vie un ensemble de communes ayant entre elles des relations d'interdépendance pour des fonctions urbaines variées (habitat, emploi, éducation, culture, administration, équipements).



Figure. 48 : La station de bus –ville nouvelle Ali Mendjeli-

D'après la Direction des Transports de Constantine, on dénombre cinq stations desservant la ville nouvelle Ali Mendjeli (Tableau.35). Citons les deux stations partant du centre-ville de Constantine qui totalisent 16 bus seulement :

- l'ancienne station Boumezzou dont l'arrêt est localisé actuellement à El fedj et cela suite à la réalisation de deux hôtels (un 5 étoiles de type Novotel de 117 chambres et un 4 étoiles de type Ibis de 172 chambres) à l'emplacement de la dite station.
- l'ancienne station Ben Abdelmalek dont l'arrêt se trouve actuellement à Chentli (suite au projet de réalisation du tramway de Constantine)

Citons encore les stations périphériques telles que : Djebel El ouahch (44 bus) et la cité Boussouf (29 bus). Enfin huit bus privés partant de la cité universitaire Fatma N’soumer.

Station de départ	Station d’arrivée	Nombre de bus
Boumezzou -El fedj-	Ville nouvelle Ali Mendjeli	8
Ben Abdelmalek –Chentli	Ville nouvelle Ali Mendjeli	18
Fatma N’soumer	Ville nouvelle Ali Mendjeli	8
Djebel El ouahch	Ville nouvelle Ali Mendjeli	44
Boussouf	Ville nouvelle Ali Mendjeli	29
Total	Ville nouvelle Ali Mendjeli	107 bus

Source : DT, 2008

Tableau. 33 : Nombre de bus Constantine/ville nouvelle Ali Mendjeli

Pour ce qui est des bus partant des villes satellites à destination de la ville nouvelle Ali Mendjeli, d’après la Direction des Transports de Constantine, on dénombre 36 bus partant du Khroub et huit autres partant de Ain Smara soit un total de 44 bus (Tableau.36).

Station de départ	Station d’arrivée	Nombre de bus
El khroub	Ville nouvelle Ali Mendjeli	36
Ain Smara	Ville nouvelle Ali Mendjeli	8
Total	Ville nouvelle Ali Mendjeli	44 bus

Source : DTP, 2008

Tableau. 34 : Nombre de bus ville satellite/ville nouvelle Ali Mendjeli

Enfin, pour ce qui est des bus circulant à l'intérieur de la ville nouvelle Ali Mendjeli, d'après la Direction des Transports de Constantine, on dénombre 15 bus dont sept en partance de l'hôpital militaire (Tableau.37).

Station de départ	Station d'arrivée	Nombre de bus
Fatma N'soumer	Ville nouvelle Ali	8 bus
Hôpital militaire	Ville nouvelle Ali Mendjeli	7 bus
Total	Ville nouvelle Ali Mendjeli	15 bus

Source : DT, 2008

Tableau. 35 : Nombre de bus à l'intérieur de la ville nouvelle Ali Mendjeli



○ un arrêt de bus

Figure. 49 : Les arrêts de bus dans le quartier 2 de la ville nouvelle

Par contre pour ce qui est des taxis, il existe un station limitrophe au jardin public (Unité de voisinage n° 7) avec une trentaine de taxis (toute destination) et une autre limitrophe à la station de bus de la ville nouvelle Ali Mendjeli (avec une vingtaine de taxis à destination du centre-ville de Constantine).

IV.6. Offre d'espace vert

L'attrait d'une ville nouvelle, c'est aussi, la présence de la végétation. Réseaux piétonniers, bases de loisirs, bois, bassins, sont autant d'occasions de mettre en contact les habitants avec la nature. Les grands parcs accueillants, aux fonctions très variées. C'est bien souvent grâce à ces activités que les habitants font connaissance avec la ville nouvelle. La verdure est aussi un argument de vente pour des programmes immobiliers de logements ou de bureaux. Ville au naturel, nouveau mode de ville, telles sont les images que la ville nouvelle devrait chercher à donner d'elle-même.



Figure. 50 : Le jardin public de l'UV.7 –ville nouvelle Ali Mendjeli-

A l'heure actuelle, en ce qui concerne la traitement paysager, l'attention porte sur les espaces verts publics (Figure.45) qui avaient été conçus par les urbanistes comme des éléments essentiels devant compenser la forte densité, et sur les petits jardins de proximité (Figure.46) et qui sont considérés comme des lieux de convivialité. La bonne répartition des espaces verts et la fréquentation régulière de la part de la population sont conditionnées par une bonne accessibilité. Cette dernière doit demeurer aisée demandant un temps raisonnablement court et comportant un coût de déplacement modéré.



Figure. 51 : un jardin de proximité UV.8 -ville nouvelle Ali Mendjeli-

Pour une meilleure accessibilité à ces jardins publics nécessaires à la ville, la localisation a été faite au niveau des différents centres de quartier et d'unité de voisinage. Ils sont aussi greffés sur les axes de circulations importants. Mais il semble que la présence réelle des espaces verts dans le paysage actuel de la ville nouvelle ne soit pas une priorité. Cela dit, à long terme, un parc urbain (22 Ha) et d'un parc d'attraction (80 Ha) ont été planifiés à l'échelle de la ville.

CHAPITRE CINQUIEME. APPRECIATION DU QUARTIER : TERRITORIALITE EMERGENTE

Pour comprendre la véritable nature du territoire « rencontre du signifiant et du signifié, du matériel et de l'idéal »²⁸, sa genèse et sa fragilité, il est utile de le confronter au concept très voisin de territorialité définie succinctement comme relation au territoire, définition tirée du dictionnaire de la géographie : « relation au territoire, existence d'une dimension territoriale dans une réalité sociale. Spécialement, identité territoriale d'un individu ou d'un collectif »²⁹. Dans sa conception du territoire, G. Di Méo prolonge également le souci d'articuler les logiques du pouvoir et celles des individus. Selon lui, « la territorialité obéit à trois lois imbriquées et interdépendantes : celles de l'expérience existentielle de chacun, celles de la co-détermination dialectique du sujet et de son contexte social, celles de l'organisation de l'espace objectivé (phénomènes de polarisation, de gravitation, de diffusion) que les enjeux sociaux (re)signifient en permanence »³⁰.

D'après Claude Raffestin, la territorialité « reflète la multidimensionnalité du vécu territorial »³¹, par les sociétés en général. La territorialité nous renvoie dans le camp du sujet social. Elle nous ramène à sa logique personnelle, à son espace vécu fait de rapports intimes, réels ou imaginaires avec les lieux, rapports enrichis par ses expériences, par ses apprentissages sociaux et spatiaux. D'après Guy Di Méo, « même si elle parle d'espaces socialement repérés, qualifiés et partagés, la territorialité concerne effectivement, d'abord, le sujet socialisé. Elle relève de sa logique, de sa sensibilité, de ses capacités réflexives et imaginaires personnelles.

²⁸ Di Méo, G. (1998). *Géographie sociale et territoire*. Paris : Nathan, p. 275.

²⁹ Lévy, J., & Lussaut, M. (2003). *Dictionnaire de la géographie*. Paris: Belin, p.919.

³⁰ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p.82.

³¹ Lévy, J., & Lussaut, M. (2003). *Dictionnaire de la géographie*. Paris: Belin, p.919.

Elle se calque sur son espace vécu, tissé de ses rapports intimes mais néanmoins interactifs avec les lieux et les gens qui le fréquentent. Elle s'enrichit de ses expériences, de ses apprentissages sociaux »³². La territorialité nous livre les séquences clés de la genèse territoriale. Elle dévoile la manière dont le territoire se bâtit, se reproduit en fonction des représentations et des praxis des membres d'une collectivité engagés dans une action commune exigeant un minimum de médiation spatiale. Pour résumer, joignons-nous donc à Guy Di Méo pour dire que la territorialité définit « une relation individuelle et/ou collective au territoire »³³.

1. La démarche méthodologique de l'enquête de terrain

La démarche essentielle tient à la prise en compte des pratiques et des représentations des hommes et des femmes, de leur capacité à transformer l'espace résidentiel, produire l'espace social, lui donner des formes en le fragmentant. Les individus ne font pas que poser des objets en des points du logement, ils construisent contextuellement des agencements spatiaux, appelés à évoluer avec le temps. Le logement est marqué par la subjectivité, il n'est donc pas une substance immuable, les habitants expriment leurs usages soit la rencontre entre le fait territorial et la dynamique du mouvement dans son rapport à la territorialité. D'où l'importance dans notre étude concernant la fonction territoriale du logement, de l'avis des principaux intéressés, c'est-à-dire les habitants de la ville nouvelle Ali Mendjeli. A ce titre, nous avons établi un questionnaire de 55 questions pour quelque 300 personnes que nous avons soumis aux habitants en faisant d'abord du porte-à-porte. Mais suite aux différents refus rencontrés, nous nous sommes adressés aux différents établissements scolaires (écoles, CEM, lycées), aux bureaux (OPGI, Cité administrative, centre pour handicapés psychomoteurs), sans oublier les personnes exerçant à titre privé (médecins, dentistes, pharmaciens, commerçants divers). Bien entendu les personnes interrogées étaient toutes installées en ville nouvelle.

³² Lévy, J., & Lussaut, M. (2003). *Dictionnaire de la géographie*. Paris: Belin, p. 82.

³³ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p. 83.

1.1. Le contenu du questionnaire

Le questionnaire destiné aux ménages de la ville nouvelle Ali Mendjeli est divisé en trois parties. Partant du micro pour arriver au macro, le questionnaire traite d'abord les questions relatives au logement, ensuite celles relatives au quartier et enfin celles relatives à la ville nouvelle dans sa globalité. Chaque partie est ainsi détaillée suivant les observations notées suite aux différents entretiens préalables à l'enquête proprement dite avec les habitants. En premier lieu : l'impression du locataire/propriétaire concernant le logement attribué et les problèmes rencontrés suite à l'installation que ce soit vis-à-vis du logement ou des charges à payer. La question du travail est ensuite évoquée afin de déterminer la localité et ainsi la fréquence des déplacements. En second lieu, l'impression concernant le quartier de résidence, les commerces, les établissements scolaires, les loisirs et autres activités extrascolaires. En troisième lieu, l'impression concernant la ville nouvelle, la relation avec le quartier de provenance et les moyens de transports utilisés.

1.2. L'échantillonnage

L'échantillon traité n'est ni stratifié rigoureusement, ni totalement aléatoire. Les personnes interrogées l'ont été du seul fait de leur inscription dans les espaces considérés et leur disponibilité, première condition de l'échange. L'échantillon touche toutefois les attributaires de logements sociaux (200 personnes soit 66,7% d'enquêtés) avec les habitants venant de la médina de Constantine, de quartiers touchés par les glissements de terrains, des anciens bidonvilles de Constantine, sans oublier les cas sociaux avérés. Il touche également les attributaires de logements socio-participatif (50 personnes soit 16,7%) et location-vente (50 personnes 16,7%). Avant tout qualitative, l'étude engagée justifie bien que ce soit moins la représentativité statique et la rigueur mathématique qui prévalent, que la capacité à saisir la signification du mode d'habiter à partir des perceptions et du discours sur les pratiques que ce soit au niveau du logement, du quartier, ou de la ville nouvelle.

1.3. Les objectifs attendus

Partant des personnes, le travail de terrain analyse les espaces de vie et les espaces vécus, le logement n'étant pas seulement une donnée matérielle, modélisable, mais il est construit par les pratiques et les représentations des individus. L'identité forme le lien idéal majeur entre les êtres humains et leurs logements. C'est un moteur puissant de la production de l'espace social. L'appropriation de l'espace n'est pas seulement une finalité, c'est aussi un moyen. Nous analyserons donc l'appropriation du cadre de vie par les résidents à partir des enquêtes élaborées étant donné que les acteurs sociaux sont aussi des sujets, des individus, des personnes et qu'à ces divers titres, ils pratiquent et vivent l'espace de façon subjective et personnelle. En effet, ils décrivent des espaces de vie et expriment des espaces vécus qui compliquent sérieusement l'approche territoriale en la soumettant à la représentation de leur propre territorialité.

1.4. Les difficultés de l'enquête

Les questionnaires et les interviews ont été nécessaires pour la formulation des problèmes que les habitants rencontrent actuellement en tant qu'individus et en tant que communauté dans leurs nouveaux espaces au sein d'une ville nouvelle. Les distorsions de l'échantillon dues aux absences ou aux refus sont fréquentes. Les cas de non-réponses peuvent dépendre également des questions posées, du niveau d'implication des personnes interrogées et de leurs caractéristiques socioculturelles.

1.5. Le résultat du questionnaire suite au traitement des données

Il s'agit pour nous d'interpréter les résultats obtenus à partir des enquêtes menées et cela en utilisant le logiciel Sphinx version 5. Rappelons que nous avons retenu l'ancienne adresse des individus que nous avons interrogé dans nos enquêtes et entretiens comme une variable explicative de leurs opinions, de leurs attitudes, de leurs pratiques et de leurs représentations.

2. Rapport au quartier de provenance et sentiment d'appartenance

Il s'agit en premier lieu de rappeler la multiplicité des appartenances territoriales inégales tant au niveau des pratiques sociales et spatiales qu'au niveau des représentations. La reconstitution des principales appartenances territoriales précédant l'arrivée dans cette ville nouvelle, située à une vingtaine de kilomètres du centre-ville offre un premier aperçu des origines résidentielles des habitants : relogés par les autorités locales, la plupart d'entre eux sont originaires des quartiers centraux de Constantine. Pour nombre d'habitants, ces quartiers sont les lieux privilégiés de leur installation depuis leurs arrivés à Constantine. Pour d'autres, ce sont des espaces de transit à un moment ou à un autre de leur trajectoire résidentielle. Pour beaucoup enfin, l'ensemble de la trajectoire résidentielle en ville s'est effectué au sein d'un même quartier et dans un espace très délimité, cas des bidonvilles.

Les modalités du transfert résidentiel interfèrent sur l'élaboration du système territorial qui se constitue en partie en fonction du quartier de provenance. Pour les habitants, il y a eu une fracture de cet ordre et non un simple déménagement, les référents identitaires au quartier de provenance sont omniprésents dans les propos des relogés dans la constitution de nouvelles relations sociales. Espace des origines, le quartier de provenance devient la référence identitaire d'avant le relogement, le lieu de identité. D'après les enquêtés : *« s'y référer permet de dire d'où l'on est soi-même mais aussi de savoir qui est le voisin »*.

Les effets du transfert résidentiel, matériel et symbolique, ressortissent à une modification des combinaison qui s'établissent entre, d'une part, la relation des habitants à l'espace et d'autre part, les pratiques qui se jouent dans cet espace, autrement dit, à la transformation d'un système territorial :

- un nouveau type d'habitat (l'appartement),
- de nouveaux modes d'habiter l'espace privé,
- une autre configuration spatiale,

- de nouveaux usages de l'espace public,
- sans oublier la situation géographique de la ville nouvelle qui implique de nouvelles formes de rapports vis-à-vis de Constantine et plus précisément du quartier de provenance.

comment trouvez-vous votre quartier ?		
	Nb	% cit.
vivant	200	69,0%
triste	90	31,0%
Total	290	100,0%

Tableau. 36 : Avis des enquêtés sur leur nouveau quartier

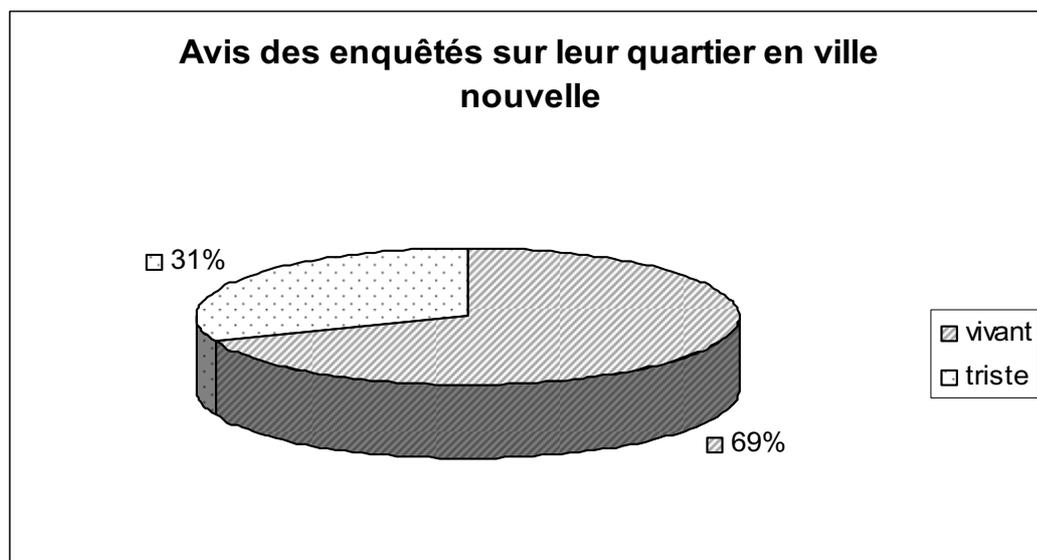


Figure. 52 : Avis des enquêtés sur leur nouveau quartier

L'appréciation du quartier en ville nouvelle ne peut être associée à la seule attribution d'un logement et à la seule logique de son marché, sauf à accepter une réduction de sa complexité, 69% des enquêtés trouvent leur quartier vivant (Figure.52). En effet, les multiples réseaux familiaux, professionnels et de voisinages donnent un sens aux nouveaux espaces résidentiels. Cependant, l'attachement au quartier d'origine est lié à ce que représentent ses édifices, son atmosphère, son cadre de vie, ou encore la connaissance, l'expérience et

l'exploration de certaines parties de la ville plutôt que d'autres, ce qui attribue à ces espaces centraux une gamme de valeurs et de représentations positives ou négatives qui interagissent de façon inégale avec les perceptions des habitants, en particuliers ceux qui y résident depuis plusieurs générations.

Questions relatives au quartier d'origine à Constantine			
	oui	non	Total
Vous êtes vous adapté à la vie en ville nouvelle ?	170	130	300
regrettez-vous votre ancien quartier ?	200	100	300
vous rendez-vous régulièrement à Constantine ?	190	110	300

Tableau. 37 : Part des enquêtés regrettant leur ancien quartier

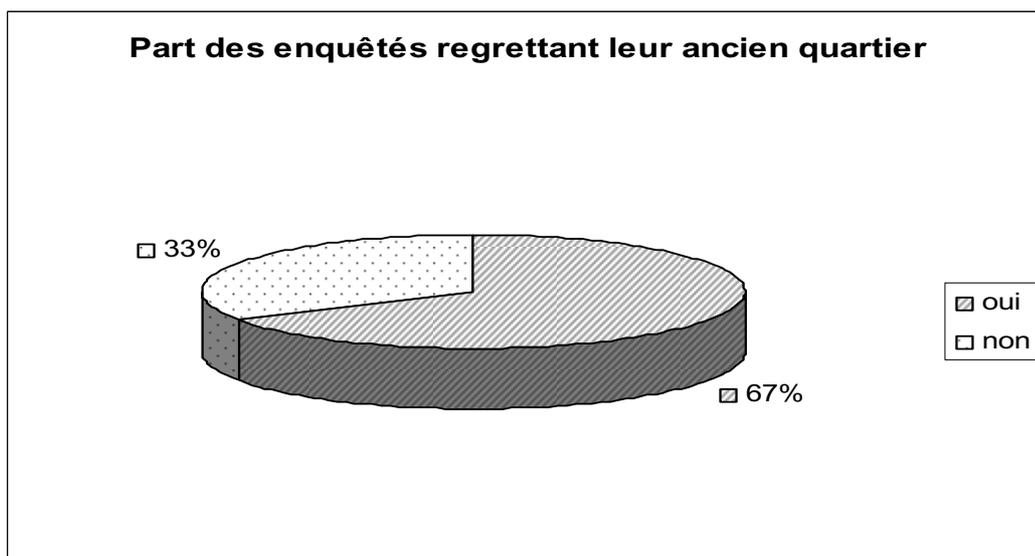


Figure. 53 : Part des enquêtés regrettant leur ancien quartier

Un nouveau rapport au territoire fait référence au quartier de provenance où les habitants avaient établi des modes de relations et des cheminements particuliers. D'après notre enquête 67% des habitants interrogés regrettent leur ancien quartier (Figure.53).Le fait qu'ils y soient attachés par des liens sociaux et économiques tend à faire du quartier de provenance, l'emblème d'une citoyenneté disparue, perdue. Citons à ce titre les anciens habitants du boulevard Saint-Jean. Sans doute

parce qu'il appartient à un passé révolu aux yeux des habitants, le quartier de provenance apparaît comme un espace homogène et renvoie à un temps idéalisé, conflits et tensions oubliés, c'était l'espace de la famille et du bon voisinage ainsi que le temps des relations de solidarité.

Un processus de reconstitution de son identité, une identification rendue d'autant plus nécessaire que le relogement a brouillé les appartenances identitaires originelles. Autrement dit, en assignant à leur quartier de provenance des valeurs, des signes, des modes de vie, des liens sociaux spécifiques, ils distinguent à la fois leur quartier d'origine des autres quartiers, et se distinguent eux-mêmes des autres habitants de la ville nouvelle. Par cette opération de passage entre un espace désigné, qualifié, délimité avec les habitants qui y vivent, il devient possible de reconnaître le voisin (72,4% des enquêtés trouvent leur voisinage familial et 70 % le trouvent stable), ce qui ne signifie pas nécessairement le connaître (55, 2% des enquêtés trouvent leur voisinage indifférent) (Voir figure.54).

trouvez-vous que votre voisinage est stable ou plutôt changeant ?		
	Nb	% cit.
stable	210	70,0%
changeant	90	30,0%
Total	300	100,0%

Tableau. 38 : Avis des enquêtés sur le voisinage

le trouvez-vous : familial ou étranger ?		
	Nb	% cit.
familier	210	72,4%
étranger	80	27,6%
Total	290	100,0%

Tableau. 39 : Avis des enquêtés sur le voisinage

est-il : attachant ou indifférent ?		
	Nb	% cit.
attachant	130	44,8%
indifférent	160	55,2%
Total	290	100,0%

Tableau. 40 : Avis des enquêtés sur le voisinage

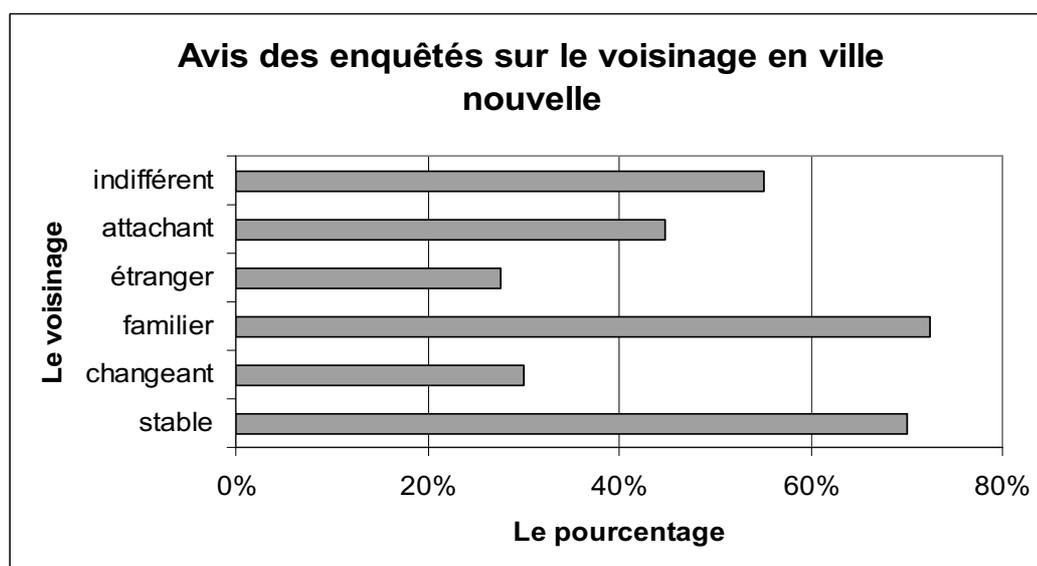


Figure. 54 : Avis des enquêtés sur le voisinage

En ce sens, le quartier de provenance avec son histoire, ses frontières, ses emblèmes, son type de relations sociales, son mode de vie, constitue bien un territoire. Mais ce territoire d'origine, de l'identité, des représentations et aussi des pratiques prend tout son sens parce qu'il est constamment mis en interactions avec l'espace dorénavant habité, également représenté et vécu, à savoir la ville nouvelle.

Les va-et-vient entre l'espace de provenance et l'espace de résidence ne permettent pas de parler de deux territoires distincts, d'une part, dans le temps, étant donné que l'un correspond au passé, révolu, et l'autre au temps présent et à

l'avenir, et d'autre part, dans l'espace, vu que à chacun correspond des représentations et des pratiques spatialement déterminées. Actuellement, tout se passe comme si l'appropriation d'un nouvel espace de vie au sein de la ville nouvelle, ou encore l'édification d'une nouvelle territorialité, se faisaient par rapport au quartier précédent, bien que la constitution de nouvelles relations sociales montrent qu'il ne s'agit pas seulement de cela.

Ce processus de construction du système territorial mérite d'être nuancé. Ce que nous observons c'est une expérimentation, un apprentissage, toujours en cours, d'une ville nouvelle qui s'édifie à partir des représentations des habitants : représentations de soi lorsqu'il s'agit des nouveaux modes d'habiter, représentation du nouvel espace de vie, représentations du modèle urbain que constitue la ville nouvelle (par opposition au centre-ville de Constantine) et qui implique selon les habitants de nouvelles normes auxquelles il faut s'ajuster, de nouveaux comportements et attitudes à adopter.

V.2.1. Migrations pendulaires

La pérennité des liens avec le quartier de provenance est très inégale d'un habitant à l'autre et elle est rarement intégrale, pour certains la rupture résidentielle a même suscité une rupture quasi-totale de ces liens (cas des bidonvillois étant donné l'éradication définitive de leurs anciens quartiers). Quoiqu'il en soit, pour beaucoup, le changement résidentiel a impliqué la mise en œuvre de nouvelles pratiques. De la recension des grandes catégories de déplacements, il ressort que les appartenances à plusieurs catégories d'espace, hiérarchisées par les enquêtés eux-mêmes, les lieux fréquentés correspondent souvent au quartier de naissance ou de l'enfance et les retours sont dus à la présence de parents qui y sont demeurés (63% des enquêtés se rendent régulièrement à Constantine pour rendre visite à la famille). Pour beaucoup ces mêmes espaces sont ceux où s'est aussi déroulée la vie adulte et où se localisent le lieu et les relations de travail. En effet, 40,7% des enquêtés travaillent toujours à Constantine, d'après la figure.55. On enregistre parallèlement 51,9 % d'enquêtés qui travaillent en ville nouvelle,

principalement dans les établissements scolaires (primaire, moyen et secondaire) et dans l'administration. D'ailleurs, 42,9% d'entre eux ont déplacé leur travail vers ville nouvelle Ali Mendjeli (Figure.56). Il apparaît ainsi que les lieux pratiqués dessinent une aire souvent très restreinte et bien bornée, tandis que les autres espaces urbains sont contournés et non fréquentés.

Dans quelle localité travaillez-vous ?		
	Nb	% cit.
la ville nouvelle	140	51,9%
Constantine	110	40,7%
El khroub	10	3,7%
Autre	10	3,7%
Total	270	100,0%

Tableau. 41 : Part des enquêtés travaillant en ville nouvelle

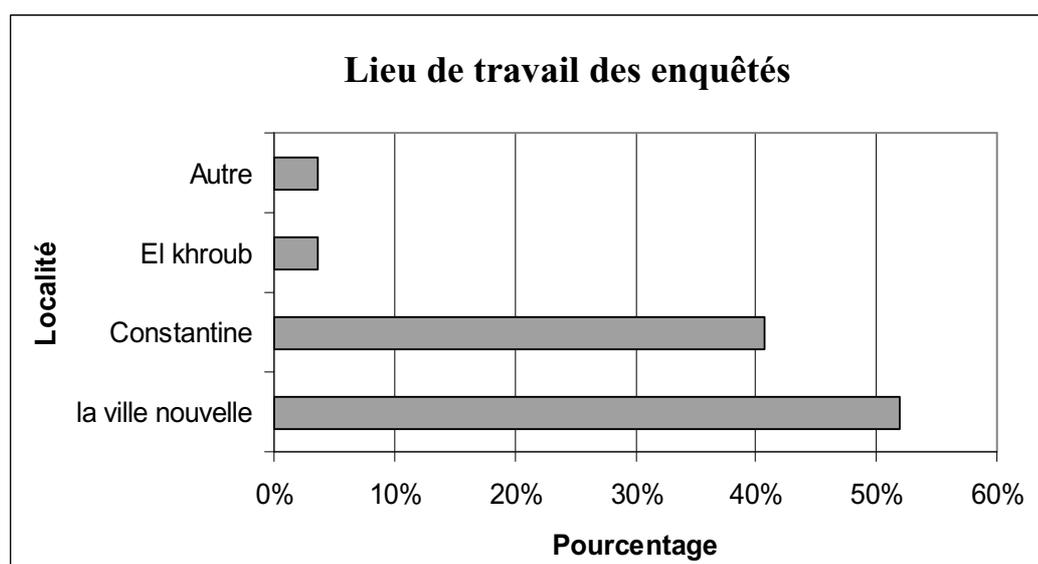


Figure.55 : Lieu de travail des enquêtés

Le fait que les déplacements s'effectuent dans une aire urbaine précise trouve son explication ailleurs : les retours dans le quartier de provenance sont aisément compréhensibles pour des raisons telles que le travail, mais d'autres part, l'étude

des lieux fréquentés pour d'autres raisons montre qu'il ne s'agit jamais d'espaces très éloignés du quartier de provenance en particulier pour ce qui est des visites aux membres de la famille restreinte, second motif de mobilité après les déplacements professionnels.

voire travail a-t-il été déplacé vers la ville nouvelle?		
	Nb	% cit.
oui	120	42,9%
non	160	57,1%
Total	280	100,0%

Tableau. 42 : Part des enquêtés dont le travail a été déplacé vers la ville nouvelle

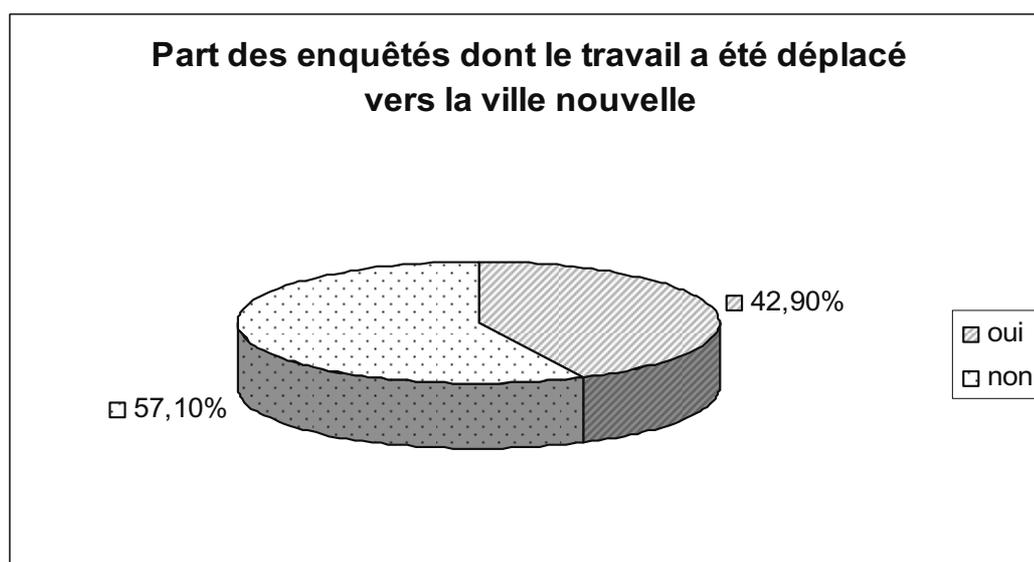


Figure.56 : Part des enquêtés dont le travail a été déplacé vers la ville nouvelle

Après avoir demandé aux habitants de la ville nouvelle d'indiquer les lieux les plus fréquentés et les raisons ou le motif de ces fréquentations, il semble et cela de façon générale, que les lieux fréquentés régulièrement sont relativement peu variés et les pratiques de l'espace très localisées. Dans la ville nouvelle même, les

déplacements sont encore plus ciblés et les cheminements encore plus délimités, du domicile à la station d'autobus pour les gens qui travaillent à Constantine, de l'appartement au marché ou aux épiceries pour les gens qui font leurs courses. En effet, pour aller au travail, 33,3% des enquêtés se déplacent à pied, 33,3% en bus et 53,3% en voiture (Figure.57). Soulignons que la somme des pourcentages est différente de 100 du fait des réponses multiples et des suppressions : sur les 300 personnes interrogées, 80 se déplacent à pied, 110 se déplacent en voiture et 50 en bus. Quant aux 60 personnes restantes : 20 utilisent les trois modes de transport (à pied, en voiture ou en bus), 30 utilisent soit la voiture ou le bus, enfin les 10 personnes restantes ont refusé de répondre du fait qu'elles soient sans emploi.

qu'utilisez-vous pour vos déplacements ? (pour aller au travail)		
Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.		
	Nb	% obs.
à pied	100	33,3%
en voiture	160	53,3%
en bus	100	33,3%
Total	300	

Tableau. 43 : Choix du mode de déplacement

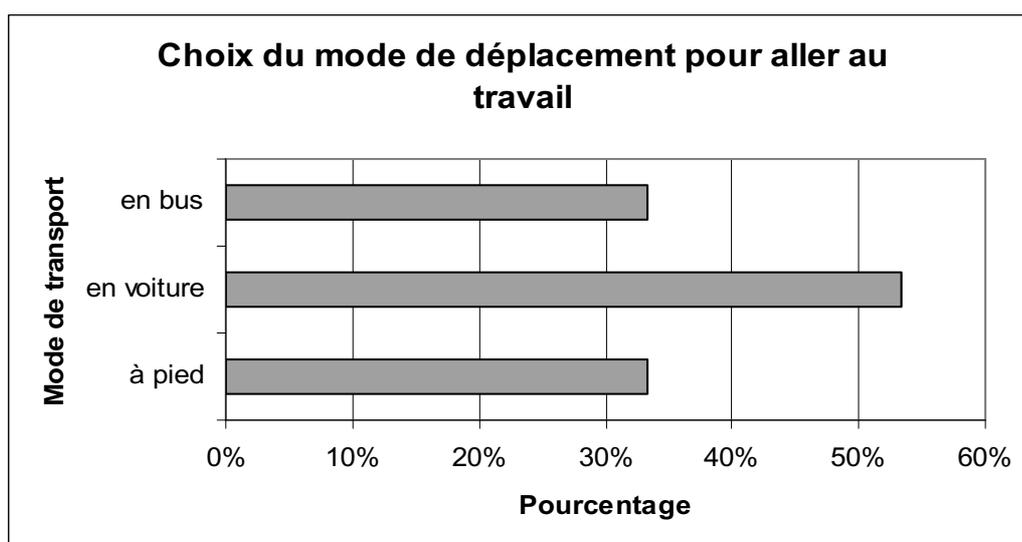


Figure.57 : Choix du mode de déplacement

Nombreux sont ceux qui préfèrent retourner dans leur quartier de provenance (63% des enquêtés). Nombreux sont ceux qui sont satisfaits des transports en ville nouvelle. D'après la figure.58 : 66,7 % des enquêtés trouvent les transports à destination ou en provenance de Constantine convenables (107 bus), 74,1% sont satisfaits des transports El khroub/ville nouvelle (36 bus) et 60,9% trouvent convenables les transports en direction de Ain Smara (8 bus) (conformément à la page 108).

les transports à destination ou en provenance de Constantine vous conviennent-ils ?		
	Nb	% cit.
oui	180	66,7 %
non	90	33,3 %
Total	270	100,0%

Tableau. 44 : Part des enquêtés satisfaits des transports

Les horaires sont-ils ?		
	Nb	% cit.
réguliers	50	18,5%
irréguliers	140	51,9%
convenables	80	29,6%
Total	270	100,0%

Tableau. 45 : Part des enquêtés satisfaits des transports

les transports allant ou venant du Khroub sont convenables ou pénibles		
	Nb	% cit.
convenables	200	74,1%
pénibles	70	25,9%
Total	270	100,0%

Tableau. 46 : Part des enquêtés satisfaits des transports

et de Ain Smara sont-ils : faciles ou difficiles ?		
	Nb	% cit.
faciles	140	60,9%
difficiles	90	39,1%
Total	230	100,0%

Tableau. 47 : Part des enquêtés satisfaits des transports

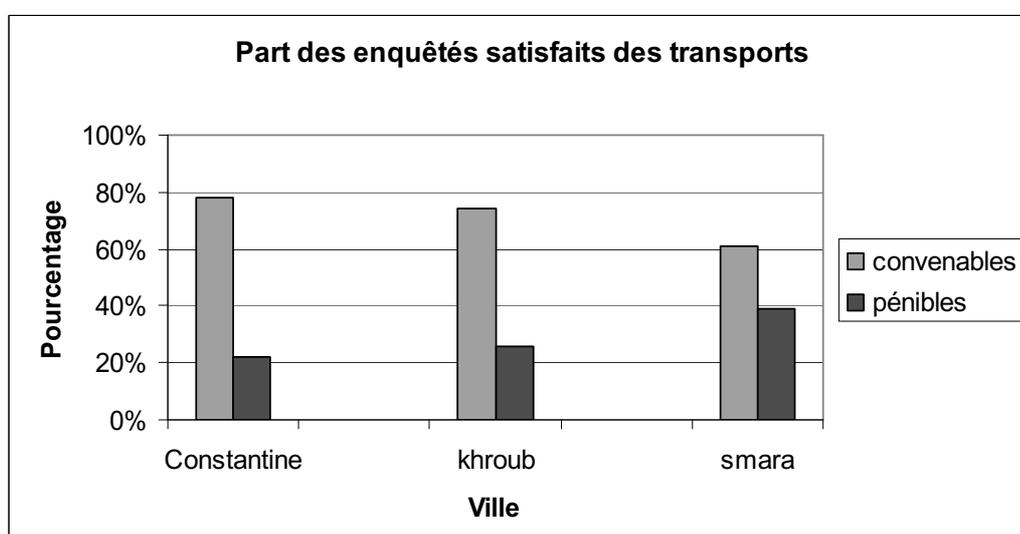


Figure.58 : Part des enquêtés satisfaits des transports

V.3. Rapport à l'environnement urbain

Décorticage du quartier, à savoir un espace bâti qui n'est pas nécessairement un « territoire ». En temps normal, un quartier est défini par son homogénéité bâtie, par sa délimitation administrative, ou simplement par son toponyme. En ville nouvelle, l'homogénéité bâtie se traduit par des blocs quasi-identiques signalant paradoxalement qui habite là et pourquoi et dévoilant l'hétérogénéité des groupes sociaux. 76,7% des enquêtés trouvent la ville nouvelle inquiétante, la présence des anciens bidonvillois, une population jugée socialement « indésirable », justifie ce pourcentage. Ce qui n'empêche pas les enquêtés de trouver la ville nouvelle vivante (60% des enquêtés).

vosre impression concernant la ville nouvelle		
	Nb	% cit.
j'aime	100	33,3%
je n'aime pas	80	26,7%
peu m'importe	120	40,0%
Total	300	100,0%

Tableau. 48 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

En effet, quand on leur demande leur impression concernant la ville nouvelle, 40% des enquêtés ont répondu : « peu m'importe », il serait donc réducteur de limiter la territorialité au seul établissement résidentiel (voir figure.59).

comment la trouvez-vous ?		
	Nb	% cit.
vivante	180	60,0%
morne	120	40,0%
Total	300	100,0%

Tableau. 49 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

est-elle : rassurante ou inquiétante ?		
	Nb	% cit.
rassurante	70	23,3%
inquiétante	230	76,7%
Total	300	100,0%

Tableau. 50 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

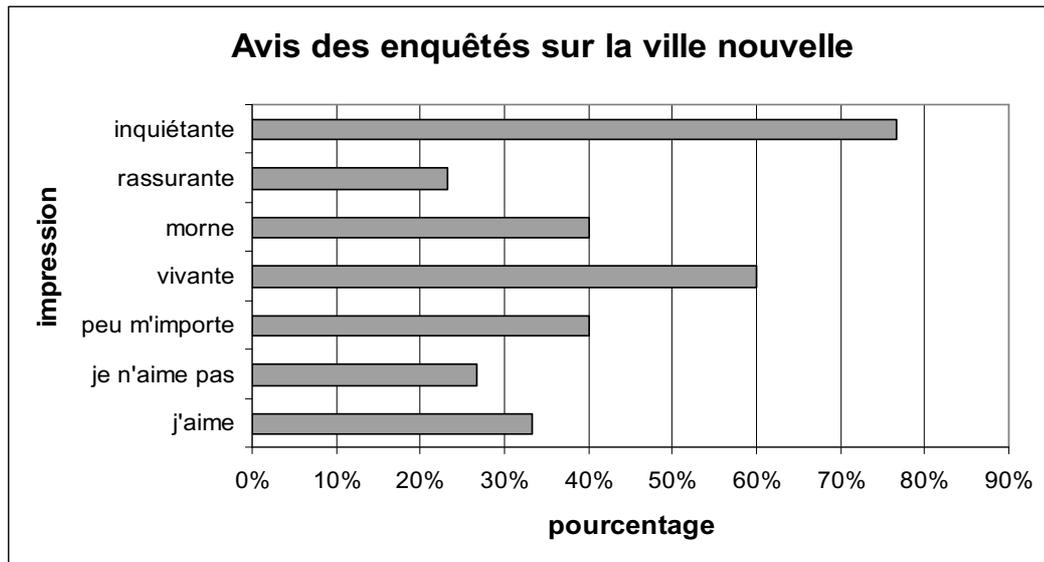


Figure.59 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

La territorialité du logement, territorialité première, dialectique rassurante, socialisante, du dedans et du dehors, ne s'arrête certainement pas aux portes de la maison. L'extension de notre rapport spatial peut tendre à la localité, c'est le rapport le plus immédiat. Les territorialités ne sont pas figées et peuvent être variable et imbriquées. Tous cela impose de prendre en compte les recompositions sociales et spatiales à l'œuvre en ville nouvelle.

les commerces de proximité sont-ils?		
	Nb	% cit.
bien pourvus	120	40,0%
insuffisants	80	26,7%
variés	100	33,3%
Total	300	100,0%

Tableau. 51 : Avis des enquêtés sur les commerces de proximités en ville nouvelle

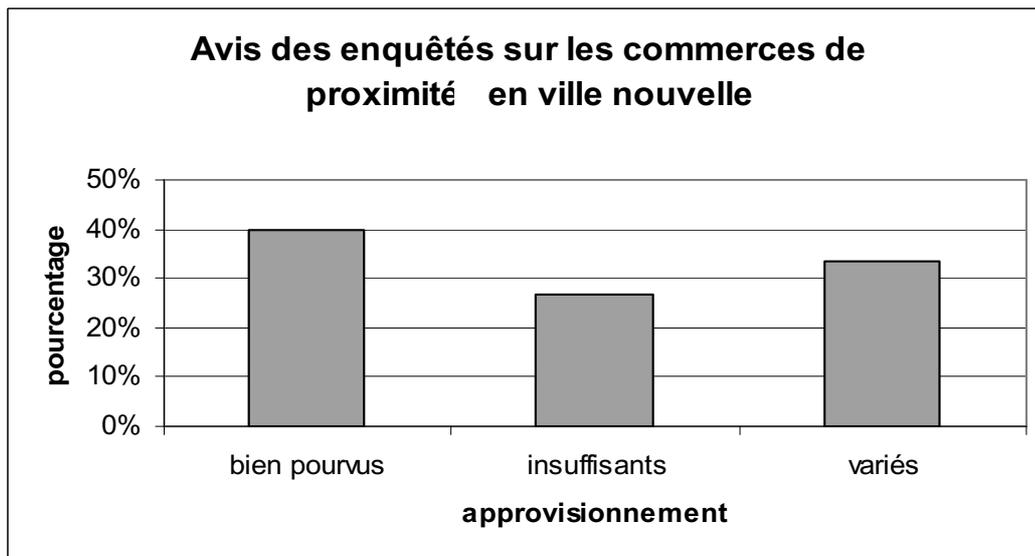


Figure.60 : Avis des enquêtés sur les commerces de proximité

Pour ce qui est des achats, 40% des enquêtés trouvent que les commerces de proximité en ville nouvelle sont bien pourvus (Figure.60), 16,53% trouvent qu'il n'est pas difficile de faire ses courses en ville nouvelle. Il semble que la densité convient aux populations modestes. La proximité des commerces se voit valorisée par celles-ci, en particulier par les personnes non motorisées. La vie résidentielle, le travail, les achats, les loisirs et les activités s'effectuent désormais en des lieux séparés, au sein d'agglomérations toujours plus vastes. Si cette image vaut également pour la ville nouvelle, les familles plus actives se dispersent dans la journée entre différents lieux.

V.3.1. Rapport à l'espace public

La localité est « un espace de vie et d'identité, rapport territorial élémentaire, repérable de la maison et de ses alentours (rue ou quartier) ». La localité de proximité (quartier, ville) prolonge donc le logement. L'espace public peut être défini de manière simple comme l'espace ressortissant strictement à la sphère publique, c'est-à-dire tout espace n'appartenant pas à une « personne morale de droit privé ». D'après la figure.61, en dehors de l'école, les enfants restent au pied de l'immeuble (46,7% des enquêtés), ou vont aux aires de jeux (16,7%). L'espace public ménage donc une transition progressive entre l'intérieur et l'extérieur.

activités extrascolaires		
Somme des pourcentages différente de 100 du fait des réponses multiples.		
	Nb	% obs.
à la mosquée	30	10,0%
à la maison de jeunes	30	10,0%
aux aires de jeux	50	16,7%
restent-ils au pied de l'immeuble	140	46,7%
Total	300	

Tableau. 52 : Avis des enquêtés sur les activités extrascolaires

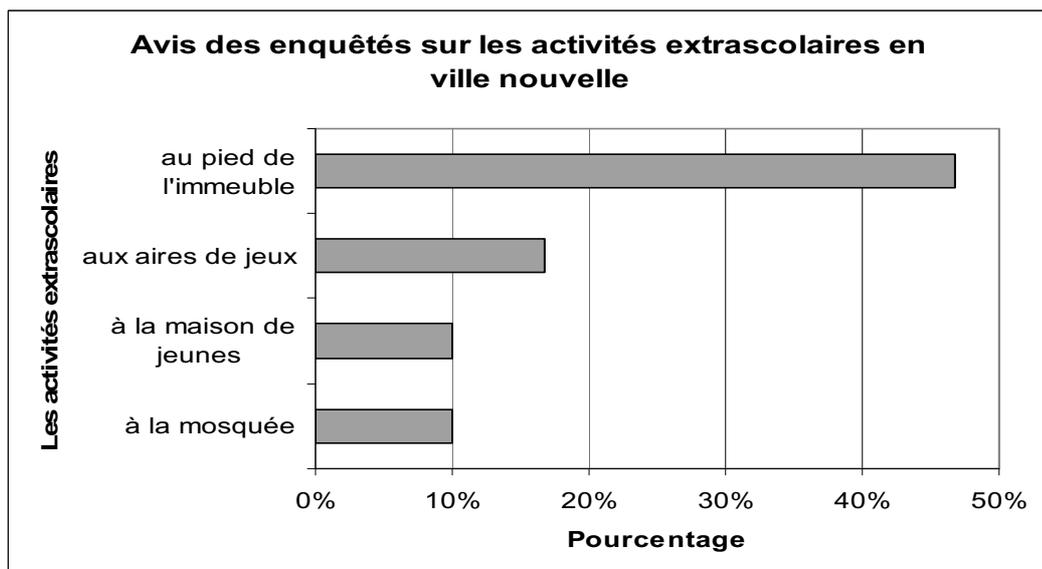


Figure.61 : Avis des enquêtés sur les activités extrascolaires

Les habitants s'étendent autour de leur logement. Ils se réfèrent au quartier, prêtent une attention particulière à des lieux tels que : la rue, une place, centre et cadre de la vie journalière, à la fois pour les habitants et les passants, un élément constitutif et permanent de l'environnement urbain. La territorialité des espaces publics ne fait que prolonger à l'extérieur celle du logement. Elle enseigne aux habitants que ses éléments sont apprivoisables.

