

**ASPECTS ET RÉALITÉS DE CONSTANTINE,
UNE MÉTROPOLE RÉGIONALE EN DEVENIR**



Sous la direction de CHERRAD Salah-Eddine

ASPECTS ET RÉALITÉS DE CONSTANTINE,
UNE MÉTROPOLE RÉGIONALE EN DEVENIR

Sous la direction de CHERRAD Salah-Eddine

SOMMAIRE

CONSTANTINE, UNE METROPOLE REGIONALE EN DEVENIR	9
LE SECTEUR TERTIAIRE SUPERIEUR DANS LA VILLE DE CONSTANTINE	19
L'EXCROISSANCE, VETUSTE ET DEPEUPLEMENT DU CENTRE HISTORIQUE DE CONSTANTINE	49
LA PERIPHERIE SUD-EST DE CONSTANTINE : LES QUARTIERS DU 4 ^{eme} KM, DE L'ONAMA ET DE CHAABAT RSAS	69
LE MARCHE DE L'IMMOBILIER : PRESCRIPTIONS OFFICIELLES ET PRATIQUES DANS CONSTANTINE	123
L'UNIVERSITE DE CONSTANTINE, UN EQUIPEMENT TERTIAIRE. APPROCHE URBANISTIQUE	143
LA TELECABINE : UN EQUIPEMENT DE TRANSPORT STRUCTURANT. PREMIERS BILANS.....	171

AVANT PROPOS

La coopération entre l'Université de Constantine et celle de Montpellier qui est très ancienne, datant de 1976, s'est enrichie depuis deux années d'un nouveau programme de recherche commun. Il s'inscrit dans le cadre du Partenariat Hubert Curien — Tassili et a pour intitulé « Les métropoles régionales en devenir : recherches croisées Constantine —Montpellier ».

Ce sont deux équipes d'enseignants chercheurs animées à Constantine par M. Salah Eddine Cherrad et à Montpellier par M. Jean Marie Miossec qui mènent cette étude comparée sur la thématique des métropoles régionales.

Les différents échanges survenus entre les partenaires ont abouti à l'organisation d'un colloque (étape mi parcours) en décembre 2011 et qui a pour titre « Aspects et réalités de Constantine, une métropole régionale en devenir ».

Les contributions présentées par les enseignants chercheurs de l'Université de Constantine sont un état des lieux et elles constituent la première partie de ce programme de recherche.

CHERRAD Salah Eddine

MIOSSEC Jean Marie



Il est isolé presque totalement du reste de son environnement physique car limité au nord et à l'est par le Rummel et ses gorges, et à l'ouest par un grand escarpement. De ce fait il n'est relié avec le reste des terres que dans sa partie méridionale. Le site initial de la ville est un petit espace, le rocher, couvrant 52 ha est à une altitude de 645 m.

La ville s'est développée au delà des obstacles naturels : les extensions urbaines, les équipements socio - économiques et les infrastructures diverses couvrent indifféremment les milieux

physiques qui enserrent le rocher. Ce sont à la fois les collines de Boufrika et de Bellevue, les versants d'El Kantara, du Bardo, la vallée du Rummel, le plateau du Mansourah et de Koudiat Aty, le bassin d'El Menia qui constituent le substrat physique de la métropole.

Cette extrême variété des composantes naturelles dans un espace très restreint s'est traduite par une multitude de contraintes topographiques. Et en définitive la ville s'est développée sur un site tourmenté fait de pentes, d'escarpements, de plateaux, de collines, de vallées et d'oueds.

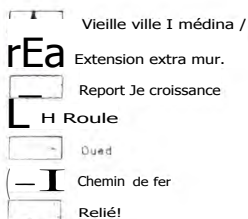
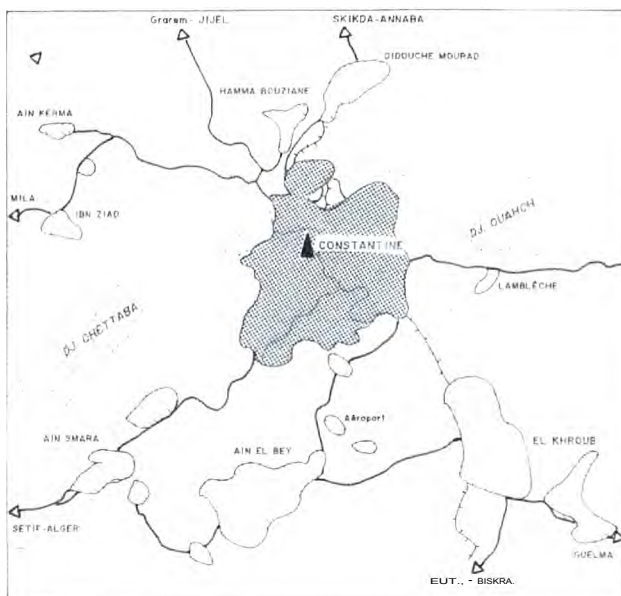
Le développement de l'urbanisation, qui dans le cas présent a pris la forme d'extensions spatiales, a eu pour conséquence une occupation du sol presque totale et à la limite des conditions requises. L'habitat s'étale du talweg du Rummel aux positions sommitales du Mansourah, du Djebel Ouasch en occupant les moindres poches et interstices.

2. La population

La population de la ville se caractérise par un double mouvement. Après une croissance sur un peu plus d'une trentaine d'années, elle a entamé un mouvement de décroissance comme le montre le tableau ci-dessous :

Années	Population	Indice
1966	245 600	100
1977	345 500	140
1987	440 800	179
1998	465 000	189
2008	418 600	170

FIG. I : EVOLUTION DE CONSTANTINE



En 2011, la ville compterait moins de 400 000 habitants.

Le ralentissement de la croissance de la population suivi par la suite par un dépeuplement résulte d'un processus de transfert volontariste des populations vers les localités limitrophes.

Ainsi en 1987, les agglomérations secondaires de Constantine abritaient 2 800 personnes et les chefs lieux des communes du Khroub, de Hamma Bouziane, de Didouche Mourad et d'Ain Smara totalisaient 85 500 habitants et leurs agglomérations secondaires avaient 10 700 habitants

En 2008, les agglomérations secondaires de Constantine abritaient 24 300 habitants alors que les chefs lieux des communes du Khroub, de Hamma Bouziane, de Didouche Mourad et d'Ain Smara totalisaient 204 900 habitants et leurs agglomérations secondaires 124 700 habitants.

En 2 décennies, le report de la population de Constantine sur sa périphérie a été très important.

Année	Population des Chefs Lieux de Commune	Indice	Année	Population des Agglomérations Secondaires	Indice
1987	85 000	100	1987	10 700	100
2008	204 900	241	2008	124 700	1165

Malgré ces transferts, la ville n'a pas pu éliminer totalement la précarité avancée de ses tissus urbains : dégradation du bâti ancien de la médina, présence de près de 5000 baraques abritant 35 000 habitants, près de 20 000 habitations en dur illégales,

8500 bâtisses menacées par un glissement de terrain dont 1 800 sont à démolir.

Structure de la population

En 2008 la population de la ville se structurait ainsi :

- 0-14 ans : 107 900 habitants soit 24 %
- 15-64 ans : 307 200 habitants soit 68,5 %
- + 65 ans : 33 100 habitants soit 7,3 %

3. Constantine, une métropole de commandement régional

La ville étant d'abord un chef lieu de wilaya, elle dispose de ce fait de l'ensemble des directions administratives et techniques se situant à cet échelon. En plus de ses directions de wilaya, elle est le siège de directions régionales voir nationales. L'existence de ces structures qui se situent à un niveau supérieur dans la hiérarchie en fait d'elle une métropole régionale qui lui confère un rôle de commandement régional. Et il y a lieu de relever la présence des directions régionales suivantes :

- Organismes publics et administrations : Douanes, Impôts, Archives, ANEM, CCP.
- Conservation foncière, Cadastre, ANA (autoroutes) ABV (Agence Bassin versant).
- Organismes économiques : Sonelgaz, Air Algérie, SNTF, ADE,
- Organismes bancaires et assurances (BNA, BEA, BDL, CPA, CNEP, CAAR, SAA, CRMA

- Entreprises économiques : EGT Est (hôtellerie), ERCE, ERIAD, DIGROMED, ENDIMED, URBACO, CTC, LNTP, Hydro — Projet Est
- Défense et Sécurité : Région militaire, PAF
- Institutions universitaires : Université Mentouri, Université Emir Abdelkader, Conférence régionale des universités.
- Structures de santé : hôpital régional, Observatoire régional, EHS.
- Structures culturelles : TRC, circonscription archéologique
- Entreprises exerçant dans les NTIC : Mobilis, Orascom, Watanya.
- Equipements de liaison et de communication : Aéroport, ENTV, Radio, SIE (impression de la presse).

En plus elle est le siège de 2 entreprises nationales : ENASEL, ENMTP

Cette dimension cache mal d'autres aspects, d'autres réalités. Sur le plan économique Constantine présente les signes caractéristiques d'une situation économique encore loin du niveau d'une métropole. En fait, son économie est en perte de vitesse depuis plusieurs années.

4. Niveaux économiques

La wilaya de Constantine comptait 8952 PME en 2010 ce qui la classait en cinquième position à l'échelle nationale. Quant à la commune de Constantine elle avait 5748 PME soit 64,2 % du total des PME de la wilaya. Le ratio nombre de PME/ 10 000

habitants qui est de 137 est encore faible. La ville dispose de 2 des 6 zones industrielles de la wilaya.

Le développement de ses villes satellites s'est accompagné de celui des PME. Celles-ci disposent 2473 entreprises soit 27,7 % du total des PME. Dans ces conditions il est certain que Constantine doit développer des activités toutes autres. Mais les entraves majeures à l'investissement sont nombreuses : les créneaux d'investissement sont non identifiés ou bien quant ils existent, ils sont non soutenus (manque de main d'oeuvre qualifiée), l'indisponibilité du foncier industriel, l'insuffisance de structures d'appui (agences bancaires, infrastructures d'accueil, entreprises de service,...). Il s'en suit un taux de chômage élevé.

5. Potentialités :

La ville possède des potentialités qui lui ont assuré la pérennité de son développement :

- Un site exceptionnel (le rocher) et remarquable sur plusieurs niveaux qui a rendu la ville unique et célèbre.
- Une ville historique de plus de 2000 ans.
- Une ville à tradition culturelle marquée : littérature, musique (malouf), artisanat (dinanderie, broderie), art culinaire. Ces marqueurs lui sont propres et uniques dans le pays.
- Une ville à patrimoine architectural et urbain diversifié : Palais du Bey, médina, ponts sur le Rummel, université...)
- Une ville à commandement régional depuis l'Antiquité.

- Une ville universitaire, la seconde du pays.

En conclusion, malgré les handicaps Constantine tente de se développer, de se moderniser, par le biais de différents programmes dans les transports, dans l'habitat, dans l'activité économique.