Les pratiques actuelles de traitement des opérations d'aménagement sont remises en cause notamment parce qu'elles n'accordent à l'espace collectif qu'une vocation unique : la circulation automobile. Or, une réflexion sur l'espace doit faciliter l'établissement des relations de voisinage et entre les habitants. Il constitue le support de la vie de quartier qui prend naissance au fil des rencontres, des jeux et des échanges. L'idée que les habitants demeurent attachés à leur mode de vie antérieur et s'adaptent difficilement à la vie dans une ville nouvelle a imposé des interventions qualitatives qui visent l'amélioration des conditions de vie dans les nouveaux quartiers, pour en faire des lieux de vie à part entière.

Pour faire place à un souci d'identification et d'appropriation du cadre de vie, des opérations d'aménagement ont donc été réalisées, elles visent à renouveler l'espace urbain, donner forme à l'espace public (des rues, des places, des espaces verts de proximité) (Figure.62), diversifier l'offre de l'habitat et les modes d'accession au logement notamment individuel, travailler sur le rapport au site en faisant appel à des équipes pluridisciplinaires.



Figure.62 : un exemple de placette -unité de voisinage n°6-

Places et placettes ont été aménagées au niveau des unités de voisinage de la ville nouvelle (Figure.63). Leurs dimensions ont été fixées selon la taille du lieu et la densité des habitants. En effet plus le nombre d'habitants est important plus les besoins sont multiples, diversifiées et complexes. Mais, il semble qu'une réservation des surfaces ne peut être une garantie suffisante du bon usage de cet espace. En effet, on assiste à une dégradation rapide de certains espaces extérieurs, dégradation observée au niveau de l'espace public mais aussi du bâti. Ces opérations connaissent donc d'évidentes difficultés : des dérives de gestion et des difficultés croissantes d'entretien (présence de déchets, dégradation du mobilier urbain, divers).



Figure.63 : un autre exemple de placette -unité de voisinage n°8-

V.4. Rapport à l'habitat

Nous avons posé la même question à quelque 300 personnes sur le point de leur appartenance territoriale, nos interlocuteurs ont évoqué en première position le quartier d'origine, suivi de Constantine, ils ont ensuite cité la ville nouvelle. A ce

titre, nous avons retenu l'ancienne adresse des individus que nous interrogeons dans nos enquêtes et entretiens comme une variable explicative de leurs opinions, de leurs attitudes, de leurs pratiques et de leurs représentations. Au-delà des déterminants classiques liés au statut socioéconomique, à l'âge et au genre, aux appartenances collectives multiples d'un habitant, il convient de retenir l'expression particulière d'un vécu et d'expériences spécifiques car le logement se définit à partir des acteurs sociaux, de leurs représentations, de leurs comportements, de leurs pratiques et de leurs actions.

L'analyse du contenu de nos enquêtes et de nos entretiens indique que les représentations des lieux de vie et des espaces résidentiels de nos interlocuteurs, celles de l'action qu'il convient d'y mener dépendent étroitement de leur expérience à la fois personnelle, sociale et spatiale. Notre milieu détermine nos idées, nos représentations, nos comportements et nos pratiques. « Il n'est guère de façon d'être qui ne renvoie, à des degrés variables, aux endroits où l'être social s'est formé »³⁴ écrivent Michel Pinçon et Monique Pinçon-Charlot.

En observant les habitants de la ville nouvelle et ce qu'ils avaient de convergeant, tout en admettant leur singularité et leur exemplarité apparaissaient des « traits communs » tels que l'installation en ville nouvelle, l'apprentissage et l'expérimentation du logement social, mais encore et surtout la stabilité résidentielle à Constantine. Ces critères constituaient une histoire résidentielle assez puissante pour les habitants qui revendiquent même leur appartenance au quartier. L'histoire résidentielle ne devient réellement signifiante qu'à partir du moment où elle est perçue par ses habitants comme une histoire commune. Il s'agit davantage d'une sorte d'attachement fondé sur la mémoire collective. Associée à des changements de nature sociale vécus pendant la période de relogement que d'une simple relation au quartier. Autrement dit, pour les habitants, les événements qui avaient émaillé l'histoire de leur quartier, faisaient de celui-ci plus qu'un espace, mais un territoire à part, sans doute exceptionnel et en tout cas distinctif des autres. Suite à l'absence d'une mémoire collective ou

³⁴ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p.39.

d'une identité collective, la ville nouvelle apparaît donc comme un territoire hétérogène, marqué par l'incohérence et l'incohésion, tant spatialement que socialement.

V.4.1. Au-delà du logement, vivre dans son quartier

Chaque année des milliers de logements sont mis en chantier dans la ville nouvelle. Pour les occupants, se loger est nécessaire, mais non suffisant. Autour du logement, ils s'attendent à trouver une ville, avec ses services, de l'emploi, de l'animation. Certes, les plans d'aménagement présentaient des tracés clairs qui laissaient supposer que la réalisation allait l'être tout autant. Le caractère rationnel de ces schémas correspondait à l'idée de donner des cadres de vie équilibrés aux nouvelles générations, sa conception voulant insuffler une démarche où le quotidien est rythmé par la fréquentation des équipements scolaires ou culturels, sociaux ou sanitaires, sportifs ou de détente, administratifs ou commerciaux (volonté d'intégration des équipements dans les quartiers et réflexion sur les lieux d'accueil de la vie collective). Aussi y trouve-t-on des traits constants : la densité de logements, la présence d'équipements, le tout desservi par les transports en commun avec pour objectif la volonté de susciter un sentiment de ville, de créer une animation.

Le souci du bien-être des habitants dans leur environnement s'accompagnait d'une volonté de doter chaque quartier de services collectifs suffisants. Mais pour les nouveaux résidents il fallait plutôt : *« des espaces publics, de vraies rues avec des trottoirs, des places bordées de boutiques, des arcades pour s'abriter [...] un jardin le long duquel flâner ou déjeuner, un marché pour faire ses achats ; des lieux de rencontres et d'échanges, animés le soir comme le jour [...] des arbres bien plantés, des lampadaires correctement posés, des clôtures bien traitées...tout ce qui avait été négligé »*, des opérations d'aménagement ont donc été réalisées.

Elles étaient censées faire place à un souci d'identification et d'appropriation du cadre de vie et visaient à renouveler l'espace urbain, donner forme à l'espace

public en aménageant des arcades au niveau des rez-de-chaussée des immeubles et en créant des rues commerçantes, des espaces verts de proximité, diversifier l'offre de l'habitat et les modes d'accès au logement en travaillant sur le rapport au site. Dans cette famille de réalisations prend place le quartier 2 (Unités de Voisinage n°5, 6, 7 et 8) récemment achevé, dans lequel l'accent a été mis sur ces lieux de rencontre et d'échange que sont les espaces publics. A cela s'ajoute la mixité des formes d'habitat et le mélange des populations.

En fait, le caractère d'urgence que revêtent les opérations de relogement et les difficultés particulières de réalisation, priment constamment sur la prise en considération des disparités sociales et des modes de vie. D'où la présence d'individus regroupés en association ayant pour objectif de valoriser l'identité de la ville nouvelle, de ses nouveaux quartiers, d'y améliorer les conditions de vie et d'y favoriser le bien-être des nouveaux arrivants. La ville nouvelle n'étant pas à l'origine, une ville associative : les associations qui se donnent comme objectif de défendre et d'améliorer la vie sociale locale et le cadre de vie ne jouissent pas d'une puissance suffisante pour être intégrées aux décisions et ne disposent pas de locaux communaux pour exercer leurs activités.

La citoyenneté s'exprime par le regroupement d'individus au sein de structures associatives voulant défendre les exigences de la nouvelle communauté et mettre les propos des dirigeants en corrélation avec leurs actes pour répondre aux attentes sociales. On dénombre une vingtaine d'associations représentant les gens relogés d'anciens bidonvilles de Constantine, de sa vieille-ville, ou encore celles constituées suite aux glissements du faubourg Saint-Jean. Peu écoutés et peu associés aux décisions qui les concernent, les habitants ont entrepris de défendre ce pour quoi ils sont venus : l'identité des quartiers et un cadre de vie valorisant. Ce type de structures n'avait jusque là, aucune légitimité pour exprimer et défendre les intérêts collectifs, cette exclusion les a même poussés à se cantonner dans une attitude contestataire, voulant assurer l'ensemble des bâtiments ainsi que les installations et aménagements qui leur sont attachés, les terrasses de cafés sont devenues des lieux de regroupement.

Toutes les requêtes concernant les logements attribués sont adressées au Directeur d'Urbanisme et de Construction de Constantine pour valoriser le cadre déjà bâti : les volumes trop linéaires d'une proximité immédiate se laissent difficilement approprier, trop de discontinuités et de creux subsistent laissant un goût d'inachevé, sans oublier l'absence de gestion des espaces collectifs. Quant à d'autres, ce sera pour d'éventuels échanges de logements, de niveau ou d'immeuble qu'ils adressent à l'OPGI. Pour ce qui est des réseaux ou de la viabilisation, les doléances (adduction en eau potable, réseaux inachevés et cela bien après l'occupation de certains logements) sont adressées au Directeur du Logement et des Equipements Publics de Constantine. Mais au cas où les associations tardent à recevoir une réponse, elles s'adressent alors au Wali de Constantine.

« La démocratie en ville n'est pas la porte ouverte aux mécontents, aux démagogues. La démocratie participative permet l'établissement de contre pouvoirs qui peuvent être enrichissants et peut évoluer en une organisation concrète et efficace »³⁵. Pour exercer une démocratie directe en matière urbaine, il faut que les autorités locales acceptent d'aborder "les sujets qui fâchent", admettent la contradiction et acceptent parfois d'être désavouées. Actuellement, le citoyen- citoyen ne joue aucun rôle or être un citoyen c'est être un acteur social, c'est vivre avec les autres et cela implique une part d'autonomie.

Les projections initiales de la ville nouvelle étaient faites dans une atmosphère de développement démographique et le niveau de richesse des populations qui sont venues n'est pas toujours celui souhaité, avec les conséquences multiples que cela peut entraîner. Le projet d'une ville nouvelle ne peut donc se concevoir en dehors de son contexte et doit se définir en fonction des situations existantes, des besoins, de la volonté des acteurs locaux et de leurs prérogatives, car c'est d'abord une ville qui répond aux besoins du présent.

³⁵ Lévy, J. (2001). Quelle ville voulons nous ? in *Les cafés géographiques*. Mulhouse : http://www.cafe-geo.net/cafe2/article.php3?id_article=46

Chapitre VI. Appréciation du logement en ville nouvelle

Le logement est avant tout un objet défini par sa dimension spatiale. Un espace se caractérise au minimum par trois attribut : la métrique, l'échelle, la substance. Le logement constitue également la matière concrète de l'espace social. Il renferme les contextes matériels de la vie sociale, dans sa dimension contemporaine aussi bien qu'historique. Il cristallise des enjeux de sociétés et s'instaure en tant que base de toute projection vers le futur. Une réalité spatiale à la fois matérielle, immatérielle et idéale. Ceci reflète un type de rapport à l'espace propre à plusieurs individus, à un groupe ou à plusieurs groupes. Le logement forme élémentaire du territoire, peut réduire son enveloppe matérielle à peu de chose (cas des bidonvilles) dans ce cas, le logement devient avant tout une construction sociale. D'où l'importance de l'individu, de la subjectivité, des représentations, dans l'analyse du logement.

Dans notre enquête, 66,7% des habitants interrogés étaient locataires et 33,3% propriétaires de leur logement. D'après la figure.64, seuls 25% des enquêtés trouvent leur logement désagréable et 40% le trouvent étroit. En effet, une grande majorité des enquêtés trouvent le logement convenable (60 % des enquêtés) voire même agréable (75% des enquêtés).

Etes-vous propriétaire ou locataire ?		
	Nb	% cit.
propriétaire	100	33,3%
locataire	200	66,7%
Total	300	100,0%

Tableau.53 : Le statut d'occupation du logement des enquêtés

comment trouvez-vous votre logement ?		
	Nb	% cit.
agréable	210	75,0%
désagréable	70	25,0%
Total	280	100,0%

Tableau.54 : Part des enquêtés insatisfaits de leur logement

Est-il convenable ou étroit ?		
	Nb	% cit.
convenable	180	60,0%
étroit	120	40,0%
Total	300	100,0%

Tableau.55 : Part des enquêtés insatisfaits de leur logement

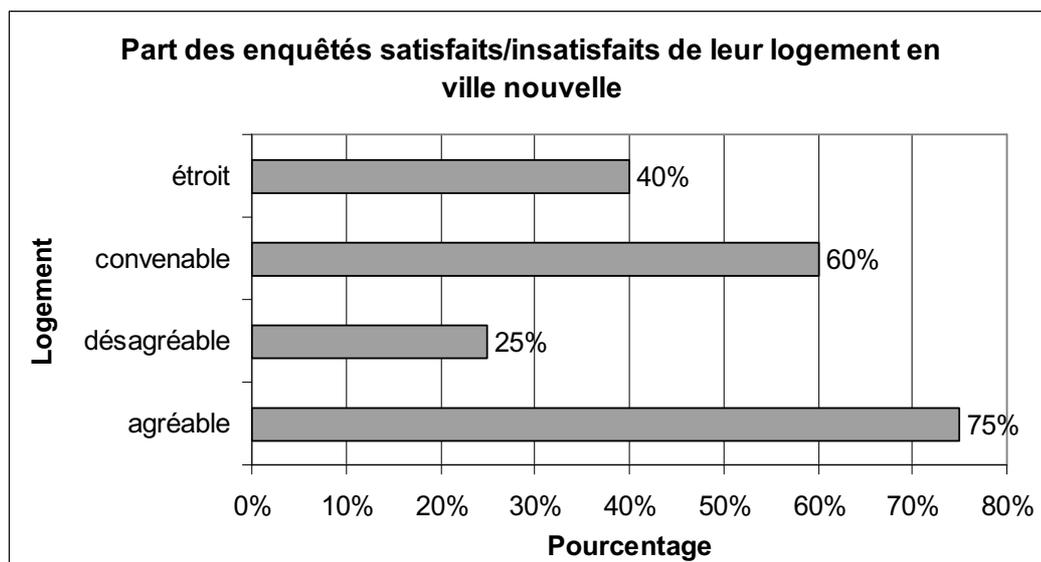


Figure.64 : Part des enquêtés insatisfaits de leur logement

avez-vous des problèmes ?			
	oui	non	Total
d'alimentation en eau potable ?	50	250	300
des problèmes d'électricité ou de gaz de ville ?	40	260	300
De finitions ?	130	170	300
D'étanchéité ?	50	220	270

Tableau.56 : Part des enquêtés ayant des problèmes techniques dans leur logement

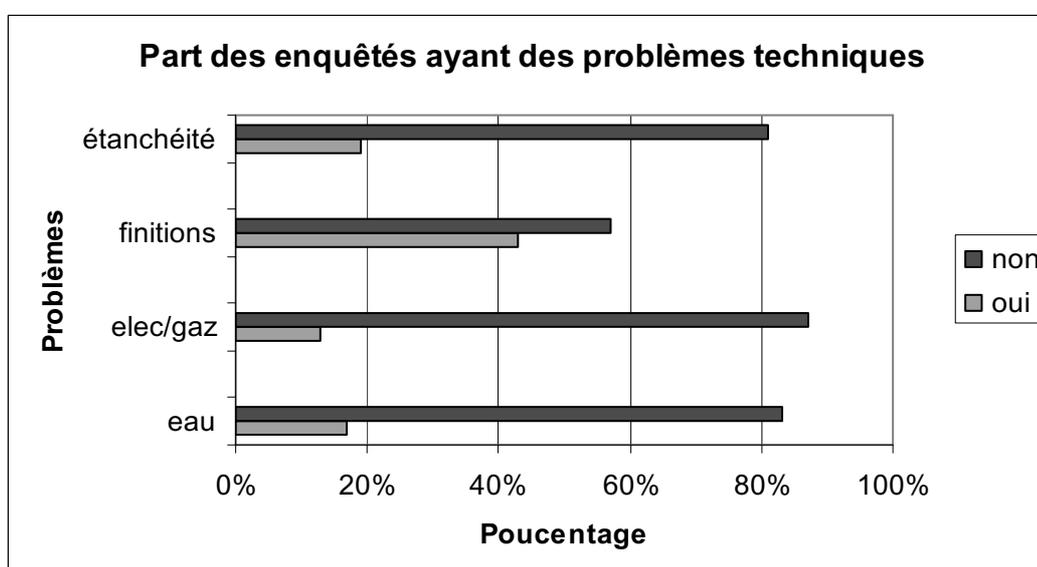


Figure.65 : Part des enquêtés ayant des problèmes techniques dans leur logement

Quant aux problèmes techniques relatifs au logement d'après la figure.65 : 83% des enquêtés n'ont pas de problèmes d'alimentation en eau potable, 87% n'ont pas de problèmes d'électricité ou de gaz et 81% n'ont pas de problèmes d'étanchéité. Par contre pour ce qui est des finitions, 57% des enquêtés estiment que la qualité des finitions laisse à désirer, ce qui a nécessité quelques travaux à leur frais. Ceci reflète l'état d'urgence des opérations de constructions et d'attribution des logements.

1. Etude de la panoplie d'offre de logements en ville nouvelle

Lieu privilégié à partir duquel nous nous représentons, nous construisons notre cadre de vie, le logement indique les codes de la société dans laquelle nous nous inscrivons. Le logement étant avant tout un symbole, il admet des géométries variables. Par l'intimité qu'il préserve, ou par la promiscuité qu'il favorise, il exprime une conception particulière. L'agencement de ses espaces et la nature de son mobilier traduisent une façon d'être, une culture, des usages, un ordre particulier. Le choix des volumes, des formes et des matériaux qui composent le logement, la distribution intérieure et l'orientation des différentes pièces, l'ornementation illustrent toute une palette de valeurs qui caractérisent la diversité des organisations sociales. Mais retrouve-t-on cette diversité dans la panoplie d'offre de logements en ville nouvelle ?

Une étude approfondie des différentes conceptions est indispensable. Nous partirons du logement social en touchant à la fois les F1, F2 et F3, pour aller ensuite vers le socio-participatif (F3 et F4), ou encore le promotionnel (F3, F4, F5, F6, voir même en duplex), sans oublier le logement individuel en nombre croissant en ville nouvelle (à signaler que la location-vente ou le promotionnel présentent des caractéristiques identiques). La série de plans qui va suivre montrera clairement les différentes typologies adoptées en ville nouvelle en matière de logement. L'étude ne se contentera pas d'évaluer l'intérieur des immeubles ou des logements, en prenant soins de mesurer les différentes surfaces utilisées, mais d'évaluer également l'extérieur, et cela en prenant comme support les différentes façades présentées.

1.1. Le logement social

Le premier cas d'étude est le logement social étant donné qu'il est en grand nombre dans la ville nouvelle Ali Mendjeli. Les immeubles de l'OPGI que nous avons pris comme exemples représentatifs de l'offre immobilière actuelle en ville nouvelle sont sis unité de voisinage n°1.

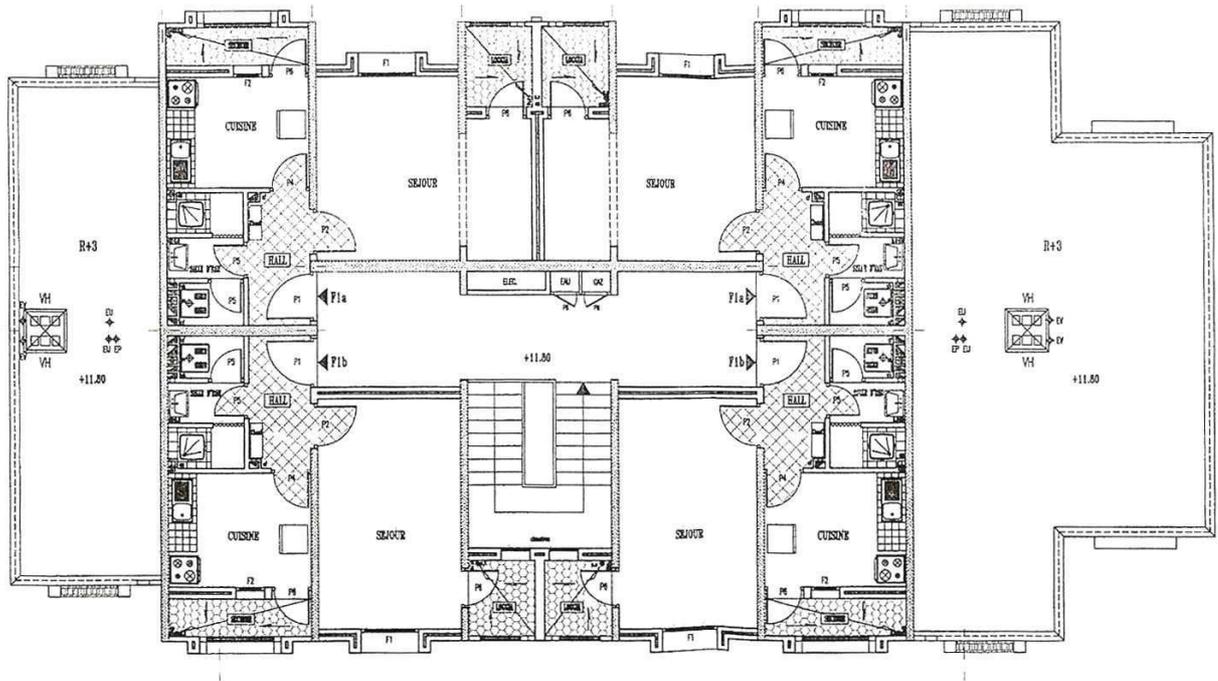


Figure. 66 : les immeubles à F1 avant transformation - échelle : 1/150 -

Suite aux plaintes répétées des attributaires de F1 lors de la visite du Président de la République en ville nouvelle en 2003, les immeubles à F1 (Figure.66) ont été transformés en immeuble à F3 (Figure.67). L'OPGI de Constantine a regroupé à chaque niveau les deux F1 pour en faire un F3, la cuisine de l'un étant ainsi transformée en chambre dans l'autre.

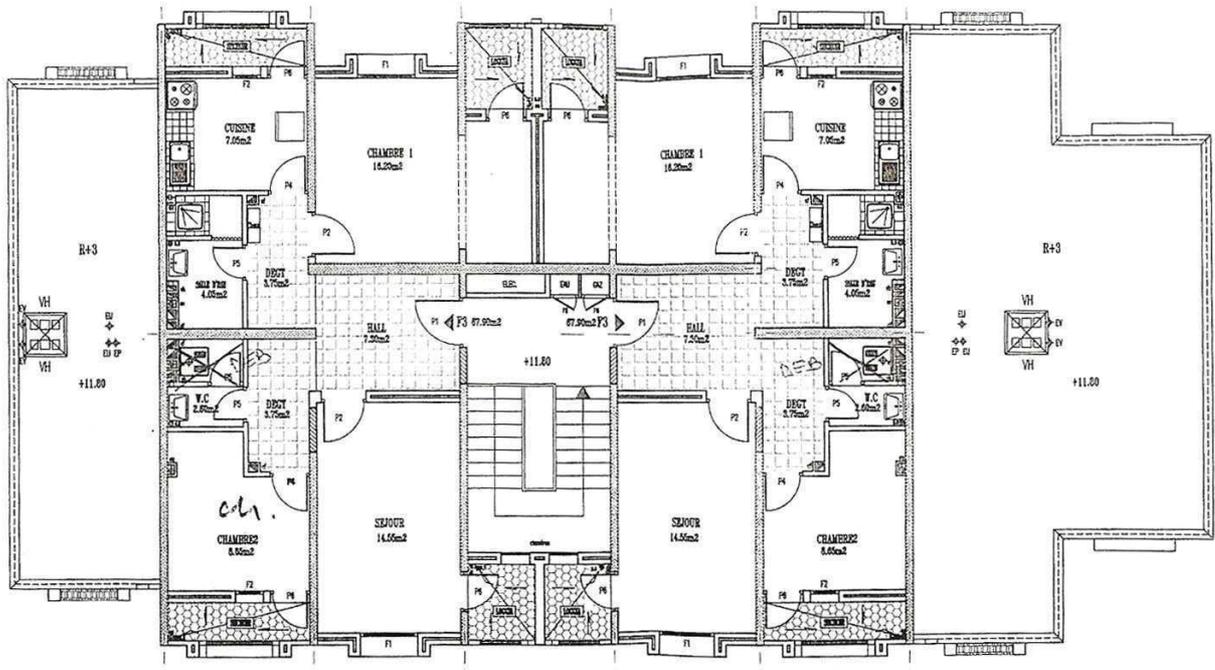


Figure. 67 : les immeubles à F1 après transformation

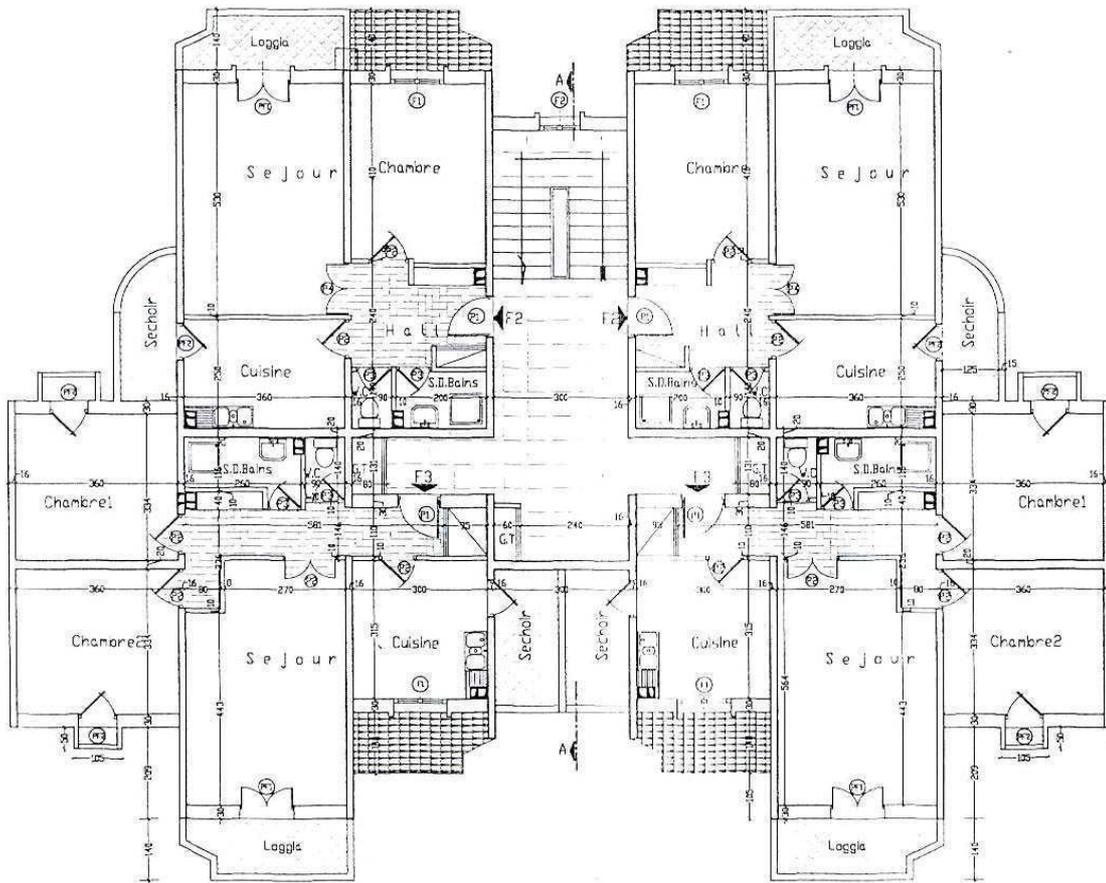


Figure. 70 : un immeuble à F2/F3 en ville nouvelle - échelle : 1/125 -

Les F2 et/ou F3 possèdent une surface habitable plus importante : les F3 ont une surface comprise entre 60 et 68 m², et les F2 une surface > 45m². Bien entendu les F1 possèdent une petite surface de 30 m² en moyenne. Cela dit, la conception des logements varie peu si l'on vient à examiner les différents plans ici présents.

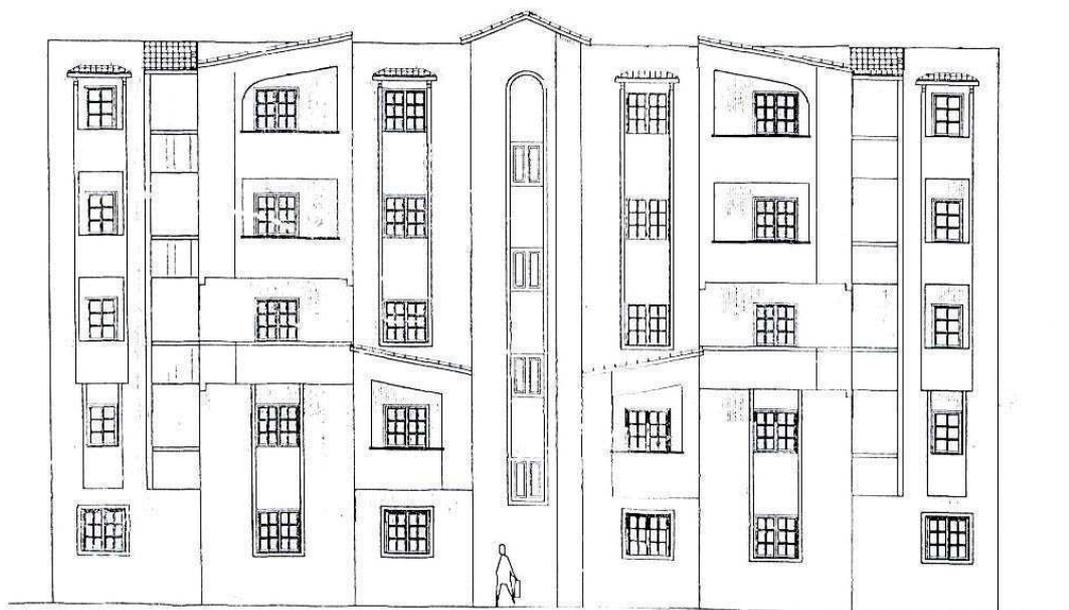


Figure. 71 : façade de l'immeuble à F2/F3

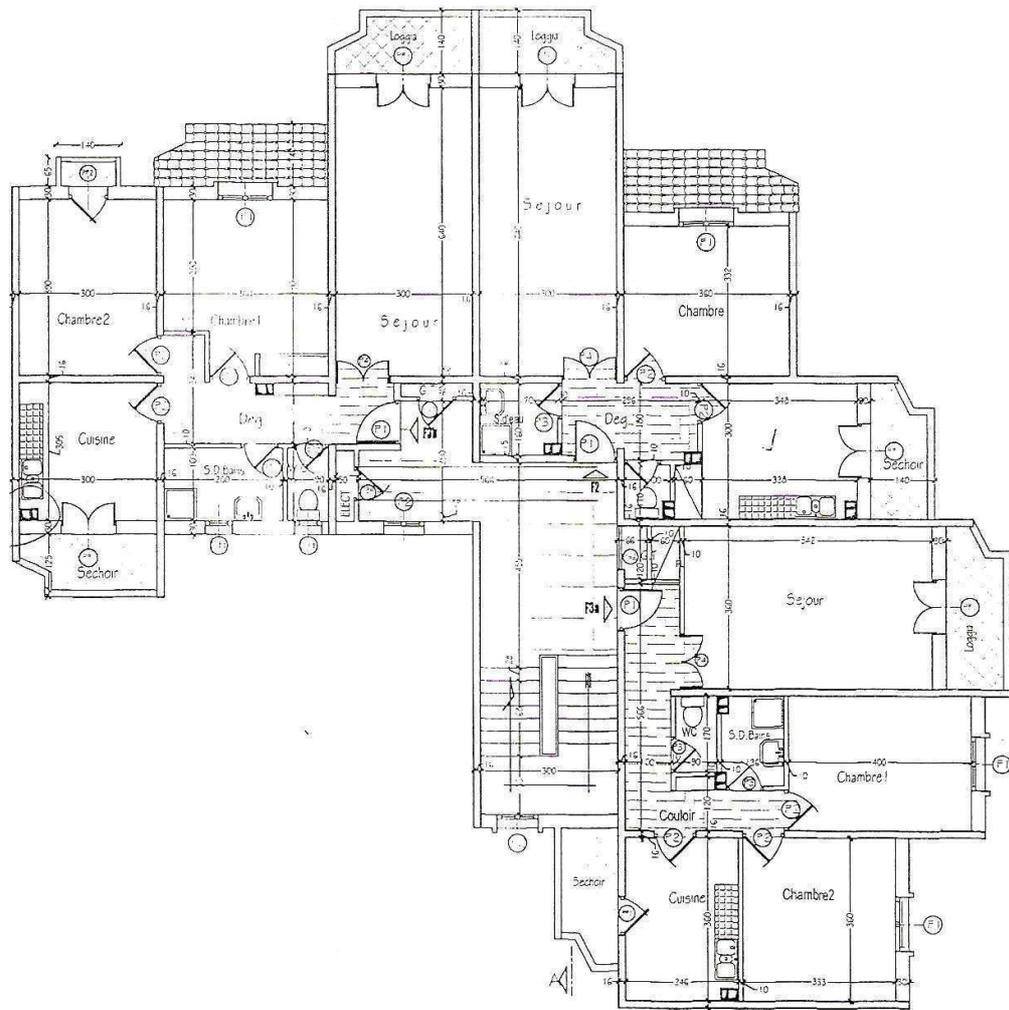


Figure. 72 : un autre immeuble à F2/F3 - échelle : 1/150 -

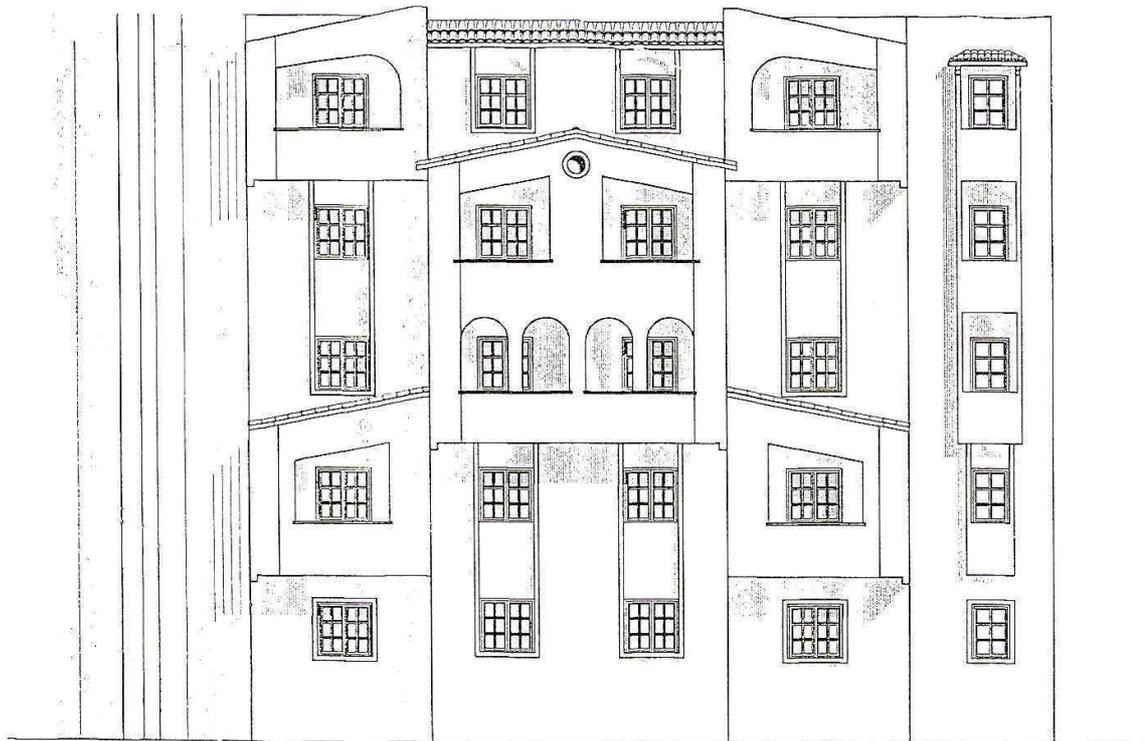


Figure. 73 : façade de l'immeuble à F2/F3

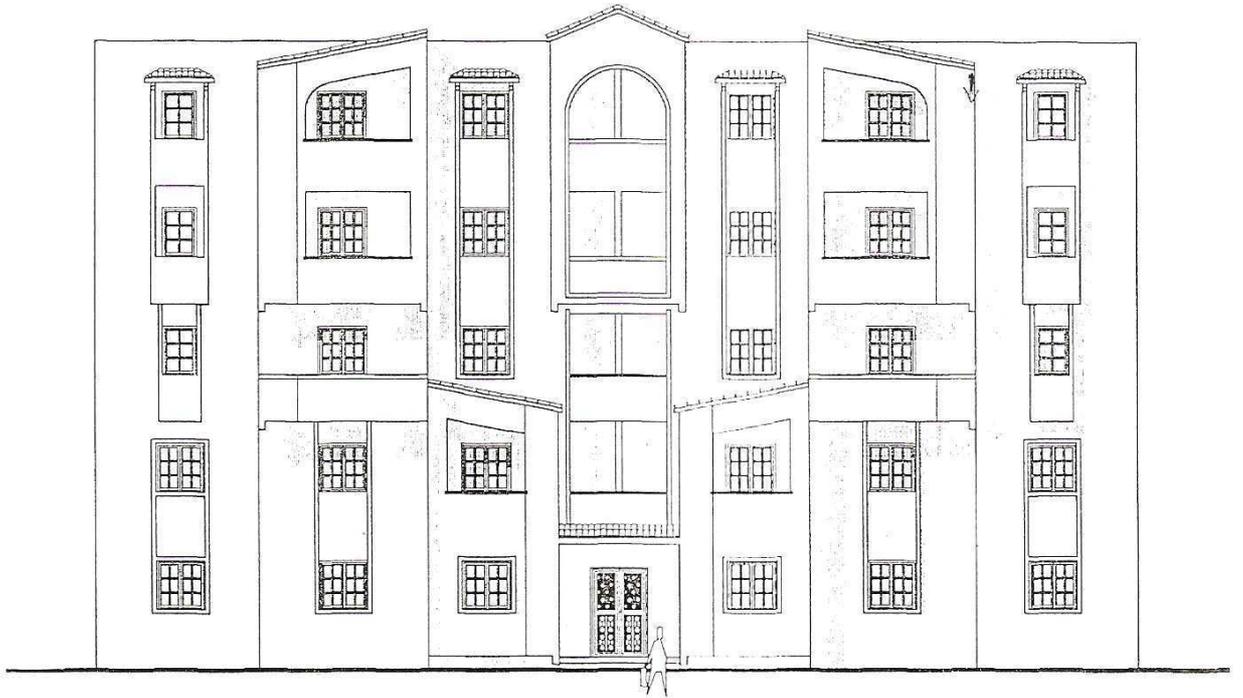


Figure. 74 : façade principale d'un immeuble de logements sociaux

Les façades des immeubles en revanche sont caractérisées par leur pauvreté architecturale, observons par exemple celles de l'unité de voisinage n°1 avec en figure.74 les façades principales et postérieures en figure.75. Elles sont à quelques différences près identiques, un ensemble dans lequel il est difficile de se repérer.

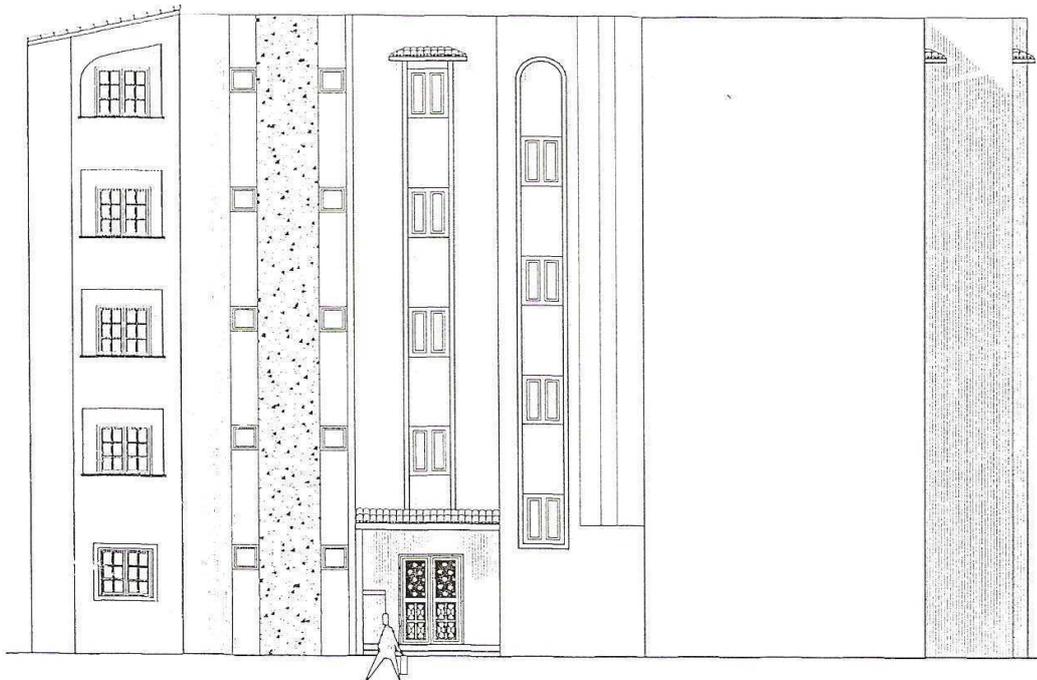


Figure. 75 : façade postérieure d'un immeuble de logements sociaux

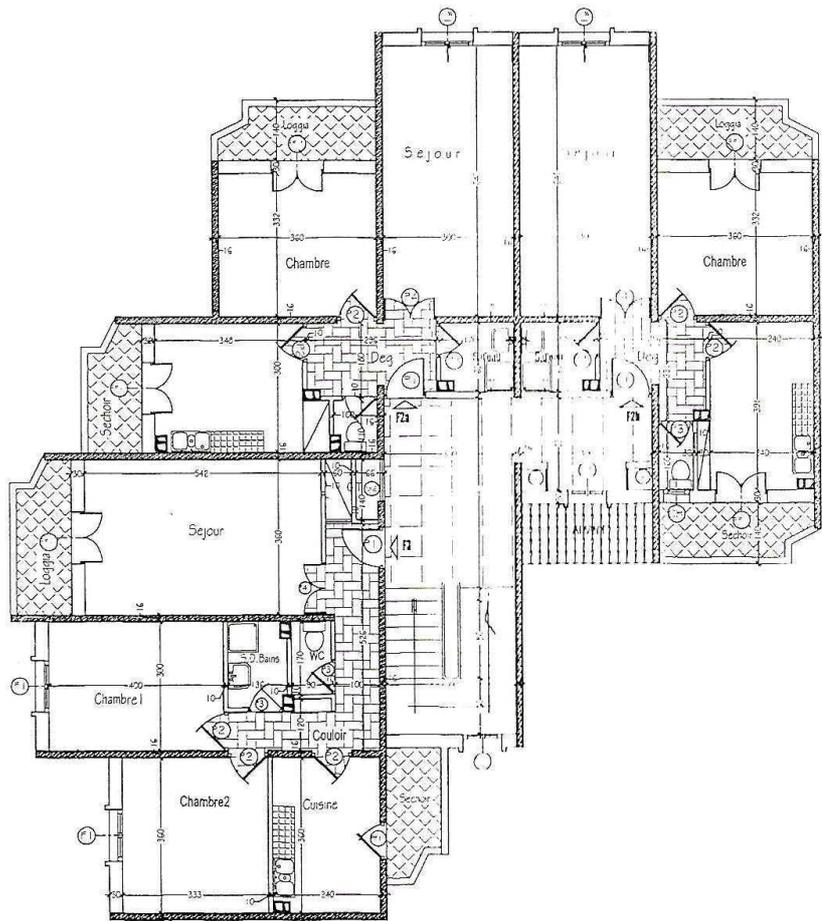


Figure.76 : structure en murs porteurs préfabriqués - échelle : 1/150 -

Pour ce qui est de la structure, les murs porteurs en béton armé caractérisent tous les immeubles de logements sociaux (Figure.76), une architecture répétitive imposée par la préfabrication. Après ces immeubles de logements sociaux destinés principalement à l'habitation, avec parfois des commerces au RDC si celui-ci donne sur une voie de circulation importante, l'étude des logements socio-participatifs est indispensable. Afin de pouvoir différencier les deux -côté conception architecturale- il est nécessaire de présenter les différents plans LSP.

1.2. Le logement socio-participatif

Nous avons pris à titre d'exemple un groupe d'immeubles sis unité de voisinage n°1 réalisé par le promoteur Fayçal Djaieh. D'après la figure.77, le rez-de-chaussée des immeubles est strictement réservé aux commerces, le premier étage quant à lui est destiné aux fonctions libérales donc des bureaux (Figure.79), ce n'est qu'à partir du deuxième étage que commencent les logements.

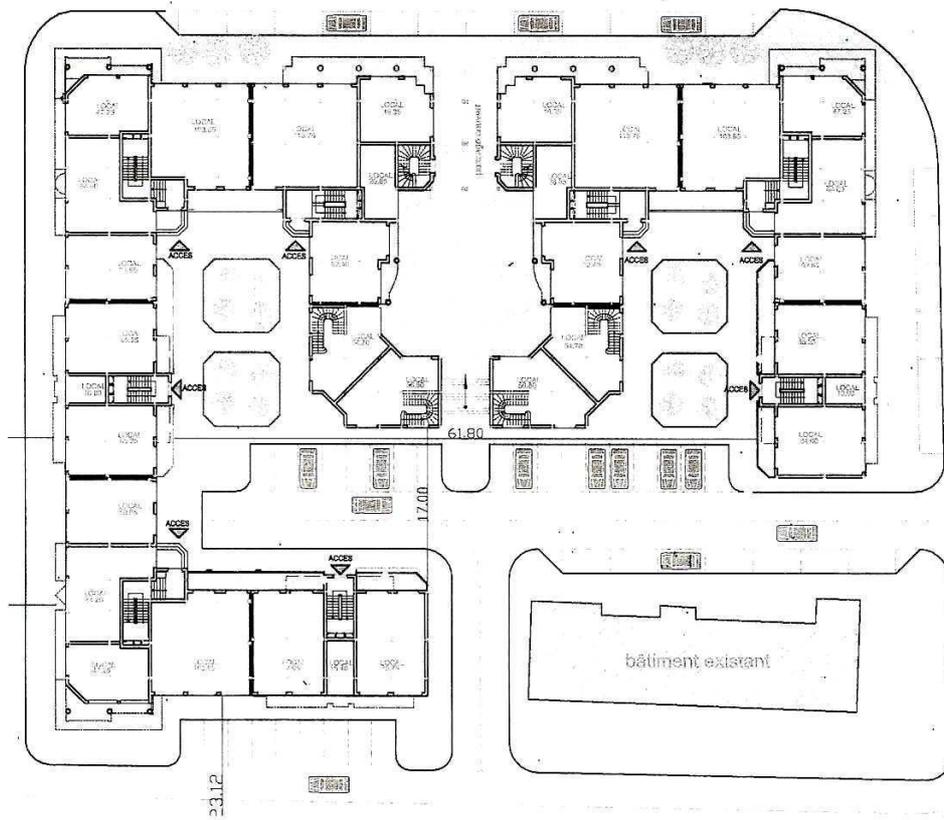


Figure. 77 : Plan du rez-de-chaussée des immeubles LSP - échelle : 1/800 -

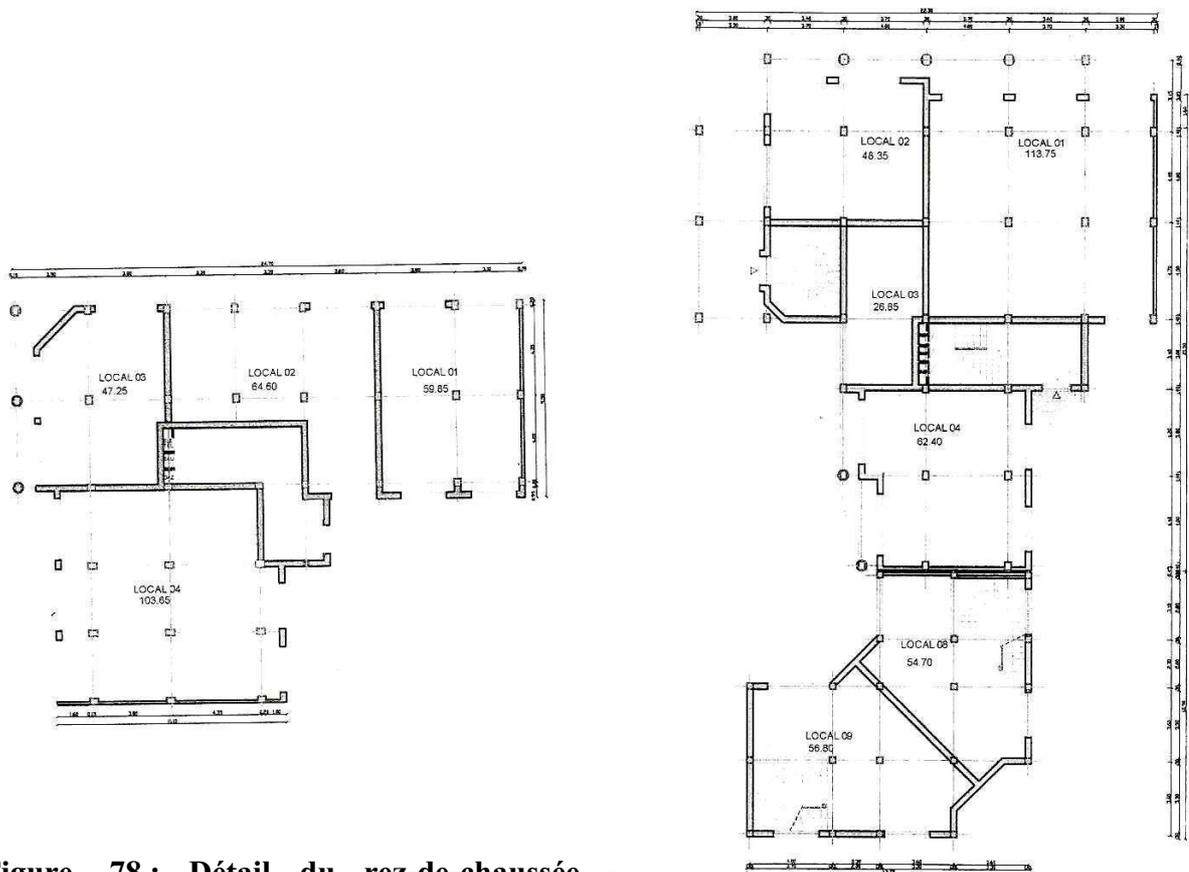


Figure. 78 : Détail du rez-de-chaussée - échelle : 1/400 -

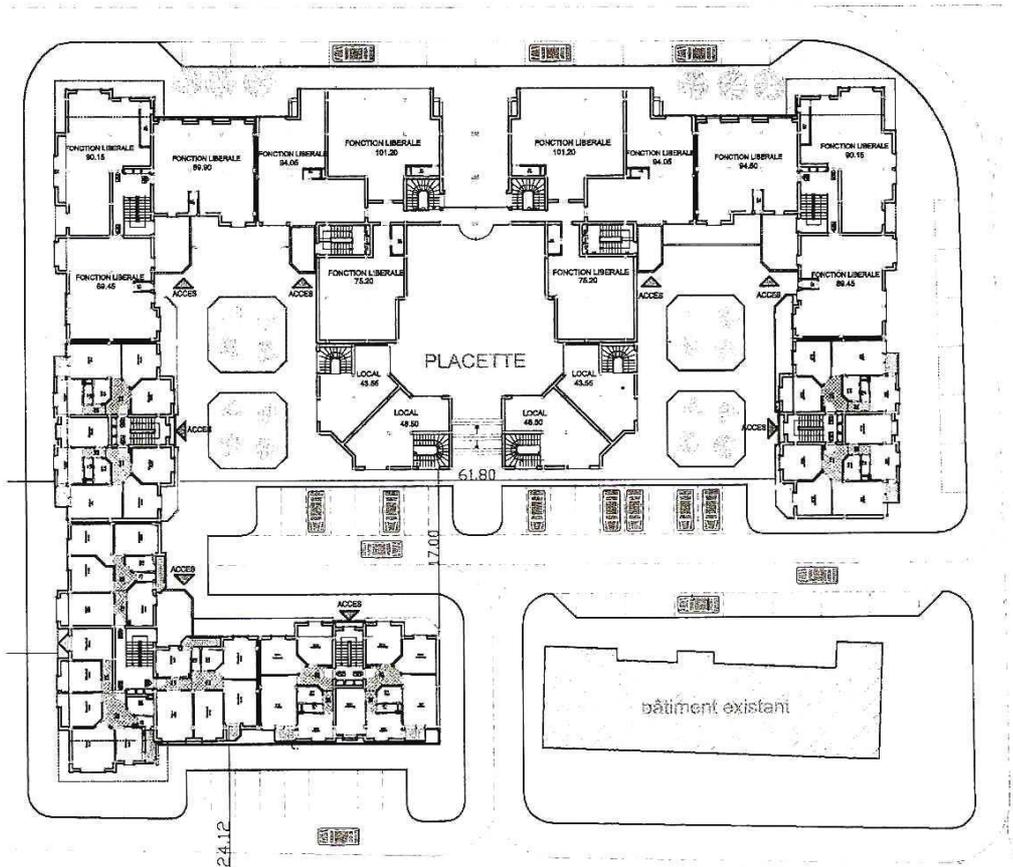


Figure. 79 : Plan du premier étage des immeubles des immeubles LSP - échelle : 1/800

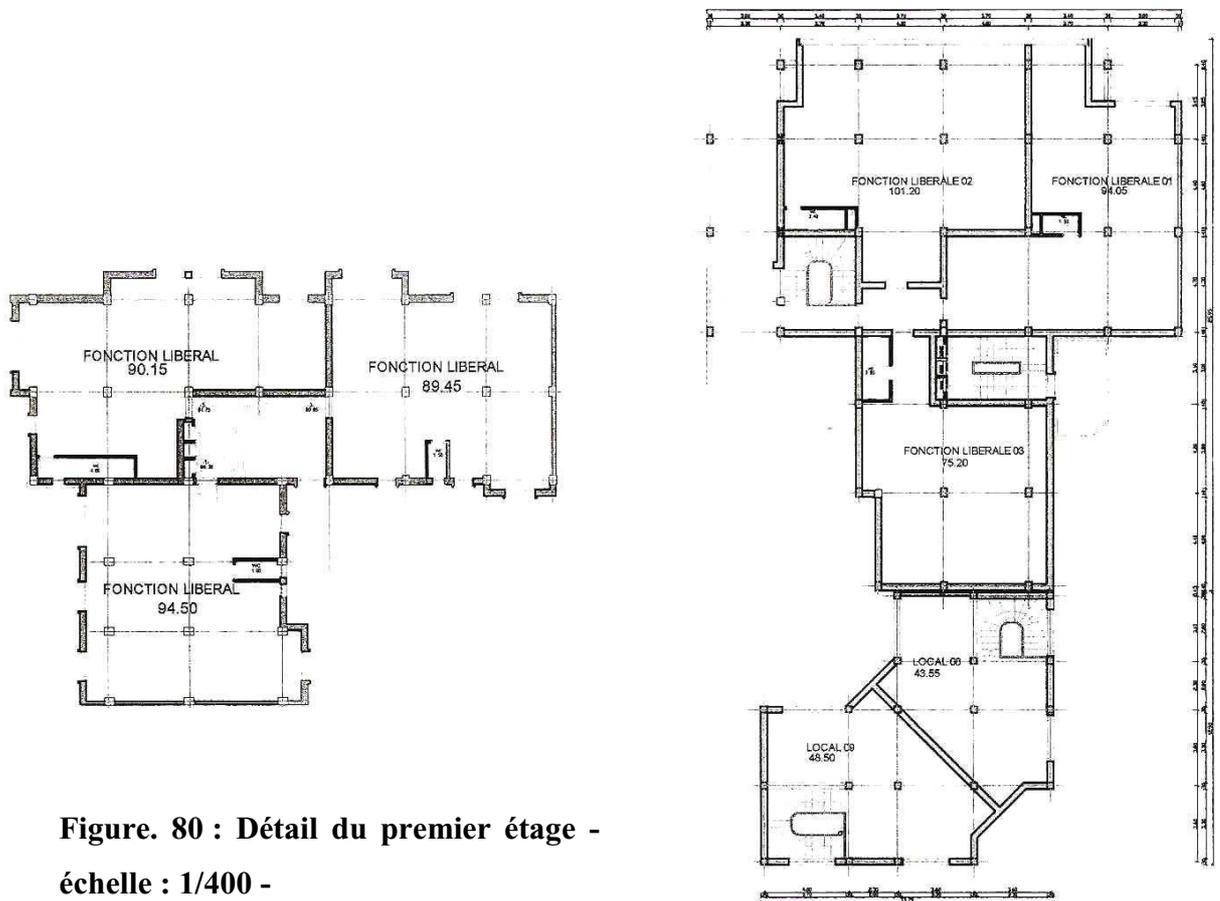


Figure. 80 : Détail du premier étage - échelle : 1/400 -

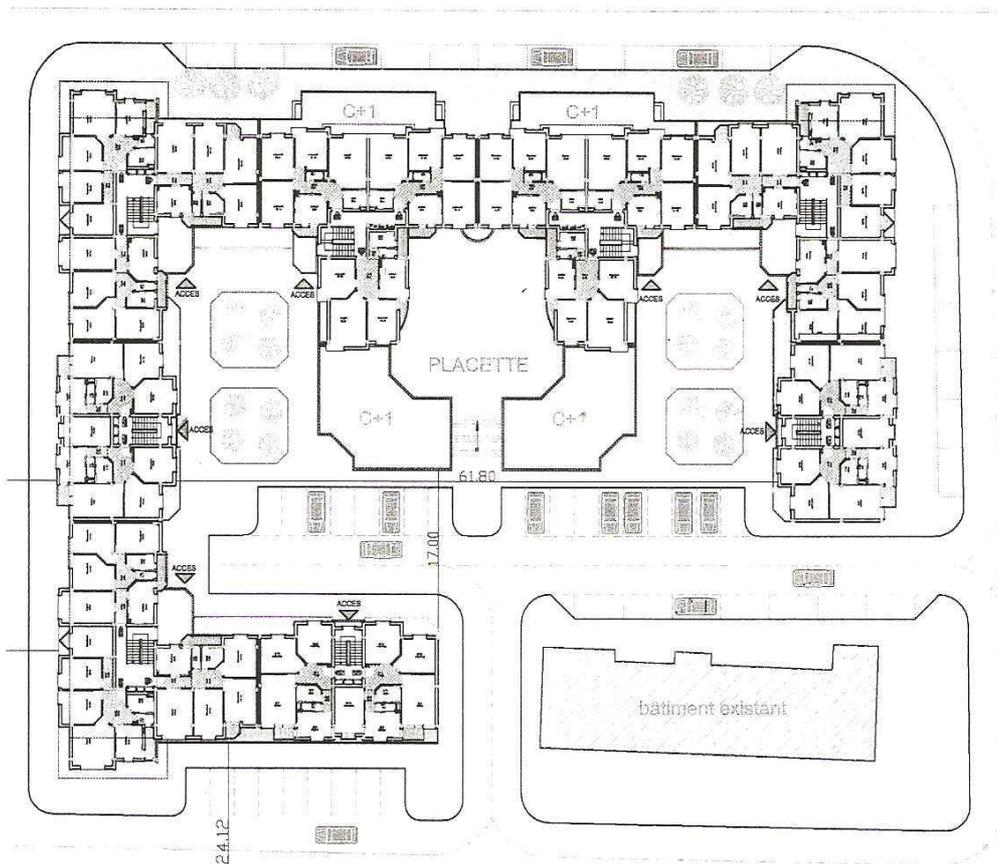


Figure. 81 : l'étage courant des immeubles LSP - échelle : 1/800 -

A première vue, la conception des logements type LSP est presque identique à celle des logements sociaux précédemment étudiés. Mais si l'on calcule les différentes surfaces, on remarque que les LSP possèdent une surface habitable supérieure à 70 m² pour les F3 et supérieure à 87 m² pour les F4 (d'après les figure.83 & 84). La principale différence réside donc dans la surface avec une dizaine de m² supplémentaires par appartement.

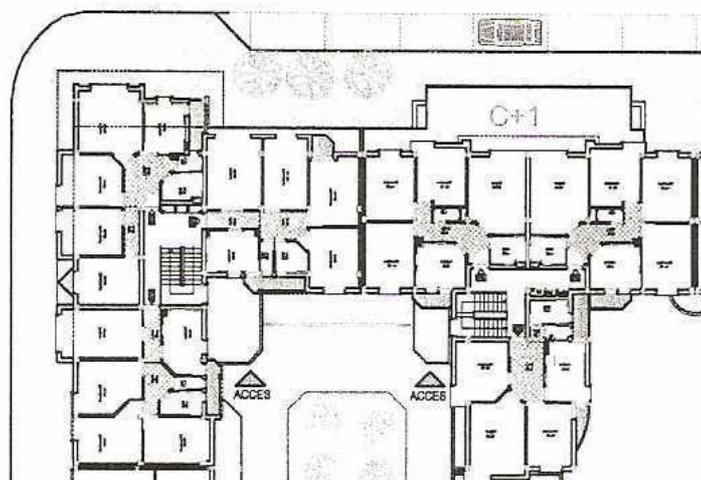


Figure. 82 : Détail de l'étage courant - échelle : 1/500 -

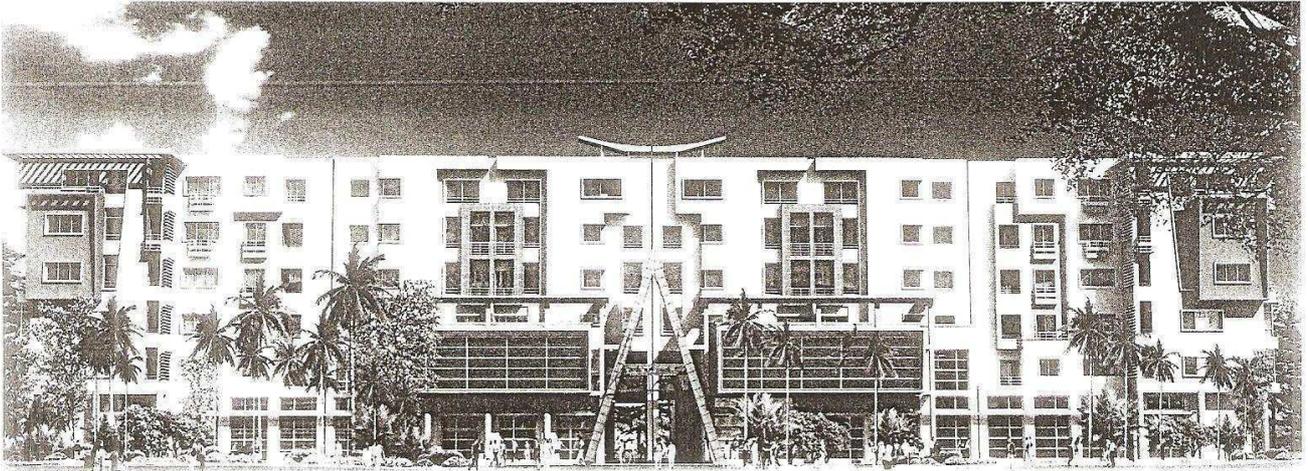


Figure. 83 : La façade principale de l'immeuble LSP

Pour ce qui est des façades des immeubles LSP, notons sur cet exemple une certaine recherche de qualité avec l'utilisation de quelques éléments architectoniques (Figure. 83 & 84). Ainsi, les immeubles de logements sociaux participatifs pourront être distingués des immeubles de logements sociaux.

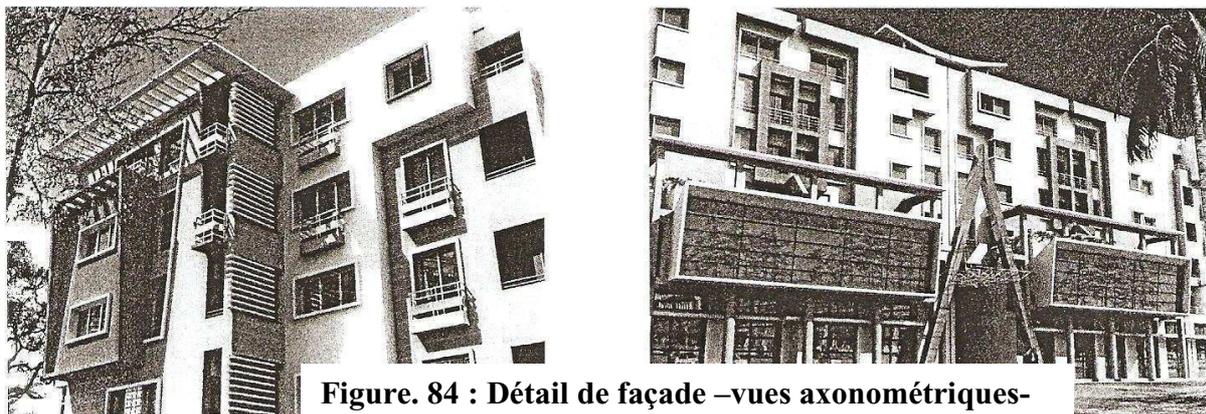


Figure. 84 : Détail de façade –vues axonométriques–

1.3. Le logement promotionnel

Nous allons à présent étudier les logements promotionnels. Nous avons pris à titre d'exemple 2 variantes d'immeubles de logements promotionnels sis unité de voisinage n°5 réalisés par le promoteur Talbi, Société Générale des Travaux et l'Immobilier. Dans la première variante le rez-de-chaussée de l'immeuble est strictement réservé aux locaux de commerces, tout comme pour les immeubles type LSP. D'après la Figure.85, le premier, deuxième et troisième étage, sont composés de logements à trois et cinq pièces soit F3/F5 avec une surface de 84,22 m² pour les F3 et une surface de 138,72 m² pour les F5. Le quatrième étage (Figure.86) est quant à lui, composé de F3 et F4, le F4 possédant une surface de 127,74 m². Enfin le cinquième étage (Figure.87) est réservé à un F6 d'une surface de 195,06 m². Les logements promotionnels bénéficient donc d'une surface moyenne supérieure à 100m². Notons, par ailleurs, la présence de deux salles de bain pour les logements type F4, F5 et F6.

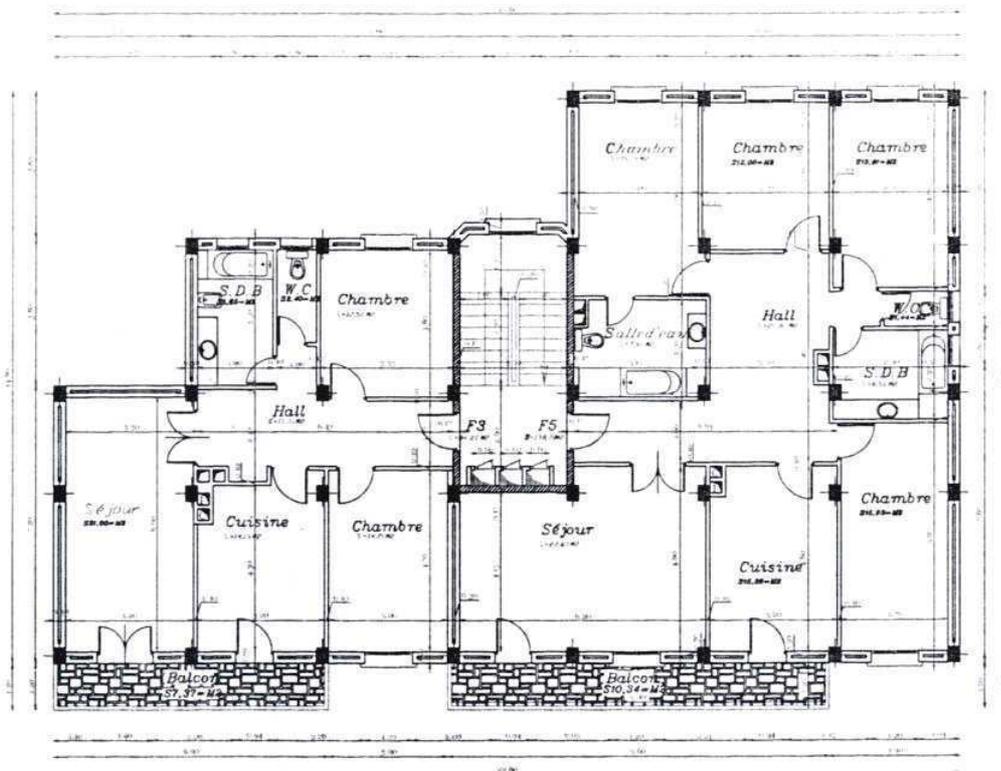


Figure. 85 : Plan du 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage d'un immeuble de logements promotionnels – échelle : 1/200 –

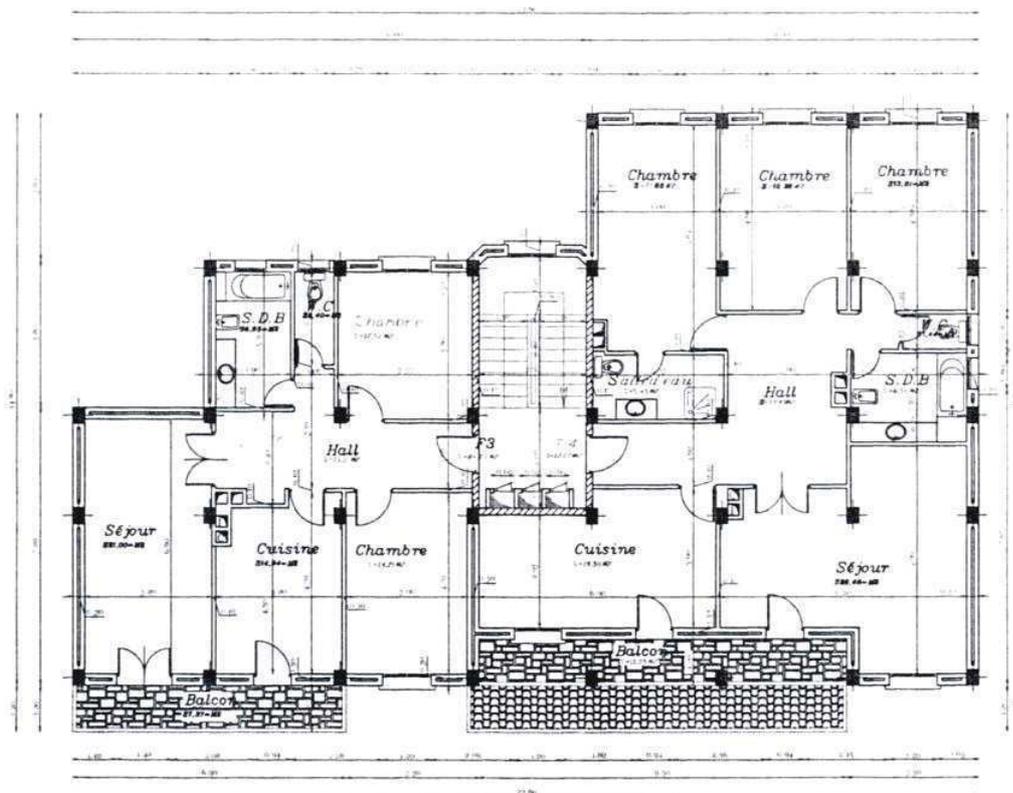


Figure. 86 : Plan du 4^{ème} étage d'un immeuble de logements promotionnels

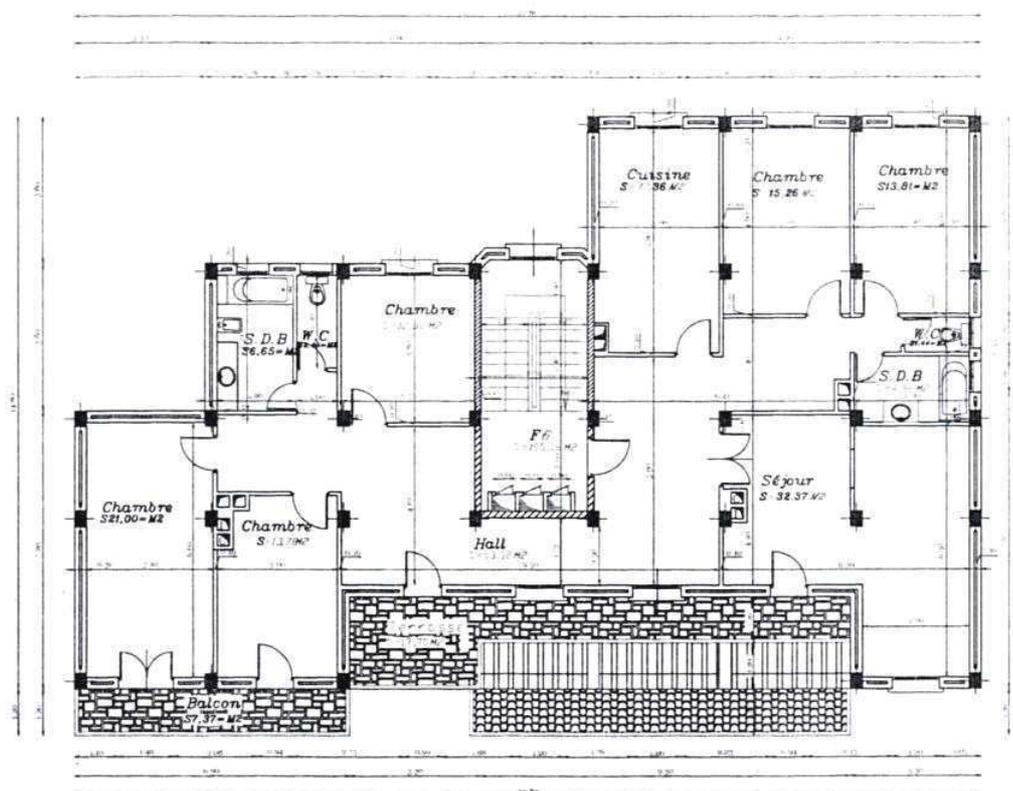


Figure. 87 : Plan du 5^{ème} étage d'un immeuble de logements promotionnels

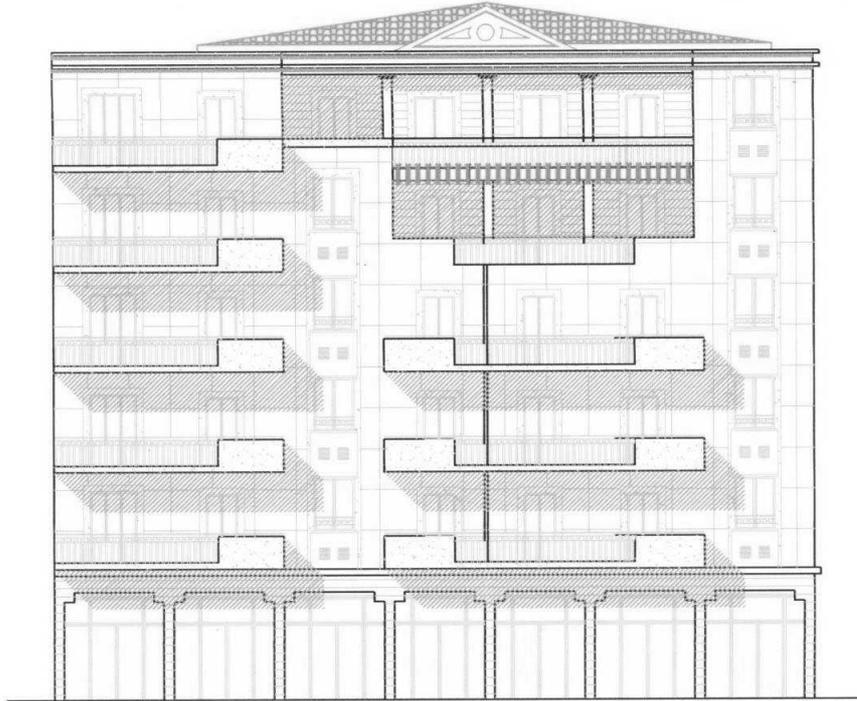


Figure. 88 : Façade principale de l'immeuble de logements promotionnels

En matière de façade par contre, on observe une similitude avec les autres immeubles de logements sociaux, (Figure.88 & 89) à priori aucune distinction pour les logements promotionnels.

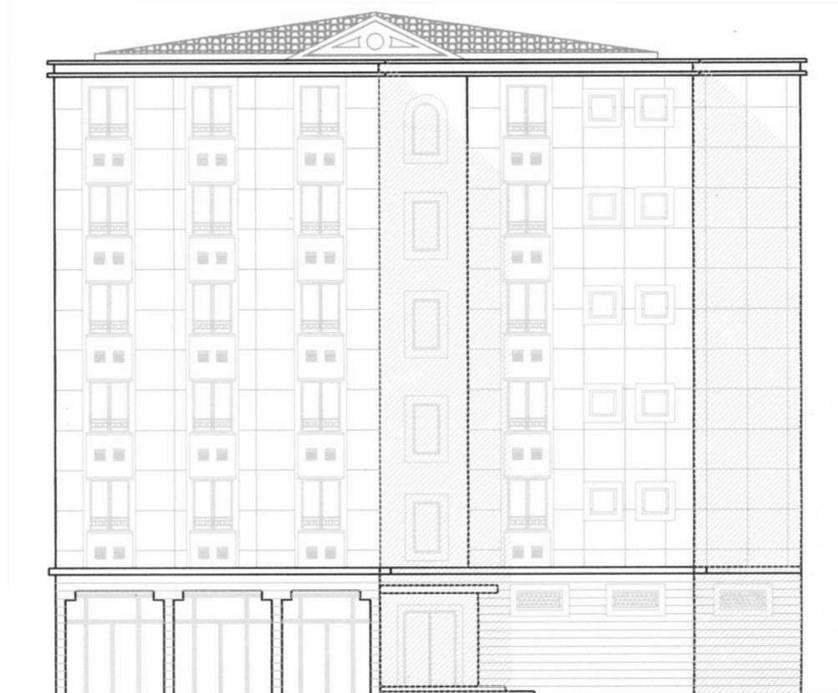


Figure. 89 : Façade postérieure de l'immeuble de logements promotionnels

Dans la deuxième variante, le rez-de-chaussée de l'immeuble est également réservé aux locaux de commerces. Il en est de même pour le premier, deuxième et troisième étage, réservés aux F3/F5 avec des F3 d'une surface de 82,53 m² et des F5 d'une surface de 147,82 m² (Figure.90). Notons tout de même une différence au niveau du quatrième et cinquième étage avec cette fois-ci un F6 en duplex. D'une surface de 165,06 m², le duplex est composé d'un séjour cuisine au niveau du 4^{ème} étage (Figure.91), de quatre chambres au niveau du 5^{ème} étage (Figure.92) et de deux salles de bain, dont une pour chaque niveau. Bien entendu, face au duplex, l'architecte fait place aux F5 étant donné que la surface disponible le permet. Mais si l'on vient à considérer la conception architecturale des deux variantes, les différentes cellules présentent incontestablement des similitudes, on passe ainsi d'un F5 à un F4, ou d'un duplex à un F3 sans pour autant perturber les lignes directrices. En effet, quelle que soit la cellule que l'on prend, on retrouve le même type de conception. La différence de surface n'implique donc pas un changement de conception.

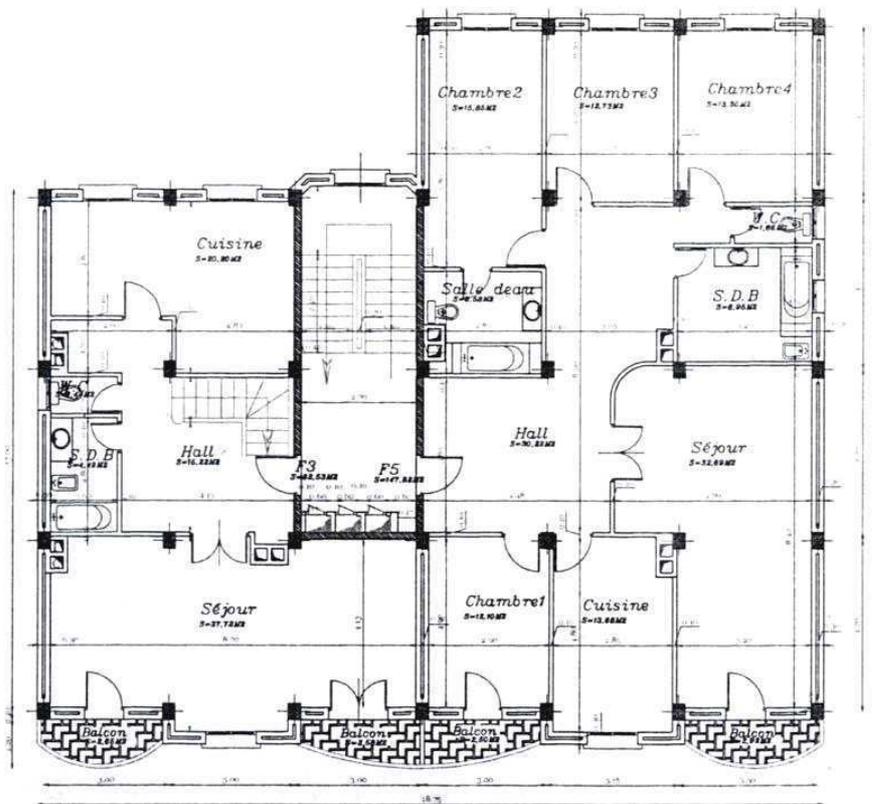


Figure. 90 : Plan du 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage d'un autre immeuble promotionnel

– échelle : 1/200 –

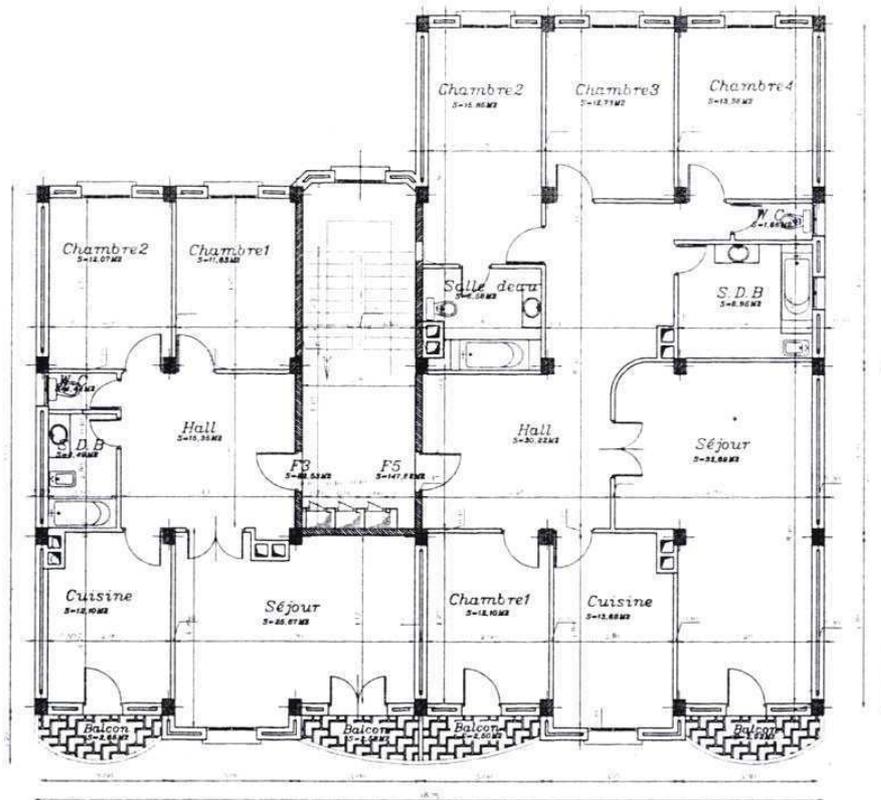


Figure. 91 : Plan du 4^{ème} étage d'un autre immeuble promotionnel

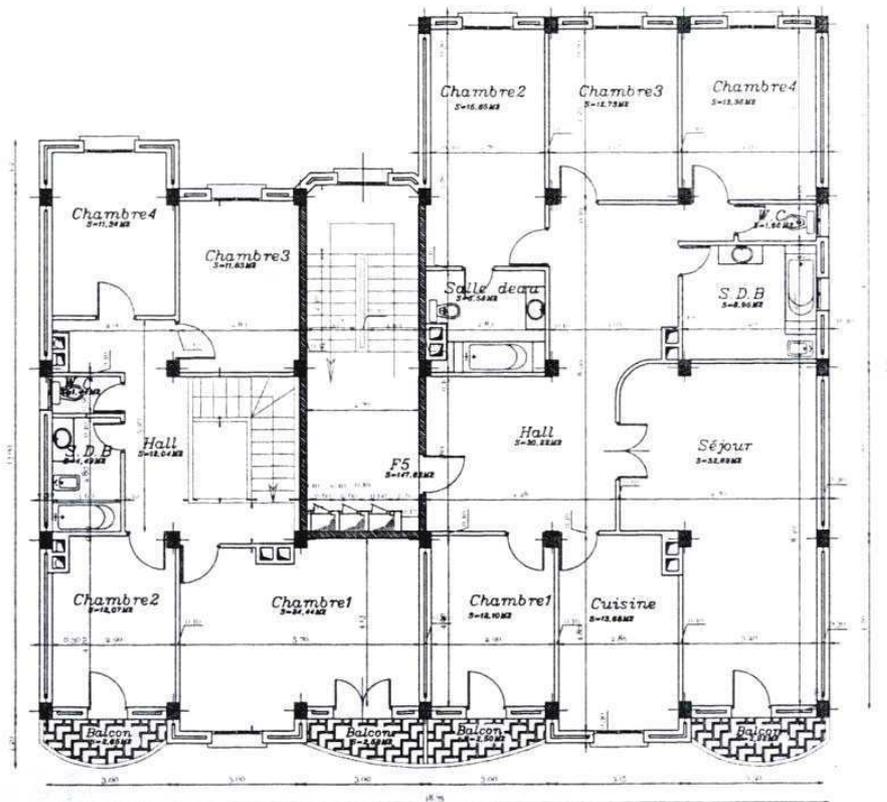


Figure. 92 : Plan du 5^{ème} étage d'un autre immeuble promotionnel

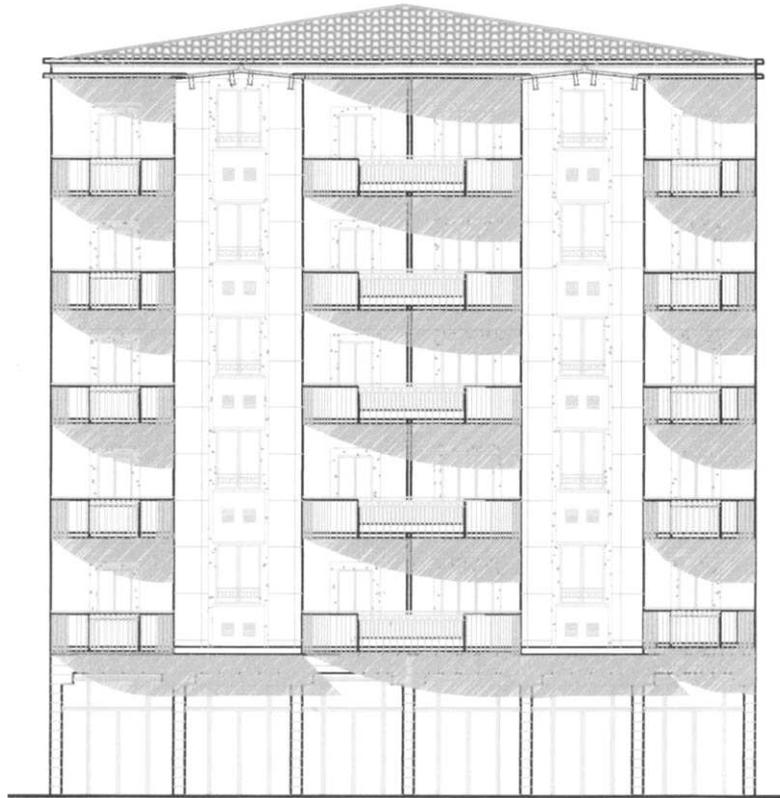


Figure. 93 : Façade principale de l'immeuble de logements promotionnels

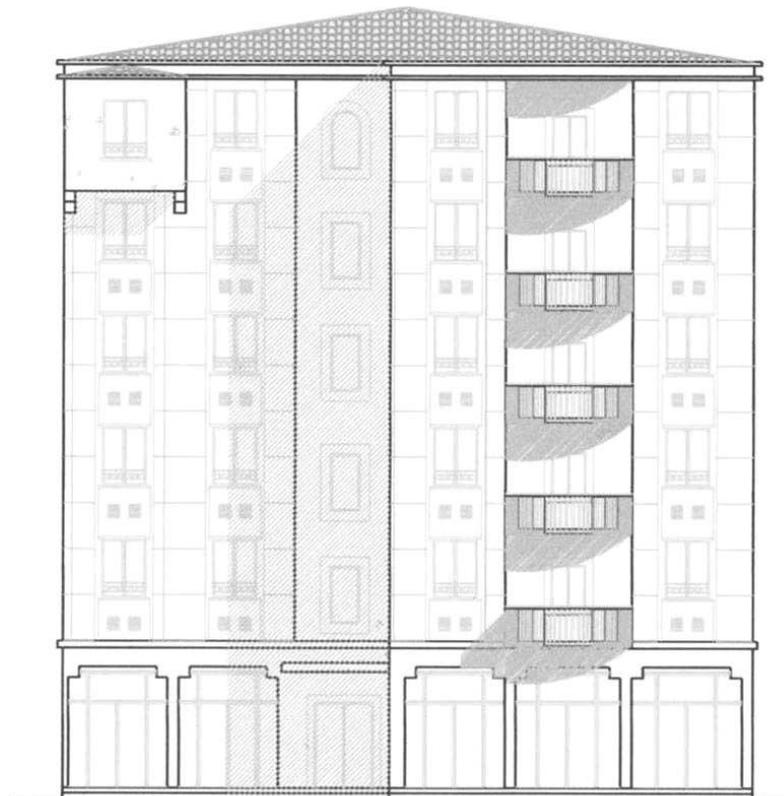


Figure. 94 : Façade postérieure de l'immeuble de logements promotionnels

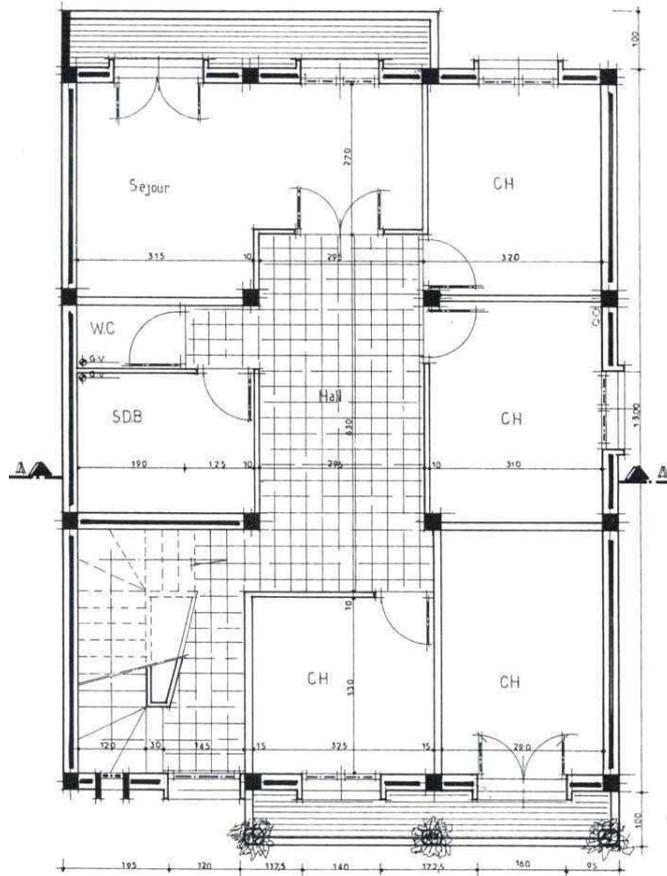


Figure. 96 : Plan du premier étage d'un logement individuel

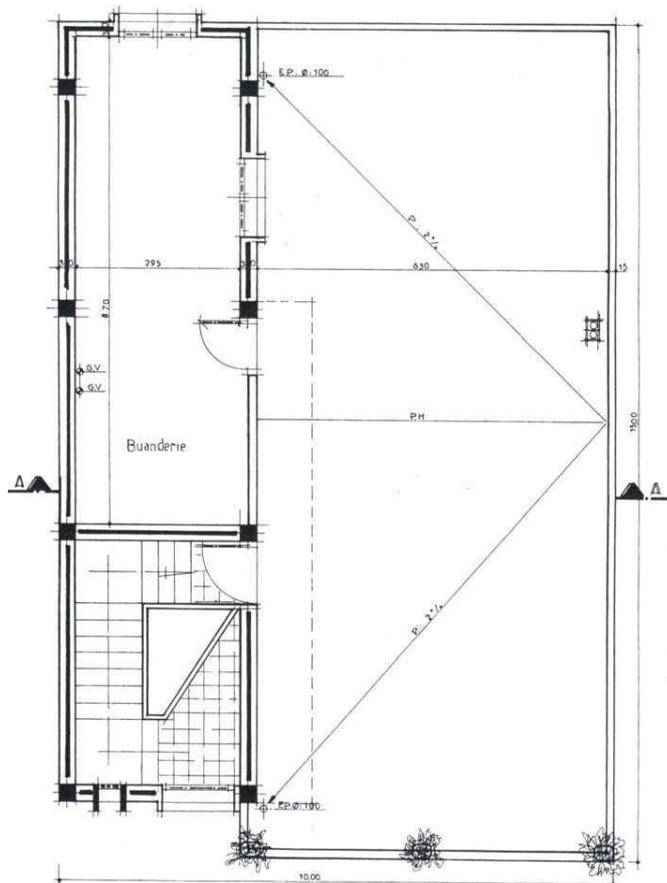


Figure. 97 : plan terrasse d'un logement individuel



Figure. 98 : Façade d'un logement individuel

Nous avons pris une deuxième variante d'une surface légèrement moindre (120m²) à titre comparatif. Le plan du rez-de-chaussée comprend : une salle de séjour, une cuisine et une chambre ainsi qu'un garage (Figure.99). Le premier et le deuxième étage (Figure.100) comprennent chacun deux chambres ainsi qu'un séjour. Enfin, une terrasse accessible et une buanderie se trouvent au troisième et dernier étage (Figure.101). Dans cette variante, on retrouve l'ensemble les principes évoqués dans la première variante de logement individuel que ce soit vis-à-vis de la répartition des pièces ou dans la surface utilisée, ou encore de la façade (Figure.102).

En matière de conception architecturale, les cellules sont identiques avec cette fois une pièce en moins au rez-de-chaussée et seulement deux chambres par étage. La réduction de surface implique une simple réduction du nombre de pièces. Ainsi, pareillement au logement collectif, la différence de surface n'implique pas de changement de conception. De ce fait, que l'on évoque le logement individuel ou collectif, dans ville nouvelle Ali Mendjeli, le constat d'uniformisation est indéniable.