Bibliographie

ONS : **RGPH** 1966, 1977, 1987, 1998, 2008

DPAT : divers documents

Statistiques de la Direction la PME et de l'Artisanat. Wilaya de Constantine

SE Cherrad, (2007). PME et territoires. Exemple de la Wilaya de Constantine. « PME, emploi et relations sociales : débats franco-maghrébin » In J' Harmattan. Paris. pp.153-161

LE SECTEUR TERTIAIRE SUPERIEUR DANS LA VILLE DE CONSTANTINE

Fadel Abdelouahab

Introduction

Le secteur du tertiaire recouvre une vaste gamme d'activités qui va du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services, l'éducation, la santé. Il est défini par complémentarité avec les activités agricoles et industrielles.

En Algérie, la structure de l'emploi par secteur montre que le tertiaire (commerce et services) occupe à lui seul plus de la moitié des emplois (55.2 %), suivi par le **BTP (19.4 %)**, l'industrie (13.7%) et enfin l'agriculture (11.7 %)'.

1. Le secteur du tertiaire à Constantine

Le secteur du tertiaire occupe une place prépondérante dans le groupement intercommunal de Constantine. En effet, celui-ci emploie plus de la moitié de la population occupée dans toutes les communes notamment celle de Constantine.

Ce secteur emploie 139700² personnes dans le groupement de Constantine, dont la part de la commune de Constantine

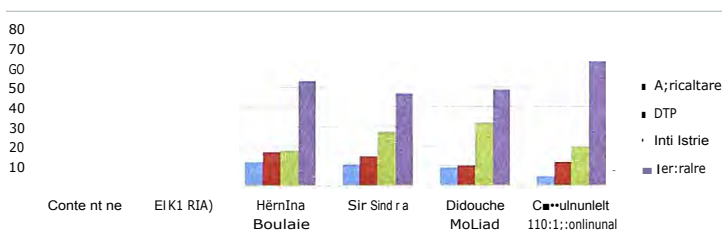
¹ Office national des statistiques 2010

² Révision du PDAU intercommunal de Constantine

représente près de 55%, soit 76 654 personnes (voir histogramme n°1)

La tertiairisation de la ville de Constantine a été appréhendée selon six indicateurs de mesure ; les auxiliaires de justice, les bureaux d'étude, la santé, l'enseignement supérieur et secondaire et les banques et assurances.

Histogramme n° 1 : Répartition de la Population Occupée selon les branches d'activité économique, dans le Groupement de Constantine en 2010



Source : PDAU intercommunal de Constantine (en phase de révision)

2. Les activités du tertiaire dans la ville de Constantine

2-1 La justice :

2- 1-1 Les avocats :

La relation entre l'avocat et le justiciable :

L'avocat donne des conseils juridiques, il prend en charge la défense des intérêts de son mandataire devant la justice, et ce par un acte d'engagement entre les deux parties ayant pour but de fournir un soin et non avoir un résultat.

Dans le domaine civil : L'avocat est le mandataire du justiciable.

Dans le domaine pénal : l'avocat est le défenseur du coupable pour lui assurer ses droits.

L'Organisation des Avocats :

L'Algérie compte onze organisations régionales des avocats, chacune d'elles est présidée par un président local, la compétence de chaque organisation s'étend sur un nombre de conseils juridiques comprenant les avocats exerçant au sein de la juridiction de compétence de ces conseils.

L'Assemblée Générale de l'organisation se compose de tous les avocats enregistrés au rôle de l'organisation et sur la liste des stagiaires.

L'Assemblée de l'Organisation des avocats se compose de :

- Un président élu, ayant 7 ans d'ancienneté au minimum, il gère la répartition des tâches aux membres et veille à son accomplissement.
- Des membres élus pour une durée de 3 ans par vote secret et par l'écrasante majorité des voix au premier tour et une majorité relative au second tour, veillant à préserver les intérêts de la fonction et à respecter ses principes.

L'Union Nationale des organisations des avocats :

L'assemblée générale de l'union comporte tous les membres du conseil de l'organisation des avocats, et il ne sera exposé à ce service que les affaires à caractère professionnel et juridique.

2-1-2 Les notaires :

Le notaire est un officier public qui rédige les actes, les attestations afin de leurs donner un aspect officiel, les enregistrer et de conserver leurs origines.

Sa compétence s'étend sur tout le territoire national.

Les structures de la profession des notaires sont organisées selon deux chambres :

La Chambre régionale Notariale: comporte trois chambres implantées à Alger, Oran et Constantine.

La Chambre Nationale Notariale: siège à la ville d'Alger et comporte les présidents des chambres régionales.

Le Haut Conseil Notarial :

Présidé par le Ministre de la Justice et comporte :

- * Le Directeur des Affaires Civiles auprès du ministère de la justice.

- * Le Directeur des Affaires Pénales et les Procédures de Grace auprès du ministère de la justice.

- * Le Président de la Chambre Nationale.

- * Les Présidents des Chambres Régionales.

- * Le Haut Conseil chargé d'étudier les affaires d'ordre général relative à la profession de notariat.

2-1-3 L'huissier de justice :

Un officier public à qui est attribué un bureau public, qui le gère pour son propre compte et sous sa responsabilité, mais qui est soumis au contrôle du procureur de la république auprès des autorités juridiques territorialement compétentes.

Les compétences de l'huissier de justice :

Notifier les rédactions, les avis juridiques et les préavis dressés par la loi et les dispositions.

Exécuter les lois juridiques dans tous les domaines sauf le domaine pénal.

- Récupérer toutes les dettes soit à l'amiable et par la justice.

Entreprendre les contrôles financiers et lever des avertissements à la demande du demandeur.

Les structures de la profession d'huissier sont structurées comme suit :

- Le Haut Conseil des Huissiers.
- La Chambre Nationale des Huissiers.
- La Chambre Régionale des Huissiers.

L'organisation de la profession :

- 1- Le haut comité des huissiers est chargé d'étudier toutes les affaires d'ordre général et professionnel.
- 2- La chambre nationale des huissiers est chargée d'exécuter tout travail menant à garantir le respect des bases de la profession et ses moeurs.
- 3- La chambre régionale des huissiers est chargée d'assister la chambre nationale pour accomplir ses fonctions.

2-1-4 Les experts :

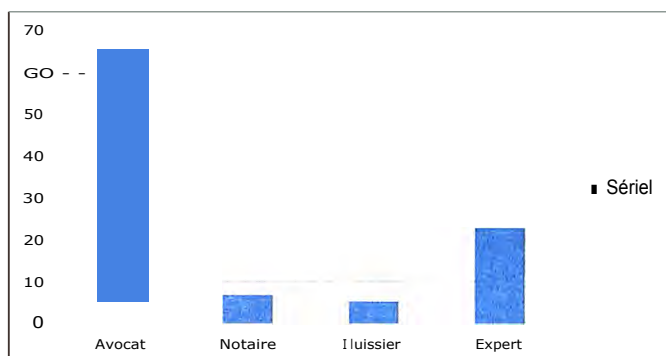
L'expert est un technicien spécialisé dans un domaine précis (comptabilité, médecine, architecture,... etc.) dont la justice demande assistance pour éclaircir une affaire technique.

L'expert judiciaire est désigné par le juge. Parmi les principales missions, l'expert est responsable des activités qu'il entreprend. Il lui est interdit de confier la tâche pour laquelle il a été désigné à une autre personne.

Les quatre auxiliaires de justice, précédemment évoqués, sont représentés dans la ville de Constantine comme suit : les avocats

occupent la première place avec 480 cabinets, soit 65% du total, les experts occupent la seconde place avec 169 ce qui représente 23%, puis les notaires avec 50 personnes (7%), enfin les huissiers comptent 40 personnes ce qui représente 5%. (voir histogramme n° 2).

Histogramme n° 2 : La répartition des Auxiliaires de la Justice par activité.

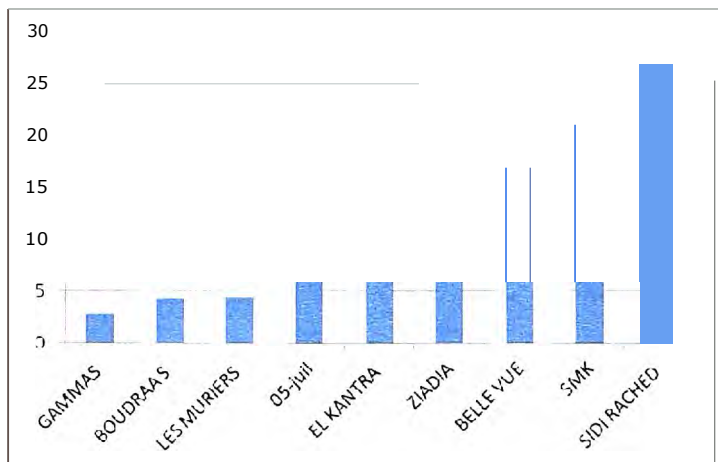


Source : Ministère de la justice <http://arabic.mjustice.dz/>

La répartition spatiale de ces auxiliaires de justice par secteur urbain, confirme la domination du centre-ville présenté par le secteur urbain Sidi Rached avec 198 auxiliaires ce qui représente 26.79% tandis que les faubourgs des secteurs urbains Sidi Mabrouk, belle Vue et Ziadia ils comptent respectivement; 157 (soit 21.24%), 126(soit 17.05%) et 73(soit 9.88%) auxiliaires.

³ Ministère de la justice : www.arabic.mjustice.dz

Histogramme n° 3 : La répartition des Auxiliaires de la Justice par Secteur Urbain



Source : Ministère de la justice <http://arabic.mjjustice.dz/>

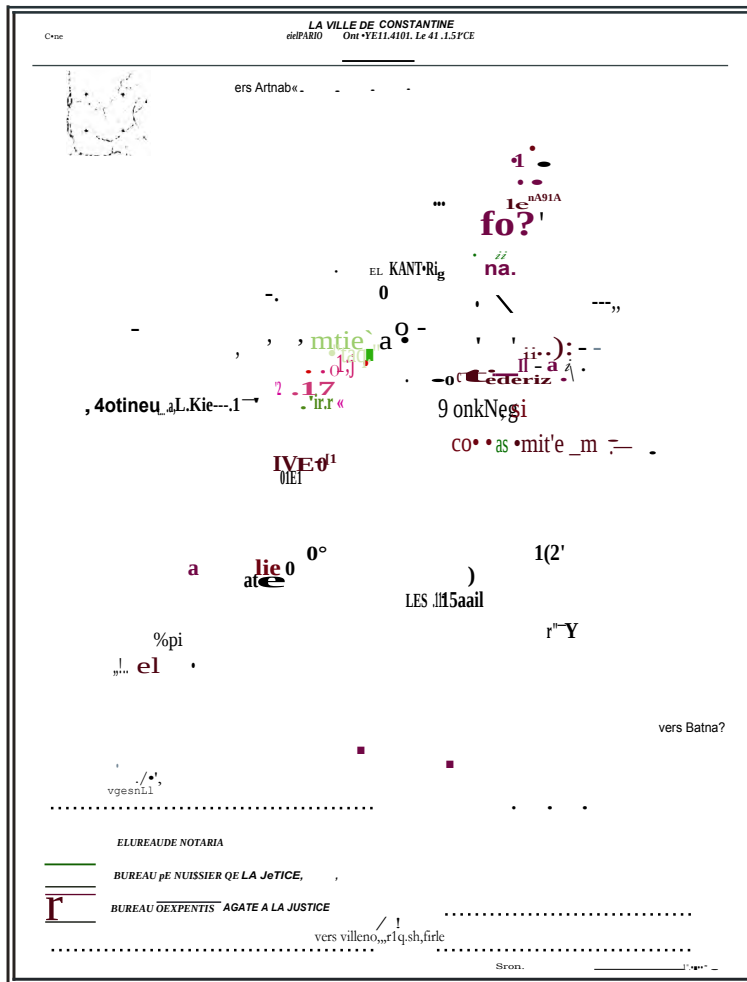
Le zonage des auxiliaires de la justice se présente comme un linéaire de forme diagonale, de direction nord-est sud -Ouest, qui passe par le centre ville, ainsi qu'une concentration à l'Est (quartiers de Daksi et sidi Mabrouk).