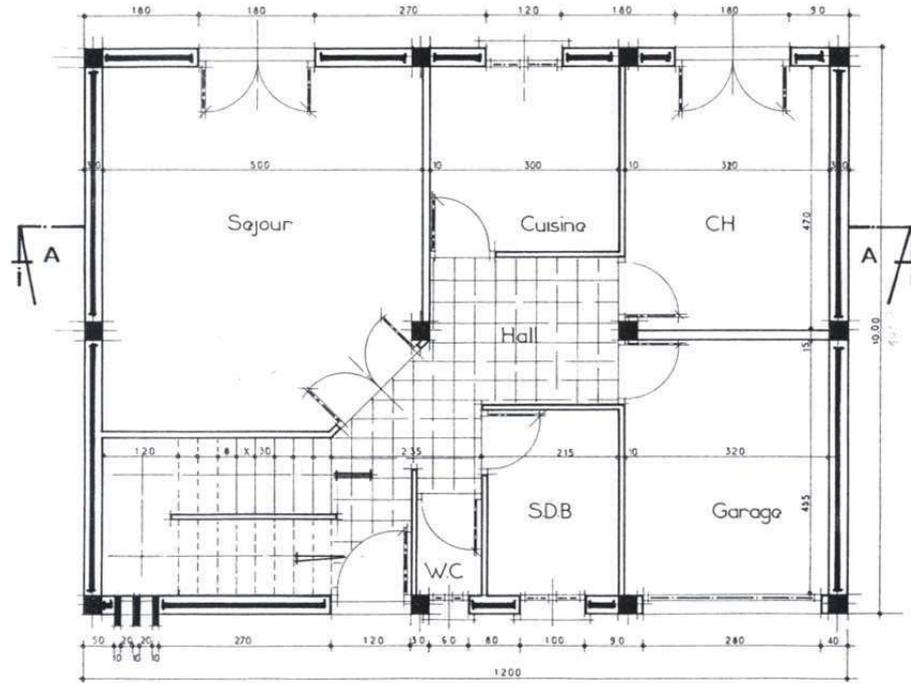


Figure. 99 : Plan du rez-de-chaussée d'un logement individuel
 – échelle : 1/125 –

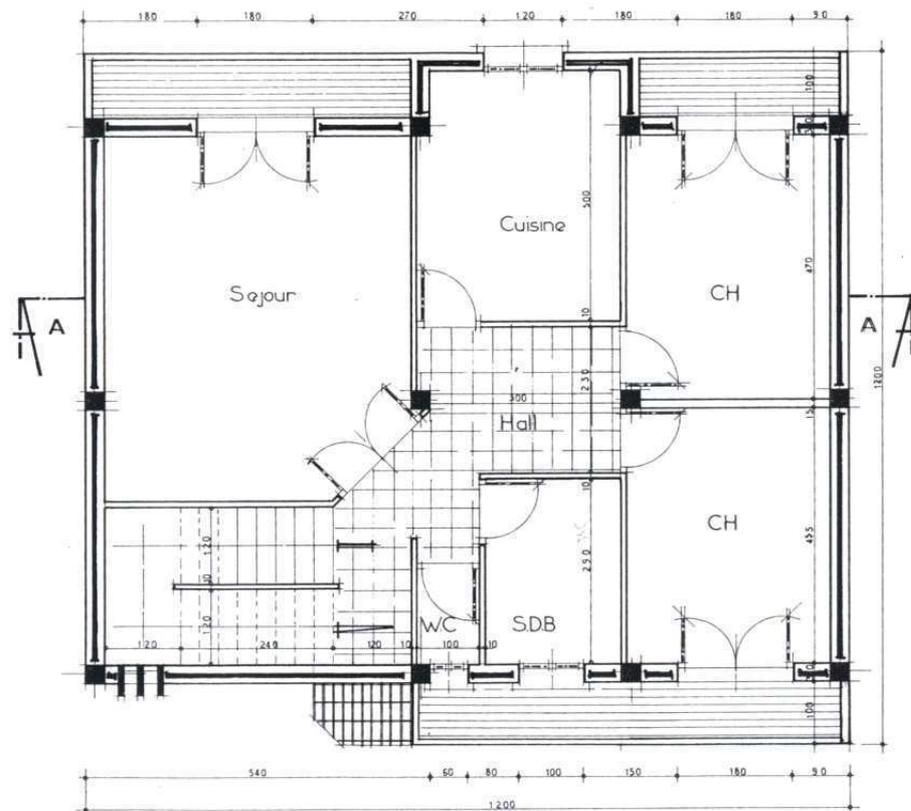


Figure. 100 : Plan du premier étage d'un logement individuel

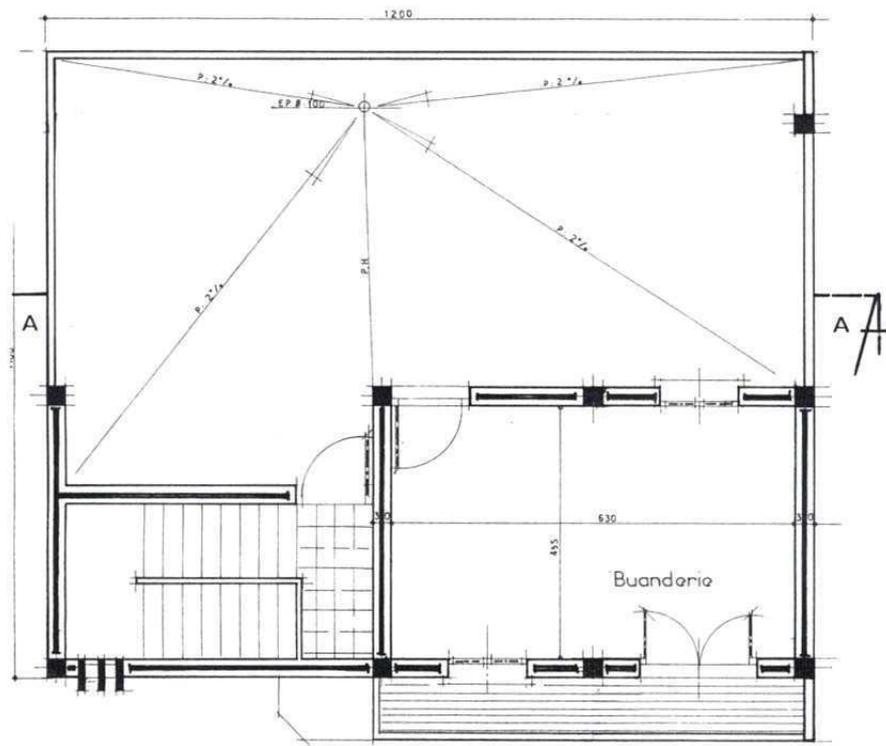


Figure. 101 : plan terrasse d'un logement individuel

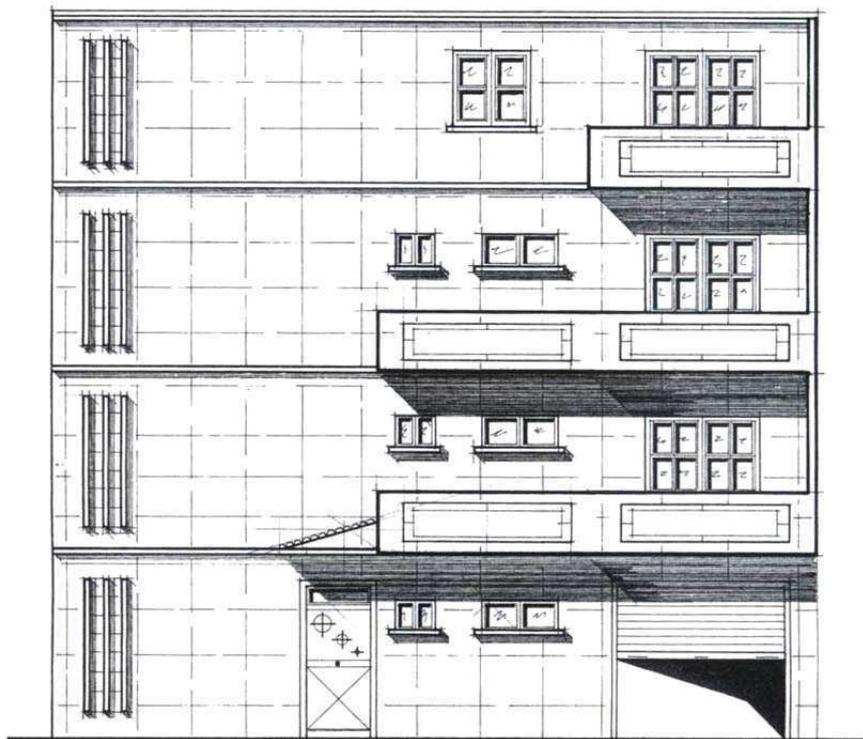


Figure. 102 : Façade d'un logement individuel



Figure. 103 : la préfabrication en ville nouvelle

En ville nouvelle, la standardisation excessive due à un système constructif basé sur les murs porteurs préfabriqués, se reflète non seulement au niveau de la conception architecturale mais également au niveau des façades (Figure.103). Cela dit, la standardisation des logements n'est pas sans conséquence. Nous allons à présent prendre l'exemple du logement social pour une étude approfondie, et cela en observant comment les habitants habitent leur espace vital. En effet, les espaces réalisés se révèlent inadaptés aux pratiques et aux attentes des habitants. Mieux encore la population résiste à l'homogénéisation.

VI. 2. L'analyse du logement social : naissance d'une nouvelle territorialité.

Bien qu'elle présente de meilleures conditions de logements, la ville nouvelle laisse apparaître des fragilités. On y observe d'inévitables transformations ou évolutions avec des unités de voisinage conjuguant d'une part, difficultés économiques (chômage, revenu très bas), telles que l'UV8 qui concentre une forte majorité d'anciens habitants de bidonvilles de Constantine, et d'autre part, accroissement des différences sociales et des modes de vie, à ce titre citons les anciens habitants de la vieille ville par opposition à ceux venant du quartier Saint-Jean. La politique de la ville nouvelle voudrait pourtant que nul n'échappe à habiter de la même manière, à satisfaire des besoins identiques et à construire des logements similaires, d'où un constat d'uniformisation.

La ville nouvelle est certes soumise à une motivation quantitative très importante mais suite à une standardisation excessive, les espaces résidentiels réalisés se sont avérés inadaptés aux demandes et aspirations de leurs occupants. Pour ces derniers, les images évoquées par leur domicile et leurs immeubles sont indissociables des processus identitaires, d'importantes modifications ont donc été entreprises par les attributaires que ce soit au niveau de la distribution interne du logement ou dans la composition et le traitement des façades.

Le parc résidentiel laisse apparaître d'évidentes difficultés d'entretien avec de multiples dégradations. Plus encore que la situation dans laquelle se trouvent ces espaces, c'est leur dynamique d'évolution qui préoccupe. Les espaces résidentiels actuels renvoient aux projets en cours une image négative de leur futur avec un enjeu émergent : l'adaptation des modes de gestion urbaine à une communauté nouvelle dont les manifestations sont en perpétuelle évolution.

Dans les pratiques de l'habiter, la conception du logement est essentiellement marquée par le rapport plein/vide, autrement dit : ouvrir pour des raisons d'aération ou de ventilation, d'éclairage ou d'ensoleillement, refermer pour

préserver le confort de chacun et son intimité des regards et de toute forme d'inconvenance. Cette dialectique touche aussi bien les rapports entre individus que les dispositifs physiques qui unissent ou divisent les sphères privées, collectives et publiques de l'habitat. Mais alors, des identités distinctes désigneraient-elles forcément un habitat spécifique? Pour l'avenir comme pour le présent, il est nécessaire de considérer les attentes et les motivations des nouveaux résidents.

Nul ne conteste que les bénéficiaires se sont réjouis, dans un premier temps, de trouver dans ces logements le confort dont ils avaient été privés jusqu'alors. Ce n'est qu'ensuite qu'ils ont dénoncé les problèmes de mauvaises finitions, d'étanchéité et d'assainissement défectueux. Rappelons à cet effet, les résultats de l'enquête menée qui mentionnait que 57 % des enquêtés estimaient que la qualité des finitions laissait à désirer et avait nécessité des travaux à leur frais (évoqué précédemment page 157). Ces revendications reviennent inlassablement au cœur des débats et les doléances sont adressées à l'Office Public de Gestion Immobilière, plus précisément au chef du département de la gestion du patrimoine de l'OPGI. Cet état de fait reflète l'état d'urgence des opérations de relogement. Mais en réalité, les solutions « standard » adoptées ont conduit à d'importantes modifications effectuées par les attributaires de logements sociaux et cela tant au niveau interne du logement qu'en façade. En effet : pour un ménage compris entre 5 et 7 personnes ce sera un F2 (deux pièces) et pour 7 voire davantage de personnes ce sera un F3 (trois pièces). Soulignons qu'au départ pour un ménage inférieur à 4 personnes un F1 (studio) était attribué, et que suite à l'intervention du Président de la République, la construction des F1 a été stoppée (voir page.159).

En ville nouvelle, les espaces résidentiels laissent apparaître d'évidentes difficultés d'entretien et la population dénonce la pauvreté formelle et architecturale de ces innombrables immeubles de béton. Les habitants ne se contentent plus de meubler ou d'aménager leurs espaces de vie mais détruisent des cloisons entières et n'hésitent pas à faire appel à des maçons et à des plombiers pour remodeler voire renouveler leur intérieur. Il en est de même pour

l'extérieur, certaines façades ont été modifiées. D'où une enquête pour mieux saisir le contexte actuel. Les plans qui suivent aideront à avoir une image précise des transformations effectuées. Soulignons que les habitants ont refusé catégoriquement toute prise de photo au risque de représailles, l'anonymat étant ainsi respecté.

Mais avec la ville nouvelle, la conception architecturale endogène -qui permettait aux résidants, commerçants et passants de coexister en évitant à chacun de porter atteinte à l'autre- elle s'est transformée. Selon les propres propos des gens issus de la vieille-ville: «le balcon est exposé aux regards indiscrets des passants [...] seule la pose d'une véranda permettra d'exploiter la loggia du nouvel appartement en toute intimité». Par ailleurs, il n'est pas rare de constater que le balcon n'en est plus un et fait partie intégrante de la salle de séjour ou de la cuisine, sans pour autant penser aux problèmes d'isolation thermique ou d'humidité (Figure.104).

Le hall de distribution remplacera d'une façon consciente ou non le patio central de la maison traditionnelle. Voulant recréer un système endogène dont les pièces donneraient sur un noyau central, dans ce nouvel appartement (voir Figure.105, page 185), les habitants ont procédé à certains changements :

- le hall a pris la place centrale, pour être converti en cas de besoin en « un lieu de rencontre où l'on peut se retrouver autour d'une table basse pour prendre un café ou même un repas ».
- La cuisine a été transformée en chambre, une cuisine exiguë ne gênant apparemment pas.
- Le séchoir a fait, quant à lui, office de cuisine, « nous avons pour habitude de sécher notre linge au grand air dans un patio soumis aux variations de l'ensoleillement, nous ne voyons pas vraiment l'utilité de ce qui a été conçu».

La ville nouvelle doit faire face à l'attachement à une architecture vernaculaire.

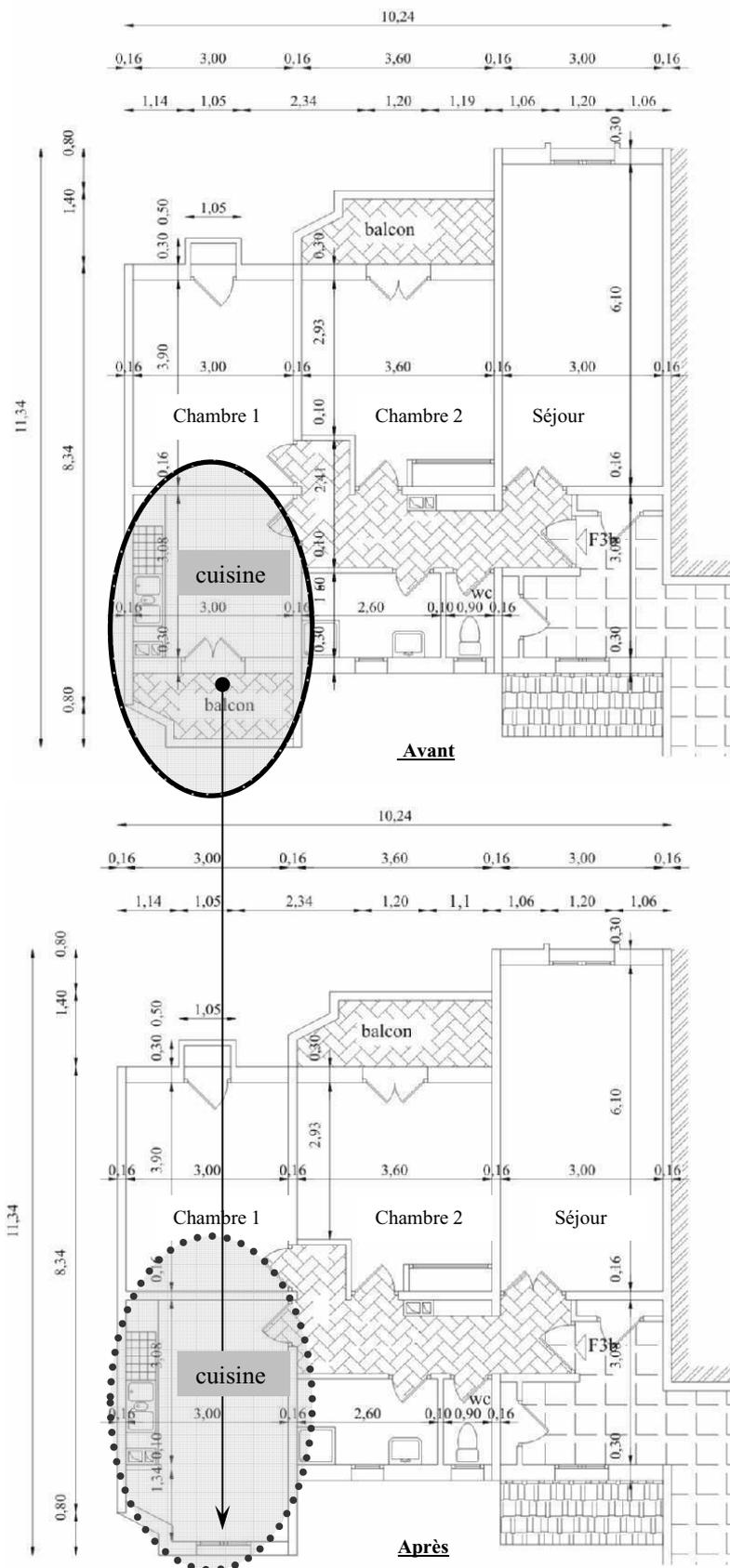


Figure. 104 : un logement social avant et après transformation

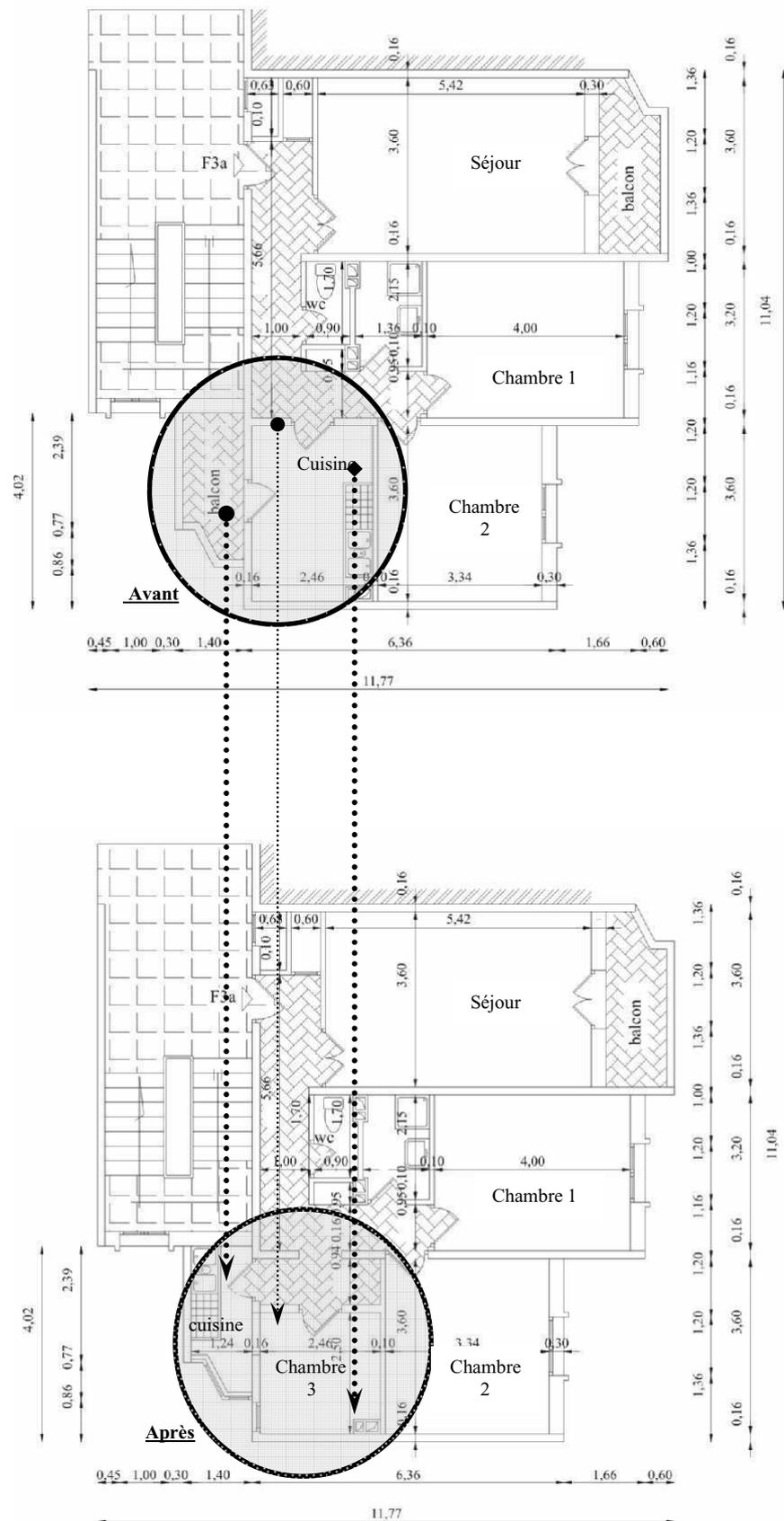


Figure. 105 : un second logement social avant et après transformation

Les territorialités expriment d'incontestables identités, personnelles et collectives. Notons que ces repères sont toujours présents dans les représentations identitaires des personnes que nous interrogeons lors de nos enquêtes. Ces interlocuteurs parlent d'ailleurs avec une relative éloquence de leur ancienne résidence qui dessine pour eux, l'image la plus représentative de leur espace de vie. Ainsi, pour des territorialités les quartiers correspondent à de véritables médiateurs symboliques. Ils renforcent ce lien identitaire, sensible et affectif, tendu entre le sujet, ses groupes sociaux d'appartenance et les territoires que combine la territorialité de chacun.

Par ailleurs, pour les bidonvillois attributaires de logements sociaux en ville nouvelle, ce sera une éventuelle addition de cloisons en briques pour une conception différente et plus adaptée à leurs besoins (Figure.106), « nous n'avons bénéficié que d'un deux pièces [...] déçus, nous l'avons transformé en trois pièces [...] nous sommes habitués à des chambres exigües », et il n'est pas rare de trouver plus d'un ménage dans l'appartement, ce qui explique en partie le fait que les bénéficiaires choisissent de diviser leur espace de vie.

Quant aux victimes des glissements de terrain, elles remettent en cause l'image de la ville nouvelle en général et de ses appartements en particulier : « la dévalorisation de la ville nouvelle - quand celle-ci n'est pas chic- se double de celle d'une ville béton compromise par l'illisibilité des lieux [...] et par les coulures et autres bavures qui signent si mal le béton et l'enduit ». Ces personnes résidaient autrefois dans de grands appartements issus du noyau colonial en plein centre-ville, elles sont habituées à un certain mode de vie qu'elles cherchent d'ailleurs à reproduire en ville nouvelle. Seulement, une fois sur place, elles se retrouvent, dans le meilleur des cas, dans des F3, qui ne correspondent pas à leur mode d'habiter. Certes, les îlots dans lesquels ils ont vécu présentaient plusieurs inconvénients, notamment celui d'empêcher une bonne diffusion de la lumière (les pièces donnant sur cour étaient souvent très sombres) « mais nous avons une vue imprenable sur Constantine ». Ainsi, la vue et le standing l'emportent sur le confort en habitat.

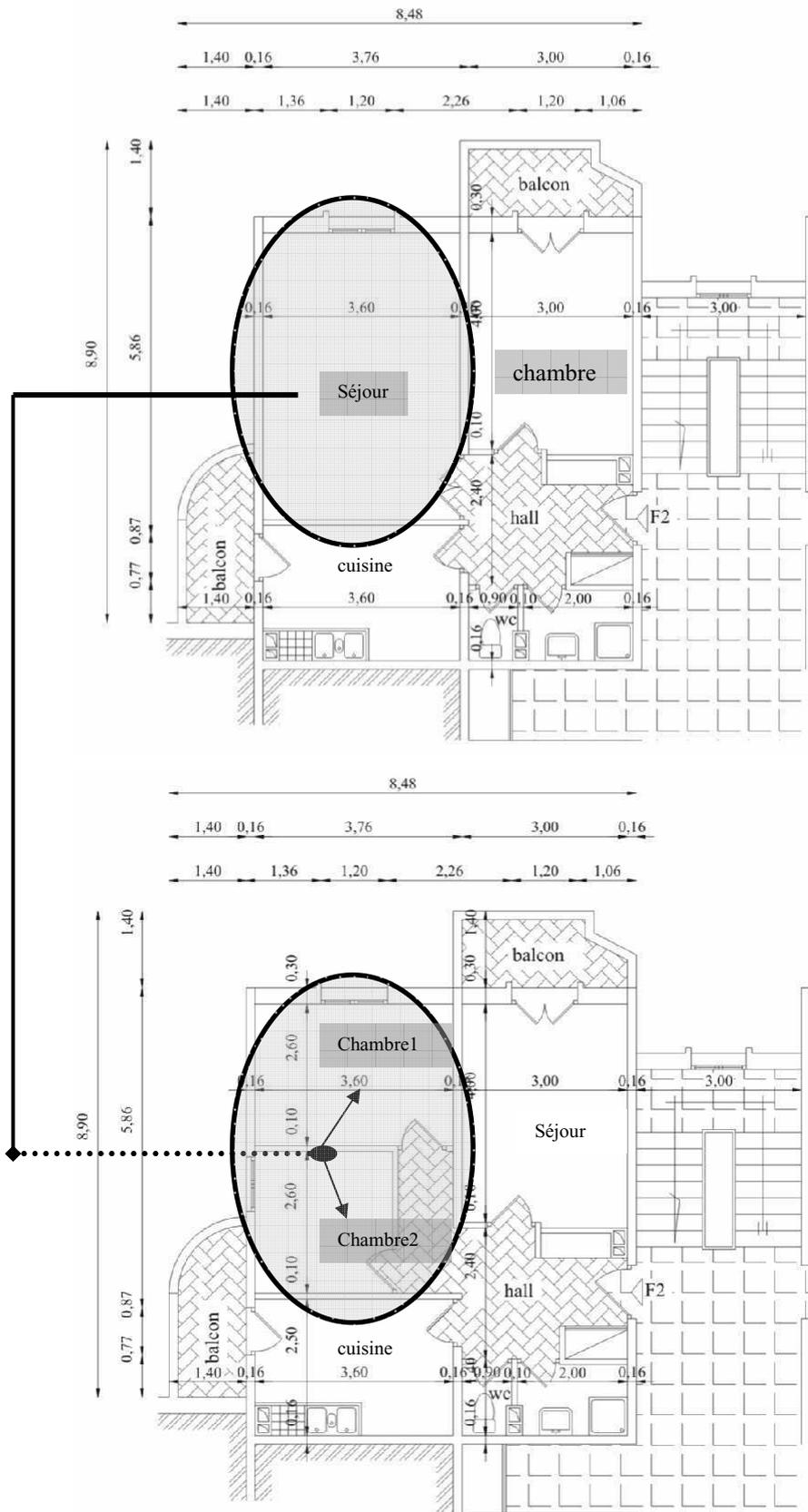


Figure. 106 : un autre logement social avant et après transformation

En tant qu'exemple d'urbanisme volontaire, la ville nouvelle est confrontée à des difficultés qu'elle doit surmonter. Des mesures dissuasives ont été prises pour contrecarrer les pratiques des nouveaux résidents et les alarmer quant au risque de porter préjudice à la structure de l'immeuble et par là même à leur sécurité. De nos interviews effectuées récemment à l'OPGI De Constantine dans le but d'actualiser nos connaissances portant sur l'évolution du patrimoine immobilier en ville nouvelle, il en est ressorti que «les services de l'OPGI n'ont pas le droit de pénétrer à l'intérieur des logements afin d'en estimer les dommages [...] ce sont les plaintes de voisins inquiets déposées auprès de l'OPGI pour nuisances sonores ou tapages qui lui permettent d'ouvrir une enquête [...] seul un constat effectué sous contrôle d'huissier est nécessaire pour évaluer l'acuité des dégradations effectuées». Il est difficile d'avoir une estimation exacte du nombre de bénéficiaires ayant remodelé leur appartement sans aucune autorisation. Ceux d'entre eux ayant été dénoncés ont été assignés en justice et l'ordonnance du juge d'instruction interdit formellement de modifier la façade et encore moins l'intérieur et stipule que les locataires remettent les lieux dans l'état dans lesquels ils les ont trouvés. S'ils refusent, ils risquent une peine d'emprisonnement.

Mais pour l'architecte que je suis, l'acuité des transformations effectuées est contestable. En examinant la conduite des habitants vis-à-vis des logements, et celle des services de contrôle de l'OPGI, l'enquête a démontré que les logements sont mal adaptés aux besoins des ménages et que si l'on applique la standardisation des modes de vie cela se traduit par un besoin incessant d'espace pour les habitants. Par ailleurs, la conception architecturale des immeubles en ville nouvelle est tellement rigide qu'il serait erroné de croire que toutes les transformations sont possibles, selon le bon vouloir des attributaires et cela à cause des murs porteurs en béton armé impossibles à abattre (Figure.107 & 108). En fait, les occupants ne font qu'ajuster les appartements pour améliorer leur bien-être, et cela en détruisant quelques cloisons non porteuses. Leurs modifications ne peuvent donc nuire à la structure de l'immeuble.

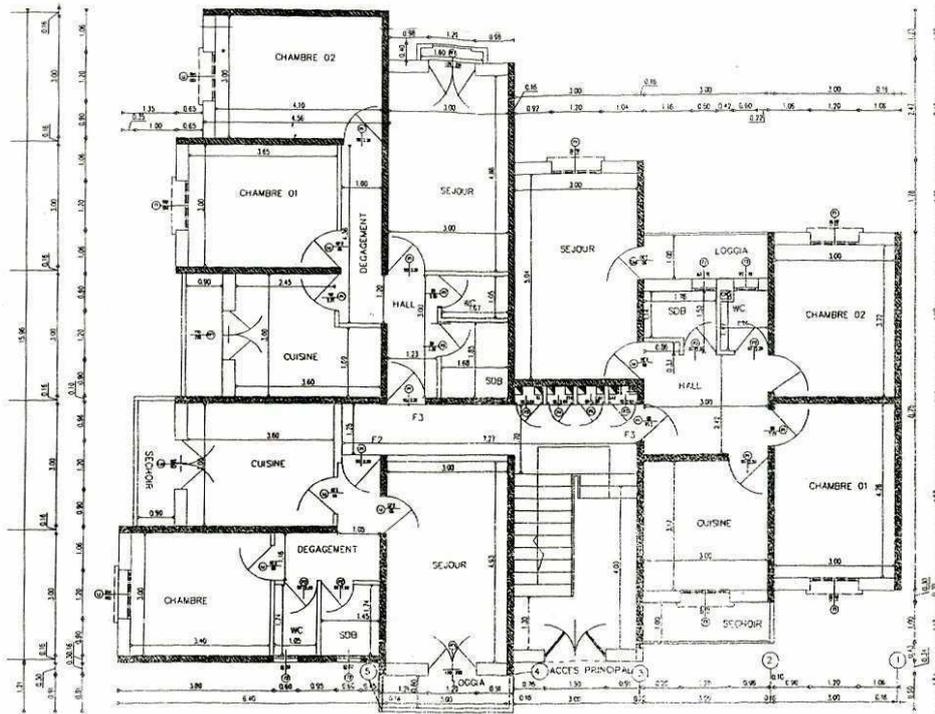


Figure. 107 : un exemple de structure en murs porteurs préfabriqués

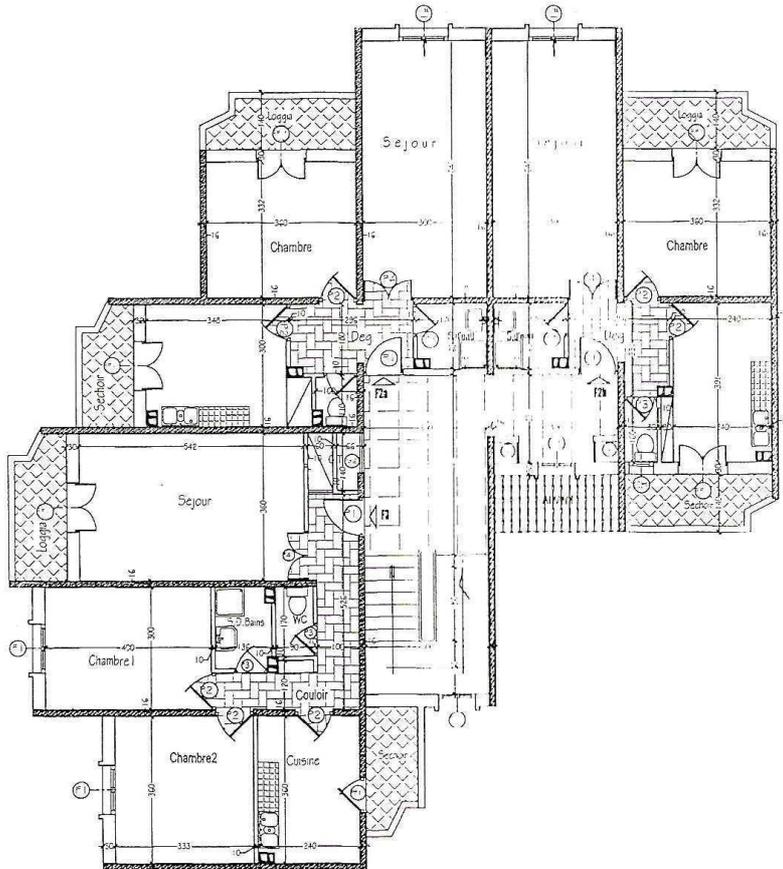


Figure. 108 : un autre exemple de structure en murs porteurs préfabriqués

Après avoir bouleversé leurs repères, modifié les cadres d'appartenance dans lesquels ils se sont organisés, les habitants manifestent une certaine inquiétude vis-à-vis d'un passé perdu et d'un futur incertain. Pour l'instant, ce sont les espaces en pied d'immeuble qui sont vécus comme des éléments identitaires car l'on retrouve sous les arcades une série de petites boutiques non loin desquelles on a installé un souk, rappelant la médina et son puissant appareil commercial composé d'une juxtaposition d'échoppes et d'ateliers.

Par conséquent, on peut regretter l'absence d'un sentiment d'appartenance à un territoire naissant. Au-delà des atouts censés faire d'elle un lieu d'échange et de vie urbaine, l'inscription locale est dans le contexte d'Ali Mendjeli, un enjeu majeur. « La possibilité de nous identifier positivement à un lieu [...] de développer la fierté d'y vivre », c'est l'essentiel pour les nouveaux résidents.

C'est donc une question de personnalité, il leur manque, une image de référence, une preuve d'identité et d'ancrage dans leur territoire. Pour tout un chacun, les images évoquées par son immeuble, son quartier, sa ville sont inséparables des pratiques d'usages et des processus identitaires ; ainsi l'image de la ville nouvelle se trouve liée à celle de l'usage, dès lors que, libre ou contraints, on y élit domicile.

Conclusion

Voulant créer un cadre urbain attractif auquel rien ne devrait manquer ou presque, mais encore et surtout une vie urbaine et sociale, les autorités locales ont du mal à gérer le facteur temps. La ville nouvelle Ali Mendjeli est censée répondre aux besoins de la population d'aujourd'hui, sa capacité de construction est importante, elle est aérée, dotée d'espaces verts, de voies de circulation différenciées pour les piétons et les véhicules et d'équipements importants. Certes, son dynamisme et les interrelations qu'elle aura à nouer avec son environnement plaident pour la poursuite de son développement, encore faut-il admettre qu'une génération au moins n'aura pas disposé de l'ensemble des équipements prévus à terme.

Cependant, on ne peut plus avoir une vision uniquement quantitative de l'avenir de la ville nouvelle car une vision étroite et sectorielle répondant à un besoin quantitatif pour les différents acteurs conduirait inéluctablement à une ville dépourvue de toutes les exigences d'une vie harmonieuse à laquelle espère tout habitant. Au-delà de la simple addition des logements, des équipements, des activités, des services, des rues, la ville se définit par ses quartiers et leurs caractères, l'animation, la vie qui résultent de la combinaison de tous ces éléments.

Rappelons que l'urbanisme dépasse la simple dimension matérielle et englobe également les questions sociales, économiques et politiques. Comment saisir alors les dimensions rendant possible un agir véritable ? Quelle posture faut-il adopter face à la ville contemporaine ? Dans le contexte d'Ali Mendjeli, les vécus et représentations se sont avérés bien plus complexes qu'il n'y paraissait : la standardisation des logements a eu pour effet la normalisation des modes de vie, et la population n'est pas restée sans réagir. L'attention portée au cadre de vie permettra à cette ville nouvelle créée de toute pièce de s'inscrire dans une continuité. Elle doit pour cela trouver une image dans laquelle la fonctionnalité ne soit pas le seul attrait, autrement dit, une personnalité, le bien-être de ses habitants en dépend.

TROISIEME PARTIE

La régulation qui se met en place en ville nouvelle

Introduction

Si le territoire est un rapport d'appropriation entre une population et un espace, l'identité peut être appréhendée comme le rapport d'appropriation entre une population et son territoire. « Raisonner en terme d'appropriation suppose de mettre l'accent sur le social et sa dimension spatiale plutôt que sur l'espace lui-même, pensé comme quelque chose de distinct. Plus précisément, cela permet d'appréhender les acteurs et leurs pratiques, les rapports et les processus sociaux plutôt que « des objets géographiques » trop souvent figés ».⁴⁵

Penser en terme d'appropriation de l'espace conduit en effet à envisager l'occupation ou l'usage de l'espace, mais aussi sa production et son détournement, son marquage, sa valorisation, ou inversement sa stigmatisation . L'apprentissage mental et fonctionnel de l'espace vise à faire sien les nouveaux espaces et à les doter de sens, et apparaît comme le préalable à la mise en place d'une territorialisation.

Dans cette troisième et dernière partie, l'accent est mis sur le poids explicatif des logiques d'action et des stratégies d'acteurs en matière de production de l'espace social. En effet, la configuration d'éléments économiques, sociaux, culturels et politiques, confère à la ville nouvelle Ali Mendjeli des modes d'organisation et de régulation spécifiques.

⁴⁵ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Norois Journal : L'appropriation de l'espace*, 195(2), p.14.

CHAPITRE SEPTIEME. CONSTRUCTION DU TERRITOIRE : DES ESPACES HIÉRARCHISÉS MAIS LIÉS PAR LES PRATIQUES ET LES REPRÉSENTATIONS

D'après le Larousse, l'aménagement du territoire est une « politique consistant à rechercher la meilleure répartition géographique des activités économiques en fonction des ressources naturelles et humaines ». L'aménagement du territoire étant une orientation qui s'intéresse au local comme espace d'action, c'est donc en tant que lieu de sociabilité que la ville nouvelle est abordée. Une conception qui place le « sujet » au centre de la réflexion. Ce «sujet» est un producteur du territoire dont les pratiques et la stratégie d'appropriation traduisent un processus de territorialisation. Ainsi, la notion du territoire est associée à l'activité du groupe social de production de son propre espace. Ces idées expliquent une conception qui voit dans le développement du territoire la manière dont se résout spatialement, socialement et temporellement la question de la proximité produite par la coexistence dans un espace local, favorise alors le lien social.

Comprendre l'histoire et la situation actuelle de la ville nouvelle suppose de s'entendre sur ce qu'est un espace social. En effet, selon Henri Lefebvre qui a élaboré le concept, la production d'un espace social relève de l'articulation de trois modes d'appréhension de l'espace :

- La « pratique spatiale » ou l'espace perçu, en l'occurrence le paysage urbain.
- Les « représentations de l'espace » ou l'espace conçu correspondant à « l'espace dominant dans une société » et à son « mode de production », c'est-à-dire l'espace tel que se le représentent les institutions qui l'aménagent et qui le gèrent.
- Les « espaces de représentation » ou l'espace vécu à travers les images et les symboles qui l'accompagnent donc les espaces des habitants, des usagers correspondant à « l'espace dominé donc subi qui tente de modifier et d'approprier l'imagination ».

L'interaction des logiques d'acteurs repose sur un substrat de pouvoir que Lefebvre tente d'explorer. Espace vécu versus espace conçu, valeur d'échange versus valeur d'usage. Ce qui est central dans l'approche de Henri Lefebvre, c'est le processus de production dont résulte l'espace et qui est un élément-clé dans son analyse. Ce processus de production de l'espace ne peut aboutir qu'à un espace différencié. En effet, il applique les mécanismes des rapports de production et des rapports de classes sociales à la production d'espace. L'espace physique dont la production résulte des rapports inégaux entre groupes sociaux est aussi un espace social. La production de l'espace tend aujourd'hui à dominer la pratique sociale sans y parvenir, étant donné les rapports de production. Les représentations correspondent aux groupes, donc aux rapports sociaux de production, c'est-à-dire aux obstacles devant les forces productives et les possibilités qu'elles contiennent.

La production de l'espace n'échappe pas aux rapports de production. Lefebvre établit une différence entre un espace vécu et un espace conçu. L'espace « vécu », c'est l'espace des habitants, qui n'est pas un simple cadre de vie passif mais qui est configuré socialement par les activités de ses occupants. L'espace est un produit de l'activité humaine exercée en un certain lieu. C'est l'ensemble des activités menées par l'homme comprenant les activités techniques, économiques et autres. L'espace conçu, quant à lui, est un espace qui correspond aux intérêts des acteurs de l'accumulation et des « concepteurs » qui n'est pas le même espace que celui des populations. C'est cette contradiction entre espace vécu et espace conçu qui permet de comprendre les oppositions entre concepteurs, technocrates et population. Néanmoins, le concept d'espace vécu a été introduit au début des années 70 dans différents articles scientifiques signés par Armand Frémont : il est associé à la parution du livre "La région, espace vécue" - PUF – 1976, réédition en 1999 par Flammarion.

Cela dit, Lefebvre a attiré notre attention sur la place que peuvent avoir les stratégies des acteurs dans le processus de sa production. Cette stratégie comprend des projets et actions très divers. En effet, les actions des acteurs et leurs stratégies contribuent à donner un sens spécifique à l'espace. Il en conclut que l'espace est

le produit des stratégies et des rapports sociaux. La compréhension du processus de production de l'espace passe alors par la compréhension des rapports sociaux. Les travaux de Lefebvre nous fournissent un modèle théorique qui met en exergue les rapports conflictuels ayant trait à l'espace. Ces conflits s'alimentent par les représentations spécifiques que l'on a de l'espace et de l'utilité qu'on lui attribue. Cette dimension conflictuelle et ce jeu d'acteurs sont les pierres angulaires de l'analyse de Lefebvre au sujet de l'espace. Plus on examine l'espace et mieux on le considère, plus et mieux on saisit les conflits qui le travaillent, qui tendent à l'éclatement de l'espace abstrait et à la production d'un espace autre.

Depuis les travaux de Lefebvre, la notion de l'espace a occupé une place importante dans les sciences sociales et a été fortement déployée notamment par les géographes. Mais la dimension sociale de l'espace, le processus de son appropriation et sa place dans les stratégies des acteurs ont donné lieu à un discours plus structuré sur le territoire et la territorialisation dans les diverses sciences sociales sans pour autant parvenir à établir un consensus dans sa définition. Ainsi, le concept de territoire, tout en étant concept-clef, s'assimile à un concept fourre-tout. Rappelons toutefois, que le géographe Guy Di Méo estime que le territoire repose essentiellement sur des liens sociaux dans un espace local.

Actuellement, alors que de plus en plus de chercheurs en sciences sociales, mais aussi d'acteurs politiques, parlent de territoire, de patrimoine, ou encore d'espace public, il semble nécessaire de réinvestir la notion d'appropriation qui en est un fondement sémantique incontestable. Dans le cas de la construction du territoire de la ville nouvelle Ali Mendjeli, cela permettra d'appréhender non pas l'espace géographique mais plutôt la dynamique des acteurs, de leurs pratiques, des rapports sociaux et de leur évolution. Derrière les déterminants classiques liés au statut socioéconomique, à l'âge et au genre, aux appartenances collectives multiples d'un acteur, il convient de retenir l'expression particulière d'un vécu et d'expériences spécifiques. On peut ainsi lire et décrypter l'espace social à partir des acteurs, de leurs représentations, de leurs comportements, de leurs pratiques et de leurs actions.

1.1. L'appropriation "idéelle" de l'espace comme vecteur de territorialisation.

Cette forme d'appropriation est « inséparable d'intention, de perceptions et représentations et même de constructions imaginaires ou idéologiques »⁴⁶. Citons à ce titre, ce sentiment d'appropriation ou plus profondément encore ce sentiment d'appartenance bien présent chez les anciens bidonvillois interrogés lors de nos enquêtes et qui au bout de quelques années d'occupation illicite de l'espace urbain se sont sentis « délogés de chez eux », une dénomination très affective et personnelle de leur bidonville. Citons encore les anciens habitants de la médina de Constantine ou encore du quartier colonial qui évoquaient leur appartenance au centre-ville de Constantine comme pour se distinguer des autres habitants de la ville nouvelle et qui restent attachés à leur quartier de provenance. On parle alors d'attachement affectif, du sentiment de se sentir à sa place voire chez-soi. La production architecturale mais aussi le patrimoine deviennent ainsi des vecteurs très importants d'affirmation symbolique des groupes sociaux.

« L'appropriation appelle et révèle des inégalités dans l'accès, l'occupation, l'usage et la jouissance des différents lieux de vie, qui par ailleurs ne se valent pas »⁴⁷. Citons à ce titre, les logements dans lesquels les inégalités apparaissent d'un point de vue plus qualitatif et donc plus difficile à évaluer tels que le confort et le bien-être, mais aussi sur le plan fonctionnel et esthétique. Ainsi, un logement peut apparaître agréable à vivre, convenable et spacieux ou au contraire désagréable, étroit et morne. Dans la ville nouvelle Ali Mendjeli, l'homogénéité bâtie se traduit par des blocs de logements collectifs signalant paradoxalement qui habite là et pourquoi et dévoilant l'hétérogénéité des groupes sociaux.

Les inégalités sont peut être encore plus importantes, quoique moins visibles actuellement avec tous les chantiers en cours, quand on appréhende

⁴⁶ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Norois Journal : L'appropriation de l'espace*, 195(2), p.10.

⁴⁷ Idem, p.12.

l'appropriation comme maîtrise de son propre espace de vie, autrement dit comme usage autonome. C'est ainsi que l'on a saisi la question de la construction de la territorialité au cours du sixième chapitre au travers d'une analyse des pratiques de résistance à l'impact de la standardisation du logement et qui traduisent la remise en question des stratégies d'acteurs dominants. Cette approche nous a amené à penser davantage aux rapports sociaux car le logement est essentiellement un construit humain et social. Le logement est un concept imprégné par une dimension essentiellement sociale qui se construit à travers les rapports sociaux et qui explique toute sa complexité.

En ville nouvelle, nous pouvons distinguer deux catégories d'habitants. A ceux (une minorité) qui usent à leur guise de leur propre logement, espace qu'ils ont produit ou ont fait produire, à leur image et à leur mesure (il s'agit ici des habitants de logements individuels) s'opposent ceux (une majorité) qui ne peuvent que se contenter des logements produits pour eux, en fonction de l'image que d'autres se font de leurs besoins, de leurs critères, de leur valeur même pourrait-on dire. Il s'agit dans ce deuxième cas de figure, des habitants des logements sociaux mais pas seulement, étant donné que les attributaires de logements type LSP ne font que contribuer financièrement à la réalisation de leur logement et n'ont aucun droit de regard sur sa conception architecturale. Il en est de même pour les attributaires de logements location-vente ou encore promotionnels. Ces derniers selon les moyens financiers dont ils disposent ne peuvent que choisir la typologie de leur appartement (F4, F5, F6, duplex), mais sans plus.

Les habitants sont ainsi au cœur de la définition du territoire et plus particulièrement des espaces résidentiels. Les pratiques de territorialisation et d'appropriation de l'espace que l'on considère comme construit social implique qu'un territoire est étroitement lié aux sujets qui le construisent car il renvoie souvent aux questions de l'identité et de l'organisation sociale. Le logement cristallise ainsi une logique d'appartenance qui se traduit souvent par une appropriation non pas idéale de l'espace habité mais plutôt matérielle.

VII.1.2 L'appropriation "matérielle" de l'espace comme vecteur de territorialisation.

L'appropriation exprime bien d'autres rapports à l'espace que la simple propriété privée. « Toute pratique, tout usage de l'espace peut, au moins en théorie, être conditionné par les structurations juridiques de l'espace qui en découlent (public/privé, accessible/réservé, gratuit/payant), et qui sont parfois matérialisées sous forme de murs, de barrières, ou même de corps humains »⁴⁸.

VII.1.2.1. L'usage exclusif de l'espace

« On parle d'usage exclusif dans une logique de concurrence pour des biens limités [...] Cette exclusivité peut provenir de raisons strictement matérielles ou fonctionnelles mais aussi de raisons plus directement sociales : l'appropriation est alors synonyme de clôture par le biais de divers dispositifs matériels »⁴⁹. Citons à ce titre les vérandas barreaudées utilisées par les attributaires de logements en ville nouvelle comme ailleurs.

En effet, comme précisé au cours du chapitre 6 de la présente thèse, les habitants de la ville nouvelle ont procédé à des changements concernant la distribution interne de leur logement, un état de fait qui se reflète parfois au niveau de la façade et particulièrement au niveau des loggias ou balcons. Le fait de ne plus se contenter de meubler ou d'aménager leurs espaces de vie, de détruire des cloisons entières, de faire appel aux maçons et autres plombiers pour remodeler voire renouveler leur intérieur, se répercute dans certains cas à l'extérieur du logement et certaines façades ont subi des modifications. Nous avons pris une série de photos afin de montrer que ces transformations ne se limitent pas qu'aux façades des logements sociaux mais touchent les différents immeubles en ville nouvelle indépendamment du type de logement.

⁴⁸ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Noröis Journal : L'appropriation de l'espace*, 195(2), p.9.

⁴⁹ Idem, p.9.

Si l'on venait à examiner les photos suivantes montrant respectivement l'état des façades des immeubles avant et après installation des habitants, nous remarquons qu'il est rare de trouver une façade intacte, que ce soit pour les immeubles de logements sociaux (Figure.109 & 110), les immeubles de logements promotionnels, avec ceux du promoteur Ziani en Figure.111&112 et 113 ou encore ceux du promoteur Talbi en figure.114 et enfin les logements location-vente réalisés par l'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement qui n'échappent pas non plus à la règle. Soulignons toutefois que pour ce derniers cas, l'AADL a réagit en assignant certains de ces attributaires en justice pour avoir modifié l'appartement sans autorisation. Les assignés ont dû payer une amende et enlever les vérandas nouvellement installés, chose qui se reflète d'ailleurs au niveau des façades avec toutes ces bâches venues remplacer les vérandas.

Cela dit, nous avons demandé aux différents habitants leur motivation première et nous avons eu pour réponse ceci : «le balcon est exposé aux regards indiscrets des passants » ou encore : « seule la pose d'une véranda permettra d'exploiter la loggia ou le balcon de l'appartement en toute intimité». Rappelons toutefois que lors du chapitre 6, nous avons constaté que dans certains cas, le balcon n'en était plus un et faisait partie intégrante de la salle de séjour ou de la cuisine, et que les enquêtés ont procédé à ce changement sans pour autant penser aux problèmes d'isolation thermique ou d'humidité.

Ainsi, l'appropriation du logement devient synonyme de clôture par un dispositif matériel qui prend la forme d'une véranda, l'exclusivité étant souvent revendiquée au nom de la liberté d'usage. Cela dit, « des usages peuvent être autonomes sans être exclusif : c'est ainsi que des lieux publics sont régulièrement utilisés par certains comme ressource, malgré leur caractère public (commerce, jeux, loisirs) sans qu'ils se réservent cet usage en l'interdisant aux autres ». ⁵⁰

⁵⁰ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Norois Journal : L'appropriation de l'espace*, 195(2), p.10.



**Figure. 109 : Façade urbaine d'immeubles de logements sociaux
- avant transformation -**



**Figure.110 : Façade urbaine d'immeubles de logements sociaux
- après transformation -**



Figure.111 : Façade principale d'un immeuble de logements sociaux



Figure.112 : Façade postérieure d'un immeuble de logements sociaux



**Figure.113 : Façade d'un immeuble de logements socio-participatifs
- avant transformation -**



**Figure.114 : Façade d'un immeuble de logements socio-participatifs
- après transformation -**



**Figure.115 : Façade d'un immeuble de logements promotionnels
- avant transformation -**



**Figure.116 : Façade d'un immeuble de logements promotionnels
- après transformation -**



**Figure.117 : un autre exemple d'immeuble de logements promotionnels
- après transformation -**



**Figure.118 : un autre exemple d'immeuble de logements promotionnels
- après transformation -**



Figure.119 : Façade de logements location-vente



Figure.120 : Façade de logements location-vente - après transformation -

2.2. L'usage autonome de l'espace

« L'usage autonome correspond au fait d'user de l'espace librement ou du moins sans contrainte sociale explicite [...] Cette autonomie (ou maîtrise de l'espace) est plus ou moins forte selon les groupes et les espaces. Elle peut aussi concerner des pratiques plus ou moins massives ou visibles, de la production à la simple occupation de l'espace. Dans une situation intermédiaire, c'est encore ce sens que l'on mobilise quand on parle de détournement, pour indiquer que l'appropriation s'opère sur un espace déjà approprié et qu'elle en change la fonction ou la finalité ». ⁵¹ A ce titre, nous avons pris les espaces publics urbains, leur usage et leur détournement.

2.2.1. De l'appropriation au détournement de l'espace public urbain

L'espace public est un espace de vie mais aussi un lieu de passage favorisant la mobilité des individus. Certains s'y arrêtent un instant, tandis que d'autres investissent plus longuement un banc, un parc. D'autres encore ne font que défiler sans prêter attention à leur environnement immédiat. L'espace urbain offre un univers d'images et de messages, allant de l'affichage publicitaire au slogan politique, et peut par conséquent être détourné à des usages seconds. Dès lors, tout ou presque est envisageable. A charge pour la ville de réprimer ou de légaliser et donc d'encadrer sa pratique, en tout cas de ne pas se laisser déborder. Car c'est bien, selon notre postulat, la crainte du débordement qui motive d'abord les autorités locales. L'usage autonome correspondant au fait d'user de l'espace librement ou du moins sans contrainte sociale explicite, cette autonomie ou maîtrise de l'espace concernait en ville nouvelle, des pratiques plus ou moins massives ou visibles, celle du commerce informel. Ce dernier commence par une simple occupation de l'espace public et fini par en changer l'usage. On parle alors de détournement de l'espace public pour indiquer que l'appropriation s'opère sur un espace déjà approprié et qu'elle en change la fonction voire même la finalité.

⁵¹ Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Norvois Journal : L'appropriation de l'espace*, 195(2), p.10.

A Constantine, les autorités publiques ont une vision assez précise des conséquences du commerce informel sur la médina : non seulement les rues ont été investies mais les façades qui les bordent faisaient office de murs vitrines. Les voitures stationnées remplaçaient souvent les étals et on les voyait parfois entièrement recouvertes de marchandises. La voie publique ne devant servir de cadre virtuel à un commerce informel en expansion, une protection renforcée des forces de l'ordre a interdit tout étalage sur les voies de circulation automobile, au risque d'une saisie immédiate de la marchandise, tandis qu'une certaine tolérance a toutefois été observée pour les voies piétonnes, les autorités ayant du mal à faire face aux défis qui ont pour nom chômage et fracture sociale. Les commerçants irréguliers ont su tirer profit de cette position. La Direction du Patrimoine de l'APC de Constantine n'accordant pas de permis de stationnement sur la voie publique, ils se sont installés gracieusement, tout paiement exclu, sinon la direction serait dans l'obligation de leur octroyer un document justificatif allant à l'encontre de ses objectifs.

Rappelons que tout commerce ambulant est soumis à l'inscription aux registres : communal, de commerce ou de l'artisanat et des métiers et qu'à ce titre une autorisation personnelle, non cessible et non transmissible est délivrée. Son bénéficiaire est tenu de la présenter à tout moment aux services de contrôle, le statut il/légal n'étant pas évident à première vue étant donné que les commerçants informels et les commerçants non sédentaires sont tous deux ambulants. Les passants ou autres consommateurs se dirigent souvent vers les plus offrant en matière de prix, croyant marchander ils contribuent alors inconsciemment à la présence des « illégaux » qui utilisent ce créneau pour attirer la clientèle.

C'est ainsi que lorsque le commerce informel a commencé à s'installer en ville nouvelle, que les étals se sont multipliés progressivement pour finalement former un marché informel à l'unité de voisinage N°6, des mesures d'éradication ont été prises par les autorités et cela dans un objectif de prévention, empêchant par là les habitants de la ville nouvelle de recréer l'ambiance marchande qui caractérise tant

le vieux centre de Constantine et cela en multipliant les étals et la marchandise. En effet, ce commerce informel, reconnu à son caractère aléatoire, entraîne une concurrence irrégulière et déloyale entre commerçants et met en évidence une image négative de la ville pour la municipalité.

En ville nouvelle, les espaces publics sont régulièrement utilisés comme ressource par les commerçants informels, et cela malgré leur caractère public, sans qu'ils se réservent pour autant ces espaces en les interdisant aux autres. Les marchands informels ont squatté une assiette foncière très importante au coeur de l'UV6 suite à l'arrivée en masse des nouveaux habitants. Des marchands de tous bords ont profité de l'absence de services de sécurité et de contrôle au niveau de la ville nouvelle et ont squatté cette surface pour y installer un véritable marché. On y trouve des fruits et légumes, du prêt-à-porter, de la friperie, de la quincaillerie et autres objets hétéroclites.

Nous avons dénombré en 2004, 160 étals en moyenne sis marché de l'UV6. En effet, le nombre de commerçants et des étals va soit en augmentant, soit en diminuant, en fonction de la présence des vigils et de l'espace disponible. Avec la multiplication des étals, le marché est devenu le lieu de rassemblement d'une masse de clients aux revenus variés et de provenances différentes, achetant toute sorte de produits d'alimentation (fruits et légumes, boucherie, poissonnerie), et d'articles divers (vêtement, chaussure, mercerie, vaisselles, textiles divers).

Ce marché a dans un premier temps été réglementé par arrêté n°1079 du 24 juillet 2005 modifiant l'arrêté n°192 du 28 juillet 2004 ⁵², autorisant ainsi plus d'une centaine de personne à installer leurs marchandises. Dans un second temps, il a été éradiqué pour permettre la construction par un promoteur privé d'un nouveau centre commercial à l'UV6. Un nouveau marché informel a vu le jour par la suite, sur une autre assiette foncière sise unité de voisinage n°8, soit une centaine de mètres plus loin.

⁵² Kassah Laouar, I., (2007). *La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*. Université de Constantine : Mémoire de Magister.

Les commerçants informels en activité sur ces lieux se sont vus promettre des attributions de locaux au sein de ce centre commercial après sa mise en service, et ce pour apaiser les tensions qu'aura générées leur expulsion de l'assiette de terrain indiquée. Mais depuis le lancement officiel des activités du nouveau centre commercial, inauguré le 5 juillet dernier par le Ministre des Travaux publics, la situation est demeurée la même, autrement dit, les commerçants informels n'ont pas évacué les lieux squattés pour aller s'installer dans le nouveau centre commercial, sans doute à cause des charges de loyer. Notons toutefois que les marchands de légumes interrogés nous ont affirmé qu'ils ont bien loué des places au sein de ce centre commercial pour pouvoir continuer à exercer leurs activités.

A l'aube du jeudi 15 janvier 2009, l'opération de démolition des stands de fortune érigés à l'UV8 au beau milieu des immeubles, était à pied d'oeuvre, une opération accompagnée d'un puissant dispositif de sécurité déployé aux alentours du marché. Selon Le Quotidien d'Oran du 17 janvier 2009, « les 435 commerçants informels, dont 207 marchands de fruits et légumes et les autres spécialisés dans la vente de tapisserie, habits, ou autres ustensiles ménagers, dûment recensés par les services de la municipalités d'El-Khroub », ont reçu le 14 janvier, une seconde et ultime mise en demeure (la première ayant été adressée le 10 janvier). Des mises en demeure adressées par la commune d'El-Khroub, pour libérer dans l'immédiat, l'espace public que ces marchands exploitent en toute illégalité à des fins commerciales. Les forces de l'ordre ont, par ailleurs, procédé à l'arrestation d'une cinquantaine de manifestants suite à la mise en feu de trois stands de fruits et légumes. A 16h, le terrain était complètement nettoyé, sans aucun autre incident.

Si l'on vient à interroger les habitants de la ville nouvelle au sujet de l'éradication du marché informel, les avis sont mitigés :

- Certains déplorent son éradication. En effet, nombreux sont ceux qui avaient pour habitude d'y faire leurs courses puisqu'ils y trouvaient l'essentiel de leurs besoins à des prix abordables.

- D'autres par contre, tels que les habitants de l'UV8 qui ont souffert des nuisances de ce marché installé juste sous leurs fenêtres, ou encore les commerçants du nouveau centre commercial de la ville nouvelle Ali Mendjeli se sont réjouis de cette initiative.

Certes, le commerce informel apporte une contribution non négligeable dans la satisfaction des besoins des ménages. Mais sur le plan national, ce type de commerce est devenu facteur de nuisances : entrave à la liberté et à la sûreté du passage, atteinte à la salubrité et au cadre de vie par des pratiques commerciales déloyales. Cela dit, cette décision d'éradication a eu pour principale répercussion l'affluence des habitants au centre commercial Ritaj, ainsi que la présence de camionnettes et autres marchands ambulants aux abords des différentes unités de voisinages. A signaler que divers magasins d'alimentation générale proposent, désormais, fruits et légumes, pour répondre aux besoins de la population.



Figure.121 : Le centre commercial de la ville nouvelle - UV6 -

Ce centre est divisé en deux parties : la première comporte une superette réservée aux produits d'alimentation générale, à proximité immédiate une pâtisserie et un

petit restaurant. La seconde partie est réservée aux étals de fruits et légumes, boucherie, et poissonnerie (en février 2009, ils étaient au nombre de 83 étals). Soulignons toutefois qu'à l'état actuel des choses, seul le rez-de-chaussée et fonctionnel, le premier étage réservé aux boutiques est, quant à lui, en cours de réalisation. Par ailleurs, en ville nouvelle, les espaces en pied d'immeuble sont destinés aux commerces de proximités et l'on retrouve sous les arcades une série de petites boutiques non loin desquelles on a installé ce centre commercial. Rappelons que 40% des enquêtés trouvent que les commerces de proximités en ville nouvelle sont bien pourvus et que 16,53% trouvent qu'il n'est pas difficile de faire ses courses en ville nouvelle. Citons également l'enquête de terrain menée par Ines Kassah Laouar ⁵³ que nous avons synthétisé dans le tableau.38 avec un total de 409 locaux commerciaux.

Commerce pur		Services		Artisanat	
Activité	Nombre de locaux	Activité	Nombre de locaux	Activité	Nombre de locaux
Alimentation générale	134	Cafétéria	40	Coiffeur	13
				Coiffeuse	10
Quincaillerie	28	Taxiphone	26	Photographe	4
Marchand de meubles	19	Fast-food	24	Serrurier	2
		Restaurant	16		
Total	245	Total	135	Total	29

Tableau. 57 : Les commerces en ville nouvelle

Cela dit, les nouveaux habitants sont en quête de services quotidiens dans leur ville d'accueil mais aussi d'identité, de sens et de vie relationnelle, culturelle, de contacts, de légitimité sociale et politique. C'est qu'il n'est pas toujours aisé de se fixer en un lieu qui apporte parfois plus de désenchantement (surtout si les conditions de vie se détériorent en fonction d'aléas sociaux ou économiques) que de satisfaction et de bien-être.

⁵³ Kassah Laouar, I., (2007). *La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*. Université de Constantine : Mémoire de Magister.

CHAPITRE HUITIÈME. CONSTRUCTION TERRITORIALE ET ÉMERGENCE D'UNE GOUVERNANCE

Le territoire de la ville nouvelle étant un espace en construction permanente, nous sommes amenés à constater un développement qui se cristallise principalement autour du logement, que l'on évoque les logements sociaux, logements socio-participatifs, logements location-vente, promotionnels ou encore les logements individuels. Mais le territoire de la ville nouvelle n'est pas seulement un système d'acteurs interdépendants, il est un espace vital pour une population qui a ses attributs socioculturels. Les rapports entre acteurs et territoire et les conflits autour de la construction de la territorialité se lisent aujourd'hui dans les transformations que connaît la ville. En effet, les dynamiques urbaines d'aujourd'hui traduisent avant tout la dynamique des acteurs qui font le territoire. A cet égard, la gouvernance devient un enjeu majeur en terme de réflexion et d'action.

L'élaboration d'une ville nouvelle doit s'inscrire dans une démarche stratégique et territoriale attentive aux enjeux environnementaux et socioéconomiques et est accompagnée par la négociation et l'échange. Le processus de planification et d'exécution des divers projets faisant partie intégrante du territoire se déroule mieux lorsqu'il est traité par des groupes d'exécution pluridisciplinaire. En ville nouvelle, la formalisation d'un système de gestion et d'un processus décisionnel ont été nécessaires à la conduite d'un tel projet. Le système de décision est censé associer l'ensemble des acteurs et des partenaires et doit permettre d'apprécier les décisions à prendre. Le système décisionnel doit également adopter une démarche évolutive en fonction des choix stratégiques. Cela dit, le problème essentiel semble être la réalisation et cela dans un laps de temps relativement court (quelques années) une véritable ville, alors que Constantine a mis des siècles à se constituer, et de faire en sorte que très rapidement les habitants aient le sentiment de vivre dans une véritable ville ayant

son unité et son originalité. Le choix du parti d'urbanisme conditionne en grande partie la réussite :

- part d'habitat individuel et collectif,
- logements de toutes tailles,
- modes de financement qui conditionnent la qualité,
- hauteur des immeubles,
- importances des espaces verts,
- places de parking,
- organisation des transports en commun
- localisations des zones d'emplois, des commerces.
- Les densités,
- l'architecture, les couleurs, le mobilier urbain jouent un grand rôle dans l'ambiance urbaine.
- Enfin, la concordance de la réalisation des logements, des équipements, des emplois et des transports en commun est capitale.

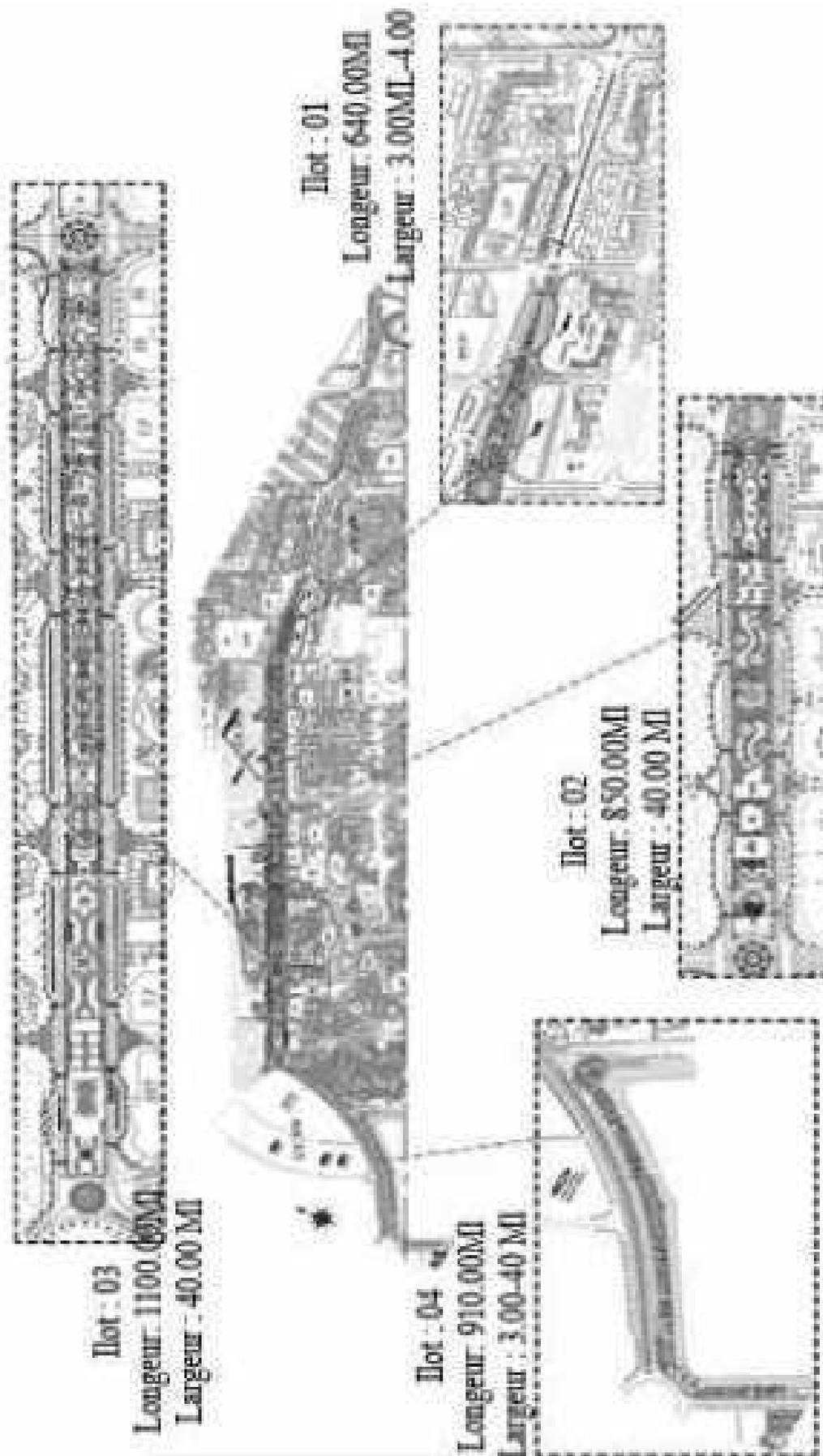
Si l'on venait à considérer la ville nouvelle actuelle (Figure.122), on remarque que la densité est répartie en trois grandes catégories différenciées. On repère l'habitat à faible densité occupant la partie Est à l'entrée de la ville. Plus on se rapproche du boulevard principal plus la densité augmente graduellement et sensiblement, elle arrive au plus haut degré (100 logements à l'hectare). Cette répartition a pour objectif de marquer l'espace et permettre une identification et un repérage aisé. Les différentes unités de voisinage suivent la même différenciation par rapport à la densité. Cette répartition des densités sur l'ensemble de la ville à pour objectifs de renforcer l'idée d'une image claire. Le centre-ville d'une forme allongée et linéaire est caractérisé par une forte densité d'habitat et une concentration d'équipement marquant l'espace environnant. Le Boulevard principal (3500,00 M de long et de 3,00 à 40,00 M de large) qui se trouve localisé en plein centre de la ville nouvelle fera quant à lui l'objet d'un aménagement urbain particulier avec un terre-plein favorisant la présence d'espaces verts et de réseaux piétonniers, l'objectif étant de créer une forte animation urbaine (Figure.123-125).



Sourec : Google earth

Figure.122 : la ville nouvelle Ali Mendjeli

Plan d'aménagement du boulevard Principal Ville Nouvelle Ali Mendjeli



Sourcec : DUC, 2008

Figure.123 : Plan d'aménagement global du boulevard



Figure.124 : Etat actuel du boulevard principal



Figure.125 : Etat futur du boulevard principal

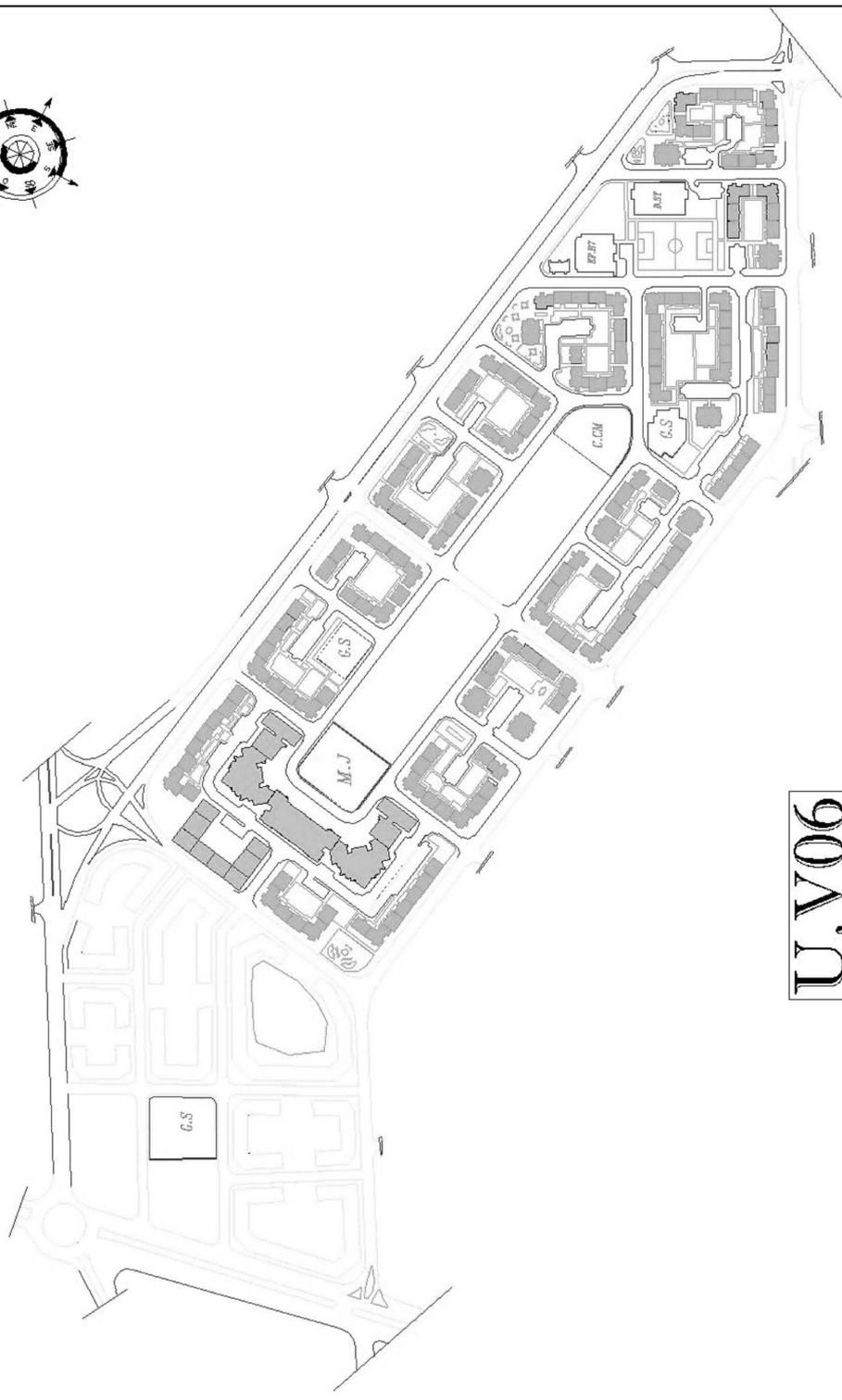
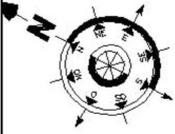
1. Spatialisation des différentes catégories de logement

Nous avons pris les trois premiers quartiers de la ville nouvelle afin d'observer la répartition des différentes catégories d'habitat présentes. Rappelons que le quartier 2 est l'unique quartier achevé de la ville nouvelle et que le quartier 3 et 1 sont toujours en cours de réalisation. En premier lieu, nous allons étudier le quartier n°2 qui regroupe les unités de voisinage n°5, 6, 7 et 8 (Figure.126). On constate que la majorité des terrains réservés à l'habitat sont destinés à recevoir de fortes densités. La zone d'habitat est composée en grande partie de bâtiments de 5 à 8 étages, quelques uns plus élevés sont concentrés au niveau du boulevard principal qui longe l'unité de voisinage n°7. Les unités de voisinages 6 (Figure.127) et 8 (Figure.128) étant les premières réalisées à l'échelle de la ville nouvelle, on note une forte concentration de logements sociaux, ce n'est que par la suite que l'on remarque une diversification de l'offre immobilière au niveau de l'UV5 (Figure.129) et UV7 (Figure.130) avec du promotionnel et de l'individuel.



Figure.126 : Le quartier n°2 de la ville nouvelle

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

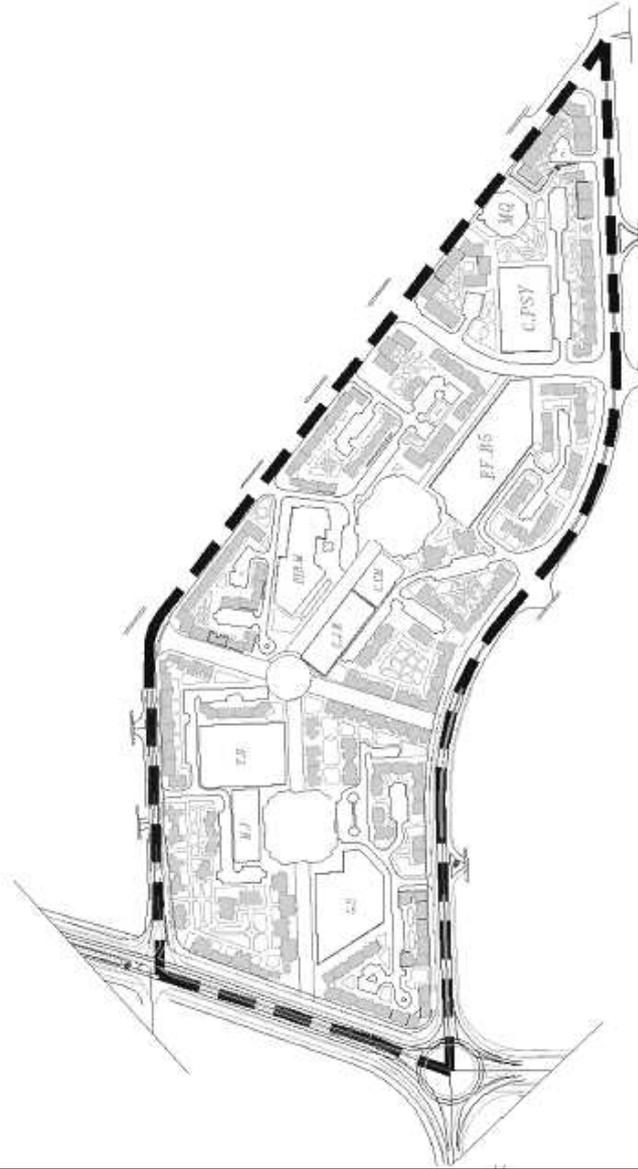


U.V06

LEGENDE

-  1701 Logements Sociaux Locatifs
-  100 Logements Social Participatifs
-  63 Promotionnels

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

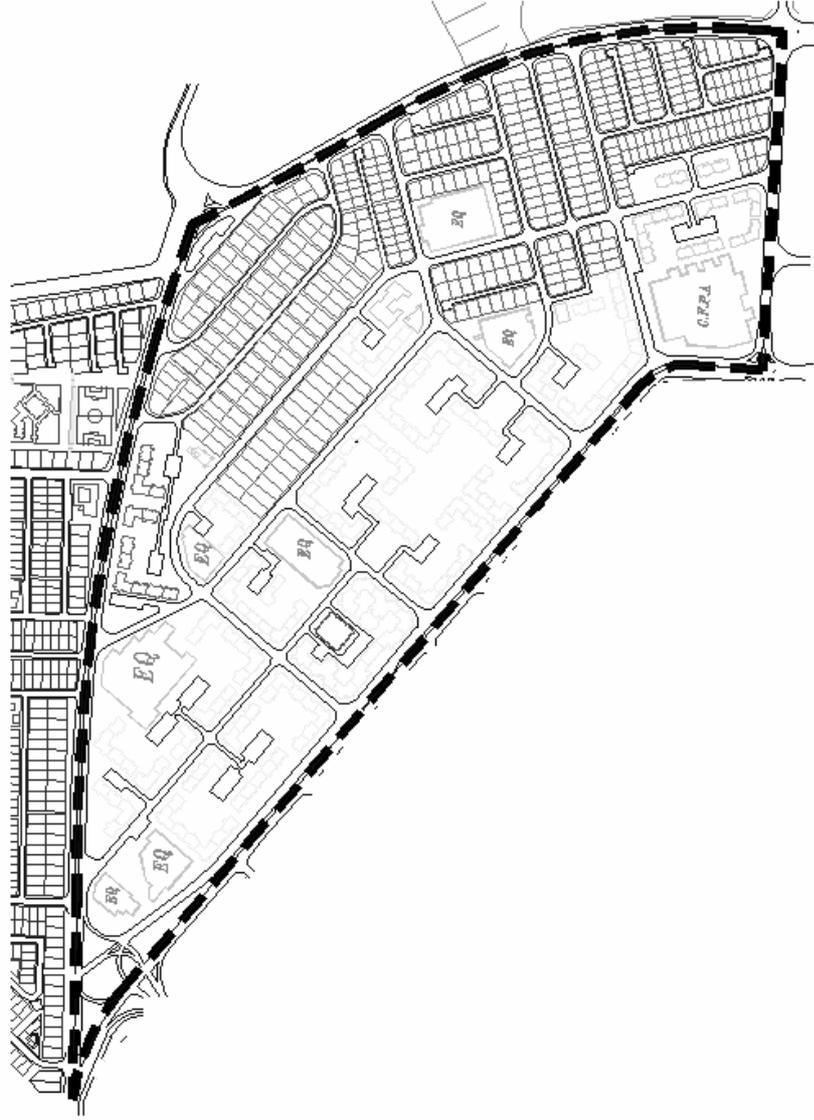


U.V08

LEGENDE

■ 2597 Logements Sociaux Locatifs

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

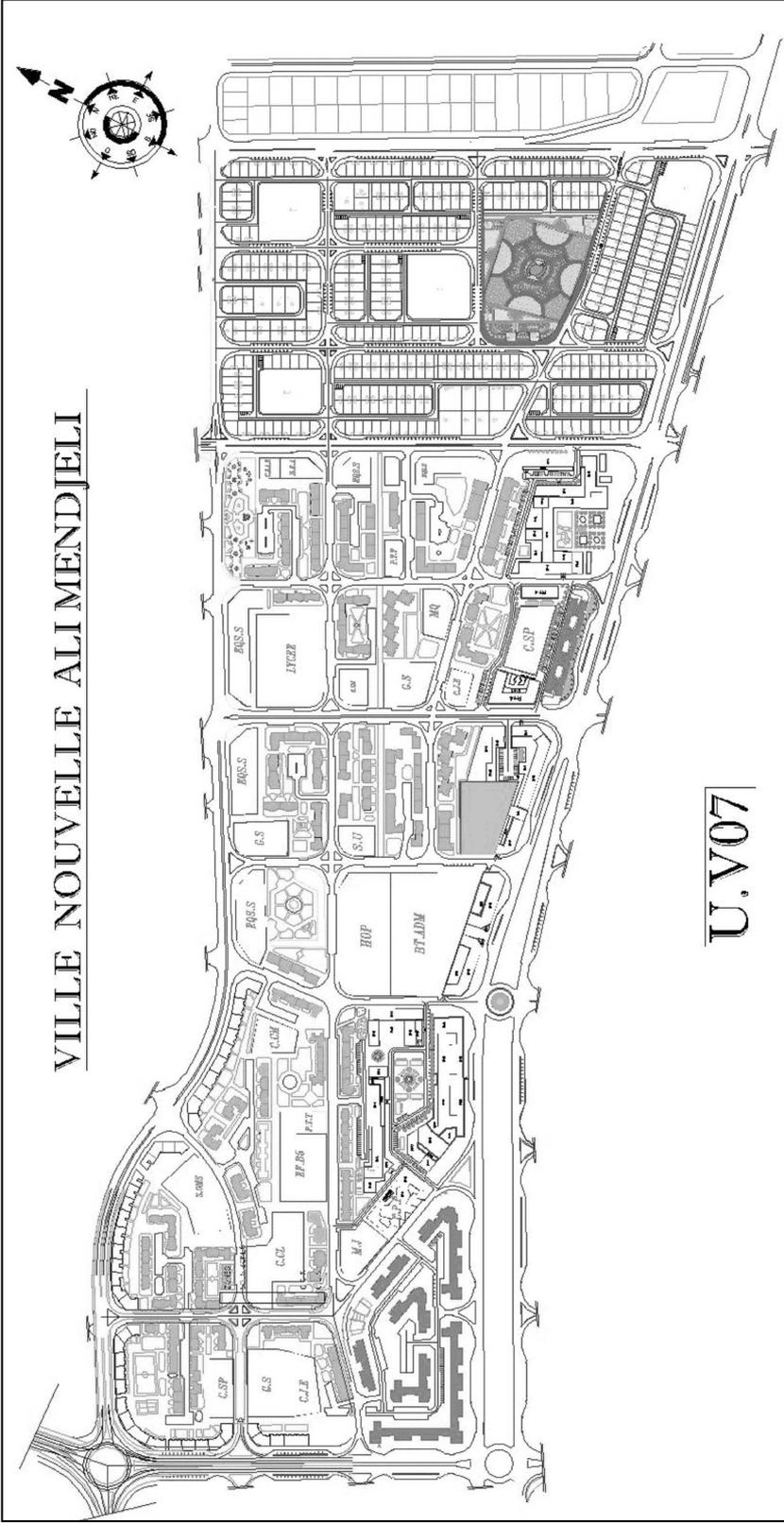


LEGENDE

-  2133 Logements Sociaux Locatifs
-  760 Logements Social Participatifs
-  1284 Location Vente

U.V09

VILLE NOUVELLE ALIMENDJELI



U.V07

LEGENDE

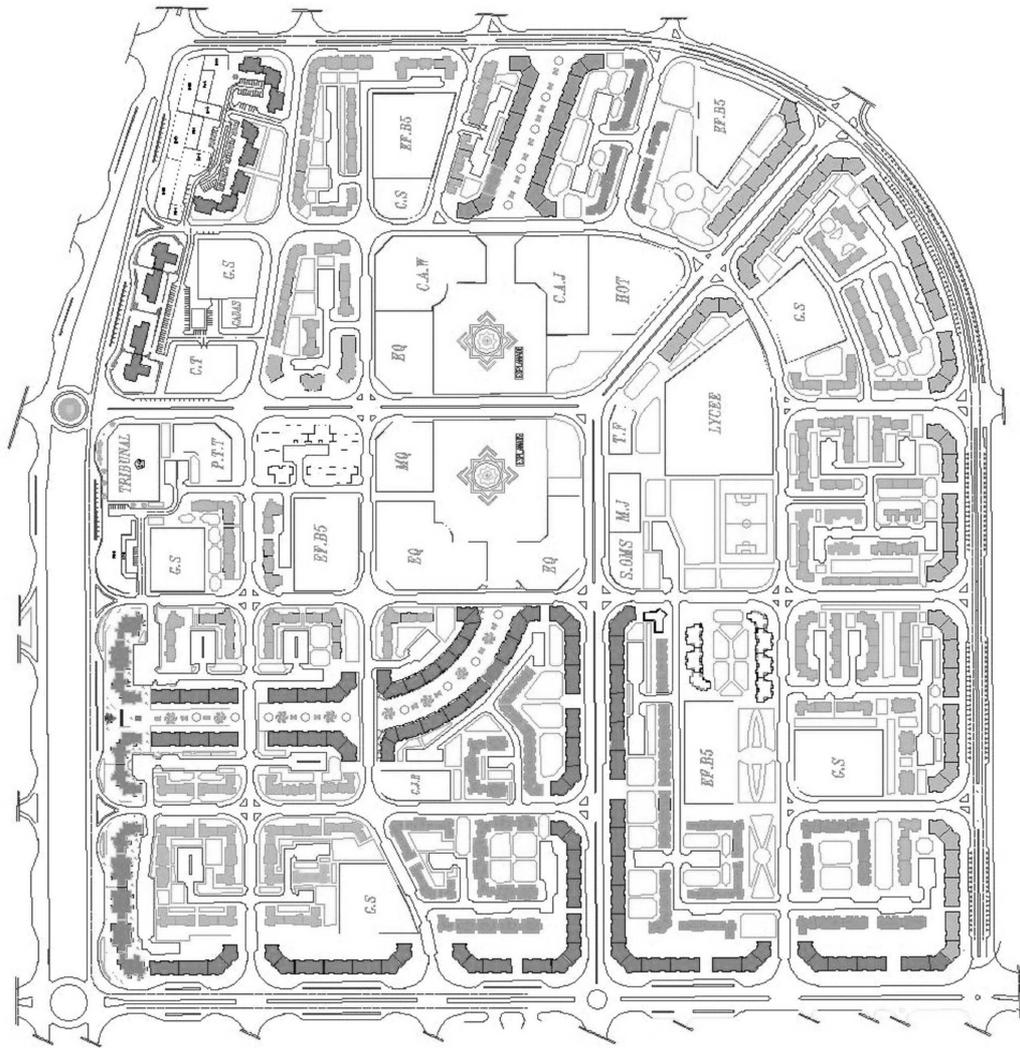
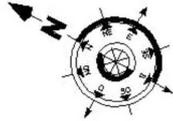
[Light Gray Box]	2958 Logements Sociaux Locatifs
[Medium Gray Box]	30 Logements Social Participatifs
[Dark Gray Box]	1488 Location Vente
[Very Dark Gray Box]	138 Promotionnels

En second lieu, nous allons étudier le quartier n°1 qui regroupe les unités de voisinage n°1, 2, 3 et 4 (figure.131). Rappelons que le pôle universitaire (Figure.133) est sis à l'UV3 ainsi qu'une partie de l'UV4. Pour ce qui est de l'unité de voisinage n°1 (figure.132), les immeubles à grande hauteur qui représentent les logements location-vente sont placés au niveau du boulevard principal et le long des voies primaires. Les immeubles de logements LSP et social ne sont pas visible depuis le boulevard. Pour rappel, le programme location-vente de 2001 compte 2500 logements répartis sur des immeubles à grandes hauteurs (R+14 ou R+16), sis UV1, UV7 et UV9 et le programme location-vente de 2002 compte 1000 logements pour des immeubles de R+7 et/ou R+8, sis UV1 et UV9. Notons en revanche, une forte concentration d'immeubles de logements socio-participatifs au niveau de l'UV2 (figure.134). L'unité de voisinage n°4 ne compte, quant à elle, que des immeubles de logements LSP (figure.135).



Figure.131 : Le quartier n°1 de la ville nouvelle

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI



LEGENDE

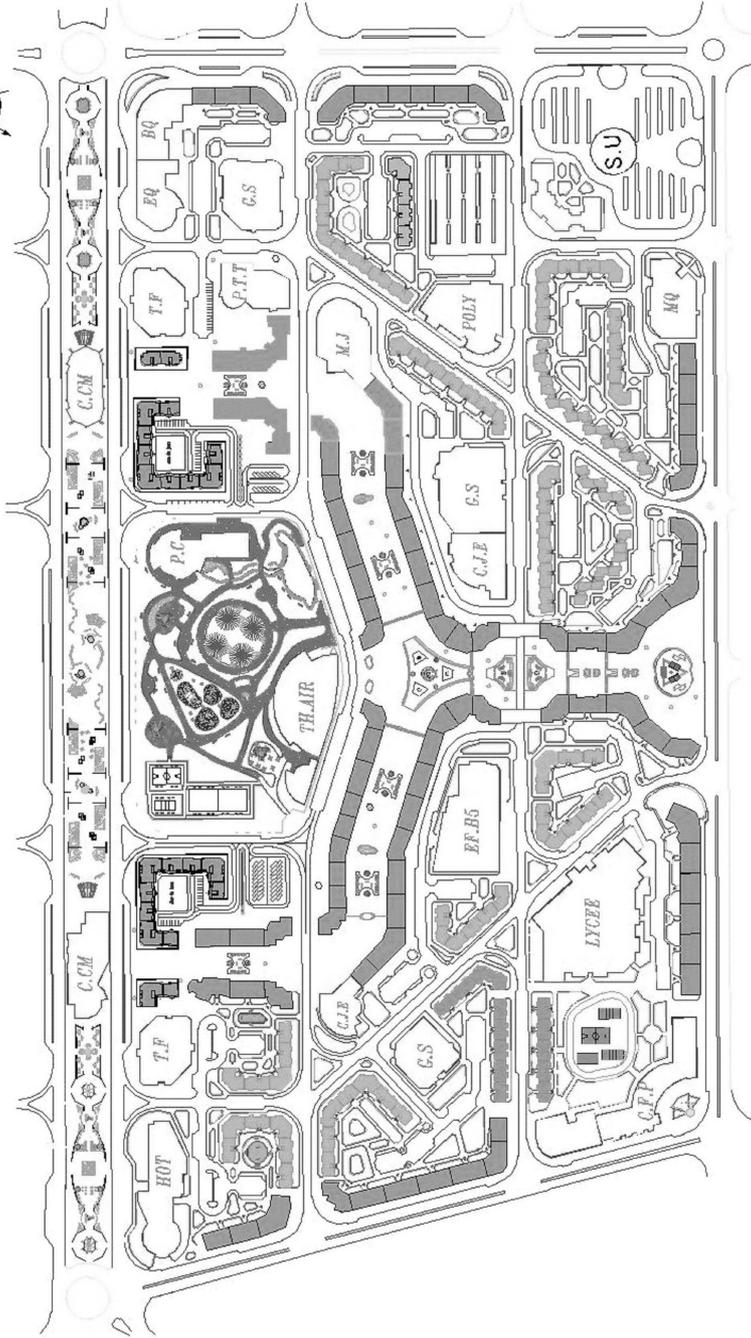
- 2957 Logements Sociaux Locatifs
- 1149 Logements Social Participatifs
- 1584 Location Vente

U.V01



Figure.133 : Le pôle universitaire de la ville nouvelle UV3

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

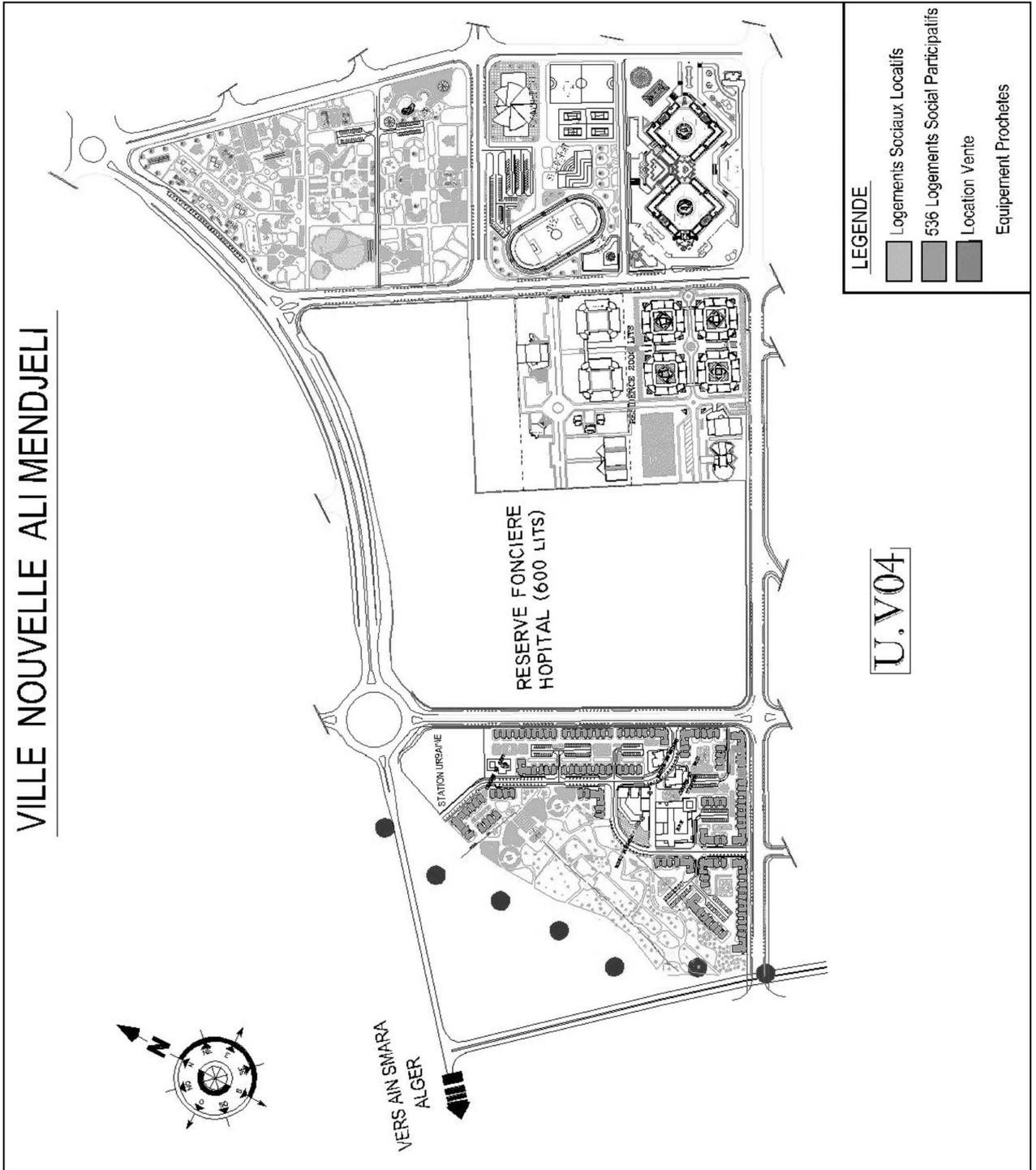


U.V02

LEGENDE

- 498 Logements Sociaux Locatifs
- 1687 Logements Social Participatifs

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI



U.V04

LEGENDE

[Light Gray Box]	Logements Sociaux Locatifs
[Medium Gray Box]	536 Logements Social Participatifs
[Dark Gray Box]	Location Vente
[White Box]	Equipement Prochetes

En troisième lieu, nous allons étudier quartier n°3 qui regroupe les unités de voisinage n°9, 10, 11 et 12 (figure.136). Rappelons que l'hôpital militaire de la ville nouvelle est situé à l'UV11 (figure.138). Pour ce qui est de l'unité de voisinage n°9 (figure.137), les immeubles à grande hauteur qui représentent les logements location-vente sont également placés au niveau du boulevard principal. Les immeubles de logements LSP sont placés au centre de l'UV et les immeubles de logements sociaux ne sont pas visibles depuis le boulevard. Les unités de voisinage n°10 et 12 (figure.139&140), sont à l'état de projet actuellement mais notons la forte présence de logements promotionnels/individuels et location-vente au niveau de l'UV10 et exclusivement du logement promotionnel/individuel pour l'UV12. Ainsi au fur et à mesure que l'en s'éloigne du boulevard, la densité diminue graduellement jusqu'à atteindre une densité faible de 20 logement/ha favorisant ainsi la réalisation de zones résidentielle à la périphérie de la ville.