Nous constatons à travers cette répartition que les cabinets d'avocat représentent à eux seuls plus de 50% dans chaque secteur urbain. Par contre, nous remarquons une faible représentativité des huissiers de justice dans les quartiers périphériques car la concentration est très élevée dans le centre ville.

Les bureaux d'expertises sont distribués dans toute la ville.

Nos enquêtes ont révélé que plus de 80% des experts judiciaires exercent cette profession à leurs domiciles.

Cette répartition s'explique, en partie par la proximité des



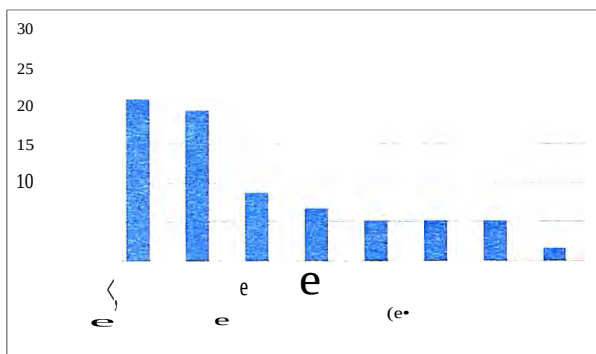
auxiliaires de justice par rapport aux Cours et Tribunaux (voir la carte n° 1)

2.2 Les Bureaux d'Etudes :

Selon les données statistiques émanant de l'Ordre National des Architectes Algériens, ils existent 255 bureaux d'études et d'architecture dans la wilaya de Constantine, dont 192 sont implantés dans la ville de Constantine; soit 75% du total.

La localisation des bureaux d'études n'obéit **pas** à l'importance du quartier ou sa position par rapport au centre ville, ceux-ci se répartissent selon la disponibilité, le marché de l'immobilier ou les prix de location. Néanmoins, le centre ville demeure attractif de cette activité car il compte le cinquième, soit 21%.

Histogramme n° 4 : La répartition des Bureaux d'Etudes par Secteur Urbain



Source : Ordre National des Architectes 2011

Source : Ordre National des Architectes 2011

La répartition spatiale des bureaux d'études par secteur urbain, révèle que celle-ci corrobore parfaitement avec le principe de l'offre et la demande. En effet, 27% des bureaux d'études (soit 50 locaux) sont implantés dans le secteur urbain de sidi mabrouk constitués par les cités : Daksi, Frères Abbas, Mentouri, Sidi mabrouk supérieur et Sidi mabrouk inférieur. Tandis que 19% seulement des bureaux d'études (soit 37 locaux) sont localisés dans le secteur urbain de Belle Vue (voir la carte n° 2).

Néanmoins, nous avons obtenu un zonage qui se rapproche sensiblement des indicateurs précédents.

2-3 La Santé :

Le secteur de la santé en Algérie se divise en 5 régions sanitaires et 48 directions sanitaires (soit une DSP par Wilaya) et 185 secteurs sanitaires.

Depuis l'indépendance, l'Algérie a créé des annexes sanitaires très importantes et englobant différentes spécialités, comme les annexes sanitaires publiques (voir le tableau n°1)

Tableau n° 1 : Les annexes sanitaires publiques en 2000

Intitulés	C.H.O	E.H.S.	Hôpitaux régionaux	C.M.S.	Polyclinique
Nombre	25	31	224	515	497
Intitulés	Centre de santé	Salles de soins	Maternités autonomes	Maternités intégrées	Pharmacies
Nombre	1252	3964	356	356	989

Source : Ministère de la santé publique 2000

Carte n°2

LA VILLE DE CONSTANTINE
Riff: Prellae Situ fir AI140 • En.1



Source : Ordre national des architectes et traitement personnel 2011

- C.H.0 : Centre Hospitalier Universitaire
- E.H.S : Etablissement Hospitalier spécialisé
- C.M.S : Centre Médical Spécialisé

Par le décret 88-204, en date du 18 octobre 1988, les cliniques privées ont été autorisées pour renforcer les structures publiques qui sont incapables de couvrir les besoins sanitaires de la population.

Tableau n° 2 : Le nombre des établissements sanitaires privés

Intitulés	Cliniques	Maternités	Cabinets spécialisés	Cabinets de généralistes	Chirurgie dentaire	Pharmacie
Nombre	75	38	4204	5502	3049	4587

Source : Ministère de la santé publique 2000

Nous constatons à travers la lecture du tableau ci-dessus la prolifération en Algérie d'une vaste gamme d'unités sanitaires privées, très diversifiée. Cette activité complémentaire au secteur étatique, traduit une nette amélioration et une large couverture médicale et chirurgicale.

Le secteur de la santé dans la wilaya de Constantine a connu un grand dynamisme durant la dernière décennie par comparaison aux autres wilayas de l'Est algérien. Considérée comme étant une wilaya mieux dotée en infrastructures sanitaires publiques (CHU BenBadis, l'hôpital militaire à Ali Mendjeli) et privés (cliniques chirurgicales et médicales), la métropole de Constantine concentre près des deux tiers des cliniques privées (73%) et 40% des infrastructures sanitaires publiques (6

2-3-1 Les Equipements Sanitaires Publics à Constantine

L'hôpital civil de Constantine a été construit au cours de la période coloniale. Il a été érigé en centre hospitalo-universitaire en 1986. Outre sa vocation de formation et de recherche, l'hôpital assure la couverture médicale et chirurgicale de la population de quinze wilayas de l'Est du pays avec quatre établissements hospitaliers spécialisés à vocation régionale :

-E.H.S. Daksi : Uro-Néphrologie : 120 lits

-E.H.S. Erriadh Chirurgie Cardiaque : 120 lits

-E.H.S. Psychiatrique : 240 lits

-E.H.S. Sidi-Mabrouk Mère et Enfants : 260 lits

D'autres établissements publics assurent une couverture sanitaire de proximité tels que les EPSP de Belle vue, Boumerzoug, les muriers

2-3-2 Le Personnel médical et paramédical du secteur public :

Les données du personnel médical et paramédical fournies par la direction de la santé et de la population de la Wilaya de Constantine montrent que près de 60% du personnel sont concentrés au niveau de la ville de Constantine, soit 2265 personnes sur un total de 3751 personnes pour toute la wilaya.

Tableau n° 3 : Effectif du personnel médical et paramédical par établissement sanitaire

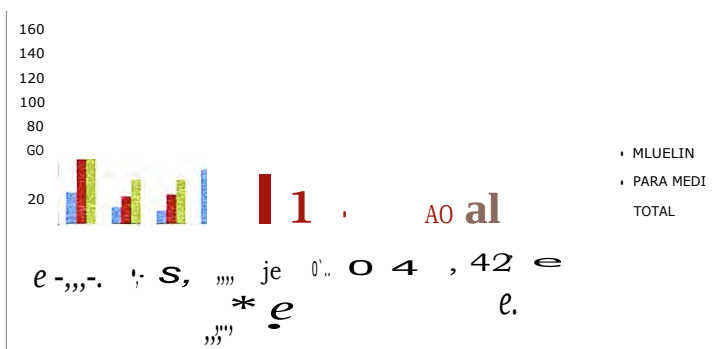
	EPH ELBIR	EHS OUAHACHE	DJEBAL EHS DAKSI	EHS RIADH	EHS SM K	CHU	TOTAL
MEDECIN	107	38	56	56	60	220	537
PARA MEDICAL	212	160	209	157	345	645	1728
TOTAL	319	198	265	213	405	865	2265

Source : Direction de la Santé Publique de la wilaya de Constantine 2011

2-3-3 Le personnel médical et paramédical du secteur privé

En dépit de la multiplication des infrastructures sanitaires privées dans la métropole de Constantine, soit près de 73% du total de la wilaya, le secteur privé n'emploie malheureusement qu'à peine 22% du nombre total du personnel médical et paramédical dans la ville de Constantine. (voir histogramme n°5)

Histogramme n°5 : Le nombre du personnel médical et paramédical par établissement sanitaire privée



Source : Direction de la Santé Publique de la wilaya de Constantine 2011

2-3-4 Les cabinets médicaux du secteur privé

Les médecins :

La wilaya de Constantine compte 637 cabinets médicaux pour toutes les spécialités confondues répartis dans les 12 communes.

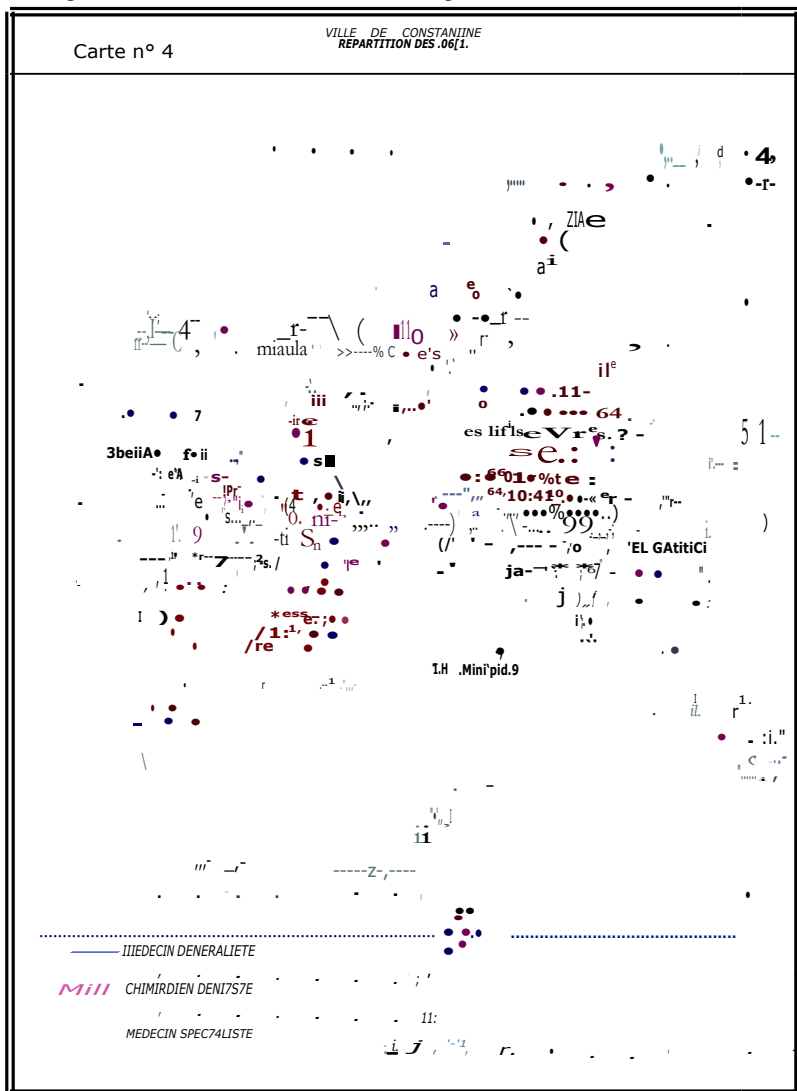
La lecture du graphique n°6 montre que la ville de Constantine se taille la part du lion. En effet, celle-ci concentre à elle seule 402 cabinets médicaux privés soit 63% du total de la wilaya.