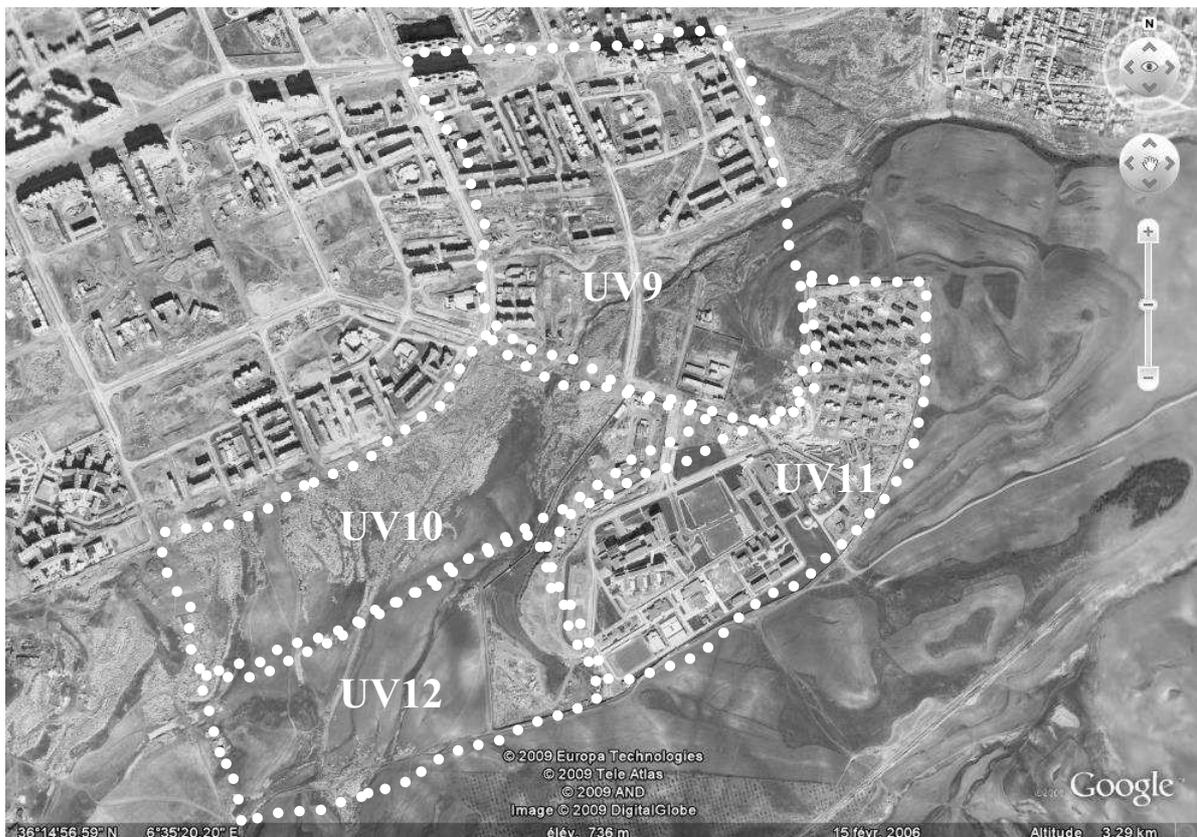
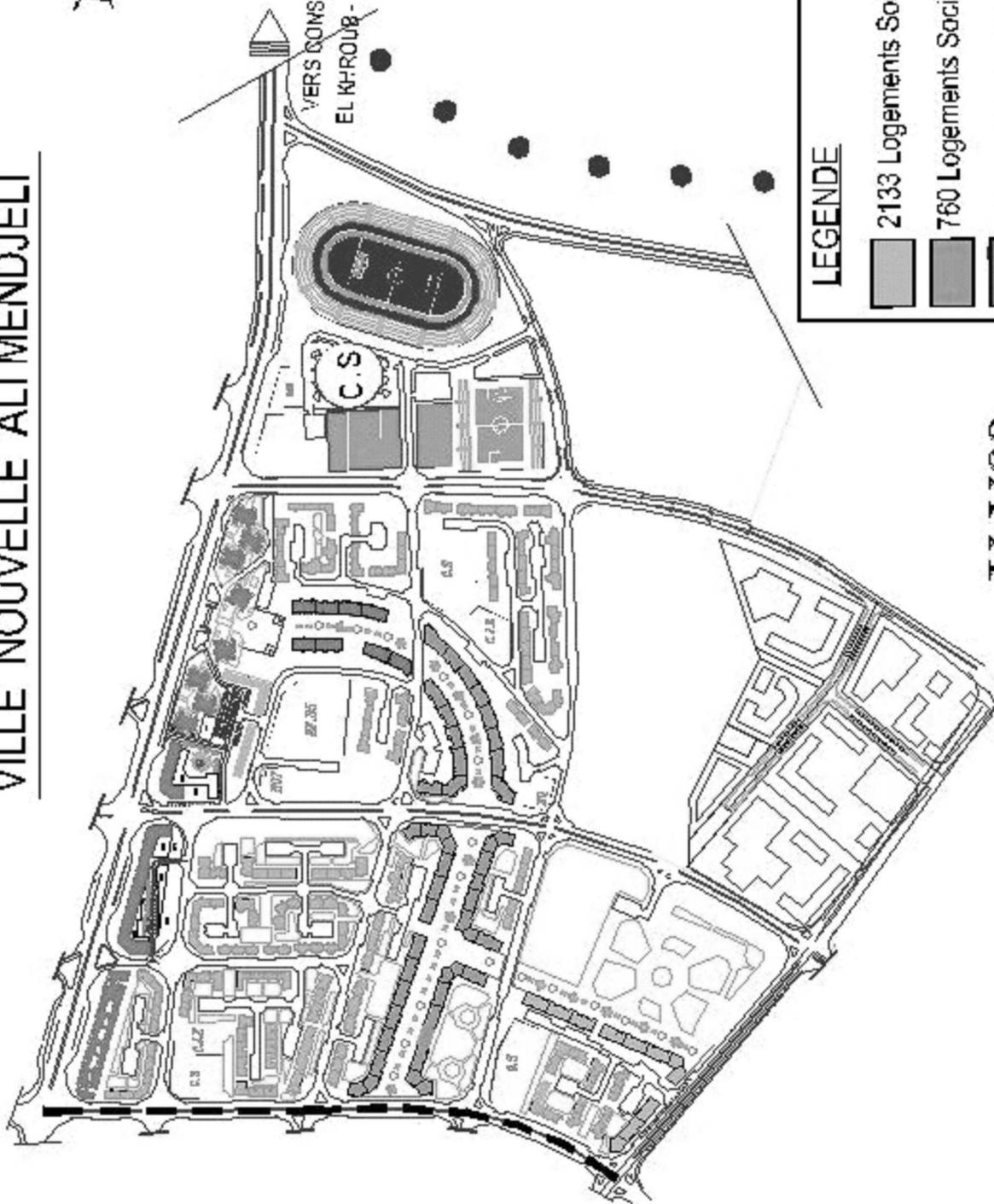


Figure.136 : Le quartier n°3 de la ville nouvelle

VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI



VERS CONSTANTINE
EL KHROUB - AEROPORT



LEGENDE

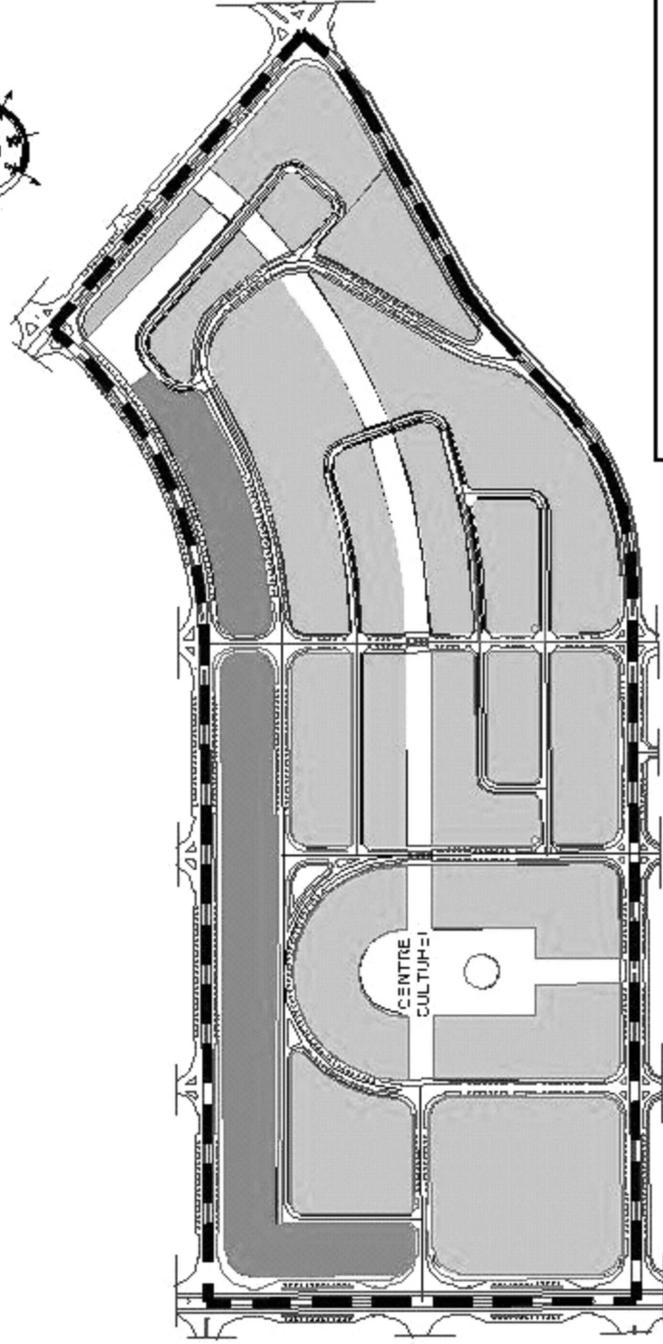
-  2133 Logements Sociaux Locatifs
-  760 Logements Social Participatifs
-  1284 Location Vente

U.V09



Figure.138 : L'hôpital militaire de la ville nouvelle UV11

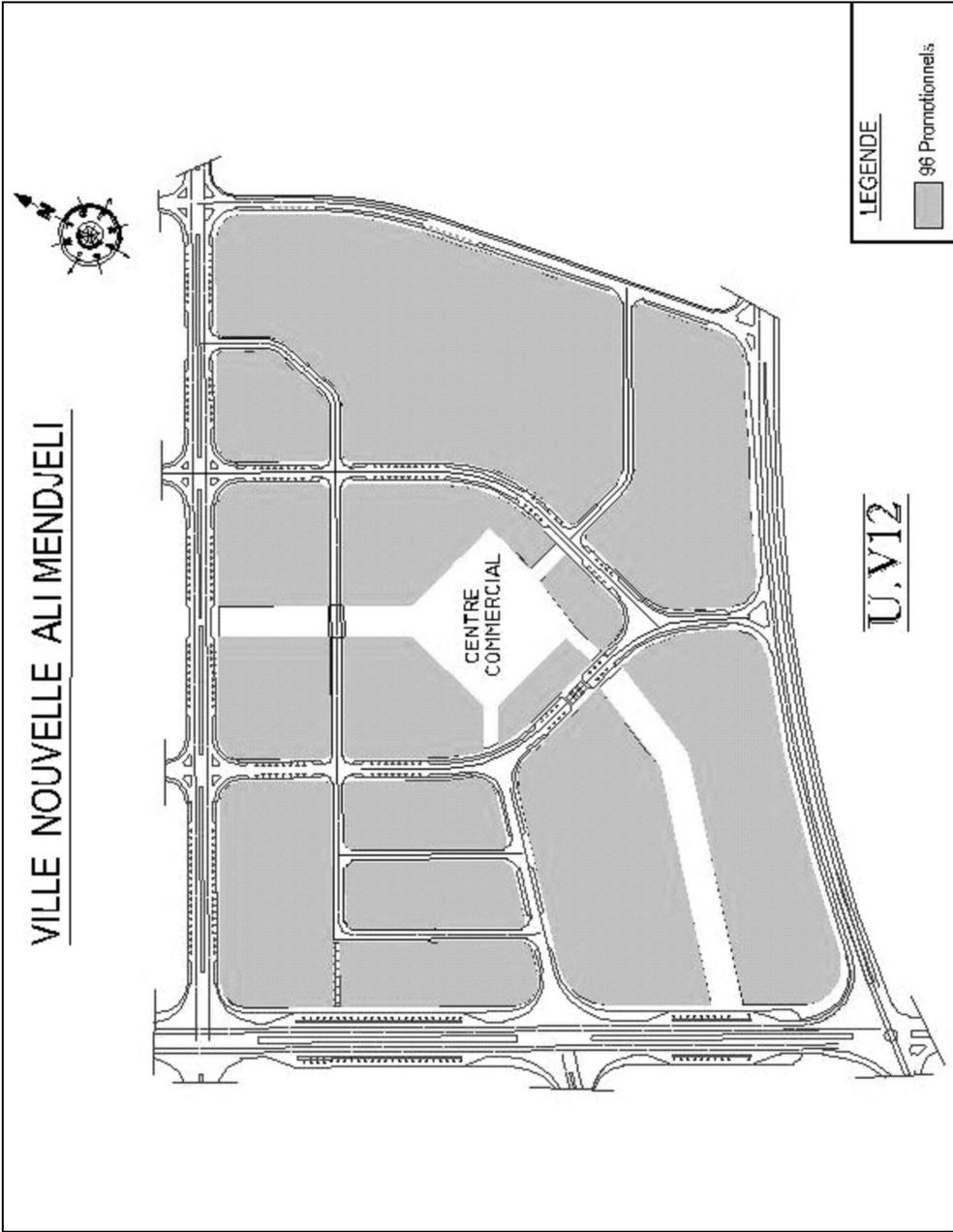
VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI



LEGENDE

-  Logements Sociaux Locatifs
-  700 Location Vente
-  402 Promotionnels

U.V10



Le développement de la ville nouvelle nous renvoie donc essentiellement aux questions de la gouvernance et de la gestion du territoire, à la dynamique des acteurs sociaux et aux modes de régulation des rapports et soulève la question de la coordination entre acteurs et des processus de négociation qui nécessitent l'existence de règles implicites. En effet, le territoire de la ville nouvelle désigne un système d'interdépendance dont l'aménagement et la valorisation reposent en partie sur des stratégies d'acteurs individuels et collectifs qui concernent la réalisation d'actions publiques locales. Néanmoins, le territoire n'est pas uniquement un espace défini selon des critères institutionnels et économiques, mais aussi en fonction de représentations sociales et collectives.

2. Question de gouvernance en ville nouvelle et de gestion du territoire

Nous prendrons ici le terme de « gouvernance » dans son acception la plus large, à savoir « l'ensemble des processus et des institutions qui interviennent dans la gestion politique d'une société localisée »⁵⁴. La question de la gouvernance induit la capacité de fédérer des acteurs et d'établir des dialogues. Ces dialogues entre acteurs supposent l'établissement de certains modes de régulation des rapports entre eux afin de coordonner leurs actions. La coordination locale est importante pour réguler le jeu d'acteurs. Le questionnement du cadre institutionnel devient dès lors primordial. Les notions de gouvernance, de coordination locale et de processus décisionnel sont révélatrices d'un cadre de régulation qui régit les rapports entre acteurs dans la construction de leur action collective et dans la gestion de projets qui s'inscrivent dans une logique territoriale. Cette approche semble pourtant négliger les rapports de pouvoir entre acteurs et laisse penser que la gouvernance permet de neutraliser le conflit d'acteurs.

Dans l'usage devenu courant, le terme de « gouvernance » se rapporte aux relations entre les dirigeants et les dirigés, notamment entre l'Etat et la société civile. Il englobe les rapports entre les pouvoirs locaux et la société civile, les

⁵⁴ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p.32.

conditions de partenariat entre le secteur public et le secteur privé et la participation des citoyens à l'action publique par l'intermédiaire de la concertation. Son utilisation dans les relations internationales comme au niveau des discours politiques et des rapports de gestion a permis la mise en œuvre de changements, de réformes voir même d'innovations dans les procédures et les programmes des pouvoirs publics, il a permis de conforter l'implication de la société civile dans la gestion des affaires publiques et locales en particulier.

Ces dernières années, la notion de «gouvernance urbaine» a émergé avec la prise de conscience de la nécessité d'une réhabilitation du rôle du citoyen dans la gestion des villes d'une part et d'une citoyenneté suffisamment mobilisatrice pour la sauvegarde du patrimoine légué aux générations futures, d'autre part. Selon Georges Cavallier (CAVALLIER, 1999) : « La gouvernance urbaine n'est pas autre chose à mes yeux que la capacité à mettre en œuvre des partenariats efficaces entre les différents acteurs, c'est-à-dire la capacité à relier les principaux acteurs autour du niveau de décision politique, en définissant un cadre qui donne du sens à l'action urbaine [...] Il faut que cette action soit suffisamment mobilisatrice pour entraîner les parties concernées, et suffisamment lisible pour être comprise par tous les citoyens et produire de ce fait du lien social ». ⁵⁵ S'il est donc possible d'admettre ce concept, il est nécessaire de saisir ce qu'il recouvre en ville nouvelle.

En effet, le travail de gestion dépasse la seule création de biens immobiliers ou même leur gérance une fois ces derniers réalisés. Il englobe tous les problèmes relatifs aux terrains, aux questions financières et au groupement du personnel nécessaire du fonctionnement des services de toutes sortes, ainsi qu'à la satisfaction des besoins sociaux de la nouvelle communauté. La gestion doit donc nécessairement :

- donner aux habitants un cadre de vie sain et agréable,

⁵⁵ CAVALLIER G (1999), Introduction sur la notion de gouvernance, in *Journée d'études " Territoires et Sécurité "*, ENA, Paris, <http://www.ena.fr/>

- éviter la ségrégation sociale,
- assurer de meilleures conditions de vie pour les différentes activités,
- permettre une bonne organisation de la vie collective en donnant aux équipement et services collectifs de bonnes conditions de fonctionnement et de rendement
- et faire en sorte que l'ensemble des directives écrites ou portées sur les documents graphiques soit respecté.

Comme évoqué dans le rapport d'orientation de la ville nouvelle (Urbaco.bet, 1994) : une gestion efficace du processus de réalisation de la ville nouvelle [...] passe par la création d'une agence spécialisée dans la gestion de celle-ci [...] la faculté de créer une structure de gestion appropriée, de coordonner, de prendre des décisions rapides et de rassembler tout un éventail de professions et de disciplines diversifiées de telle sorte que tous concourent à un même but »⁵⁶. Cette "agence" sera chargée des tâches suivantes ⁵⁷:

- a. La planification générale : élaborer les systèmes de planification de l'ensemble des opérations en assurant le contrôle des plannings.
- b. Les études : définir les études d'ordre socio-économique, technique, urbanistique et architectural nécessaires, en les confiant aux bureaux d'études expérimentés et en assurant le contrôle des différentes missions.
- c. Les travaux : assurer la maîtrise d'ouvrage et gérer les crédits d'investissements correspondants.
- d. Le foncier : acquérir les terrains, les louer ou les vendre après viabilisation aux futurs utilisateurs.

⁵⁶ Urba.Co. (1994). *Rapport d'orientation ville nouvelle Ain El Bey*. Constantine : Urbaco. Bet, p.158.

⁵⁷ Idem, p. 159.

- e. La gestion urbaine : assurer à titre transitoire les missions de gestion urbaine liée aux différentes opérations d'urbanisme.
- f. Cette agence sera également responsable de la publicité faite à la ville, afin d'obtenir et d'attirer aussi bien l'investissement public que privé. En effet, la construction de la ville nouvelle constitue un immense effort de relation publique et demande une documentation de grande ampleur.

2.1. La ville nouvelle Ali Mendjeli et son instrument d'aménagement

En ville nouvelle, la création d'une cellule de suivi et de coordination qui a pour favoriser le bon déroulement du processus de développement. Placée au sein même de la ville nouvelle Ali Mendjeli, elle est dirigée par un comité dont la constitution de directions multiples parmi lesquelles : la DUC, la DLEP, l'OPGI, (tableau.58).

La D.U.C	Direction de l'Urbanisme de Constantine
O.P.G.I :	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
D.L.E.P	Direction du Logement et des Equipements Publics
D.H.W	Direction de l'Hydraulique
D.T.P	Direction des Travaux Publics
A.A.D.L	Agence d'Amélioration et de Développement du Logement
A.D.E	Algérienne Des Eaux (ex EPECO)
A.P.C	Assemblée Populaire de Constantine
Urbaco.Bet	Bureau d'études concepteurs de la ville nouvelle.
SONELGAZ	Société Nationale d'Electricité et de Gaz

Tableau. 58 : La cellule de suivi et de coordination en ville nouvelle

Selon l'article 7 de la loi 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement. Pour toute ville nouvelle, il est institué, en vertu d'un décret exécutif, un organisme dénommé organisme de ville nouvelle. Il est chargé, notamment :

- 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 qualité de maître d'ouvrage délégué,
- de réaliser les actions foncières et toutes les opérations de coordination, de gestion et de promotion commerciale nécessaires à la réalisation de la ville nouvelle.

Les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement de l'organisme de ville nouvelle sont fixées par voie réglementaire.

Bien que la cellule de suivi et de coordination ne possède pas le caractère officiel stipulé dans la présente loi, elle est néanmoins responsable de la planification de l'ensemble des opérations d'urbanisme, des études socioéconomiques, techniques, urbanistiques et architecturales, en assurant la coordination de nombreux partenaires, le contrôle des plannings, la maîtrise d'ouvrage, la gestion des crédits d'investissements correspondants sans oublier la publicité censée attirer investisseurs publics et privés. En effet, les opérations en ville nouvelle sont engagées sous la direction de cette cellule qui travaille en étroite collaboration avec les structures administratives de Constantine puisqu'elle réunit un certain nombre de leurs représentants. Cette cellule a réduit la taille des opérations dans le but d'introduire une diversité apte à enrichir la qualité de vie des nouveaux habitants, organisé de grands concours pour varier l'aspect des rues et des immeubles, limité la taille des opérations, multiplié les architectes en faisant appel à la concurrence, à la participation des constructeurs aux études, à l'expérimentation, en vue d'une recherche générale de qualité.

Par ailleurs, selon l'article 11 de la loi 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement : « l'organisme de ville nouvelle procède à l'aménagement et à la réalisation des infrastructures et équipements pour le compte de l'Etat et à leur rétrocession pour les autres usagers, conformément à la législation en vigueur ». En ville nouvelle, la cellule de suivi et de coordination est chargée d'acquérir les terrains, les louer ou les vendre après viabilisation aux futurs utilisateurs. Nous avons à ce titre pris l'exemple des logements socio-participatifs en ville nouvelle en mentionnant le fait que les souscripteurs bénéficiaient d'une différence de prix allant de l'ordre de 50.000 jusqu'à 100.000 DA, si on la compare à d'autres LSP situés à Constantine même ou au niveau des villes satellites. Une baisse de prix due au fait que les terrains soient déjà viabilisés, ce qui représente un gain de temps et d'argent considérable pour les partenaires privés qui en font profiter à leur tour leurs clients (revoir les pages 73-74 du chapitre premier).

2.2. Acteurs et gouvernance

Par définition, les acteurs agissent (selon Goffman *in* G. Di Méo et P. Buléon, 2005). Afin de mieux cerner leurs contours, il convient de prendre en compte pour tous les acteurs, la diversité de leurs rôles, de leurs statuts, de leurs logiques et de leurs stratégies. Ces acteurs se situent toujours au cœur de territorialités et de temporalités multiples car sur un sujet identique, le même acteur s'exprime en tant qu'habitant, qu'utilisateur et que contribuable, que citoyen d'un même lieu ou territoire. Selon G. Di Méo (Di Méo, 1991), il existe trois grandes catégories d'acteurs dans leurs rapports aux territoires de l'action : acteurs endogènes, exogènes et transitionnels :

- « L'acteur endogène, originaire et imprégné des lieux où il vit, auxquels il s'identifie pleinement ». ⁵⁸

⁵⁸ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p.33.

- « L'acteur exogène considère le territoire de son action d'un œil plus froid plus utilitariste et plus spéculatif, [...] les décisions qu'il prend, les actions qu'il conduit n'ont pas forcément d'impact direct sur son propre cadre de vie. Il agit sur l'espace de vie des autres, souvent dans l'espoir de réaliser un profit, sans prendre beaucoup de risque quant à l'équilibre de son univers quotidien »⁵⁹.
- « L'acteur transitionnel évoque quant à lui une situation intermédiaire, celle de l'acteur exogène qui tend à s'intégrer, plus ou moins progressivement, par l'identité et /ou par la résidence, par l'habiter, au territoire de son action. Il peut s'agir aussi d'un habitant des lieux qui a pris ses distances, s'installant et travaillant ailleurs, mais gérant toujours des propriétés ou des enjeux localisés dans son territoire d'origine ». ⁶⁰

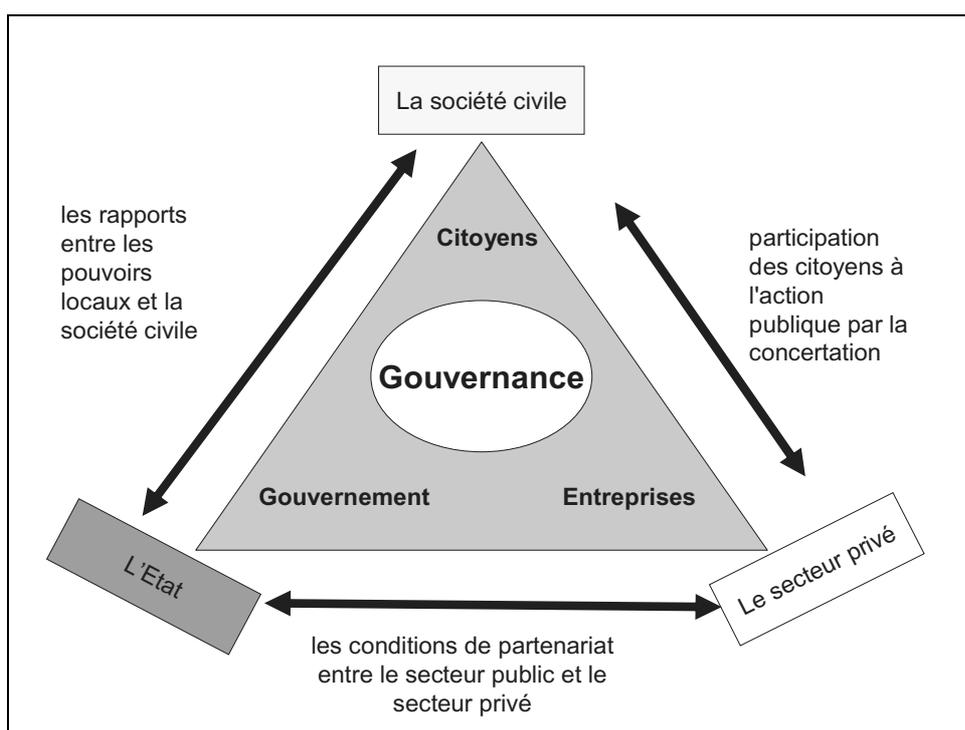
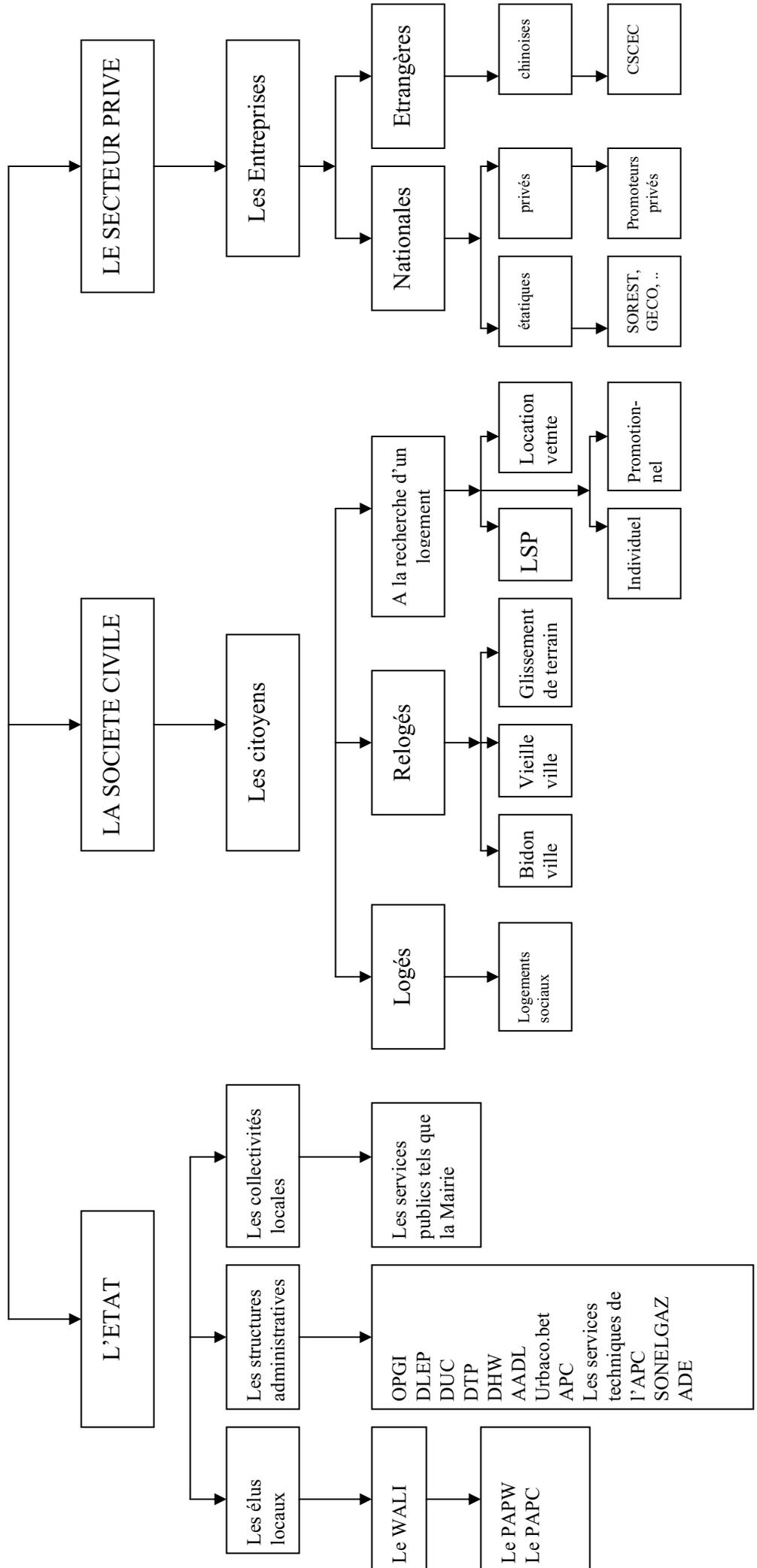


Figure.141 : Schéma de principe de la gouvernance

⁵⁹ Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin, p.33.

⁶⁰ Idem, p. 33.

LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI



La ville nouvelle Ali Mendjeli est le produit des stratégies des acteurs, leur mode d'occupation du territoire et leur mise en réseau. D'après la figure.141 et 142, on peut identifier trois catégories d'acteurs : L'Etat, le secteur privé, et la société civile. De notre point de vue, les stratégies et les modes de gouvernance renvoient souvent à deux aspects principaux. D'une part, les autorités politiques qui tentent de conjuguer les divers intérêts en donnant un ensemble de choix et de projets qui découlent d'une stratégie d'action. D'autre part, le secteur privé qui détermine les modes d'occupation du territoire en fonction des acteurs économiques. Mais un choix fondamental est à faire, celui de la place des habitants dans la stratégie d'action et la construction du territoire. C'est la raison qui nous amène à traiter la question de la gouvernance en ville nouvelle.

En effet, la ville nouvelle Ali Mendjeli implique des initiatives locales et une dynamique d'acteurs. Cette dynamique porte sur l'élaboration d'une stratégie collective et son aboutissement est conditionné par l'entente, par exemple sous la forme de partenariats locaux autour d'objectifs communs. Si la mobilisation citoyenne autour du projet collectif semble être centrale dans cette approche où le conflit d'acteurs est peu considéré, le développement de la ville nouvelle est étroitement lié aux politiques publiques et ainsi aux modes de gouvernance. La ville nouvelle ne repose pas uniquement sur des initiatives locales mais sur une action publique qui implique une certaine organisation institutionnelle. Il y a donc lieu de s'interroger sur la place réelle des acteurs sociaux en ville nouvelle.

2.3 Les acteurs sociaux et leur place réelle dans le processus de décision de la ville nouvelle

Une nouvelle loi a été proclamée récemment pour une politique de la ville conçue et élaborée suivant un processus concerté et coordonné. Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité. La loi n° 06-06 du 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville, a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et

du développement durable⁶¹. Nous retiendrons deux principes généraux de la politique de la ville définis dans l'article.2 de la loi comme suit :

- 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.

La gouvernance urbaine implique donc l'adhésion des habitants aux projets qui les concernent, d'aller au-delà de la simple information de la population et de parvenir à établir un véritable partenariat avec les habitants, « la participation n'étant pas une porte ouverte aux mécontents, elle permet l'exercice de la citoyenneté et l'établissement d'enrichissants contre pouvoirs »⁶². En ville nouvelle, le caractère d'urgence que revêtent les opérations de relogement et les difficultés particulières de réalisation, priment constamment sur la prise en considération des disparités sociales et des modes de vie. L'apparition d'associations d'habitant a pour but d'améliorer les conditions de vie dans les nouveaux quartiers et de favoriser le bien-être des nouveaux arrivants.

La citoyenneté s'exprime par le regroupement d'individus au sein de structures associatives voulant défendre les exigences de la nouvelle communauté et mettre les propos des dirigeants en corrélation avec leurs actes pour répondre aux attentes

⁶¹ Journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire n°15, p.14.

⁶² Lévy J., (2001), « Quelle ville voulons nous ? » in *Les cafés géographiques*, http://www.cafe-geo.net/cafe2/article.php3?id_article=46 Mulhouse.

sociales. On dénombre une vingtaine d'associations : celles qui regroupent des habitants relogés d'anciens bidonvilles de Constantine, celles qui regroupent des habitants relogés de la vieille-ville de Constantine, et les associations qui regroupent des habitants relogés suite aux glissements du faubourg Saint-Jean. Actuellement, de nouvelles associations de quartier se sont formées, un porte-parole est ainsi désigné pour défendre les intérêts collectifs, que ce soit pour les immeubles de logement social, location-vente, ou encore LSP.

Il est difficile d'avoir une estimation exacte du nombre d'associations présentes en ville nouvelle. En effet, ce type de structures n'a jusque là, aucune légitimité pour exprimer et défendre les intérêts collectifs. Les habitants sont peu écoutés et peu associés aux décisions qui les concernent. Les doléances sont donc adressées :

- au Directeur d'Urbanisme et de Construction de Constantine DUC si elles concernent les espaces résidentiels (le cadre déjà bâti et la gestion des espaces collectifs).
- au Directeur de l'Office Public de Gestion Immobilière, s'il s'agit des logements sociaux attribués pour d'éventuels échanges ou réparations (cas de l'étanchéité par exemple).
- au Directeur du Logement et des Equipements Publics de Constantine s'il s'agit des réseaux (adduction en eau potable par exemple).
- au Wali de Constantine dans un cas de non-réponse.

Dans l'état actuel des choses, les associations qui se donnent comme objectif de défendre et d'améliorer la vie sociale locale et le cadre de vie ne jouissent pas d'une puissance suffisante pour être intégrées aux décisions et ne disposent pas de locaux communaux pour exercer leurs activités. Or, selon l'article.17 de la loi n° 06-06 portant loi d'orientation de la ville : « 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 »⁶³.

⁶³ Journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire n°15, p.17.

La bonne gestion des ressources matérielles et humaines et des relations qui les lient, doit donc se traduire pour les acteurs politiques et économiques par la recherche d'un consensus large et efficace. Or, pour exercer une démocratie directe en matière urbaine, il faut que les autorités locales acceptent d'aborder "les sujets qui fâchent", admettent la contradiction et acceptent parfois d'être désavouées. En effet, par gouvernance urbaine on n'entend pas simplement la gestion de la ville. Les autorités locales devraient donc s'engager de plus en plus clairement à maintenir un dialogue ouvert et régulier avec la société civile au travers de ses structures représentatives. Cet engagement s'inscrirait dans un contexte social et politique prédisposé à s'approprier et à multiplier les moyens normatifs proposés aux citoyens pour faire connaître et échanger publiquement leurs opinions sur tous les domaines d'action collective. Les enjeux de la gouvernance urbaine mettent en scène les principes de démocratie locale participative, de partenariat entre pouvoirs publics et secteur privé et de nouveaux dispositifs de gestion publique, l'exemple d'Ali Mendjeli n'étant pas assez pertinent quant à la concrétisation ou la faisabilité de tels principes.

3. Les enjeux en ville nouvelle

La ville nouvelle a été construite avec l'intention d'accueillir le surplus des populations de Constantine, comme une alternative au développement des franges urbaines, et comme un instrument d'un développement régional équilibré. En tant qu'exemple d'urbanisme volontaire la ville nouvelle est ainsi confrontée à des difficultés qu'elle doit surmonter. Les réalités territoriales ne sont pas homogènes mais les enjeux et les projets sont fonction des territoires. Il semble qu'il y ait deux enjeux en ville nouvelle : l'enjeu social et spatial d'une part, et l'enjeu de l'attractivité de la ville constituée, d'autre part.

3.1. L'enjeu social et spatial, c'est-à-dire le risque de l'exclusion

Les opérations en ville nouvelle vieillissent inégalement, souvent avec d'évidentes difficultés d'entretien du parc logement. Cela se traduit, d'une part, au niveau des

façades, (comme nous l'avons mentionné dans le chapitre septième) où l'on remarque, dès l'installation des habitants, la présence de vérandas et de bâches défigurant la façade, et d'autre part, à l'intérieur des appartements vis-à-vis de la distribution interne des pièces (comme nous l'avons mentionné dans le chapitre sixième). L'acteur possède donc une capacité décisionnelle autonome. Derrière les déterminants classiques liés au statut socioéconomique, à l'âge et au genre, aux appartenances collectives multiples d'un acteur, il convient de retenir l'expression particulière d'un vécu et d'expériences spécifiques. On peut donc lire et décrypter l'espace social à partir des acteurs, de leurs représentations, de leurs comportements, de leurs pratiques et de leurs actions.

Par ailleurs, il semble erroné de mettre immédiatement en œuvre, pour créer une forme urbaine, une grande quantité de logements a priori collectifs et sociaux, sans satisfaire par ailleurs aux équilibres élémentaires de mixité sociale. La tendance générale est nette (le relogement des habitants des bidonvilles, ou celui des gens dont les habitations sont touchées par les glissement de terrains et la vétusté du bâti), poussant à l'apparition de quartiers concentrant des handicaps économiques et sociaux (c'est le cas de l'unité de voisinage 8 par exemple concentrant une forte majorité de relogés).

En temps normal, un « quartier » est défini par son homogénéité bâtie, par sa délimitation administrative, ou simplement par son toponyme. En ville nouvelle, l'homogénéité bâtie se traduit par des blocs d'immeubles collectifs signalant paradoxalement qui habite là et pourquoi et dévoilant l'hétérogénéité des groupes sociaux. Ainsi, les appellations des différents espaces résidentiels se fait d'après le quartier de provenance : les habitants venant de Souika, du bidonville « New York », de Saint-Jean pour ne citer que cela, les habitants des immeubles de logements promotionnels de Talbi ou ceux de Ziani, les immeubles AADL. Le risque d'exclusion non plus seulement sociale mais aussi spatiale devient prononcé dans un territoire pourtant en cours de réalisation et dans lequel les différences sociales (modes de vie) sont déjà évidentes.

3.2. L'enjeu de l'attractivité de la ville constituée

Si pour les économistes, le territoire est une composition qui résulte des stratégies des acteurs économiques, il n'en demeure pas moins un espace socialement construit. Il est en outre l'objet d'action d'une multiplicité d'acteurs et le sujet des différentes stratégies ce qui en fait le carrefour où différentes logiques sont confrontées. Par ailleurs, la gouvernance privilégie l'analyse des rapports entre différents acteurs et invite à chercher les inégalités spatiales du développement économique dans la confrontation entre les caractéristiques économiques à un moment donné et l'ensemble des structures économiques, sociales et institutionnelles du territoire. La ville nouvelle Ali Mendjeli doit donc être appréhendée dans sa complexité et sa "multidimensionnalité". La dimension économique n'est pas isolée de l'ensemble des dimensions sociales et locales. Le développement local induit dès lors la capacité de mobilisation autour d'un projet qui implique la participation et des rapports d'échange et d'interaction entre différents acteurs sociaux et économiques.

Cette dynamique d'échange et d'interaction démontre l'importance de l'action politique qui induit des processus de négociation et des compromis. Ce qui implique une action qui privilégie la pluridisciplinarité et la polyvalence dans la manière d'aborder la ville nouvelle et son développement. Nous devons appréhender le territoire comme système d'interdépendance complexe et être attentif à ses potentiels économiques, sociaux et culturels. A ce titre nous avons pris le cas de la Zone d'Activités multiples (rappelons que celle-ci a été implantée à l'entrée Est de la ville nouvelle) afin de dégager les différentes activités qui y sont présentes. Le tableau.59 montre les différentes unités implantées. Pour ce qui est des autres lots de la ZAM, un permis de construire a été délivré pour la construction d'une clôture sans préciser l'activité qui sera implantée. Bien que tous les lots aient été attribués, la ZAM actuelle (figure.143) ne regroupe qu'un nombre restreint d'activités principalement dans l'approvisionnement des différents chantiers telles que les centrales à bétons (revoir p.122 et 123 du chapitre quatrième).

Activité	Surface du lot (m ²)
2 Unités de ferronnerie d'art	2 x 1140
Unité de fabrication de brosse à dent + fabrication de coton tige	1140
Unité de fabrication électrique	1140
Unité de production de matériaux de construction	1140
Une cafétéria + une station de lavage	1064
Unité de fabrication de chocolat	2280
Unité de congélation de viandes	1140
Unité de transformation de papier	3386,24
Unité de vente de matériaux de construction	1835,58
2x Abattoir	1844,89 + 1656,1
Dépôt chambre froide	1156,57
Unité industrielle	1156,57
Unité de menuiserie générale + ébénisterie	1694,34
Unité de vente de matériaux de construction	1583,45
Unité de ferronnerie	404,64
Administration	773,99
Atelier de mécanique générale	773,99
Unité à usage commercial	2495,59
2 x laiterie	2495,59 + 2594,59
Hangar de stockage	2495,59
Unité de transformation de matériaux en plastique et métallurgie	773,94
Station multiservice	8447,06
Imprimerie de journaux	151999,33
Unité de transformation de marbre	3832,34
Unité de fabrication de plâtre de décoration	2220,03
Unité de vente de matériaux de construction	2220,32
Atelier de mécanique générale	650,25

Source : Services techniques de l'APC

Tableau. 59 : Liste des activités implantées à la ZAM de la ville nouvelle



Figure.143 : La Zone d'Activités Multiple de la ville nouvelle

4. Une régulation urbaine s'impose, mais, quelles en seraient les limites?

La gouvernance urbaine est un enjeu majeur car elle articule et associe des institutions politiques, des acteurs sociaux et des organisations privées, dans un système de relations qui assure des choix collectifs et leur mise en œuvre. Le développement de la ville nouvelle devenant ainsi une question de stratégies d'acteurs, implique un débat sur les échelles spatiales, sur les rapports entre activités et espaces et sur les modes de régulation des rapports entre acteurs sociaux. La capacité des acteurs locaux de s'organiser autour d'un projet ou de se réunir autour d'un objectif de développement commun, en mobilisant les potentialités et les ressources existantes, se présente comme un enjeu majeur.