Par ailleurs la ville de Constantine dispose d'une couverture sanitaire très confortable : les cabinets de spécialistes représentent près de 80% de l'ensemble du secteur, contre 20% seulement pour les généralistes. Ce qui dénote la qualité supérieure de cette prestation.

La répartition des cabinets médicaux privés est calquée sur celles des différentes thématiques précédemment évoquées.

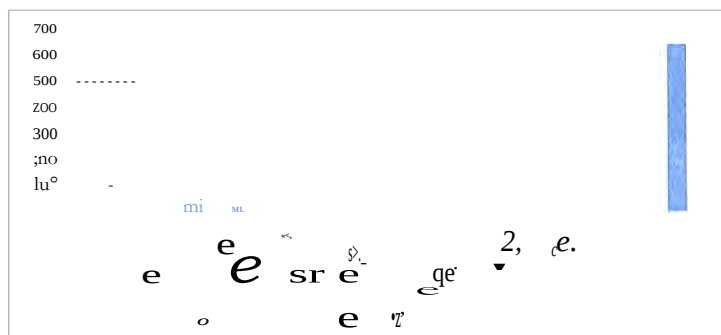
Encore une fois, le secteur urbain de centre ville (Sidi Rached) est le mieux doté en cabinets médicaux, il concentre près de 32% de l'ensemble (soit 128 cabinets).

Quant aux secteurs urbains de Sidi mabrouk et Belle vue ils comptent respectivement 28.61% (soit 115 cabinets) et 18.41% (soit 74 cabinets). Enfin, les autres secteurs urbains se partagent 21.14% (soit 85 cabinets) (voir la carte n° 4)



Source : DSP — Constantine 2011 et traitement personnel

Histogramme n° 6 : La répartition des médecins spécialistes et généralistes par commune



Source : Direction de la Santé Publique de la wilaya de Constantine 2011

Les établissements pharmaceutiques :

Les Officines pharmacies :

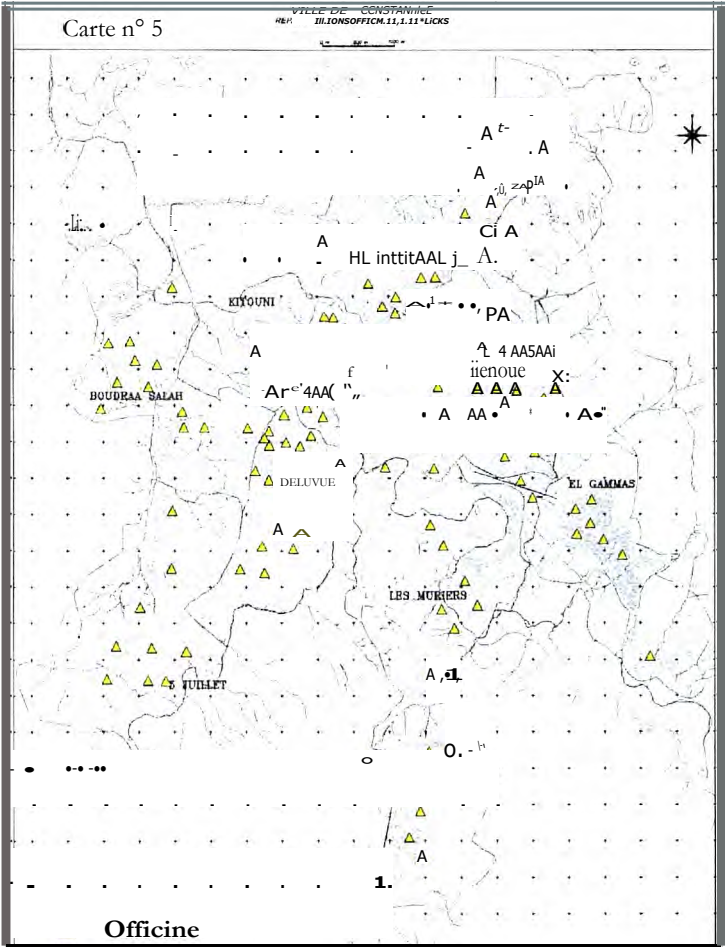
Elles sont réparties dans différentes régions du pays et destinées à la vente en détail de différents médicaments. Ces officines ont connu une progression quantitative spectaculaire depuis 1990, particulièrement pour celles qui relèvent du secteur privé. En effet, le nombre est passé de 1936⁶ officines privées contre 1018 publiques en 1991 pour atteindre respectivement 4.587 et 989 en 2000. Le nombre des officines privées a atteint 8000 unités en 2009, selon les estimations de l'Ordre National des Pharmaciens.

La wilaya de Constantine compte 337⁷ officines pharmaceutiques en 2011, dont deux seulement relèvent du secteur public et 335 sont des officines du secteur privé. La ville

⁶ Ordre national des Pharmaciens

Direction de la santé publique Constantine 2011

de Constantine concentre 165 officines, soit 49.25% de l'ensemble wilaya.



Source : Direction de la Santé publique- Constantine 2011

Par ailleurs, la répartition intra urbaine révèle que trois secteurs urbains sur neuf (Sidi Mabrouk, Sidi Rached et Belle vue) concentrent à eux seuls 57% des officines soit 94 unités. Le reste des autres secteurs urbains se partagent des ratios qui varient entre 5 et 8% (voir la carte n° 5)

Les producteurs et importateurs privés :

La ville de Constantine est considérée comme étant un pôle pharmaceutique régional. Cette fonction représente près de 47.5% des producteurs/importateurs dans la wilaya de Constantine, soit 2 points d'importation sur 4 implantés dans la wilaya et 5 producteurs sur 11 dans la wilaya

Ces établissements de production et d'importation sont tous localisés dans la zone industrielle Palma / Rummel qui relève de la circonscription du secteur urbain de Belle Vue.

Ce zonage est différent des indicateurs précédents, comme en démontre la carte n°6.

C- Les distributeurs :

Cette activité a été mise en place conformément au décret ministériel n°59 en date du 20 juillet 1995 qui définit les conditions d'exercice de cet opérateur de distribution des produits pharmaceutiques en Algérie. Leur nombre a atteint selon les statistiques du ministère de la santé environ 500 agents distributeurs de détail en 2004 à travers le territoire national.

Le nombre de distributeurs des produits pharmaceutiques localisés essentiellement sur la périphérie nord est et sud ouest de la ville de Constantine, représente 75 points de distribution, ce qui représente un taux de 89% par rapport à l'ensemble des

distributeurs implantés dans la wilaya de Constantine (soit 85 distributeurs).

Le poids de la ville de Constantine est imposant, puisqu'elle rassemble à elle seule près de 60% des établissements pharmaceutiques toutes activités confondues. Cette primauté est valable depuis l'officine du quartier jusqu'à l'importateur ou le producteur régional, comme en témoignent les différentes statistiques.

En guise de conclusion nous confirmons le glissement du zonage des différents établissements à caractères pharmaceutiques vers la périphérie est et sud- ouest (voir la carte n°6)

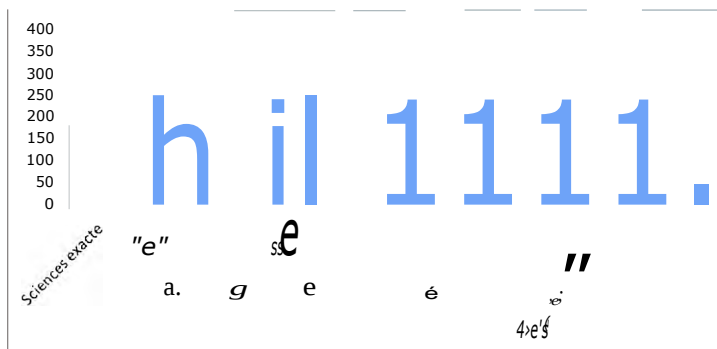
2-4 Enseignement supérieur

L'enseignement supérieur à Constantine est très ancien, il existe depuis 1958 .Cette dernière compte parmi les premières villes de l'est algérien.

Actuellement, la ville de Constantine compte deux grandes universités : L'université Mentouri (UMC) et l'Université Islamique.

La première compte 9 facultés réparties en plusieurs campus avec un effectif enseignants de plus de 2400 personnes en 2010, et 218 enseignants pour la deuxième (voir l'histogramme n°6)

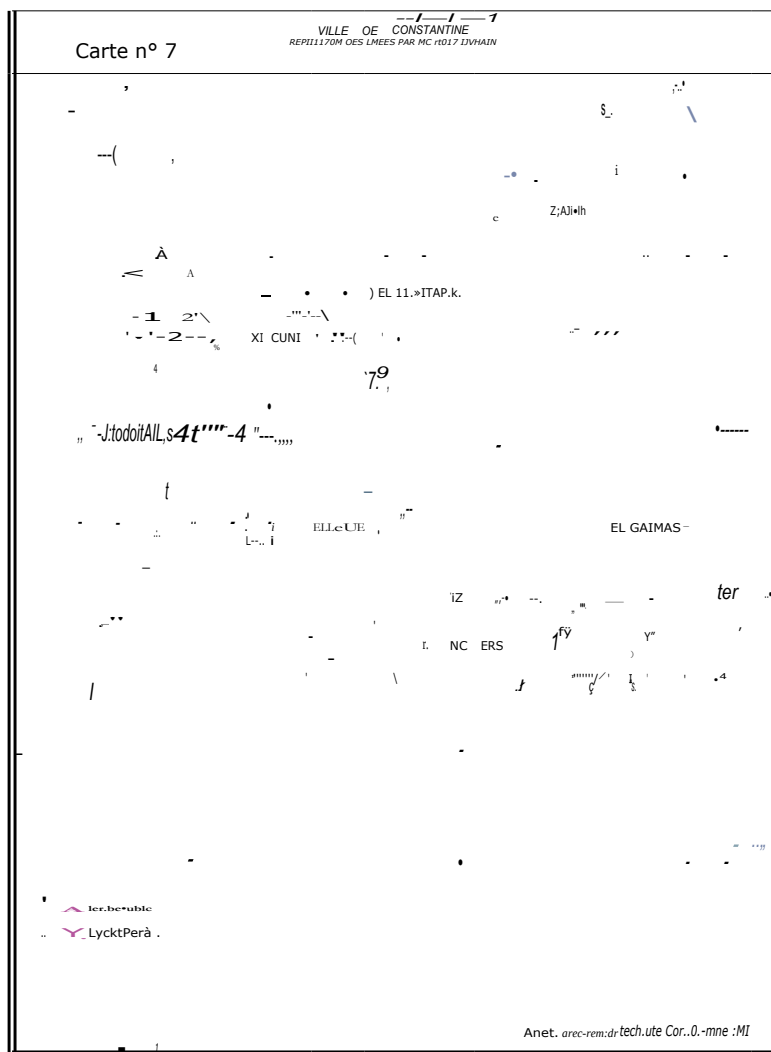
Histogramme n°6 : répartition des enseignants (UMC) par Facultés



Source : UMC 2011

2-5 L'enseignement secondaire :

La wilaya de Constantine regroupe 50 lycées dont 24 établissements publics (soit 48%) sont concentrés au chef lieu de wilaya. A noter que la wilaya compte deux lycées privés, dont l'un d'eux est localisé dans la ville de Constantine. Ces établissements scolaires publics emploient 2105 enseignants pour toute la wilaya et 981 professeurs pour la ville de Constantine, soit 47% de l'ensemble (voir la carte n°7)



2-6 Les banques et assurances :

2-6-1 Les banques

La wilaya de Constantine compte 48 agences bancaires dont 36 d'entre elles sont localisées dans la ville de Constantine, ce qui représente 75% du total de la wilaya.