Une régulation qui se veut « sociale » avec pour ambition de donner des moyens supplémentaires aux espaces les moins favorisés, autrement dit, les concentrations urbaines de populations précarisées, majoritairement issues des anciens bidonvilles. Pour faire face à la ségrégation spatiale et à la précarisation, cette démarche doit se baser sur trois aspects principaux : mixité, proximité et citoyenneté. Ces aspects visent l'établissement d'un territoire homogène. Une démarche qui se focalise à la fois sur les gens et sur l'espace, qui traite les lieux tout en privilégiant les individus. Une variété d'objectifs où l'on peut cerner une finalité de stabilisation de la population et de promotion de la mixité. La mixité s'affirme dès lors comme choix fondamental, comme remède au mode de standardisation de l'habitat qui s'est avéré déficient, pour une régénération de la ville et une dynamisation économique et sociale visant à attirer de nouvelles activités et à favoriser l'éclosion d'entreprises locales.

L'élaboration d'une nouvelle politique d'aménagement doit donc s'organiser autour d'un maître mot : la mixité

- mixité dans l'habitat, ce qui signifie mettre en avant non pas le logement social mais plutôt les autres types de logements et en particulier l'accession à la propriété.
- mixité dans l'emploi, c'est-à-dire aussi des services et du tertiaire.

Au-delà des possibilités de réalisation qui varient en fonction de la conjoncture économique, cette démarche prend la ville nouvelle non pas comme un lieu d'équilibre habitat/travail/achats mais tout simplement comme le lieu de vie, en privilégiant la dimension locale dans les actions visant à recréer cohérence et cohésion à la fois sociales et urbaines.

La politique d'urbanisation de Constantine répondait à des objectifs d'ordre quantitatif et économique, sans trop se soucier des conséquences sur l'environnement ou des désirs des habitants. La politique de la ville nouvelle doit pouvoir aboutir à une situation plus équilibrée sur le plan social et économique. Par son ambitieux programme de logements (plus de 50.000) et son important programme d'infrastructures d'accompagnement, cette nouvelle entité à vocation de services, devra établir équité et mixité dans les différents quartiers grâce à un encadrement de l'offre foncière, immobilière et à une programmation réfléchie de l'habitat.

La ville nouvelle ne peut donc se concevoir en dehors de son contexte et doit se définir en fonction des situations existantes, des besoins, de la volonté des acteurs locaux et de leurs prérogatives bien sûr mais pas seulement, les acteurs sociaux doivent plus que jamais prendre part aux décisions qui les concernent. Une vision étroite et sectorielle répondant uniquement à un besoin quantitatif conduirait à long terme à une ville dépourvue de toutes les exigences d'une vie harmonieuse à laquelle espère tout habitant. Pour accompagner ces enjeux et permettre à cette ville nouvelle de faire jouer pleinement ses atouts, une implication et une mobilisation citoyenne constante serait indispensable dans les années à venir. Soulignons pour cela, que les espaces publics de la ville nouvelle sont des lieux privilégiés d'interaction sociale qui favorisent un vécu commun et la formation d'un mémoire collective. Les espaces publics urbains se rapportent à des sites concrets, ne correspondant pas seulement au dégagement ou au prolongement de l'espace privé du logement mais évoquant un ensemble de lieux où les coprésences entre personnes ne se connaissant pas peuvent s'organiser.

Chapitre IX. Recommandations

L'élaboration d'une ville nouvelle doit s'inscrire dans une démarche stratégique et territoriale attentive aux enjeux environnementaux et socioéconomiques et est accompagnée par la négociation et l'échange. Le processus de planification et d'exécution des divers projets faisant partie intégrante du territoire se déroule mieux lorsqu'il est traité par des groupes d'exécution pluridisciplinaire. En ville nouvelle, la formalisation d'un système de gestion et d'un processus décisionnel, sont nécessaires à la conduite d'un tel projet. Le système de décision est censé associer l'ensemble des acteurs et des partenaires et doit permettre d'apprécier les décisions à prendre. Le système décisionnel doit également adopter une démarche évolutive en fonction des choix stratégiques. Ce territoire doit donc être appréhendé dans sa complexité et sa "multidimensionnalité", la dimension économique n'étant pas isolée de l'ensemble des dimensions sociales et locales. Le développement local de la ville nouvelle induit dès lors la capacité de mobilisation autour d'un projet qui implique la participation et des rapports d'échange et d'interaction entre différents acteurs sociaux et économiques.

IX.1. Pour une régulation urbaine de la ville nouvelle actuelle

La ville nouvelle Ali Mendjeli étant définie par sa dynamique interne (qui se traduit par des modifications effectuées sur les représentations et les actions des acteurs), une régulation dite de la ville nouvelle mériterait d'être engagée selon une optique de développement territorial local. L'amélioration du cadre de vie ainsi que la mobilisation des ressources et des acteurs locaux est primordiale. Cette régulation urbaine doit s'intéresser aux quartiers déjà réalisés en ville nouvelle. Des initiatives diverses doivent être élaborées pour développer l'emploi, la formation et l'innovation, l'accompagnement des porteurs de projets et l'aménagement des espaces et des infrastructures. La définition des espaces d'intervention de cette politique reposerait sur des déterminants socio-

économiques et la localisation des espaces. En effet, maintenir un équilibre social et économique doit être une préoccupation majeure, surtout dans les situations où la composition sociale et démographique de la population change et reste encore fragile.

IX.1.1. Un équilibre social

- Une régulation qui se veut « sociale » avec pour ambition de donner des moyens supplémentaires aux espaces les moins favorisés, autrement dit, les concentrations urbaines de populations précarisées, majoritairement issues des anciens bidonvilles. Pour faire face à la ségrégation spatiale et à la précarisation, cette démarche doit se baser sur trois aspects principaux : mixité, proximité et citoyenneté. Ces aspects visent l'établissement d'un territoire homogène. Une démarche qui se focalise à la fois sur les gens et sur l'espace, qui traite les lieux tout en privilégiant les individus. Une variété d'objectifs où l'on peut cerner une finalité de stabilisation de la population et de promotion de la mixité. La mixité s'affirme dès lors comme choix fondamental, comme remède au mode de standardisation de l'habitat qui s'est avéré déficient, pour une régénération de la ville et une dynamisation économique et sociale visant à attirer de nouvelles activités et à favoriser l'éclosion d'entreprises locales.

- En ville nouvelle, dans certains quartiers d'habitat social, la dégradation exprime souvent une dévalorisation sociale (cas de l'unité de voisinage N°8 concentrant une forte majorité d'anciens habitants de bidonvilles), d'où la nécessité,
 - d'une part, **d'associer les acteurs sociaux pour coproduire le territoire**, cette coproduction permettrait de confronter les différentes logiques d'acteurs,

- et d'autre part, de définir des mécanismes de régulation pour structurer les échanges et la coexistence. Ces mécanismes de régulation auront un rôle important dans l'institution du nouvel espace qui permettrait la production collective du sens comme enjeu du développement.
- Favoriser l'attachement affectif ou plus profondément encore, ce que l'on pourrait appeler l'appropriation « existentielle ». Il s'agit du sentiment de se sentir à sa place voire chez-soi quelque part. ce sentiment d'appropriation se transforme alors en sentiment d'appartenance. Le rapport aux lieux est vécu comme réciproque : un lieu est à nous parce qu'on est à lui, il fait partie de nous parce que nous faisons partie de lui. Pour cela, les institutions devraient s'engager de plus en plus clairement à maintenir un dialogue ouvert et régulier avec la société civile au travers de ses structures représentatives. Cet engagement s'inscrirait dans un contexte social et politique prédisposé à s'approprier et à multiplier les moyens normatifs proposés aux citoyens pour faire connaître et échanger publiquement leurs opinions sur tous les domaines d'action collective, favorisant ainsi le sentiment d'appartenance.

IX.1.2. Un équilibre économique

- Contribuer au développement économique de la ville nouvelle par l'accueil des entreprises et de leurs collaborateurs et délivrer à la population toute l'information qui lui est utile, sont devenus indispensables, la ville nouvelle n'étant pas seulement un espace résidentiel, mais un espace d'accueil pour les entreprises.
- une participation réussie au développement régional ne peut se réaliser qu'à travers la création d'emplois.

- L'accueil des entreprises :
 - Favoriser l'implantation d'entreprises
 - Développer l'aide aux créateurs d'entreprises doit constituer une des priorités essentielles de la ville nouvelle pour engendrer et entretenir le dynamisme de son tissu économique.

- Le potentiel de développement de la ville nouvelle est encore important grâce à la diversité des terrains disponibles et des produits immobiliers proposés à la location ou à la vente. S'installer dans des locaux clé en mains ou construire : pour chaque entreprise quelque soit sa taille, il devrait exister une solution d'implantation adéquate :
 - des terrains libres viabilisés en parc et zones d'activité industrielles et tertiaires, adaptés aux petites et moyennes entreprises

- Tout doit être fait pour que les entreprises prospèrent et se développent sur place. Grâce à son parc immobilier disponible et à ses réserves foncières, la ville nouvelle offre un potentiel de croissance important. Les synergies entre la ville et les entreprises sont donc nombreuses dans le domaine de l'emploi, de l'université et des transports urbains.

IX.1.3. Une amélioration du cadre de vie

Le lien entre la représentation du territoire et l'identité (individuelle ou collective) traduit le rapprochement entre l'espace physique et les représentations mentales. Le territoire étant en quelque sorte un espace « fondateur ». On en déduit donc que l'environnement immédiat est un support d'identification (rappelons que les rapports de l'individu aux autres se définissent en fonction d'un système de valeur, celui-ci reste lié à l'espace de référence et d'appartenance).

- La gestion de l'environnement dans la ville nouvelle se limite à des questions qui relèvent des mesures sanitaires de première nécessité : limitation de l'insalubrité des eaux (adduction d'eau potable, récupération des eaux usées), collecte des déchets domestiques et des déchets dangereux. La qualité de vie n'est pas une préoccupation. Pourtant celle-ci fait entrer dans la politique de la ville des domaines tels que : air, énergie, transports, eau (eau potable, assainissement), déchets/consommation, bruit, espaces naturels, paysages, nature dans la ville, cadre de vie urbaine et quotidien, risques, éducation, sensibilisation. Il faut donc qu'une politique de la ville nouvelle en matière d'environnement vise à agir sur le cadre de vie pour défendre ou améliorer la qualité de vie des habitants.
- Une ville pour grandir, les enfants doivent s'y sentir bien et plus tard ils feront le choix de s'y installer, des loyers accessibles, une université, un bassin d'emploi diversifié, des équipements sportifs et culturels, c'est aussi cela la qualité de vie.
- La ville nouvelle doit donc trouver une personnalité, une image de référence où la fonctionnalité ne soit pas le seul attrait.
- De même, l'attention portée à l'environnement, à travers le respect des lieux, et du cadre de vie, permettra à ces espaces urbains créés de toutes pièces de s'inscrire dans une continuité.
- L'attrait d'une ville nouvelle, c'est aussi la présence de l'eau et la végétation : réseaux piétonniers, chemins de randonnées, bases de loisirs, bois, bassins, divers. Ce sont autant d'occasions de mettre en contact les habitants avec la nature. Les grands parcs, aux fonctions très variées, accueillent aussi bien une fréquentation de voisinage que des visiteurs de fin de semaine.

- la ville nouvelle doit donc être parsemée d'espaces verts et de points d'eau, un environnement naturel attractif pour la promenade. La verdure est aussi un argument de vente pour des programmes immobiliers de logements ou de bureaux.
- Une ville bien dans son temps, telle est l'image que la ville nouvelle devrait chercher à donner d'elle-même, la mobilité de ses résidents étant un bon indicateur. La mobilité est relative aux personnes qui se déplacent pour des raisons nécessaires, en fonction des modalités proposées avec une satisfaction convenable. De notre point de vue, la ville réussie n'est pas nécessairement celle qui assure la mobilité maximale, ce pourrait bien être celle qui demande le minimum de déplacements.

IX.2. Pour une valorisation future de la ville nouvelle Ali Mendjeli

La valorisation repose sur la production d'équipements et l'agencement d'un environnement institutionnel dans une optique d'amélioration de la connectivité et de l'accessibilité du territoire, sur un aménagement de l'espace et des équipements, favorable à la polarisation des flux de différentes ressources (personnes, biens et information...), en favorisant l'accueil des entreprises, en créant une dynamique culturelle drainant des moyens et forgeant une image ; et enfin, en restaurant un cadre de vie agréable pour les résidents et les usagers. Le développement de la ville nouvelle Ali Mendjeli doit donc faire appel à des outils tels que la production d'informations et de connaissances et à des outils d'aide à la concertation, à la mobilisation et à la coopération entre acteurs tels que la participation et la planification.

IX.2.1. Un environnement urbain attractif

L'élaboration de la ville nouvelle doit s'organiser autour d'un maître mot : la mixité.

- D'une part, mixité dans l'habitat, ce qui signifie mettre en avant non pas le logement social mais plutôt les autres types de logements et en particulier l'accèsion à la propriété.
- D'autre part, mixité dans l'emploi, c'est-à-dire aussi des services et du tertiaire.

IX.2.1.1. Un parc de logement diversifié

- Les logements de la ville nouvelle se doivent de couvrir toute la gamme des produits, de l'accèsion de standing au locatif social de qualité, en centre-ville comme en périphérie. Autrement dit, des conditions de logement pour chacun.
- Globalement, sur l'ensemble de la ville, la mixité des programmes d'habitat doit être volontairement recherchée et cela en construisant des logements libres pour la location mais encore et surtout pour l'accèsion.
- La ville nouvelle doit créer un vrai marché de l'immobilier. La construction doit aujourd'hui, s'adapter à la demande : les entreprises, les universités, la population locale, génèrent des besoins différenciés.
- Les faibles coûts d'acquisition de terrain et la diversification des types de financement permettront de pratiquer une véritable politique de mixité du logement pour une population diversifiée.

IX.2.1.2. Une pluriactivité du territoire

- L'habitant doit y trouver toutes les facilités :
 - le choix des moyens de transport,
 - la proximité de l'emploi,

- l'abondance des équipements,
 - et même l'art dans la ville.
 - Et bien souvent, ce qui lie les ingrédients de la ville, c'est la verdure, une trame verte qu'anime la présence de l'eau.
- L'activité n'est pas confinée aux seules zones qui lui sont consacrées, commerciale, administratives, de services, culturelles ou ludique, c'est elle qui donne vie aux villes. Au foisonnement et à la variété des fonctions qui font leur richesse et leur attrait, s'ajoute la mixité des formes d'habitat et le mélange des populations. Aussi doit-on trouver dans la ville nouvelle des traits constants : la diversité des logements, la présence d'équipements nombreux et de haut niveau, le tout bien desservi par les différents moyens de transport.
 - Des activités de gestion : sièges de recherche et de développement doivent se développer sur le site dans des secteurs diversifiés, des secteurs de pointe, dans les secteurs des télécommunications, de la pharmacie, du paramédical, de l'ingénierie de toutes sortes, ainsi que les banques, les assurances, ce qui renforcera le dynamisme du site.

IX.2.1.3. Une architecture diversifiée

On doit trouver une grande diversité de quartier à dominante d'immeubles collectifs, de maisons individuelles, ou d'habitat mixte, disposants chacun de nombreux équipements publics. Ainsi selon ses goûts et ses moyens, chacun pourra y trouver un lieu de vie agréable.

IX.2.1.4. Des espaces publics valorisés

Les espaces publics de la ville nouvelle sont des lieux privilégiés d'interaction sociale qui favorisent un vécu commun et la formation d'une mémoire collective. A partir d'eux se développe un processus de

connexion des identités. Les espaces publics urbains se rapportent à des sites concrets, ne correspondant pas seulement au dégagement ou au prolongement de l'espace privé du logement mais évoquant un ensemble de lieux où les coprésences entre personnes ne se connaissant pas peuvent s'organiser.

- Pour que la ville nouvelle soit identifiée à l'image symbolique de la ville, avec des espaces publics : de vraies rues et des places, bordées de boutiques, avec des arcades pour s'abriter, des jardins le long desquels flâner ou déjeuner et des marchés pour faire ses achats, autrement dit, des lieux de rencontres et d'échanges, animés le soir comme le jour, il semble préférable de faire un travail de fond sur tout ce qui avait été un peu négligé soit :
 - de vraies rues avec des trottoirs,
 - des arbres bien plantés,
 - des lampadaires correctement posés,
 - des clôtures bien traitées.

IX.2.2. Des services à part entière

Les nouveaux habitants sont en quête de services quotidiens dans leurs communes d'accueil mais aussi d'identité, de sens et de vie relationnelle, culturelle, de contacts, de légitimité sociale et politique. C'est qu'il n'est pas toujours aisé de se fixer en un lieu qui apporte parfois plus de désenchantement (surtout si les conditions de vie se détériorent en fonction d'aléas sociaux ou économiques) que de satisfaction et de bien-être.

- Les nouveaux arrivants devront trouver dans la ville nouvelle un cadre d'équilibre, grâce à un réseau dense d'équipements et de services.

- Des équipements commerciaux (centre commercial de quartier avec supermarché et centre commercial de proximité avec des boutiques répartis aux pieds des immeubles, le long des rues ou en galerie couvertes avec des places de parking, un hypermarché avec galeries marchandes, multiplexes, salles de cinéma, des commerces, restaurants, boutiques de loisirs (jeux informatiques).
- La ville nouvelle doit bâtir sa réputation sur la qualité de l'environnement naturel et créé, et proposer un nombre important d'équipements construits dans les domaines scolaires et universitaires, socio-éducatifs et sportifs, elle doit illustrer la volonté de renforcement de l'animation de la ville, et contribuer à faire un cadre de vie agréable.
- Des équipements sociaux et scolaires avec structure d'accueil pour les enfants et les adolescents en particulier afin d'accueillir la jeunesse.
- La ville nouvelle doit favoriser l'essor de son enseignement supérieur. Université, laboratoires de recherche, centres de formation et entreprises, assurent à la fois un large rayonnement à la ville nouvelle et un enseignement de proximité performant. Elle participera ainsi aux conditions d'accueil des étudiants qui fréquentent leur pôle universitaire.

IX.2.3. Des moyens de compétitivité

La compétition mondiale impose aux entreprises d'évoluer en permanence et de se doter de moyens immobiliers performant permettant une organisation spatiale qui contribuera à leur efficacité (besoin de flexibilité, d'adaptabilité aux équipements récents, de confort, de moindre coût), afin de répondre à certaines de ces exigence, la ville nouvelle doit proposer :

- Un parc immobilier diversifié allant du bureau aux locaux polyvalents.

- Des opportunités foncières tant en centre-ville que dans des zones d'activités industrielles et de services.
 - Des opérations spécifiques destinées aux petites et moyennes entreprises et aux artisans.
- L'instauration en ville nouvelle d'une gamme diversifiée de bâtiments professionnels « en blanc » à usage locatif serait une aubaine pour les petites et moyennes entreprises. Si un investisseur venait à proposer des locaux fonctionnels, modulables, souples, à bon prix et bien situés, ce départ pourrait donner une sorte de révolution de l'immobilier d'entreprise.
 - Développer son entreprise sur place et la richesse du tissu économique de la ville tient :
 - A la diversité des entreprises implantées souvent parmi les premières dans leurs domaines d'activités
 - A l'environnement technologique qui permet de créer des synergies entre les sociétés, l'université et les laboratoires de recherche, cet environnement économique favorisera la croissance.

IX.2.4. Des campagnes d'information et de promotion

- Pour l'habitant, l'enjeu essentiel semble être la possibilité de s'identifier positivement à un lieu. Il serait donc intéressant que les résidents puissent découvrir la richesse des réflexions et du travail de conception à l'origine de leur quartier, qui leur permettrait de développer « la fierté d'y vivre ».
- La ville Ali Mendjeli doit se doter d'un centre d'information qui regroupe toutes les informations sur la ville et son évolution en particulier la liste des programmes immobiliers neufs (catégories, prix, dates de livraison), il

doit présenter en permanence des plans, des photos, des panneaux d'exposition, des projets, de vastes maquettes sur les différents quartiers.

- Le lancement de campagnes de promotion pour peupler la ville nouvelle d'emplois et d'habitants doit être encouragé :
 - Plaquette,
 - dossier volumineux d'informations,
 - plans axonométriques de la ville nouvelle,
 - puis diaporamas qui doivent être les supports directs de la promotion de cette ville.

- La ville nouvelle est un produit qui se veut relier à une image de marque qu'il faut créer, préserver, développer et promouvoir. C'est en ce sens, qu'une politique concrète, active et combative de l'image de la ville nouvelle est indispensable, pour attirer d'une part, le promoteur et le client, et assurer d'autre part, une bonne composition des emplois, des bureaux et des services.

- La commercialisation est une dimension nouvelle de promotion, qui passe à proprement dire par :
 - la publicité,
 - la constitution d'une équipe de vente, ou d'une direction commerciale, qui négocie avec les industriels, promoteurs et les clients, assure les études de marketing urbain et de la programmation commerciale et représente la dimension du secteur privé, dans la réalisation de la ville.

- Inventer loin des schémas préétablis des pratiques urbaines, architecturales et sociales avec le souci de satisfaire aux nouvelles exigences de développement durable, de qualité de vie, de mobilité, de solidarité et de démocratie locale en faisant évidemment participer les habitants.

Conclusion

La ville nouvelle Ali Mendjeli est un espace à aménager, un espace à administrer, un espace vécu et aussi un espace à développer. En mettant en évidence l'importance des initiatives locales et l'image de la ville nouvelle, c'est une stratégie de recherche de compétitivité et d'efficacité qu'on mettra en exergue afin de donner à ce nouveau territoire la possibilité de s'adapter aux conjonctures et aux contraintes économiques.

Certes l'espace urbain, en raison de la complexité et du coût de son fonctionnement, pose de plus en plus un considérable problème de conciliation entre intérêt général et rationalité, d'ailleurs bien difficiles à définir, et liberté individuelle sans laquelle il n'y a pas d'initiative, de motivation, de démocratie et de progrès.

Mais il doit y avoir dans l'aménagement, le fonctionnement et la gestion de la ville nouvelle, une harmonisation entre les nécessités de la vie collective qui imposent des contraintes, des coûts élevés, et les préférences des individus en matière de logement, de modes de vie et de choix esthétiques. Il faut éviter de fabriquer ou de laisser faire une ville pour des habitants qui n'en voudraient pas et qui n'y seraient pas heureux.

Bien entendu, l'environnement et le cadre de vie sont les des conditions, peut-être nécessaires mais non suffisantes du bonheur, celui-ci restant avant tout une affaire individuelle mais fortement dépendante des conditions existence et du niveau de vie. Aux habitants de s'informer, de participer, de prendre conscience des problèmes et des difficultés.

Conclusion générale

Le logement admet des géométries variables. Sa distribution intérieure exprime une conception particulière, son mobilier traduit une façon d'être, des usages, un ordre particulier. Le choix des volumes, des formes et des matériaux qui le composent illustre la diversité des organisations sociales. Cette dialectique touche aussi bien les rapports entre individus que les dispositifs physiques qui unissent ou divisent les sphères privées, collectives et publiques de l'habitat. L'architecture est un outil qui offre différents niveaux d'intelligibilité : les volumes, les façades, les rapports extérieur/intérieur, la dynamique ou la statique, l'intégration à l'environnement, ne doit-on pas alors être aux aguets afin de protéger et valoriser certaines façons de construire et certains modes d'habiter l'espace pour aller vers un enrichissement de l'habitat dans la ville nouvelle Ali Mendjeli et non vers une uniformisation?

La ville nouvelle actuelle apparaît comme un territoire hétérogène, marqué par l'incohérence et l'incohésion, tant spatialement que socialement. En effet, l'homogénéité bâtie se traduit par des blocs quasi-identiques signalant paradoxalement qui habite là et pourquoi et dévoilant l'hétérogénéité des groupes sociaux. Les modalités du transfert résidentiel interfèrent sur l'élaboration du système territorial qui se constitue en partie en fonction du quartier de provenance. Les habitants parlent d'ailleurs, avec une relative éloquence de leur ancien quartier qui dessine pour eux l'image la plus représentative de leur espace de vie. Le centre-ville de Constantine avec son histoire et ses symboles, apparaît comme le territoire de référence, de l'identité, des représentations et des pratiques ; un territoire constamment mis en interactions avec l'espace dorénavant habité, également représenté et vécu, à savoir la ville nouvelle.

Mais, les interactions entre espaces de provenance et de résidence ne permettent pas de parler de deux territoires distincts : d'une part, dans le temps, étant donné que l'un correspond au passé, révolu, et l'autre au présent et à

l'avenir, et d'autre part, dans l'espace, vu qu'ils renferment chacun des représentations et des pratiques spatialement déterminées. Néanmoins, ce processus de construction du système territorial mérite d'être nuancé. Ce que nous observons c'est une expérimentation, un apprentissage, toujours en cours, d'une ville nouvelle qui s'édifie à partir des représentations des habitants, ce qui implique de nouvelles normes auxquelles il faut s'ajuster, de nouvelles attitudes à adopter.

Les opinions sur la ville nouvelle Ali Mendjeli se montrent rarement sereines. La réflexion même pousse au jugement critique, à la définition du pour ou du contre, à une prise de position envers ce grand projet et le défi qu'il a relevé. L'analyse du contenu de nos enquêtes et de nos entretiens a démontré que les représentations des lieux de vie et des espaces résidentiels de nos interlocuteurs, celles de l'action qu'il convient d'y mener dépendaient étroitement de leur expérience à la fois personnelle, sociale et spatiale. La ville nouvelle Ali Mendjeli pose en raison de la complexité et du coût de son fonctionnement, un problème de conciliation entre intérêt général et liberté individuelle. Il doit donc y avoir dans l'aménagement, le fonctionnement et la gestion de la ville nouvelle, une harmonisation entre les nécessités de la vie collective qui imposent des contraintes, des coûts élevés, et les préférences des individus en matière de logement, de modes de vie et de choix esthétiques.

Rappelons qu'au-delà de la simple addition des logements, des équipements, des activités, des services, des rues, la ville se définit par ses quartiers et leurs caractères, l'animation, la vie qui résultent de la combinaison de tous ces éléments. De ce fait, la ville nouvelle Ali Mendjeli est non seulement un espace à aménager, un espace à administrer, mais également un espace vécu, un espace à développer. Cette unité urbaine planifiée est à la recherche de son identité et l'adhésion des citoyens aux projets qui les concernent devient plus que jamais un enjeu majeur. La variété de l'offre immobilière est certes perceptible dans les mises en chantier, mais les espaces résidentiels réalisés se sont avérés inadaptés aux pratiques et aux attentes des habitants. On ne peut donc plus avoir une vision uniquement quantitative du logement en ville nouvelle. Une vision étroite et

sectorielle répondant uniquement à un besoin quantitatif pour les différents acteurs conduirait à fabriquer une ville dépourvue de toutes les exigences d'une vie harmonieuse à laquelle espère tout habitant.

Le développement territorial doit donc faire appel à des outils d'aide à la concertation, à la mobilisation et à la coopération entre acteurs pour éviter de fabriquer une ville pour des habitants qui n'en voudraient pas et qui n'y seraient pas heureux. La participation des acteurs sociaux à la prise de décision est donc nécessaire à l'efficacité d'une telle démarche. La valorisation territoriale repose sur la production d'équipements et l'agencement d'un environnement institutionnel dans une optique d'amélioration de la connectivité et de l'accessibilité du territoire, sur un aménagement de l'espace favorisant l'accueil des entreprises, créant une dynamique culturelle et forgeant une image, tout en instaurant un cadre de vie agréable pour les résidents et les usagers.

Le projet d'une ville nouvelle ne peut donc se concevoir en dehors de son contexte et doit se définir en fonction des situations existantes, des besoins, de la volonté des acteurs locaux et de leurs prérogatives, car c'est d'abord une ville qui répond aux besoins du présent. Voulant créer un cadre urbain attractif auquel rien ne devrait manquer ou presque, mais encore et surtout une vie urbaine et sociale, les autorités locales ont du mal à gérer le facteur temps. Certes, son dynamisme et les interrelations qu'elle aura à nouer avec son environnement plaident pour la poursuite de son développement, encore faut-il admettre qu'une génération au moins n'aura pas disposé de l'ensemble des équipements prévus à terme. Désormais, et au-delà de son apparence, que chacun peut apprécier à sa manière, elle renferme la capacité de se renouveler sur elle-même, en s'appuyant sur sa dynamique interne, faite de tensions, comme toute dynamique. Joignons-nous à André Bruston pour dire que « *ce n'est pas le neuf qui importe, mais sa capacité d'avenir* ».

Bibliographie

Acadie, (1997). *Les villes nouvelles dans le bassin parisien : le cas de Marne-la-vallée*. Paris : Dreif.

Augustin, J-P. (2000). Construction de sites, aménagement et mémoire collective : trouver sa place, de place en place. In Augustin, J-P. & Sorbets, C. (Ed.), *Sites publics Lieux communs. Aperçus sur l'aménagement de places et de parcs au Québec*. Talence : MSHA.

Auzelle, R. (1971). *Clefs pour l'urbanisme*. Paris : Seghers.

Bastie, J. & Dézert, B. (1991). *La ville*. Paris : Masson.

Béhar, D. & Epstein, R. (1998). Exclusions et quartiers en difficulté, ou les aléas de la politique de la ville. *La revue Urbanisme : Villes nouvelles*, 301(4), 84-87.

Bénévolo, L. (1998). *Histoire de l'architecture moderne, tome 2*. Paris : Dunod.

Bernard, N. & Mertem, C. (2005). Le logement dans sa multidimensionnalité. Une grande cause régionale, in *Collection Etudes et Documents, logement 4*. Namur : Ministère de la Région Wallonne. Direction générale de l'Aménagement du territoire du logement et du patrimoine. Division du logement.

Bertrand, J-R. & Chevalier, J. (1998). *Logement et habitat dans les villes européennes*. Paris : L'Harmattan.

Bertrand, M. (2002). Du logement à la ville : nouvel agenda urbain et questionnements scientifiques. *Autre part : Dynamiques résidentielles dans les villes du sud. Positions sociales en recomposition*, 25, 3-7.

Bouider, A. & Aiboud, D. & Yahiaoui, H. (1998). Villes nouvelles, instruments d'équilibre dans la région algéroise, in *Actes du II colloque national sur l'aménagement urbain*. Alger : CNES.

Bruston, A. (1996). Ville et Architecture Workshop, *Urbanisme Français, nouvelles lectures*. Paris: DAFU.

Bulle, S. (1995). Gestion urbaine et participation des habitants : quels enjeux, quels résultats? Le cas de Yeumbeul, Sénégal, in *Gestion des Transformations Sociales MOST*. UNESCO : Documents de discussion No. 33. <http://www.unesco.org/most/yeumbeul.htm>

Cadiou, N. (1998). Qualité de vie et densité : des inconciliables? *La revue Urbanisme : Villes nouvelles*, 301(4), 80-83.

Cavallier, G. (1999). Introduction sur la notion de gouvernance, in *Journée d'études " Territoires et Sécurité "*. Paris : ENA. <http://www.ena.fr/>

Chabi, N., (2007). *L'homme, l'environnement, l'urbanisme*. Université de Constantine : Thèse de Doctorat.

Cherrad, S.E., (1998). Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau. *Revue Rhumel*, 6, 49-55.

Cherrad, S.E., (2005). Plans communaux de développement et gouvernance des territoires urbains cas de Constantine. *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire : Actes de la rencontre scientifique des universités Constantine-Montpellier « Gestion et gouvernance des territoires urbains en pays méditerranéens : regards croisés »*, 4(2), 68-78.

Cherrad, S.E., & Sahraoui, B. (2005). Constantine : une métropole à la recherche de sa gouvernance. *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, 4(2), 113-124.

Cherrad, SE. & Kassah Laouar, I. (2007). Gouvernance urbaine et ville nouvelle. *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, 8(2), 7-48.

Cherrad, SE. & Kassah Laouar, I. (2008). La ville nouvelle Ali Mendjeli près de Constantine : de la ville du logement social à la ville à vocation universitaire. *Les Cahiers du CREAD*, 83-84.

Choay, F. (1965). *L'urbanisme : utopie et réalités, une Anthologie*. Paris : éditions du Seuil.

Claval, P. (1981). *La logique des villes*. Paris : Edition Litec.

CNRS, (1972). *L'analyse interdisciplinaire de la croissance urbaine Toulouse 1971*. Paris : Edition du CNRS.

Côte, M., (2006). *Constantine : cité antique et ville nouvelle*. Constantine: Editions Saïd Hannachi/Média-Plus.

Diagana, I. (2001). Régularisation et intégration des quartiers précaires et irréguliers de Nouakchott. *Leuven N-AERUS Conference : quelles réponses à l'informalité et à l'illégalité des établissements humains dans les villes en développements*.

Di Méo, G. (1991). *L'homme, la société, l'espace*. Paris : Anthropos.

Di Méo, G. (1998). *Géographie sociale et territoire*. Paris : Nathan.

Di Méo, G. (2002). Que faire du territoire. In, Y. Jean & C. Calenge, (Ed.), *Lire les territoires*. (pp.289-295). Tours: MSH.

Di Méo, G. (2005). Le territoire et l'espace géographique. In, G. Di Méo & P. Buléon, (Ed.), *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. (pp.271-291). Armand Colin. Paris.

Di Méo, G., & Buléon, P., (2005). *L'espace social, lecture géographique des sociétés*. Paris : Armand Colin.

Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine. (2000). *Le logement à l'aube du XXIème siècle. Quelques perspectives et enjeux pour demain*. Wallonie : DGATLP.

Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, (2000). *Gouvernance*. Paris : Centre de Documentation sur l'Urbanisme.

Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire, (2000). *Monographie de la wilaya de Constantine*. Constantine : DPAT.

Direction de l'Urbanisme et de la Construction, (2003). *Les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Mendjeli*. Constantine : DUC.

Djekboub, S. (1995). *Synthèse de l'avis du conseil national économique et social sur le dossier villes nouvelles*. Alger : CNES.

Dortier, J-f. (2007). *Vers une uniformisation culturelle ?*
http://www.scienceshumaines.com/10-questions-sur-la-mondialisation_fr_279.htm

Dossier Bailleurs/habitants, face à face ou côte à côte ? (2000). *Revue Habitat et société*, 17(1), 32-71.

Dossier : Quelle ville demain? (2000). *Revue Habitat et société*, 19(3), 12-37.

Driant, J-C. (2008). *Problèmes politiques et sociaux. Politiques de l'habitat et crises du logement*. Paris : La documentation Française.

Farhi, A. (1998). *Villes nouvelles, villes d'équilibre*. Biskra : Thèse de Doctorat d'Etat.

Fouchier, V. (2001). La deuxième jeunesse des villes nouvelles européennes, in *Programme Interministériel d'Histoire et d'Evaluation des villes nouvelles françaises*. Paris : Ministère de l'équipement, des transports et du logement.

Fouchier, V. (2001). *Le polycentrisme du concept au concret*. Paris : Groupe central des villes nouvelles.

Fournier, J.J. (2001). *Les Villes Nouvelles en France, leçons d'un succès, questions pour l'avenir*. Lieusaint : Association française des villes nouvelles.

IMF Staff. (2002). *Globalization: Threat or Opportunity?*
<http://www.imf.org/external/np/exr/ib/2000/041200.htm#II>

Jean, Y., & Calenge, C. (2002). *Lire les territoires*. Tours: MSH.

Jossifort, S. (2000). Les villes nouvelles d'Algérie. *Revue Urbanisme*, 311,

Jouannais, E. (1998). *La préhistoire des villes nouvelles*.
<http://www.equipement.gouv.fr/actualites/index.htm>, Paris.

Journal officiel de la République Algérienne n° 5 du 4 février 1998.

Journal officiel de la République Algérienne n°16 du 11 mars 2001.

Journal officiel de la République Algérienne n°25 du 29 avril 2001.

Kassah Laouar, I., (2007). *La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*. Université de Constantine : Mémoire de Magister.

Krier R. (1975). *L'espace de la ville : Théorie et pratique*. Stuttgart : Karl Kramer.

Lacoste, G. (1999). Les grands projets urbains : de l'idée à la réalisation...un long chemin. Les Cahiers de l'IAURIF : Regards sur la politique de la ville, 123 (2), 85-102.

Larouk, M.E., (2005). Les métropoles algériennes : problèmes et perspectives de gouvernance. *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire : Actes de la rencontre scientifique des universités Constantine-Montpellier « Gestion et gouvernance des territoires urbains en pays méditerranéens : regards croisés »*, 4(2), 85-95.

Layeb, H., (2005). Acteurs et formes d'extension périurbaine en Algérie : cas de l'axe d'urbanisation sud de la métropole constantinoise. *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, 4(2), 132-149.

Lefebvre, H. (1974). *La production de l'espace*. Paris : Anthropos.

Lelévrier, C. (1999). Renaissance ou fin de la politique de la ville ? Les Cahiers de l'IAURIF : Regards sur la politique de la ville, 123 (2), 9-42.

Lévy, J., & Lussaut, M. (2003). *Dictionnaire de la géographie*. Paris: Belin.

Lévy, J. (2001). Quelle ville voulons nous ? in *Les cafés géographiques*. Mulhouse : http://www.cafe-geo.net/cafe2/article.php3?id_article=46

Makhloufi, L. (2003). Emergence, évolution et identité d'une ville nouvelle. Cas de Ali Mendjeli à Constantine. Constantine : Mémoire de Magister.

Makhloufi, L. (2005). Constantine : espaces publics et commerce informel – entre appropriation et détournement-. In N. Hossard & M. Jarvin (Ed.), « *C'est ma ville !* » *De l'appropriation et du détournement de l'espace public, volume1*, (pp.61-70). Paris: L'Harmattan.

Makhloufi, L. (2007). Identity in Transition: Residential Spaces Undergoing Profound Conceptual Change - Case of: Ali Mendjeli new town. In J. Al-Qawasmi & A. Mahmoud & A. Djerbi (Ed.), *Regional Architecture and Identity in the Age of Globalization, Volume1*, (pp. 271-284). Amman: The Center for the Study of Architecture in the Arab Region.

Makhloufi, L. (2008). Constantine : pour un développement rural durable - repenser et coordonner les rapports ville/campagne-. *Revue Recherches Géographiques*, 1(1), 79-95. Tunis : Faculté des Lettres, des Arts et des Humanités de La Manouba.

Makhloufi, L. (2009). Le logement comme moteur du développement territorial en Algérie : quels défis ? Quelles opportunités ? In C. Mager (Ed.), *Développement territorial : jeux d'échelles & enjeux méthodologiques*, (pp.141-148). Lausanne : Observatoire de la ville et du développement durable.

Masboungi A. (1993). *Comprendre, penser, construire la ville*. Paris : Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme.

Masboungi, A. & Fouchier, V. & Tirot, F. & Warnier, B. (1998). Quoi de neuf en villes nouvelles? *La revue Urbanisme : Villes nouvelles*, 301(4), 61-68.

Meghraoui C, N., (2006). *Quel habitat pour l'Algérie ?* Constantine : édition Média Plus. L'ouvrage est publié à partir de la thèse de Doctorat de l'auteur :

Meghraoui C, N., (2004). *Quel habitat pour l'Algérie ? Cas de la nouvelle ville de Constantine*. Université de Constantine : Thèse de Doctorat.

Merlin, P., & Choay, F. (1988). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: PUF.

Merlin, P. (2001). New towns in north-western Europe, in *European New Towns Platform*. The Hague : <http://www.inta-net.org/>

Ministère de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire, (1995). *Demain l'Algérie*. Alger : OPU.

Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, (1998). *Villes et développement durable*. Paris : Centre de Documentation sur l'Urbanisme.

Modot, J. (1974). Constantine et ses environs. In *Les guides bleus, Algérie* (pp. 387-403). Paris: Hachette.

Morel-Brochet, A. (2007). A la recherche des spécificités du mode d'habiter périurbain dans les représentations et les sensibilités habitantes. *Norois : vivre les espaces périurbains*, 205(4), 23-36.

Mumford, L. (1964). *La Cité à travers l'histoire*. Paris :édition du Seuil.

Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, (2002). *Gouvernance urbaine et durabilité*. Université de Lausanne : http://www2.unil.ch/observatoire-ville/down/Revue_juin.pdf

Paquot, T. (1996). *Le monde des villes. Panorama urbain de la planète*. Paris : Edition Complexe.

Pecqueur, B. (1996). *Dynamiques territoriales et mutations économiques*. Paris : L'Harmattan.

Piettre, A. (2007). Entre l'urbain et le social, un espace politique ? *L'homme et la société : Citoyenneté, engagements publics et espaces urbains*, 160-161(2-3), 103-107.

Plouchart, L. (1999). *Comprendre les grands ensembles. Une exploration des représentations et des perceptions*. Paris : L'Harmattan.

Ribouh, B., (2005). L'organisation de l'espace architectural et urbanistique dans la ville algérienne : les facteurs et les acteurs. Université de Constantine : Thèse de Doctorat (en langue arabe).

Sachs-Jeantet, C. (1995). Villes et Gestion des Transformations Sociales, Un Défi pour les Sciences Sociales, in *GESTION DES TRANSFORMATIONS SOCIALES – MOST*, Documents de discussion - No. 2. UNESCO : <http://www.unesco.org/most/sachsfr.htm>

Sahnoune, T. (1988). *Slum clearance and rehousing, as a solution to low-income people -the case of Constantine- (Algéria)*. New Castle: Phd Thesis in Town and Country Planning.

Saïdouni, M. (2000). *Eléments d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*. Alger : Casbah édition.

Secrétariat Général du Groupe central des Villes nouvelles (SGGC), (2000). *Les villes nouvelles de France*. Paris : Edition FOT.

Secrétariat permanent du plan urbain, (1992). *Rapport réalisé pour le ministère de l'équipement, du logement et des transports*. Paris : MELT <http://www.equipement.gouv.fr/>

Somerville, P. & Sprigings, N. (2005). *Housing and social policy. Contemporary themes and critical perspectives*. Abingdon Oxon: Routledge Taylor & Francis Group.

Steinberg, J. (1981). *Les villes nouvelles d'Ile-de-France*. Paris : Masson.

Urba.Co. (1994). *Rapport d'orientation ville nouvelle Ain El Bey*. Constantine : Urbaco. Bet.

Vadelorge, L. (2007). Le programme d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles : bilan et perspectives de la recherche historique. *Espaces et sociétés : l'histoire dans la recherche urbaine*, 130 (3), 27-40

Veschambre, V., & Ripoll, F. (2002). Du territoire à l'appropriation de l'espace : vers une articulation de l'idéal et du matériel dans l'analyse des rapports sociaux. In *Actes du Géopoint : L'idéal et le matériel en géographie*, p.195-199.

Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). L'appropriation de l'espace comme problématique. *Norois Journal : L'appropriation de l'espace*, 195(2), 7-15.

Veschambre, V., & Ripoll, F. (2005). Le territoire des géographes, quelques points de repère sur ses usages contemporains. In B. Cursente & M. Mousnier (Ed.), *les territoires du médiéviste* (pp.271-291). Rennes: PUR.

Ward, C. (2000). *Milton Keynes*. The Hague: <http://www.newtowns.net>

Walker, J. (1999). Future role of and for New Towns in North West Europe, in *European New Towns Platform*. The Hague : <http://www.inta-net.org/>

Wyndham, T. (1999). *The New New Towns in England*. England: Cambridge New Town Corporations.

Annexe

Loi 02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 119 (alinéas 1 et 3), 122-19 et 126 ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-21 du 15 août 1990, modifiée et complétée, relative à la comptabilité publique ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et la valorisation du littoral ;

Après adoption par le Parlement, Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les conditions de création des villes nouvelles et celles de leur aménagement.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. — Sont considérées comme villes nouvelles toutes créations d'établissements humains à caractère urbain en sites vierges, ou s'appuyant sur un ou plusieurs noyaux d'habitat existants.

Les villes nouvelles constituent des centres d'équilibre social, économique et humain, grâce aux possibilités d'emploi, de logement et d'équipement.

Art. 3. — La création de villes nouvelles s'inscrit dans la politique nationale d'aménagement et de développement durable du territoire, en vue des rééquilibrages de l'armature urbaine que visent les instruments d'aménagement du territoire, conformément à la législation en vigueur.

Le schéma national d'aménagement du territoire prévoit l'opportunité de création de ville nouvelle et en détermine les fonctions et la localisation.

Toute ville nouvelle est créée en relation avec l'organisation et le développement des grandes infrastructures et services publics d'intérêt national, arrêtés par les schémas sectoriels issus du schéma national d'aménagement du territoire.

Art. 4. — La création de villes nouvelles ne peut intervenir que dans les régions des Hauts-Plateaux et du Sud.

Néanmoins, à titre exceptionnel, et en vue de réduire la pression sur les grandes villes d'Oran, Alger, Constantine et Annaba, la création de villes nouvelles peut intervenir dans les régions Nord du pays.

Art. 5. — Toute création de ville nouvelle est un projet d'intérêt national, au sens de la législation en vigueur.

TITRE II : DES VILLES NOUVELLES ET DE LEURS INSTRUMENTS D'AMENAGEMENT

Art. 6. — La création d'une ville nouvelle est décidée par décret exécutif sur la base des instruments d'aménagement du territoire approuvés et après avis des collectivités territoriales concernées.

Le texte de création détermine notamment :

- la désignation ou l'énumération de la ou des communes concernées ;
- la délimitation du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle qui s'étend sur tout ou partie du territoire de la ou des communes concernées ;
- la délimitation du périmètre de protection de la ville ;
- le programme général ainsi que les fonctions de base de la ville nouvelle.

Art. 7. — Pour toute ville nouvelle, il est institué, en vertu d'un décret exécutif, un organisme dénommé organisme de ville nouvelle.

Il est chargé, notamment :

- 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 qualité de maître d'ouvrage délégué,
- de réaliser les actions foncières et toutes les opérations de coordination, de gestion et de promotion commerciale nécessaires à la réalisation de la ville nouvelle.

Les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement de l'organisme de ville nouvelle sont fixées par voie réglementaire.

Art. 8. — Il est institué 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, et intègre les spécificités socio-culturelles de la région.

La création de villes nouvelles ne peut intervenir, en tout ou partie, sur des terres agricoles.

Art. 9. — Les conditions et modalités d'initiation, d'élaboration et d'adoption du plan d'aménagement de ville nouvelle, ainsi que les procédures de consultation et d'arbitrage liées à ce plan sont fixées par voie réglementaire.

Art. 10. — Lors de la création de toute ville nouvelle, les modalités d'établissement des actes d'urbanisme sont fixées par voie réglementaire.

TITRE III : DISPOSITIONS LIEES AU FONCIER

Art. 11. — Le portefeuille foncier servant d'assiette à l'implantation de chaque ville nouvelle est constitué, en tout ou partie, par l'Etat sur fonds publics qui le rétrocède à l'organisme de ville nouvelle prévu par l'article 7 ci-dessus.

L'organisme de ville nouvelle procède à l'aménagement et à la réalisation des infrastructures et équipements pour le compte de l'Etat et à leur rétrocession pour les autres usagers, conformément à la législation en vigueur.

Art. 12. — Les terrains acquis dans le cadre des dispositions de l'article 11 ci-dessus, ne peuvent être rétrocédés par l'organisme de ville nouvelle, qu'après achèvement de l'aménagement et/ou des réalisations, selon des modalités fixées par voie réglementaire.

Art. 13. — Les propriétaires de biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle peuvent participer à l'effort d'aménagement et de promotion de la ville nouvelle par des projets privés, identifiés dans le cadre du plan d'aménagement de la ville nouvelle dans le respect des fonctions et règlements relatifs aux zones concernées.

Art. 14. — Le plan d'aménagement de la ville nouvelle prévu à l'article 8 ci-dessus fixe le programme d'actions foncières à court, moyen et long termes.

Art. 15. — A l'intérieur du périmètre d'aménagement de la ville nouvelle, il est institué sur la cession des terres à urbaniser, un droit de préemption au profit de l'organisme de ville nouvelle.

TITRE IV : DE LA REALISATION DES VILLES NOUVELLES

Art. 16. — Pour la réalisation des villes nouvelles l'Etat prévoit toutes mesures d'incitation, de soutien et d'aide nécessaires.