Les agences implantées dans la ville de Constantine relèvent du secteur public qui représente 28 agences (soit près de 78%) et le secteur privé compte 8 agences, soit près de 22%.

A titre indicatif : citons les banques étrangères suivantes :

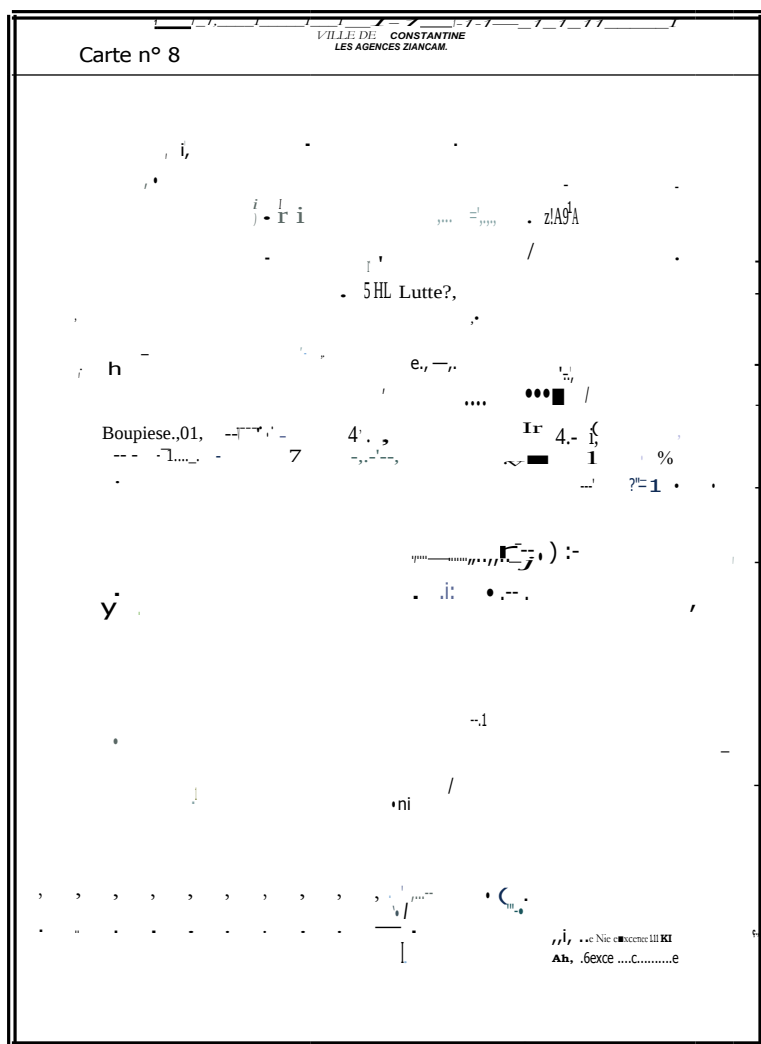
Agence d'Al baraka (publics et privés : Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (Algérie) et le Groupe Al Baraka (Arabie Saoudite)), dans la cité Sidi Mabrouk.

Trois agences de Société Générale Algérie et deux agences de PNB Paribas (investissement français), à Sidi Mabrouk, Belle Vue et Aouati Mustapha.

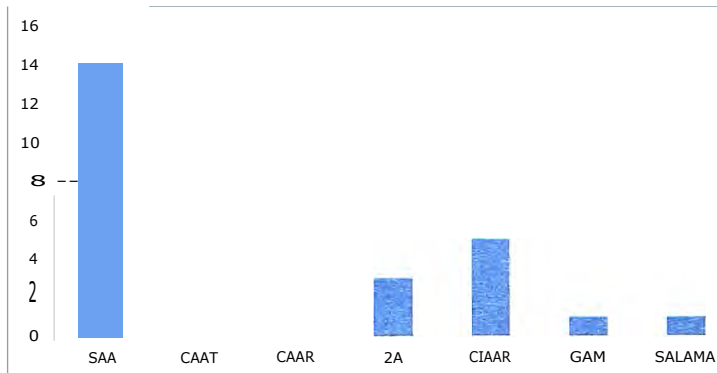
Les deux autres banques : ABC Bank (Bahreïn) et Gulf Bank (Koweït) sont localisées dans le secteur urbain Sidi Mabrouk (voir la carte n°8).

2-6-2 Les Assurances

Cette branche est présentée dans la wilaya de Constantine par 72 agences dont 33 d'entre elles sont localisées dans la ville de Constantine, soit près de 46% de l'ensemble.



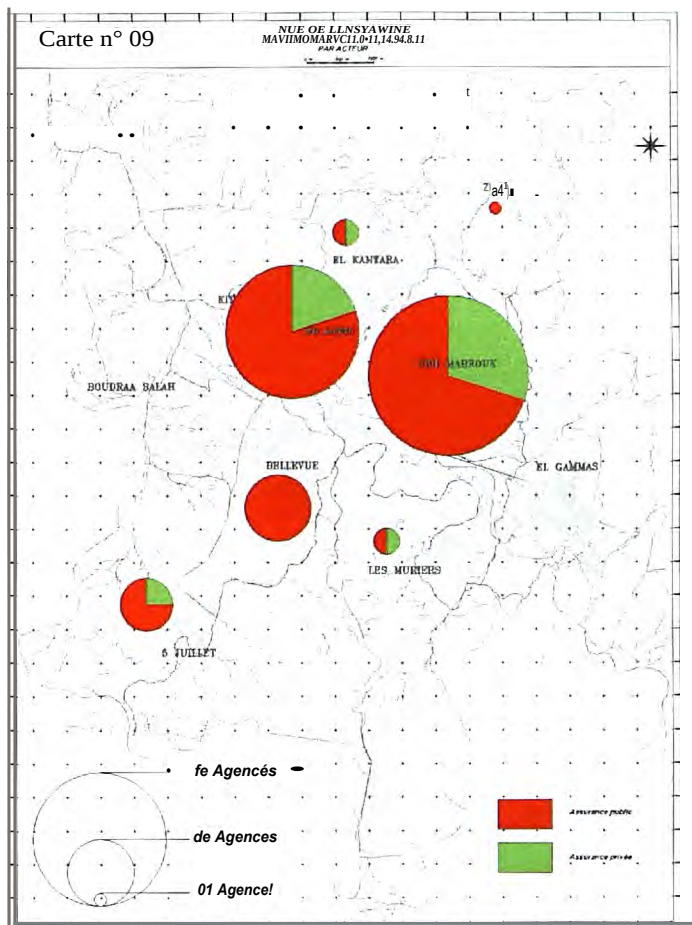
Histogramme n° 7 : Répartition des Agences d'Assurance par Opérateurs dans la ville de Constantine



Source : La Société Algérienne des Assurances (SAA) - 2011

La répartition spatiale des agences d'assurances dans la ville de Constantine, au nombre de 33, montre une nette concentration à travers deux secteurs urbains qui renferment près de 61%: Sidi Mabrouk (36,36%) et Sidi Rached (24,24%). Quant aux restes elles sont disséminées dans les autres quartiers.

Par ailleurs, le secteur privé compte un peu moins du tiers, soit 10 agences sur 33, qui sont bien réparties dans l'espace urbain (voir la carte n°9).



Source : Société Algérienne des Assurances 2011

Conclusion

En dépit des différentes formules de structuration / déstructuration économiques, particulièrement celles du secteur tertiaire, la ville de Constantine dispose d'une tertiarisation confirmée avec une aire d'influence et une polarisation qui dépassent largement les limites administrative de la Wilaya. Cette réalité est confirmée par l'ensemble des indicateurs utilisés dans cette thématique tels que; la santé, l'enseignement supérieur, les unités pharmaceutiques...

Ainsi, nous constatons la domination du tertiaire dans trois secteurs urbains: Sidi Rached, Sidi Mabrouk et Belle vue (le centre ville et ses faubourgs coloniaux).

La forme spatiale de l'implantation du secteur tertiaire se présente comme une coulée de distribution en forme de diagonale de direction nord-est sud-ouest, dont le point nodal est le centre ville, qui se compose des quartiers : Djebel Ouasch, Ziadia, Sakiat Sidi Youcef, Daksi, Sidi Mabrouk, El Kantra, le centre ville, Belle Vue, Filali, le 20 Août et Boussouf.

Hormis les différents établissements pharmaceutiques qui sont concentrés dans les quartiers périphéries est et sud- ouest. (Sidi Mabrouk, Boussouf) et la zone industrielle Palma du Rummel.

Bibliographie

Yaha A, (2007). Le marketing dans les entreprises des services publics Thèse de doctorat

Acherared S, (2004). Métropolisation et territoires préférentiels de la mondialisation en Algérie. Mémoire de magister. Le cas de Constantine

Ammour Ben Halima, (1998) texte et réalité, les systèmes bancaire

Ministère de la justice : <http://arabic.mjustice.dz/>

Université Mentouri : www.umc.edu.dz

L'EXCROISSANCE, VETUSTE ET DEPEUPLEMENT DU CENTRE HISTORIQUE DE CONSTANTINE

Layeb Hafid

Les différentes civilisations qui se sont succédées ont laissé sur la ville de Constantine depuis plus de 2500 ans d'innombrables empreintes et témoignages de leur passage, pouvant revêtir des formes urbaines très diverses (ville arabo musulmane compact, ville européenne très lâche et aérée). Ces villes anciennes ou centres historiques avec leurs ensembles monumentaux, constituent ce que l'on convient d'appeler aujourd'hui « les ensembles historiques » ou « ensemble d'intérêt historique ou artistique ». Le rocher de Constantine, représenté par la médina ou souika et le tissu colonial qui lui a été greffé plus tard, est l'exemple type des centres historiques en Algérie. Cet espace est considéré comme étant le noyau originel façonné par un site naturel féérique (bâti sur un rocher) qui surplombe les gorges du Rhumel à 100 m. La médina de Constantine, qui occupe une position centrale, est un paysage urbain caractérisé par des maisons basses couvertes en terrasses et pressées les unes contre les autres (contigües), ponctué de mosquées (Sidi Lakhdar...) et Zaouias (Taybia, Aissaouia...), et de palais. A la médina de Constantine s'est greffé le centre colonial ancien (ou la ville européenne) qui a été édifié lors des premières années de la colonisation française (vers 1844).

Le centre historique ou le rocher de la métropole de Constantine occupe une assiette foncière globale de 51 ha 73a 68ca ; dont l'emprise de la ville Européenne compte 42ha 23a 78ca et la médina (souika) 9ha 49a 90ca. Par ailleurs ces deux entités spatiales sont différentes aussi bien dans le contenu que le contenant. Elles sont différentes également dans le style architectural et volumétrique, le plan et la trame viaire, l'aménagement et le paysage urbain, les fonctions...

Le centre historique de Constantine subi, depuis les dernières décennies, des désordres très apparents dans la structure des constructions ainsi qu'une dégradation très avancée des bâtiments à haute valeur patrimoniale et culturelle. C'est ce qui justifie, entre autre, cette thématique. Pour élucider les grands problèmes du centre historique de Constantine, nous les appréhendons selon trois cas de figure :

La dégradation avancée du bâti, dont près de 50% des constructions sont déjà en ruines (le rocher).

Une partie non négligeable de la ville européenne subit un désordre dans la structure des bâtiments à cause des glissements de terrain (quartiers Saint Jean).

Deux gros quartiers ont été totalement démolis et volontairement rasés (bardo et avenue de roumanie).

I. Le rocher : dégradation extrême du bâti et dépeuplement du centre

Les indicateurs démographiques et spatiaux expliquent clairement la dégradation et le dépeuplement progressif de la métropole de Constantine au profit des principales villes satellites, distantes à moins de 20km (Villes nouvelles, Khroub, A. Smara, D. Mourad)

L'accroissement démographique annuel de la métropole de Constantine (1966-2008)

Périodes	Population	Taux d'accroissement de la métropole de Constantine (%)	Taux d'accroissement urbain national (%)
1966	245 621	/	/
1977	345 566	3,2	5,40
1987	440 842	2,44	5,46
1998	465 021	0,48	3,54
2008	418 672	- 1,04	2 environ

Source O.N.S (Recensements)

La lecture du tableau précédent, montre clairement une baisse sensible des taux d'accroissement annuel de la population agglomérée dans la métropole de Constantine. Cette dernière a enregistré un taux négatif au cours de la dernière décennie, ce qui est rarissime en Algérie. Toutefois, cette situation exceptionnelle trouve son explication à travers l'urbanisme volontariste adoptée combinée avec la vulnérabilité du site (démolition volontaire de quartiers, résorption de l'habitat précaire...)

Ayant la forme géométrique d'un losange, le centre historique de Constantine est constitué par deux tissus urbains contigus mais différents par la forme urbaine et architecturale.

A l'origine, le centre comptait une ville arabo musulmane classique (la médina). Depuis l'ordonnance de 1844 est né un espace « hybride » de la partition de cette médina selon deux quartiers contigus : l'un destiné aux européens, c'est la partie haute du rocher ou la casbah, l'autre aux « indigènes » ou autochtones qui correspond à la partie basse du rocher ou souika.

L'actuelle rue Larbi Ben Mhidi constitue la limite séparative des deux entités spatiales précédemment évoquées.

Ainsi, le quartier européen résulte d'une succession d'opérations de percement et d'alignement, en forme d'une pate d'oie, réalisées par le génie militaire, comparables aux percées Haussmanniennes, afin d'assurer la sécurité des français, la création de liaisons mécaniques dans le tissu traditionnel compact, l'élargissement de voies et l'aménagement des places depuis celle de la brèche qui concentre le tertiaire (banque, théâtre, hôtel Cirta, la poste, la Cour...) En plus de la résidence, le quartier européen compte l'ensemble des édifices publics et administratifs (Mairie ou l'hôtel de ville), le lycée, une caserne...

En dépit de la dégradation extrême du Rocher, il est classé comme étant un secteur à sauvegarder en vertu de l'article 42 de la loi 98-04 du 15/06/1998, et demeure néanmoins un centre multifonctionnel et d'échange par excellence.

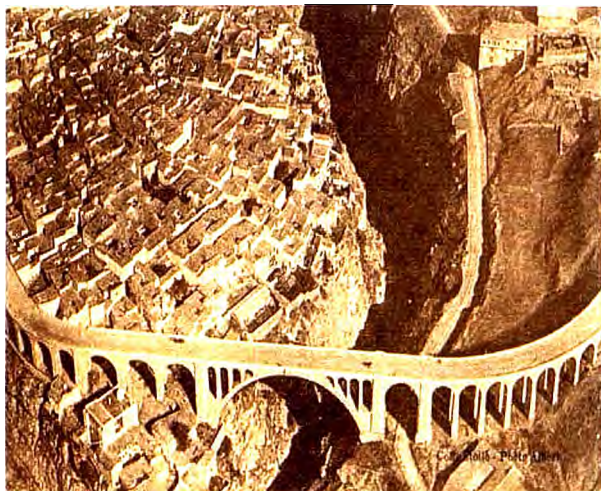
Quant au tissu traditionnel, il est constitué exclusivement par des maisons à patio : soit des *grandes maisons Aisées*, à colonnes, et dont l'emprise foncière est importante, qui sont riches en éléments architecturaux et possèdent quelques fois un

puits, un cimetière familial et une Zaouïa. Soit, des *petites maisons* à piliers massifs et linteaux, très modestes, occupant une petite parcelle.



Une vue aérienne du centre historique (le rocher) en 1980

Une enquête réalisée par les services technique de la Commune de Constantine en 2007, que nous avons actualisé en 2011, a révélé que le tissu du centre historique de Constantine connaît une dégradation très avancée à cause de la vétusté du bâti, combinée à d'autres facteurs anthropiques et politiques : agression humaine, altération naturelle, absence de politique de conservation en dépit d'une pléthore d'études... Cette situation alarmante s'est concrétisée par l'apparition d'imposantes friches urbaines.

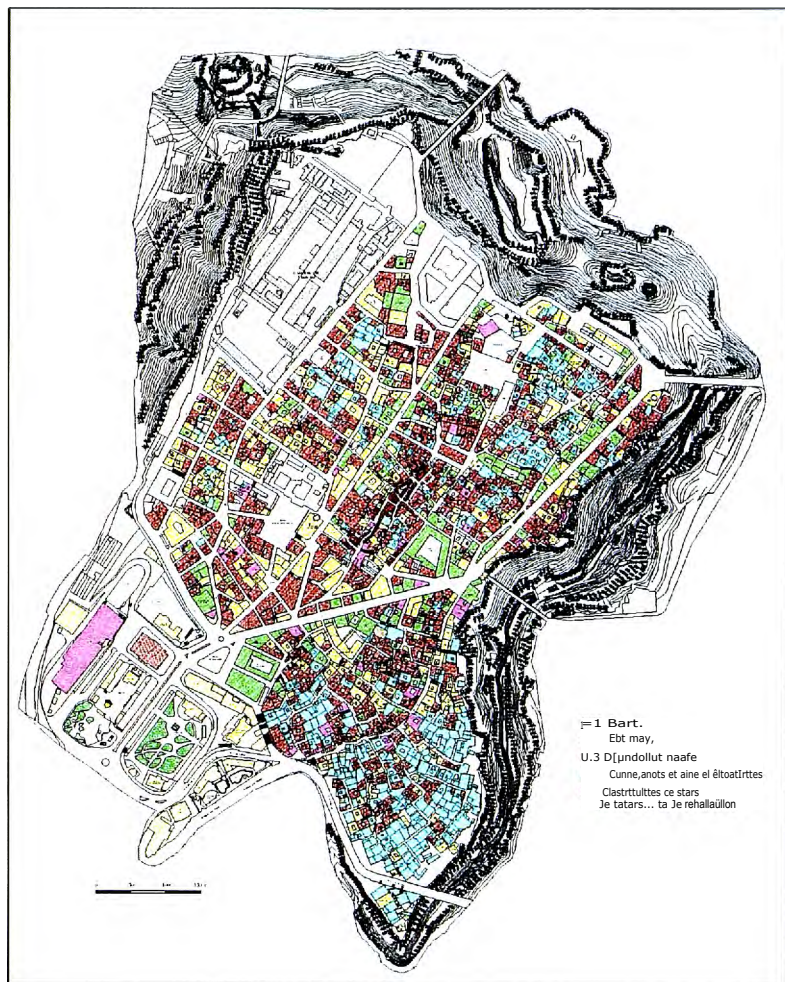


Le

Centre historique (le rocher) de Constantine (2005)

Sur un ensemble de 1450 constructions recensées sur le rocher en 2011 ; 884 d'entre elles, soit près de 61% (60,96%), sont extrêmement dégradées parmi lesquelles près de la moitié sont complètement effondrées dans la basse souika, soit 439 constructions. La carte exprime clairement cette dégradation que nous qualifions de désastreuse. La même carte révèle que seules 142 constructions sont en bon état, soit près de 10% seulement !

Ce constat explique le dépeuplement du centre historique, avec des départs centripètes massifs de la population vers les villes satellites, les deux villes nouvelles ou la périphérie. Cette réalité explique parfaitement les faibles taux d'accroissement ou de décroissement annuels enregistrés dans le rocher et ses répercussions sur la ville de Constantine.



En effet, la population agglomérée sur le rocher est passée de 44 877 habitants en 1977 (données de l'ONS) à 40934 habitants

en 1984 (Urbaco) puis 25 969 habitants en 1998 (ONS) pour atteindre 13 471 en 2008 (ONS) et près de 10 000 habitants en 2011(estimation). Ainsi nous constatons que le centre historique de Constantine perd annuellement plus de 1100 habitants. Ce ratio s'est accéléré depuis les années 2000, car il représente plus de 1300 habitants / an.

Ces taux de décroissance respectifs enregistrés au cours des précédentes périodes sont les suivants : -1,30% (1977-1984), - 3,19% (1984-1998), - 6,35%(1998-2008)

Par ailleurs, ces indicateurs suivent et se rapprochent sensiblement de ceux qui sont enregistrés dans la ville de Constantine. Cette dernière compte ; 2,44% (1977 et 1987), 0,48% (1987 et 1998) puis -1,044% (1998 et 2008).



Les constructions en ruine : basse Souika (la médina)



Les constructions dégradées : basse Souika (la médina)



Place Bab El Djebia : avant les travaux de restauration des constructions, la réhabilitation de la place et la restitution de la fontaine (2008)



Bab El Djebia : au cours des travaux de réhabilitation de la place et la restauration

Des constructions mitoyennes (secteur de sauvegarde)



Bab El Djebia : après l'achèvement des travaux de réhabilitation et de restauration (2010)

géotechniques très médiocres (marnes miocènes, remblais très anciens...) favorisé par une topographie très accidentée (+15%). Cette situation a entraîné des fissurations très apparentes des façades, des désordres dans les structures porteuses des constructions, dislocation, affaissement et effondrement partiels de façades, planchers, toitures, parties communes... Certaines bâtisses présentent un risque et un danger imminent pour leurs occupants. C'est la raison pour laquelle, en 2004, l'Etat a pris à sa charge la démolition de certains bâtiments très fissurés, avec le relogement de 300 familles (près de 1800 personnes) résidentes le quartier Saint Jean (rues Kerrouche, Loumissi, Belakroum, Kitouni...).