Art. 17. — Le plan d'aménagement de la ville nouvelle, prévu à l'article 8 ci-dessus, fixe le programme d'action pluriannuel des équipements et ouvrages publics par secteur.

Sur cette base, il est défini un plan de financement annuel qui inclut toutes les dotations et aides destinées au logement et prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 18. — Les infrastructures et équipements réalisés au titre de la ville nouvelle sont transférés aux administrations et institutions concernées après achèvement et réception des ouvrages et avant leur mise en utilisation effective. Les modalités d'application de cet article sont précisées par voie réglementaire.

Art. 19. — La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002.

Abdelaziz BOUTEFLIKA

CHAPITRE IV

RECOUVREMENT DE CREANCES

Art. 22. — L'organisme de titrisation peut charger l'établissement cédant ou un tiers du recouvrement de créances hypothécaires cédées, de la mise en jeu de la mainlevée ainsi que de toutes autres tâches relatives à leur gestion pour le compte de celui-ci, conformément aux conditions définies par une convention de gestion et de recouvrement de créances établie entre les deux parties.

Art. 23. — Lorsque l'établissement cédant-gestionnaire ou le tiers chargé du recouvrement des créances cesse ses activités ou est soumis à une procédure de gestion contrôlée ou à une procédure judiciaire, telle que la faillite, la liquidation ou pour toute autre raison que ce soit, l'organisme de titrisation est en droit de réclamer immédiatement les sommes recouvrées ou en cours de recouvrement avant la mise en œuvre de ces procédures.

Art. 24. — Les tâches prévues à l'article 22 ci-dessus peuvent être transférées par l'organisme de titrisation, suite au déclenchement des procédures judiciaires visées à l'article 23 ci-dessus, à tout autre établissement financier agréé sur la base d'une convention entre les deux parties.

Dans ce cas, le débiteur, dont la créance a été cédée, est informé par lettre recommandée, par l'organisme de titrisation, du transfert de la gestion et du recouvrement des créances.

Le débiteur est tenu de payer régulièrement les échéances au nouvel établissement chargé du recouvrement de la créance.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS PENALES

Art. 25. — Sans préjudice des sanctions prévues par la législation en vigueur, est puni d'une peine d'emprisonnement de six (6) mois à trois (3) ans et d'une amende de cinquante mille dinars (50.000 DA), à cinq cent mille dinars (500.000 DA), tout responsable d'un organisme de titrisation, d'un établissement de cession des créances, du dépositaire central des titres et tout autre établissement chargé de la gestion et du recouvrement des créances ayant produit toute information qui s'avère inexacte ou erronée.

Est puni de la même peine tout responsable de l'établissement cédant ayant introduit toute indication dans le bordereau ou dans l'extrait du bordereau visés aux articles 13 et 14 de la présente loi qui s'avère inexacte ou erronée.

Art. 26. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 119, 120, 122, 126, 127 et 180 ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ;

Vu la loi n° 85-05 du 16 février 1985, modifiée et complétée, relative à la protection et à la promotion de la santé ;

Vu la loi n° 88-02 du 12 janvier 1988 relative à la planification ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, modifiée et complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-21 du 15 août 1990, modifiée et complétée, relative à la comptabilité publique ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 90-31 du 4 décembre 1990 relative aux associations ;

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative au développement de l'investissement ;

Vu l'ordonnance n° 01-04 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative à l'organisation, au fonctionnement et à la privatisation des entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 01-13 du 17 Joumada El Oula 1422 correspondant au 7 août 2001 portant orientation et organisation des transports terrestres ;

Vu la loi n° 01-14 du 29 Joumada El Oula 1422 correspondant au 19 août 2001, modifiée et complétée, relative à l'organisation, la sécurité et la police de la circulation routière ;

Vu la loi n° 01-18 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à la loi d'orientation sur la promotion de la petite et moyenne entreprise ;

Vu la loi n° 01-19 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 02-02 du 22 Dhou El Kaada 1422 correspondant au 5 février 2002 relative à la protection et à la valorisation du littoral ;

Vu la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;

Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 04-20 du 13 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion des catastrophes dans le cadre du développement durable ;

Après adoption par le Parlement,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente loi a pour objet de fixer les dispositions particulières visant à définir les éléments de la politique de la ville dans le cadre de la politique de l'aménagement du territoire et du développement durable.

La politique de la ville est conçue et élaborée suivant un processus concerté et coordonné.

Elle est mise en œuvre dans le cadre de la déconcentration, de la décentralisation et de la gestion de proximité.

CHAPITRE I

DES PRINCIPES GENERAUX

Art. 2. — Les principes généraux de la politique de la ville sont :

La coordination et la concertation : selon lesquelles les différents secteurs et acteurs concernés œuvrent 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.

Le développement humain : selon lequel l'Homme est considéré comme la principale richesse et la finalité de tout développement.

Le développement durable : selon lequel la politique de la ville contribue au développement qui satisfait les besoins actuels, sans compromettre les besoins des générations futures.

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.

La culture : selon laquelle la ville représente un espace de création, d'expression culturelle, dans le cadre des valeurs nationales.

La préservation : selon laquelle le patrimoine matériel et immatériel de la ville doit être sauvegardé, préservé, protégé et valorisé.

L'équité sociale : selon laquelle la cohérence, la solidarité et la cohésion sociale constituent des éléments essentiels de la politique de la ville.

CHAPITRE II

DES DEFINITIONS ET DE LA CLASSIFICATION

Art. 3. — Il est entendu au sens de la présente loi par :

Ville : toute agglomération urbaine ayant une taille de population et disposant de fonctions administratives, économiques, sociales et culturelles.

Economie urbaine : toutes activités de production de biens et de services localisées dans le milieu urbain ou dans son aire d'influence.

Contrat de développement de la ville : une convention souscrite par une ou plusieurs collectivités territoriales, et un ou plusieurs acteurs ou partenaires économiques, dans le cadre des actions et programmes réalisés au titre de la politique de la ville.

Art. 4. — Outre la métropole, l'aire métropolitaine, la grande ville, la ville nouvelle et la zone urbaine sensible, définies par la législation en vigueur, il est entendu au sens de la présente loi par :

Une ville moyenne : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre cinquante mille (50.000) et cent mille (100.000) habitants.

Une petite ville : l'agglomération urbaine dont la population est comprise entre vingt mille (20.000) et cinquante mille (50.000) habitants.

Une agglomération urbaine : l'espace urbain qui abrite une population agglomérée d'au moins cinq mille (5.000) habitants.

Un quartier : partie de la ville délimitée sur la base d'une combinaison de données relatives à l'état du tissu urbain, de sa structure, de sa composition et du nombre d'habitants y résidant.

Les modalités d'application du présent article sont, en tant que de besoin, précisées par voie réglementaire.

Art. 5. — Outre leur classement selon la taille de leur population, les villes sont classées selon leurs fonctions et leur rayonnement au niveau local, régional, national et international particulièrement leur patrimoine historique culturel et architectural.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

CHAPITRE III DU CADRE ET DES OBJECTIFS

Art. 6. — La politique de la ville vise à orienter et à coordonner toutes les interventions, particulièrement celles relatives aux domaines suivants :

- la réduction des disparités inter-quartiers et la promotion de la cohésion sociale ;
- la résorption de l'habitat précaire ou insalubre ;
- la maîtrise des plans de transport, de déplacement et de circulation dans et autour des villes ;
- le renforcement des voiries et réseaux divers ;
- la garantie et la généralisation des services publics, particulièrement ceux chargés de la santé, de l'éducation, de la formation, du tourisme, de la culture, du sport et des loisirs ;
- la protection de l'environnement ;
- la prévention des risques majeurs et la protection des populations ;
- la lutte contre les fléaux sociaux, la marginalisation, la délinquance, la pauvreté et le chômage ;
- la promotion du partenariat et de la coopération entre les villes ;
- l'intégration des grandes villes aux réseaux régionaux et internationaux.

Art. 7. — La politique de la ville, conçue comme un ensemble pluridimensionnel, plurisectoriel et multilatéral vise à réaliser le développement durable et se concrétise à travers plusieurs volets : le volet du développement durable, l'économie urbaine, l'urbain, la culture, le social, la gestion et l'institutionnel.

Chaque volet susvisé comporte des objectifs précis intégrés à l'action globale à mettre en œuvre.

L'ensemble de ces volets est mis en œuvre en conformité avec les modalités fixées à l'article 13 ci-dessous.

Art. 8. — Le volet du développement durable et de l'économie urbaine a pour objectifs :

- la sauvegarde de l'environnement naturel et culturel ;
- l'exploitation rationnelle des ressources naturelles ;
- la promotion de la fonction économique de la ville ;
- la promotion des nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Art. 9. — Le volet urbain et culturel a pour objectif de maîtriser la croissance de la ville en préservant les terres agricoles, les zones du littoral et les zones protégées, en assurant :

- la correction des déséquilibres urbains ;
- la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel ;
- la préservation et la valorisation du patrimoine culturel, historique et architectural de la ville ;
- la promotion et la préservation des espaces publics et des espaces verts ;
- le renforcement et le développement des équipements urbains ;
- la promotion des moyens de transport en vue de faciliter la mobilité urbaine ;
- la mise en œuvre d'actions foncières prenant en compte la fonctionnalité de la ville ;
- la promotion et le développement du cadastre.

Art. 10. — Le volet social a pour objectif l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population en assurant :

- la lutte contre la dégradation des conditions de vie dans les quartiers ;
- la promotion de la solidarité urbaine et la cohésion sociale ;
- la promotion et le développement des activités touristiques, culturelles, sportives et de loisirs ;
- la promotion et la préservation de l'hygiène et la santé publiques ;
- la prévention de la délinquance urbaine ;
- le renforcement des équipements sociaux et collectifs.

Art. 11. — Le volet de la gestion a pour objectif de promouvoir la bonne gouvernance à travers :

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

Art. 12. — Le volet institutionnel a pour objectif :

— la mise en place d'un cadre national d'observation, d'analyse et de proposition dans le domaine de la politique de la ville ;

— la promotion du financement de la politique de la ville dans le cadre du concours du budget national, des finances locales et de mécanismes novateurs tels que l'investissement et le crédit, conformément à la politique économique nationale ;

— le renforcement du suivi et du contrôle, par les instances compétentes, de l'exécution de la politique de la ville et des programmes et actions arrêtés dans ce cadre.

CHAPITRE IV

DES ACTEURS ET DES COMPETENCES

Art. 13. — La politique de la ville est initiée et conduite par l'Etat qui en définit les objectifs, le cadre et les instruments en concertation avec les collectivités territoriales.

Art. 14. — Conformément aux dispositions de l'article 13 ci-dessus, les pouvoirs publics définissent la politique de la ville en :

— arrêtant une stratégie tout en fixant les priorités pour le développement durable de la ville ;

— réunissant les conditions de concertation et de débat entre les différents intervenants dans la politique de la ville ;

— arrêtant les normes et les indicateurs urbains ainsi que les éléments d'encadrement, d'évaluation et de correction des programmes et actions arrêtés ;

— trouvant des solutions pour la réhabilitation de la ville, la requalification de ses ensembles immobiliers et la restructuration des zones urbaines sensibles ;

— concevant et en mettant en œuvre des politiques de sensibilisation et d'information destinées aux citoyens ;

— mettant en place les instruments d'intervention et d'aide à la prise de décision pour la promotion de la ville ;

— 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 ;

— veillant à la cohérence des instruments liés à la politique de la ville et en assurant le contrôle et l'évaluation de sa mise en œuvre.

Art. 15. — Les programmes et les actions arrêtés dans le cadre de la politique de la ville sont mis en œuvre par les collectivités territoriales qui doivent prendre en charge la gestion de leurs villes respectives pour tout ce qui concerne leur évolution, la préservation de leur patrimoine bâti, leur fonctionnement et les qualités et conditions de vie de leurs habitants, dans le respect des compétences qui leur sont dévolues par la loi.

Art. 16. — Dans le cadre des lois et règlements en vigueur, les investisseurs et les agents opérateurs économiques participent à la réalisation des objectifs inscrits dans le cadre de la politique de la ville, notamment en matière de promotion immobilière ainsi que de développement de l'économie urbaine et de compétitivité des villes.

Art. 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.

CHAPITRE V

DES INSTRUMENTS ET DES ORGANES

Art. 18. — Les instruments et organes de la politique de la ville sont :

— les instruments de planification spatiale et urbaine ;

— les instruments de planification et d'orientation sectoriels ;

— les instruments de partenariat ;

— les instruments d'information, de suivi et d'évaluation ;

— les instruments de financement ;

— le cadre national d'observation, d'analyse et de proposition dans le domaine de la politique de la ville.

Section 1

Instruments de planification spatiale et urbaine

Art. 19. — Les instruments de planification spatiale et urbaine sont :

— le schéma national d'aménagement du territoire ;

— le schéma régional de la région programme ;

— le schéma directeur d'aménagement d'aires métropolitaines ;

— le plan d'aménagement de la wilaya ;

— le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme ;

— le plan d'occupation des sols ;

— le plan d'aménagement de la ville nouvelle ;

— le plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur des secteurs ;

— le plan de protection et de mise en valeur des sites archéologiques et leur zone de protection ;

— le plan général d'aménagement des parcs nationaux.

Section 2

Instruments de planification et d'orientation sectoriels

Art. 20. — Un cadre de concertation et de coordination est mis en place pour assurer aux instruments de planification et d'orientation sectoriels au niveau de la ville, notamment ceux relatifs à la protection de l'environnement et du patrimoine culturel, de l'urbanisme, du transport, de l'eau et des équipements et infrastructures, une mise en œuvre concertée, cohérente et optimale. Ce cadre est chargé de proposer des mesures non prévues par les instruments de planification et d'orientation sectoriels.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Section 3

Instruments de partenariat

Art. 21. — Conformément aux articles 13 et 14 ci-dessus, les programmes et les actions entrant dans le cadre de la politique de la ville sont, le cas échéant, mis en œuvre suivant des contrats de développement de la ville, souscrits avec la collectivité territoriale et les partenaires économiques et sociaux.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 22. — Des actions de partenariat entre deux ou plusieurs villes pour la réalisation d'équipements et infrastructures urbains structurants peuvent être initiés dans le cadre de conventions conclues entre les collectivités territoriales responsables des villes concernées.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Section 4

Instruments d'information, de suivi et d'évaluation

Art. 23. — Dans le cadre d'une politique adaptée de la ville, des instruments d'évaluation et d'information socio-économique et géographique doivent être identifiés et mis en place.

Doivent être également identifiés et mis en place des instruments d'intervention et de suivi pour faciliter l'évaluation et l'intervention des ajustements appropriés.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Art. 24. — Chaque année une journée est consacrée et appelée "Journée nationale de la ville". Un prix annuel intitulé "Prix de la République" est décerné à la plus belle ville d'Algérie.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Section 5

Instruments de financement

Art. 25. — Sont financés par les ressources publiques locales avec le concours du budget de l'Etat, toutes les études et actions engagées par les pouvoirs publics compétents conformément aux articles 13 et 14 ci-dessus, dans le cadre de la politique de la ville.

Des mesures financières incitatives ou dissuasives peuvent être prises, en vertu de la loi, pour la conduite de la politique de la ville.

Section 6

L'observatoire national de la ville

Art. 26. — Il est créé un observatoire national de la ville, ci-dessous dénommé "l'observatoire national".

L'observatoire national est rattaché au ministère chargé de la ville et a pour missions :

- le suivi de la mise en œuvre de la politique de la ville ;

- l'élaboration d'études sur le développement des villes dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire ;

- la production et la tenue à jour d'une nomenclature des villes ;

- la proposition, au Gouvernement, de toutes mesures de nature à promouvoir la politique nationale de la ville ;

- 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 ;

- le suivi de toute mesure prise par le Gouvernement dans le cadre de la promotion de la politique nationale de la ville.

La composition, l'organisation et le fonctionnement de l'observatoire national sont fixés par voie réglementaire.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS FINALES

Art. 27. — Outre les dispositions prévues par la présente loi, des mesures spécifiques peuvent être arrêtées pour la métropole d'Alger par le Gouvernement, en coordination avec les collectivités territorialement compétentes.

Art. 28. — Dans le cadre de la politique nationale d'aménagement du territoire, et outre les dispositions de la présente loi, des mesures incitatives particulières peuvent être prises au bénéfice des villes et notamment celles implantées dans des zones à promouvoir, dans les régions du Sud et des Hauts Plateaux.

Art. 29. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

**Questionnaire destiné aux ménages de la ville nouvelle Ali Mendjeli de
Constantine**

1. ancienne adresse
2. nouvelle adresse
3. depuis combien de temps vivez-vous en ville nouvelle ?.....
4. avez-vous été libre ou contraint de vivre dans une ville nouvelle ?
5. le transfert résidentiel s'est-il déroulé dans de bonnes conditions? oui non
6. votre logement est de type : social LSP location-vente/AADL
7. votre logement est un : F1 F2 F3 F4 F5
8. combien de personnes résident dans cet appartement ?personnes
9. êtes-vous : propriétaire ou locataire
10. comment trouvez-vous votre logement ? agréable désagréable
11. est-il : convenable ou étroit
12. Y avez-vous effectué des transformations? oui non
si oui pourquoi ?.....
13. avez-vous des problèmes d'alimentation en eau potable ? oui non
14. des problèmes d'électricité oui non ou de gaz de ville oui non
15. des problèmes de finitions oui non ou d'étanchéité? oui non
16. vous est-il difficile de payer vos factures dans les délais? oui non
17. vous est-il difficile de respecter les délais de paiement du loyer ou échéance ?
oui non
18. quelle est votre profession?.....
19. et celle de votre conjoint ?.....
20. dans quelle localité travaillez-vous ? la ville nouvelle Constantine
El Khroub Ain Smara
Autre précisez.....
21. votre travail a-t-il été déplacé vers la ville nouvelle? oui non
22. qu'utilisez-vous pour vos déplacements ? à pied en voiture en bus
23. trouvez-vous que votre voisinage est stable ou plutôt changeant
24. le trouvez-vous : familier ou étranger
25. est-il : attachant indifférent

26. comment trouvez-vous votre quartier ? vivant triste
27. les commerces de proximité sont-ils ? : bien pourvus insuffisants variés
28. vous est-il difficile de faire vos courses en ville nouvelle ? oui non
29. qu'en est-il de vos enfants ? les établissements scolaires sont-ils proches du domicile ? oui non
30. le changement d'école s'est-il déroulé dans de bonnes conditions ? oui non
31. pour les loisirs et les activités extrascolaires, vos enfants vont :
- a) à la mosquée b) à la maison de jeunes
- c) aux aires de jeux d) restent-ils au pied de l'immeuble
32. les fêtes religieuses ont-elles les mêmes attraits qu'auparavant ?
oui non pourquoi ?.....
33. vous êtes-vous adaptés à la vie en ville nouvelle ? oui non
34. regrettez-vous votre ancien quartier ? oui non
si oui pourquoi ?.....
35. vous rendez-vous régulièrement à Constantine ? oui non
si oui, combien de fois par semaine ? ou par mois ?.....
et pour quelles raisons ?.....
36. votre impression concernant la ville nouvelle
j'aime je n'aime pas peu m'importe
37. comment la trouvez-vous ? vivante morne
38. est-elle : rassurante ou inquiétante
39. pendant vos jours de congés ou au cours des vacances scolaires, votre famille éprouve-t-elle le besoin de sortir de la ville nouvelle ? oui non
si oui, pou aller où ?
40. les transports à destination ou en provenance de Constantine vous conviennent-ils ? oui non
41. les horaires sont-ils ? réguliers irréguliers convenables
42. les transports allant ou venant du Khroub sont : convenables ou pénibles
43. et de Ain Smara sont-ils : faciles ou difficiles
44. vous sentez-vous fier de vivre en ville nouvelle ? oui non
si non, que lui reprochez-vous?.....

Questionnaire destiné aux ménages de la ville nouvelle Ali Mendjeli de Constantine

ancienne adresse

nouvelle adresse

depuis combien de temps vivez-vous en ville nouvelle ?

avez-vous été libre ou contraint de vivre dans une ville nouvelle ?

- 1.libre 2.contraint

le transfert résidentiel s'est-il déroulé dans de bonnes conditions?

- 1.oui 2.non

votre logement est de type

- 1.social 2.LSP
 3.location/vente

votre logement est un

- 1.F1 2.F2
 3.F3 4.F4
 5.F5

combien de personnes résident dans cet appartement ?

êtes-vous propriétaire ou locataire?

- 1.propriétaire 2.locataire

comment trouvez-vous votre logement ?

- 1.agréable 2.désagréable

est-il ?

- 1.convenable 2.étroit

Y avez-vous effectué des transformations?

- 1.oui 2.non

si oui pourquoi?

avez-vous des problèmes d'alimentation en eau potable ?

- 1.oui 2.non

des problèmes d'électricité ou de gaz de ville ?

- 1.oui 2.non

des problèmes de finitions ?

- 1.oui 2.non

ou d'étanchéité?

- 1.oui 2.non

Questionnaire destiné aux ménages de la ville nouvelle Ali Mendjeli de Constantine

vous est-il difficile de payer vos factures ?

- 1.oui 2.non

vous est-il difficile de respecter les délais de paiement du loyer ou échéance ?

- 1.oui 2.non

quelle est votre profession ?

et celle de votre conjoint ?

dans quelle localité travaillez-vous ?

- 1.la ville nouvelle 2.Constantine
 3.El khroub 4.Ain Smara
 5.Autre

votre travail a-t-il été déplacé vers la ville nouvelle?

- 1.oui 2.non

qu'utilisez-vous pour vos déplacements ?

- 1.à pied 2.en voiture
 3.en bus

trouvez-vous que votre voisinage est

- 1.stable 2.changeant

le trouvez-vous :

- 1.familier 2.étranger

est-il :

- 1.attachant 2.indifférent

comment trouvez-vous votre quartier ?

- 1.vivant 2.triste

les commerces de proximité sont-ils ?

- 1.bien pourvus 2.insuffisants
 3.variés

vous est-il difficile de faire vos courses en ville nouvelle?

- 1.oui 2.non

qu'en est-il de vos enfants ? les établissements scolaires sont-ils proches du domicile ?

- 1.oui 2.non

le changement d'école s'est-il déroulé dans de bonnes conditions ?

- 1.oui 2.non

pour les loisirs et les activités extrascolaires, vos enfants vont :

- 1.à la mosquée 2.à la maison de jeunes
 3.aux aires de jeux 4.restent-ils au pied de l'immeuble

les fêtes religieuses ont-elles les mêmes attraits qu'auparavant ?

- 1.oui 2.non

pourquoi ?

Questionnaire destiné aux ménages de la ville nouvelle Ali Mendjeli de Constantine

vous êtes-vous adaptés à la vie en ville nouvelle ?

- 1.oui 2.non

regrettez-vous votre ancien quartier ?

- 1.oui 2.non

si oui pourquoi ?

vous rendez-vous régulièrement à Constantine ?

- 1.oui 2.non

si oui, combien de fois par semaine ?

si oui, combien de fois par mois ?

et pour quelles raisons ?

votre impression concernant la ville nouvelle

- 1.j'aime 2.je n'aime pas
 3.peu m'importe

comment la trouvez-vous ?

- 1.vivante 2.morne

est-elle :

- 1.rassurante 2.inquiétante

pendant vos jours de congés ou au cours des vacances scolaires, votre famille éprouve-t-elle le besoin de sortir de la ville nouvelle ?

- 1.oui 2.non

si oui, pou aller où ?

les transports à destination ou en provenance de Constantine vous conviennent-ils ?

- 1.oui 2.non

les horaires sont-ils ?

- 1.réguliers 2.irréguliers
 3.convenables

les transports allant ou venant du Khroub sont :

- 1.convenables 2.pénibles

et de Ain Smara sont-ils

- 1.faciles 2.difficiles

vous sentez-vous fier de vivre en ville nouvelle ?

- 1.oui 2.non

si non, que lui reprochez-vous?

Plan de travail

Introduction générale.....	1
Problématique.....	3
Méthodologie.....	6
PREMIERE PARTIE : Le logement : un problème à résoudre.....	8
Introduction.....	9
Chapitre premier. La ville nouvelle Ali Mendjeli : un territoire urbain émergent à proximité de Constantine.....	10
1. Compte rendu des publications et des doctorats antérieurs.....	13
2. Le contexte d'émergence de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	17
3. Analyse de la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	22
3.1. Les étapes de réalisation des unités de voisinage en ville nouvelle.....	35
Chapitre deuxième. Modalités de peuplement de la ville nouvelle.....	44
1. Les ensembles de logements sociaux en ville nouvelle.....	44
2. Véritable politique de peuplement ou simple délocalisation résidentielle ?.....	47
2.1. La ville nouvelle Ali Mendjeli et l'éradication des bidonvilles de Constantine.....	48
2.2. La ville nouvelle Ali Mendjeli et le centre historique menacé d'effondrements.....	55

Chapitre troisième. Le logement : moteur de procédures participatives en ville nouvelle..... 60

1. Le logement socio-participatif.....	64
1.1 Présentation du logement socio-participatif : Généralités	
1.2. Le logement socio-participatif en ville nouvelle.....	68
2. Le logement type location-vente.....	74
2.1. Les modalités de la location-vente.....	75
2.2. Les principales opérations location-vente dans la ville nouvelle Ali Mendjeli.....	78
3. Le logement promotionnel et individuel.....	83
3.1. Le logement promotionnel.....	83
3.2. Le logement individuel.....	86
Conclusion.....	89

DEUXIEME PARTIE : Installation en ville nouvelle et difficultés rencontrées.....90

Introduction.....	91
-------------------	----

Chapitre quatrième. Appréciation de la ville nouvelle actuelle.....92

1. Offre de logements.....	92
1.1. Offre de logements sociaux.....	92
1.2. Offre de logements socio-participatifs.....	94
1.3. Offre de logements location-vente.....	95
1.4. Offre de logements promotionnels.....	97
1.5. Offre de logements individuels.....	97
2. Offre d'équipements et de commerces.....	98
3. Offre de services.....	108

3.1. les infrastructures sanitaires	110
3.2. les infrastructures universitaires	114
4. Offre d'emplois.....	122
5. Offre de transport.....	123
6. Offre d'espaces verts.....	128

Chapitre cinquième. Appréciation du quartier : territorialité émergente..130

1. La démarche méthodologique de l'enquête de terrain.....	131
1.1. Le contenu du questionnaire.....	132
1.2. L'échantillonnage.....	132
1.3. Les objectifs attendus.....	133
1.4. Les difficultés de l'enquête.....	133
1.5. Le résultat du questionnaire suite au traitement des données	
2. Rapport au quartier de provenance et sentiment d'appartenance .	134
2.1. Migrations pendulaires.....	139
3. Rapport à l'environnement urbain.....	144
3.1. Rapport à l'espace public.....	147
4. Rapport à l'habitat.....	150
4.1. Au-delà du logement, vivre dans son quartier.....	152

Chapitre sixième. Appréciation du logement en ville nouvelle.....155

1. Etude de la panoplie d'offre de logements en ville nouvelle.....	158
1.1. Le logement social.....	158
1.2. Le logement socio-participatif.....	164
1.3. Le logement promotionnel.....	169
1.4. Le logement individuel.....	175
2. L'analyse du logement social : naissance d'une nouvelle territorialité.	181

Conclusion.....	191
-----------------	-----

TROISIEME PARTIE : La régulation qui se met en place en ville nouvelle

Introduction..... 193

Chapitre septième. La construction du territoire : des espaces hiérarchisés mais liés par les pratiques et les représentations..... 194

1. L'appropriation "idéelle" de l'espace comme vecteur de territorialisation.....197
2. L'appropriation "matérielle" de l'espace comme vecteur de territorialisation.....199
 - 2.1. L'usage exclusif de l'espace.....199
 - 2.2. L'usage autonome de l'espace..... 207
 - 2.2.1. De l'appropriation au détournement de l'espace public urbain.....207

Chapitre huitième. Construction territoriale et émergence d'une gouvernance.....213

1. Spatialisation des différentes catégories de logement.....218
2. Question de gouvernance en ville nouvelle et de gestion du territoire.....233
 - 2.1. La ville nouvelle Ali Mendjeli et son instrument d'aménagement236
 - 2.2. Acteurs et gouvernance.....238
 - 2.3 Les acteurs sociaux et leur place réelle dans le processus de décision de la ville nouvelle.....241
3. Les enjeux en ville nouvelle..... 244
 - 3.1. L'enjeu social et spatial, c'est-à-dire le risque de l'exclusion.....244
 - 3.2. L'enjeu de l'attractivité de la ville constituée..... 246

4. Une régulation urbaine s'impose, mais, quelles en seraient les limites ?.....	249
Chapitre neuvième. Recommandations.....	251
1. Pour une régulation urbaine de la ville nouvelle actuelle.....	251
1.1. Un équilibre social.....	252
1.2. Un équilibre économique.....	253
1.3. Une amélioration du cadre de vie.....	254
2. Pour une valorisation future de la ville nouvelle Ali Mendjeli	256
2.1. Un environnement urbain attractif.....	256
2.1.1. Un parc de logement diversifié.....	257
2.1.2. Une pluriactivité du territoire.....	257
2.1.3. Une architecture diversifiée.....	258
2.1.4. Des espaces publics valorisés.....	258
2.2. Des services à part entière.....	259
2.3. Des moyens de compétitivité.....	260
2.4. Des campagnes d'information et de promotion.....	261
Conclusion.....	263
Conclusion générale.....	264
Bibliographie.....	267
Annexe.....	277
Liste des tableaux.....	296
Liste des figures.....	299
Résumé en langue arabe.....	306
Résumé en langue anglaise.....	307
Résumé en langue française.....	308

Liste des tableaux

Tableau.1 : Fiche d'identité de la ville nouvelle de Ali Mendjeli

Tableau.2 : hiérarchisation des quartiers dans la ville nouvelle Ali Mendjeli

Tableau.3 : Répartition des quartiers et des unités de voisinages

Tableau.4 : La capacité d'accueil en logement et en population prévue

Tableau.5 : Programme d'équipement projeté à l'échelle de la ville

Tableau.6 : Programme d'équipement projeté à l'échelle du quartier

Tableau.7 : Programme d'équipement projeté à l'échelle de l'unité de voisinage

Tableau.8 : Programme de logement unité de voisinage n°6

Tableau.9 : Programme de logement unité de voisinage n°8

Tableau.10 : Programme de logement unité de voisinage n°5

Tableau.11 : Programme de logement unité de voisinage n°7

Tableau.12 : Programme de logement unité de voisinage n°6

Tableau.13 : Programme de logement unité de voisinage n°6

Tableau.14 : les logements sociaux en ville nouvelle

Tableau.15 : Recensements des bidonvilles dans la commune de Constantine

Tableau. 16: Les aides allouées par la Caisse Nationale du Logement suivant les niveaux de revenus

Tableau.17 : Les Plans d'Occupations des Sols en ville nouvelle

Tableau.18 : Les programmes LSP en ville nouvelle

Tableau. 19 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV5

Tableau. 20 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV5

Tableau. 21 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV2

Tableau. 22 : Nombre de logement socio-participatif par promoteur UV17

Tableau. 23 : Les LSP en cours de réalisation en ville nouvelle.

Tableau.24 : les programmes Location-vente en ville nouvelle

Tableau.25 : les programmes location-vente/CNEP-IMMO en ville nouvelle

Tableau.26 : les logements promotionnels en ville nouvelle

Tableau.27 : les logements individuels en ville nouvelle

Tableau. 28 : Les logements sociaux en ville nouvelle

Tableau. 29 : Les logements socio-participatifs en ville nouvelle

Tableau. 30 : Les logements Location/vente en ville nouvelle

Tableau. 31 : le programme des équipements en ville nouvelle

Tableau. 32 : Nombre d'étudiants/enseignants dans le pôle universitaire

Tableau. 33 : Nombre de bus Constantine/ville nouvelle Ali Mendjeli

Tableau. 34 : Nombre de bus ville satellite/ville nouvelle Ali Mendjeli

Tableau. 35 : Nombre de bus à l'intérieur de la ville nouvelle Ali Mendjeli

Tableau. 36 : Avis des enquêtés sur leur nouveau quartier

Tableau. 37 : Part des enquêtés regrettant leur ancien quartier

Tableau. 38 : Avis des enquêtés sur le voisinage

Tableau. 39 : Avis des enquêtés sur le voisinage

Tableau. 40 : Avis des enquêtés sur le voisinage

Tableau. 41 : Part des enquêtés travaillant en ville nouvelle

Tableau. 42 : Part des enquêtés dont le travail a été déplacé vers la ville nouvelle

Tableau. 43 : Choix du mode de déplacement

Tableau. 44 : Part des enquêtés satisfaits des transports

Tableau. 45 : Part des enquêtés satisfaits des transports

Tableau. 46 : Part des enquêtés satisfaits des transports

Tableau. 47 : Part des enquêtés satisfaits des transports

Tableau. 48 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

Tableau. 49 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

Tableau. 50 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

Tableau. 51 : Avis des enquêtés sur les commerces de proximités en ville nouvelle

Tableau. 52 : Avis des enquêtés sur les activités extrascolaires

Tableau.53 : Part des enquêtés insatisfaits de leur logement

Tableau.54 : Part des enquêtés insatisfaits de leur logement

Tableau.55 : Part des enquêtés insatisfaits de leur logement

Tableau.56 : Part des enquêtés ayant des problèmes techniques dans leur logement

Tableau. 57 : Les commerces en ville nouvelle

Tableau. 58 : La cellule de suivi et de coordination en ville nouvelle

Tableau. 59 : Liste des activités implantées à la ZAM de la ville nouvelle

Liste des figures

Figure.1 : Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de Constantine

Figure.2 : Schéma directeur de la ville nouvelle Ali Mendjeli

-Division en quartiers et en unités de voisinage-

Figure.3 : Schéma représentant la ville nouvelle Ali Mendjeli

Figure.4 : Plan de l'unité de voisinage n°6

Figure.5 : Plan de l'unité de voisinage n°8

Figure.6 : Plan de l'unité de voisinage n°5

Figure.7 : Plan de l'unité de voisinage n°7

Figure.8 : Plan du quartier 2

Figure.9 : Plan de l'unité de voisinage n°1

Figure.10 : Plan de l'unité de voisinage n°9

Figure.11 : Les immeubles de logements sociaux UV6 et UV7

Figure.12 : Bidonvilles Gance et Lentini -secteur El kantara au Nord-Est de Constantine-

Figure.13 : Bidonville Lentini -secteur El kantara-

Figure.14 : exemple d'un taudis -bidonville Lentini-

Figure.15 : Le bidonville Lentini avant éradication.

Figure.16 : le noyau traditionnel de Constantine : la médina

Figure.17 : le noyau traditionnel de Constantine : la médina

Figure.18 : le noyau colonial de Constantine -plateau du Coudiat-

Figure.19 : Programmes d'habitat inscrits au titre du plan quinquennal 2005-2009

Figure.20 : Etat d'exécution des programmes d'habitat

Figure.21 : un exemple d'immeuble de logements socio-participatifs UV5

Figure.22 : Graphe représentant la procédure location-vente

Figure.23 & 24 : Immeubles location-vente longeant le boulevard principal

Figure.25 : Le programme 2001 location-vente

Figure.26 : Le programme 2002 location-vente

Figure.27 : exemple d'immeuble de logements location-vente CSCEC UV7

Figure.28 : exemple d'immeuble de logements location-vente GECO UV1

Figure.29 : un exemple d'immeuble de logements promotionnels à l'UV5

Figure.30 : un exemple d'immeuble de logements promotionnels à l'UV5

Figure.31 : exemple de logements individuels en cours de réalisation à l'UV5

Figure.32 : exemple de logements individuels en voie d'achèvement à l'UV7

Figure. 33 : Evolution du parc de logements sociaux

Figure.34 : Evolution du parc de logements socio-participatifs

Figure.35 : Evolution du parc de logements location/vente

Figure.36 : Evolution du parc de logements promotionnels

Figure.37 : Evolution du parc de logements individuels

Figure. 38 : Les équipements publics en ville nouvelle

Figure. 39 : La cité administrative de la ville nouvelle UV.7

Figure. 40 : La salle omnisport de la ville nouvelle UV.7

Figure. 41 : les infrastructures sanitaires et universitaires –ville nouvelle Ali Mendjeli-

Figure. 42 : hôpital 70 lits, ville nouvelle Ali Mendjeli -UV.7-

Figure. 43 : hôpital militaire 500 lits ville nouvelle Ali Mendjeli -UV.11-

Figure. 44 : Plan du pôle universitaire de la ville nouvelle -UV.3-

Figure. 45 : Le pôle universitaire de la ville nouvelle -UV.3-

-Faculté des Sciences économiques et de gestion (4000 places)-

Figure. 46 : un exemple de cité universitaire (2000 lits) en ville nouvelle

Figure. 47 : Plan de la ville universitaire

Figure. 48 : La station de bus –ville nouvelle Ali Mendjeli-

Figure. 49 : Les arrêts de bus dans le quartier 2 de la ville nouvelle

Figure. 50 : Le jardin public de l’UV.7 –ville nouvelle Ali Mendjeli-

Figure. 51 : un jardin de proximité UV.8 -ville nouvelle Ali Mendjeli-

Figure. 52 : Avis des enquêtés sur leur nouveau quartier

Figure. 53 : Part des enquêtés regrettant leur ancien quartier

Figure. 54 : Avis des enquêtés sur le voisinage

Figure.55 : Part des enquêtés travaillant en ville nouvelle

Figure.56 : Part des enquêtés dont le travail a été déplacé vers la ville nouvelle

Figure.57 : Choix du mode de déplacement

Figure.58 : Part des enquêtés satisfaits des transports

Figure.59 : Avis des enquêtés sur la ville nouvelle

Figure.60 : Avis des enquêtés sur les commerces de proximités en ville nouvelle

Figure.61 : Avis des enquêtés sur les activités extrascolaires

Figure.62 : un exemple de placette -unité de voisinage n°6-

Figure.63 : un autre exemple de placette -unité de voisinage n°8-

Figure.64 : Part des enquêtés satisfaits/insatisfaits de leur logement

Figure.65 : Part des enquêtés ayant des problèmes techniques dans leur logement

Figure. 66 : les immeubles à F1 avant transformation - échelle : 1/150 -

Figure. 67 : les immeubles à F1 après transformation

Figure. 68 : un autre exemple d'immeubles à F1 avant transformation -
échelle :1/150

Figure. 69 : un autre exemple d'immeubles à F1 après transformation

Figure. 70 : un immeuble à F2/F3 en ville nouvelle - échelle : 1/125 –

Figure. 71 : façade de l'immeuble à F2/F3

Figure. 72 : un autre immeuble à F2/F3 - échelle : 1/150 -

Figure. 73 : façade de l'immeuble à F2/F3

Figure. 74 : façade principale d'un immeuble de logements sociaux

Figure. 75 : façade postérieure d'un immeuble de logements sociaux

Figure.76 : structure en murs porteurs préfabriqués - échelle : 1/150 -

Figure. 77 : Plan du rez-de-chaussée des immeubles LSP - échelle : 1/800 -

Figure. 78 : Détail du rez-de-chaussée - échelle : 1/400 -

Figure. 79 : Plan du premier étage des immeubles des immeubles LSP -
échelle :1/800

Figure. 80 : Détail du premier étage - échelle : 1/400 –

Figure. 81 : l'étage courant des immeubles des immeubles LSP - échelle : 1/800 -

Figure. 82 : Détail de l'étage courant - échelle : 1/400 -

Figure. 83 : un exemple de logements socio-participatifs F3/F4 échelle : 1/250

Figure. 84 : un autre exemple de logements socio-participatifs F3/F4 échelle :
1/250

Figure. 85 : Plan du 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage d'un immeuble de logements
promotionnels – échelle : 1/200 –

Figure. 86 : Plan du 4^{ème} étage d'un immeuble de logements promotionnels

Figure. 87 : Plan du 5^{ème} étage d'un immeuble de logements promotionnels

Figure. 88 : Façade principale de l'immeuble de logements promotionnels

- Figure. 89 : Façade postérieure de l'immeuble de logements promotionnels
- Figure. 90 : Plan du 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage d'un autre immeuble promotionnel –
échelle : 1/200 –
- Figure. 91 : Plan du 4^{ème} étage d'un autre immeuble promotionnel
- Figure. 92 : Plan du 5^{ème} étage d'un autre immeuble promotionnel
- Figure. 93 : Façade principale de l'immeuble de logements promotionnels
- Figure. 94 : Façade postérieure de l'immeuble de logements promotionnels
- Figure. 95 : Plan du rez-de-chaussée d'un logement individuel – échelle : 1/150 –
- Figure. 96 : Plan du premier étage d'un logement individuel
- Figure. 97 : plan terrasse d'un logement individuel
- Figure. 98 : Façade d'un logement individuel
- Figure. 99 : Plan du rez-de-chaussée d'un logement individuel – échelle : 1/125 –
- Figure. 100 : Plan du premier étage d'un logement individuel
- Figure. 101 : plan terrasse d'un logement individuel
- Figure. 102 : Façade d'un logement individuel
- Figure. 103 : la préfabrication en ville nouvelle
- Figure. 104 : un logement social avant et après transformation
- Figure. 105 : un second logement social avant et après transformation
- Figure. 106 : un autre logement social avant et après transformation
- Figure. 107 : un exemple de structure en murs porteurs préfabriqués
- Figure. 108 : un autre exemple de structure en murs porteurs préfabriqués
- Figure. 109 : Façade urbaine d'immeubles de logements sociaux - avant
transformation-

Figure.110 : Façade urbaine d'immeubles de logements sociaux - après transformation –

Figure.111 : Façade principale d'un immeuble de logements sociaux

Figure.112 : Façade postérieure d'un immeuble de logements sociaux

Figure.113 : Façade d'un immeuble de logements socio-participatifs
- avant transformation -

Figure.114 : Façade d'un immeuble de logements socio-participatifs
- après transformation -

Figure.115 : Façade d'un immeuble de logements promotionnels- avant transformation -

Figure.116 : Façade d'un immeuble de logements promotionnels - après transformation-

Figure.117 : un autre exemple d'immeuble de logements promotionnels - après transformation –

Figure.118 : un autre exemple d'immeuble de logements promotionnels - après transformation -

Figure.119 : Façade de logements location-vente

Figure.120 : Façade de logements location-vente - après transformation –

Figure.121 : Le centre commercial de la ville nouvelle - UV6 –

Figure.122 : la ville nouvelle Ali Mendjeli

Figure.123 : Plan d'aménagement global du boulevard

Figure.124 : Etat actuel du boulevard principal

Figure.125 : Etat futur du boulevard principal

Figure.126 : Le quartier n°2 de la ville nouvelle

Figure.127 : Répartition des différentes catégories de logement UV.6

Figure.128 : Répartition des différentes catégories de logement UV.8

Figure.129 : Répartition des différentes catégories de logement UV.5

Figure.130 : Répartition des différentes catégories de logement UV.7

Figure.131 : Le quartier n°1 de la ville nouvelle

Figure.132 : Répartition des différentes catégories de logement UV.1

Figure.133 : Le pôle universitaire de la ville nouvelle UV3

Figure.134 : Répartition des différentes catégories de logement UV.2

Figure.135 : Répartition des différentes catégories de logement UV.4

Figure.136 : Le quartier n°3 de la ville nouvelle

Figure.137 : Répartition des différentes catégories de logement UV.9

Figure.138 : L'hôpital militaire de la ville nouvelle UV11

Figure.139 : Répartition des différentes catégories de logement UV.10

Figure.140 : Répartition des différentes catégories de logement UV.12

Figure.141 : Schéma de principe de la gouvernance

Figure.142 : Les acteurs de la ville nouvelle Ali Mendjeli

Figure.143 : La Zone d'Activités Multiple de la ville nouvelle

ملخص

سكان المدينة الجديدة علي منجلي ليس لديهم اسم ولا صفة مواطن محددة ولكن سمات مميزة: 5831 مسكن منحوا لسكان الأحياء القصديرية، 1165 لمنكوبين المدينة القديمة و1121 لضحايا الانهيارات الأرضية. سياسة المدينة الجديدة تهدف إلى إنشاء إنصاف وتماسك اجتماعي. ولكن، يبدو من الصعب التولي عن هندسة معمارية متكررة، نظرا لتشدد النظام الاقتصادي للتشييد والتقييد بالصنع المسبق. من حيث إثبات حالة التسوية. التجارب و الإدراك تثبتت أن تكون أكثر تعقيدا. على نحو أفضل، إنها تقاوم التجانس.

المدينة الجديدة على قيد التنفيذ 25 كيلومترا من المدينة القديمة تبدي ضعف، المجالات المحققة لا تتوافق مع عادات وتطلعات السكان. وفي الواقع، فإن الحلول "المعيارية" المستعملة أدت إلى تعديلات قام بها السكان. وقد أدخلت تعديلات على مستوى التوزيع الداخلي للسكن، و كذا على تشكيل و هيئة الواجهات. هل التحويل السكني يستلزم تحويلا في أساليب الحياة أو في العادات الاجتماعية؟ للكل، الصور المتعلقة بالمنزل، الحي و المدينة ترتبط ارتباطا وثيقا بسياق الهوية. صورة المدينة الجديدة تتغذى بالاستعمال في حين، سواء بالاختيار أو بسبب ظروف، نقيم فيها. من حيث ضرورة التفكير في السكن، ممارساته، رمزيته، طرق بناءه و امتلاكه.

الكلمات الرئيسية: مدينة جديدة، منطقة، هوية، مسكن، السكن

Abstract

The residents of Ali Mendjeli new town have neither a generic name nor a specific citizenship but they have distinguishing features. Amongst these are: 5831 homes have been assigned to the families of demolished shanty towns, 1165 to the people coming from the medina and 1121 to the victims of landslides. The aim of this new town housing policy is to establish equity and social cohesion. Nevertheless, it appears difficult to escape a repetitive architecture, considering the rigorousness of the economic system of the construction and the constraints due to the prefabrication process. However, the real-life experiences prove to be more complex. Better, they resist to the homogenization.

The new town which is under construction 25 kilometers away from the medina lets already appear its fragility because the realized spaces proved to be maladjusted to customs and aspirations of inhabitants. Actually, the "standard" solutions led important modifications done by the inhabitants. They have introduced modifications at the level of the internal distribution of the lodging as well as the composition of the façades. Does this change of home nevertheless imply a change in lifestyles or community behaviours? For everyone, the images evoked by one's home and town are inextricably linked to processes of identity. The image of the new town is linked to how it is used by the residents from the moment they move in, whether by choice or constrained by circumstances, from where the necessity to think of the lodging, its practices, its symbolic, its ways of construction and appropriation.

Keywords: new town, territory, identity, dwelling, homogenization

Résumé

Les résidants de la ville nouvelle Ali Mendjeli n'ont pas encore de nom générique, pas de citoyenneté propre et pourtant des caractéristiques bien particulières : 5831 logements ont été accordés aux familles des bidonvilles éradiqués, 1165 aux sinistrés de la médina et 1121 aux victimes des glissements de terrain. La politique de la ville nouvelle vise à établir équité et mixité. Il était, cependant, difficile d'échapper à une architecture répétitive compte tenu de la rigueur du système économique de la construction et de l'impératif de la préfabrication. D'où un constat d'uniformisation. Les espaces réalisés se révèlent inadaptés aux pratiques et aux attentes des habitants. Les vécus et représentations s'avèrent bien plus complexes. Mieux encore ils résistent à l'homogénéisation.

La ville nouvelle Ali Mendjeli en cours de réalisation à 25 kilomètre de la médina, laisse déjà apparaître des fragilités avec l'apparition de quartiers en difficulté. En réalité, les solutions "standard" adoptées ont conduit à d'importantes modifications effectuées par les attributaires et cela tant au niveau de la distribution interne du logement que dans la composition et le traitement des façades. Un transfert résidentiel implique-t-il un transfert de modes de vie ou de pratiques sociales ? Pour tout un chacun, les images évoquées par son immeuble, son quartier, sa ville sont inséparables des pratiques d'usages et des processus identitaires. Ainsi l'image de la ville nouvelle se trouve-t-elle recouverte par celle d'usage, dès lors que, libre ou contraint, on y élit domicile. D'où la nécessité de penser le logement, ses pratiques, sa symbolique, ses modes de construction et d'appropriation.

Mots clés : ville nouvelle, territoire, identité, habitat, logement