Rue Lemouissi : dislocation des murs porteurs et inclinaison de la construction occupée par les habitants (novembre 2011)

Cette intervention volontariste a permis de libérer des friches urbaines (voir photos), exploitées actuellement par le secteur de l'informel (parking sauvages...)



La lecture du tableau ci-dessus confirme parfaitement la vulnérabilité du site ainsi que la précarité des conditions d'habitabilité des citadins du quartier Saint Jean. En effet, 64,37% des constructions sont menacées par le glissement de terrain, 65,3% des habitants risquent d'être déplacés à moyen terme, ce qui constitue une charge en plus à l'Etat.

Ville coloniale (Saint Jean): état des constructions et des logements

	Nbre constructions	Nbre logements	Population totale	Etat
Coudiat	94	549	1710	Bon état

Aspects et réalités de Constantine - Montpellier le 5 décembre 2011

Saint Jean	682	1762	6898	60%Menace ruine
Kitouni	332	754	2933	Menace ruine
A.Ramdan e	37	156	448	Bon état
Total	1145	3221	11989	/
Dont sites menacés	741	1716	7831	/

Sources : ONS 2008



La rue Kitouni : démolitions et friches urbaines (novembre 2011)

3. Démolition volontariste puis le déplacement forcé de population : cas du quartier de Bardo (Rahmani Achour) et avenue de Roumanie

Situés sur les berges est et ouest de l'Oued Rhumel, le quartier de Bardo ou Rahmani Achour compte parmi les premières extensions spatiales de la ville de Constantine qui remontent aux années 1900. Ce quartier qui a été complètement rasé en 2008 (Bardo) et 2010 (avenue de Roumanie), a été construit sur une zone très instable, non constructible, sur des terrasses alluviales basses d'altitude moyenne de 5 à 6 m, exposée au risque d'inondation et à érosion active sur les berges. Le quartier de Bardo et celui de l'avenue de Roumanie constituent une même unité spatiale homogène et comparable par la forme et le paysage urbain.

Ce gros quartier qui ne dispose d'aucun plan spécifique ni de forme urbaine ou architecturale réglementaire, était caractérisé par un habitat individuel qui compte pour plus de 90% du parc logement, vétuste en grande partie et précaire, puis quelques équipements scolaires, éducatifs et sanitaires. La population qui y habitait était constituée par une catégorie sociale d'ouvriers et d'agents de maîtrise. L'activité du quartier se limitait au commerce banal de proximité ainsi que des petites unités artisanales qui font l'originalité de ce quartier (dinanderie, carrosserie et mécanique, fraisage et alésage...)

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

population à quitter leurs habitations et laisser la place aux engins destinés à la démolition des constructions.

Par ailleurs ; ceux sont près de 1479 nouveaux logements, de type HLM, qui sont attribués aux habitants de Bardo et 1020 unités pour ceux de l'avenue de Roumanie; soit au total 2499 logements.

Cette opération, politique et volontariste a couté aux contribuables près de 1119,7 Millions de DA, répartis comme suit :

Frais de démolitions, à la charge de l'APC : 20Millions de DA

Frais d'indemnisation des propriétaires (la direction des domaines de la Wilaya) : 350 Millions de DA

Le cout des logements attribués aux habitants déplacés : 749,7 Millions de DA

Nombre de constructions complètement démolies

	Nbre de constructions	Nbre de logements	Population totale
Bardo	513	1479	6808
avenue de Roumanie	480	1020	4946
Total	993	2499	11754

Source : APC de Constantine et enquêtes personnelles

L'objectif initial de cette opération politique très couteuse, consiste à libérer une assiette foncière de près de 43 hectares (soit 429 330,47 m²), destinée à la réalisation d'un projet urbain futuriste et ultra moderne avec un montage financier mixte. Malheureusement ce projet tarde à se concrétiser pour plusieurs raisons ; dont les principales sont liées à la réticence et le refus de la population constantinoise et le mouvement associatif, en plus du problème de financement. En effet, l'architecture et le design du projet proposés par les pouvoirs publics n'étaient pas compatibles avec le site et les quartiers avoisinants, selon les différents experts et la population autochtone.

Opération de démolition du quartier de Bardo (2008)



Opération en cours de démolition de l'avenue de Roumanie (2010)



Conclusion

En dépit des grands chantiers de modernisation de la métropole de Constantine, initiés d'une manière hâtive et précipitée par l'administration régionale (la Wilaya), depuis 2006, il semble que ces projets demeurent très en deçà des aspirations des constantinois. Hormis les deux projets de transport urbain (télécabine et tramway) dont les travaux sont achevés pour l'un et en voie d'achèvement pour l'autre, nous estimons que la priorité des citoyens constantinois reste intimement liée à la prise en charge imminente du centre historique, très fonctionnel et commercial, dont les constructions menacent de tomber en ruine et constitue un danger certain pour les habitants. Nonobstant la valeur patrimoniale et architecturale du centre historique a été laissée pour compte.

Tous les indicateurs spatiaux actuels ainsi que les initiatives publiques entreprises révèlent que le centre historique de la

métropole de Constantine est en train de se vider de sa population, à cause de la vétusté et de la dégradation très avancées de son tissu originel, accélérée par la vulnérabilité du site (glissement en masse), face à la passivité des acteurs politiques du pays.

Bibliographie

Benabbas. S., (2004). La réhabilitation des Médinas maghrébines : foncier, procédures et financement : cas de Constantine. Thèse de Doctorat d'Etat. Département d'architecture et d'urbanisme de Constantine

Bouanane N : le patrimoine et sa place dans les politiques urbaines : cas de Constantine

Mémoire de Magister. Département d'architecture et d'urbanisme de Constantine. 2007

Cote M., (2006). Paysage et patrimoine. Medias plus, 404 pages

Kadri .T : maitrise de la croissance urbaine pour quel avenir, cas de Constantine

Mémoire de Magister. Département d'architecture et d'urbanisme de Constantine. 2009

Khellaf. A : La ville coloniale et sa réappropriation : cas de Constantine. Mémoire de Magister

Département d'architecture et d'urbanisme de Constantine. 2004.

LA PERIPHERIE SUD-EST DE CONSTANTINE : LES QUARTIERS DU 4^{ème} KM, DE L'ONAMA ET DE CHAABAT RSAS

Kassah Laouar Inès

Le processus de développement de la ville de Constantine s'est réalisé essentiellement sous la forme d'extensions urbaines et cela à partir de la décennie 1970 .Celles-ci ont occupé des espaces parfois peu propices (rive d'oued, zone pentue,...) et comportant un habitat de faible qualité. Cette périphérie s'est constituée parfois hors des normes juridiques du foncier urbain et il en est de même pour l'habitat qui a revêtu le caractère illégal.

En quelques décennies les petits ilots de constructions précaires et illicites se sont transformés en petits territoires abritant des populations venus à la fois de la ville de Constantine même et des communes et des régions environnantes.

Nous examinerons la partie sud-est de la périphérie de Constantine et plus précisément les quartiers du 4^{ème} km, de l'Onama et de Chaabat rsas.

L'analyse portera sur les paramètres suivants : Historique et évolution du territoire, la population, l'origine géographique des chefs de ménage, l'ancien lieu de résidence des chefs de ménages, l'habitat- les réseaux et les équipements, l'emploi, les types d'activités, la santé.



Ces critères nous paraissent suffisants pour analyser leur niveau socio-économique. Et notre étude est soutenue par des questionnaires distribués aux élèves des écoles primaires :

-Pour le 4^{ème} km, sur un total de 195 questionnaires distribués 173 nous ont été retournés soit 89 %.

-Pour l'Onama, sur un total de 87 questionnaires distribués 86 nous ont été retournés soit 99 %.

-Pour Chaabat Rsas, sur un total de 160 questionnaires distribués 135 nous ont été retournés soit 84 %.

En plus, nous avons effectué le recensement et le comptage du nombre de locaux commerciaux avec leurs différentes activités.

LE QUARTIER DU 4^{EME} KM

Ce quartier se situe au sud-est de Constantine à une distance de quatre (4) kilomètres. Il se localise sur la rive Est de l'Oued Boumerzoug. Il est desservi de la route nationale N°3 qui relie Constantine à Batna.

Son apparition date d'avant l'indépendance mais il a pris une dimension très importante à partir de la décennie 1970 en raison de l'exode rural et de la politique d'industrialisation. L'habitat informel est devenu la forme dominante.

Sa situation est particulière : c'est une des porte de la ville de Constantine et c'est un carrefour entre plusieurs quartiers à savoir au nord (Daksi), au nord-est (El Riadh), à l'est (Gammass et Oued Boulbraghet), au (5 ème km et l'Onama), au sud-ouest (Boumerzoug et Chaabat r'sas) et au nord- ouest (les mûriers). Cette position, par contre ne lui permet aucune extension d'autant plus qu'il est limité par un obstacle naturel qui est le lit majeur de Oued Boumerzoug.

Ce quartier qui occupe une surface de 33 ha, connaît une grande circulation quotidienne à cause de l'intersection des axes routiers : le premier étant la route nationale n°3 qui relie Constantine à Batna et le second étant le chemin de wilaya (CW 133) qui dessert également les quartiers limitrophes (Gammass, Bentchikou el riadh).

Il relève administrativement du secteur urbain « Cité des mûriers ».

1. Historique et évolution du territoire



Photo aérienne 1968



Photo aérienne 1973



Photo aérienne 1980 (ci-dessus) Google 2011 (ci-dessous)



Son apparition remonte avant les années 1960, car au départ c'était une petite ferme avec quelques maisons qui existent

jusqu'à ce jour. En 1968 (photo aérienne 1968), on remarque déjà que ce territoire a une surface remarquable avec ses 2 types de logements : spontané en dur et bidonvilles.

En 1973 (photo aérienne 1973) un petit allongement situé au sud-ouest s'est formé. Ce sont des bidonvilles résultants de l'exode rural.

Par contre en 1980 (photo aérienne 1980), c'est un éclatement du quartier dans tous les sens qui s'est réalisé : au nord-ouest, au sud-ouest et au sud, faisant suite à la crise du logement qu'à connue Constantine.

En 2011 (photo satellite Google) c'est l'extension du quartier vers le sud et le sud-est, par contre c'est l'élimination totale des bidonvilles sur le côté Ouest (bidonville New York qui comptait près de 585 familles).

2. Population

En 1998, ce quartier comptait 4241 habitants qui occupaient 700 logements, répartis en 492 constructions. Dans ces habitations vivaient 746 ménages et chaque ménage avait en moyenne 5,6 personnes ce qui est presque la moyenne nationale. La densité est de 129 habitants/ha.

En 2008, il compte 4032 habitants qui occupent 791 logements répartis en 512 constructions. Dans ces habitations vivent 777 ménages.

Il y a donc une diminution de sa population suite à l'élimination des bidonvilles.

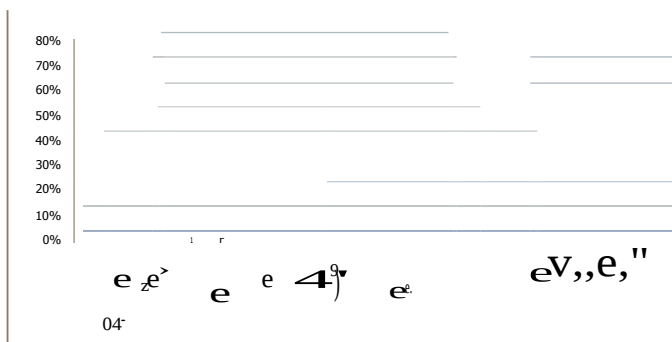
3. Origine géographique des chefs de ménage (Histogramme n°1)

Remarque : pour cet indicateur 171 questionnaires sur les 173 questionnaires distribués sont utilisables soit 98,84%.

Un peu plus que la majorité des chefs de ménages est née à Constantine (125 soit 73,10 %), alors que ceux qui sont nés dans les autres communes de la wilaya (Khroub, Ain abid, Zighoud youcef, Ibn badis, Didouche Mourad, Ain el karma) ils sont peu nombreux (19 soit 11,11 %). Quand à ceux qui sont nés hors de la wilaya de Constantine, ils sont également peu nombreux (27 soit 15,79 %) et ils proviennent des wilayas limitrophes.

Ainsi les chefs de ménages originaires de Constantine sont les plus nombreux (3/4) et leur installation dans ce quartier est due au déficit en logement qu'a connue la ville notamment durant les années 1980.

Histogramme (1) : Origine géographique des chefs de ménage



Source : travail personnel

4. Ancien lieu de résidence des chefs de ménage :

(Histogramme n°2)

Remarque : pour cet indicateur 143 questionnaires sur les 173 questionnaires sont utilisables soit 82,65%.

- La plus grande proportion est celle des chefs de ménages qui sont natifs du quartier 4^{ème} km (66 soit 46,15%) c'est-à-dire que ce territoire est leur premier lieu d'installation. Cela nous indique le degré d'ancienneté et d'enracinement des habitants de ce quartier, ainsi que son attractivité.

- Quant à ceux qui habitaient dans un autre quartier de la ville de Constantine, leur proportion est moindre (43 soit 30,07%), on peut les classer par leur ancien lieu de résidence.

- Le nombre de ceux qui résidaient dans la périphérie immédiate (Gammas, Les mûriers, Sidi mabrouk, Daksi, Boumerzoug, Onama) est le plus élevé avec 20 habitants soit 46,51%.

- Au delà de la périphérie immédiate (Rue de Roumanie, Bon pasteur, El Emir Abdelkader, El Mansourah, Sissaoui) leur nombre est de 6 habitants soit 13,95%.

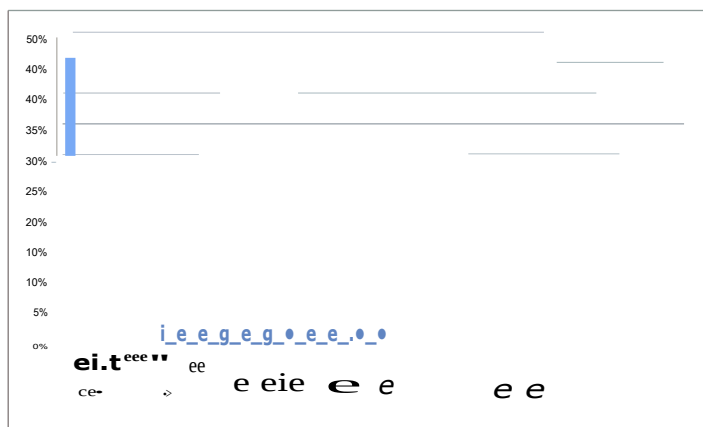
- Le centre ville (Bardo, Saint Jean,...) arrive avec 15 habitants soit 34,88%.

- Les autres quartiers (El aifour, El menchar) avec 2 habitants soit 4,65%.

En ce qui concerne les chefs de ménage qui sont originaires des autres communes de la wilaya (Khroub, Gettar el aich, Ain smara, Ain abid, Ibn badis, Hama bouziane, **Ibn** ziad, Gurzi), ils sont au nombre de 19 soit 13,29 %. Quand aux autres chefs de

ménage qui sont nés dans d'autres wilayas comme Mila, Oum el Bouaghi, Jijel, Guelma, Oran, Sétif, Tébessa, ils sont au nombre de 15 soit 10,49%.

Histogramme (2) : Ancien lieu de résidence des chefs de ménage



Source : travail personnel

En effet, la majorité des chefs de ménage sont originaires de ce quartier, où des quartiers limitrophes. Et par ailleurs c'est un quartier d'installation de ménages en provenance de plusieurs villes du nord-est algérien.

5. L'habitat, les réseaux et les équipements :

(Histogramme n°3 et n°4)

Le 4^{ème} km s'étale tout le long des 2 axes routiers (photo n°1) et notamment le chemin de wilaya n° 133. Ce quartier est composé d'un habitat individuel informel avec ses deux formes en dur et en bidonvilles.

al-habitat spontané en dur : ce sont des constructions bâties avec des matériaux de construction en dur (parpaing, briques, poutres, dalles, poteaux ...).



Photo n°1 : Rue principale (CW 133)
Habitat informel en dur alignement du commerce
tout le long de cet axe à grande circulation

C'est un habitat en général de type R+1 (photo n°1 et n°2). Le nombre des niveaux de construction est plus élevé sur la route nationale ou principale. Cet habitat qui est souvent inachevé donne un paysage laid, incohérent et incomplet, non conforme aux normes architecturales et urbanistiques. Les maisons sont collées les unes aux autres ne laissant que de petits couloirs entres elles, ce qui amoindrit les conditions de vie telles que l'aération, exposition au soleil ...(photo n°3 et n°4).



Photo n°2 : Route nationale N°3



Photo n°3 et n°4 : Etat des ruelles entre les habitations

b/-les bidonvilles : ce type d'habitat se trouve à un niveau inférieur de l'habitat informel en dur (phot n°5). Il est localisé dans une zone à risque naturel, délaissée et défavorable à toute forme d'urbanisation, qui est le lit majeur de Oued boulbraghet. Ce sont des constructions faites avec des matériaux de construction légers parfois déjà utilisés (photo n°6), recyclés et peu onéreux (parpaing, tôle ondulée, ternet).

Il est généralement constitué par des petites habitations d'un seul niveau. Ce type d'habitat est caractérisé par une absence totale de fondations et de charpente, également par un déficit dans les conditions de vie et d'hygiène (AEP, Assainissement,...). Il ne correspond à aucune norme urbanistique et esthétique.



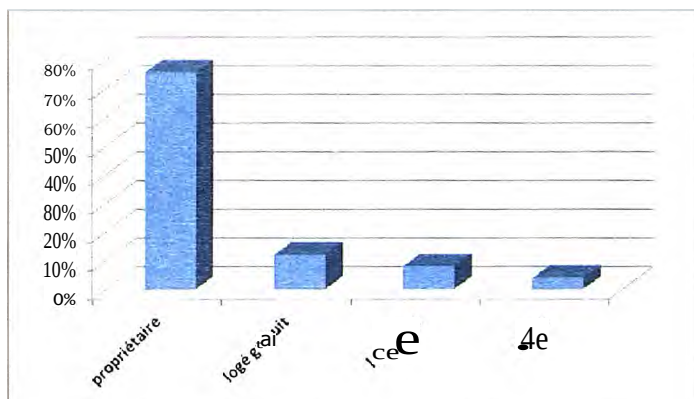
Photo n°5 : Vue est du quartier : habitat informel dégradé, bidonvilles et spontané en dur.

La grande majorité des habitants de ce quartier (131 soit 75,72%) sont des propriétaires de leurs habitations. Comme elles sont informelles elles sont dénuées d'actes de propriété. Par contre le logement gratuit représente 21 habitants soit 12,14%. Quant aux locataires ils sont un peu nombreux avec 14 habitants soit 08,09%, par contre les autres formes de propriété ne représentent que 7 habitants soit 4,05%. Ainsi c'est le type de propriété individuelle privée, sous seing privé plus exactement, qui domine largement.



Photo n°6 : Les bidonvilles

Histogramme (3) : Type de propriété



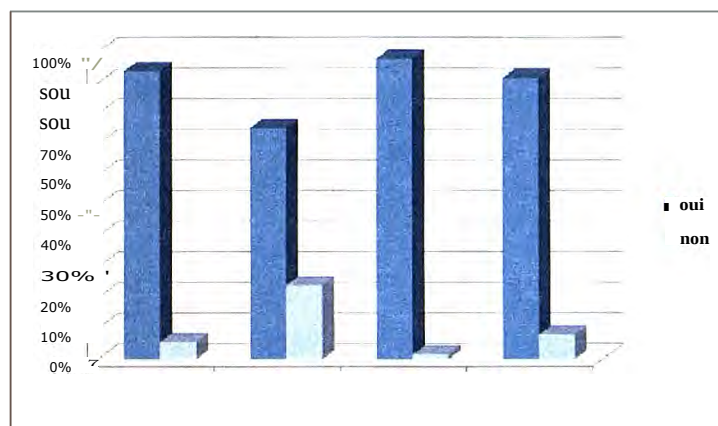
Source : travail personnel

Ce quartier est pourvu de l'ensemble des réseaux : il a une couverture presque totale en électricité avec 170 logements soit 98,27%, et un peu moins pour le gaz avec 159 logements soit 91,91%. En ce qui concerne l'alimentation en eau potable ce

sont 163 logements soit 94,22%, et en dernier le raccordement au réseau d'assainissement intéresse 131 logement soit 75,72%.

Pour les équipements existants dans ce quartier, nous avons dans le secteur éducatif 1 école primaire, 2CEM, et 1 lycée. Pour le secteur de l'administration une agence de l' ADE (algérienne des eaux) et le groupe Sonelgaz (unité opérationnelle), et pour le secteur culturel nous avons une seule mosquée.

Histogramme (4) : Les réseaux



Source : travail personnel

6. L'emploi : (Histogramme n°5 et n°6)

Cette partie est traitée en 2 volets : le premier est le nombre des personnes occupés par ménage et le second est l'activité des chefs ménage. Pour ces indicateurs 153 questionnaires sur les 173 questionnaires sont utilisables soit 88%.

- La plus grande portion enregistrée est celle de 1 personne occupée par ménage qui représente 89 ménage soit 58,17%, et c'est en général le chef de famille qui travaille.

- Dans la deuxième catégorie nous avons les ménages qui ne disposent point d'employé, c'est-à-dire qu'ils sont en chômage. Ces ménages sont au nombre de 31 soit 20,26 % du total.

- Quant au troisième niveau, nous avons 2 personnes occupés par ménage et ce sont 17 ménages qui sont concernés soit 11,11%. Dans cette situation c'est souvent le père avec son fils.

- Dans le quatrième niveau ce sont les ménages qui enregistrent de 3 à 4 personnes occupés. Ils sont au nombre de 6 ménages chacun soit 3,92%, et dans ce cas c'est presque toute la famille qui a une profession.

- Dans la dernière strate et qui est la plus faible, nous avons 5 personnes occupées et plus par ménage qui représente 4 ménages soit 2,61%.

Ainsi dans ce quartier 79,74% des ménages ont un occupé.

En ce qui concerne la nature de l'activité du chef de ménage, pour cet indicateur 159 questionnaires sur les 173 questionnaires sont utilisables soit 91,91% :

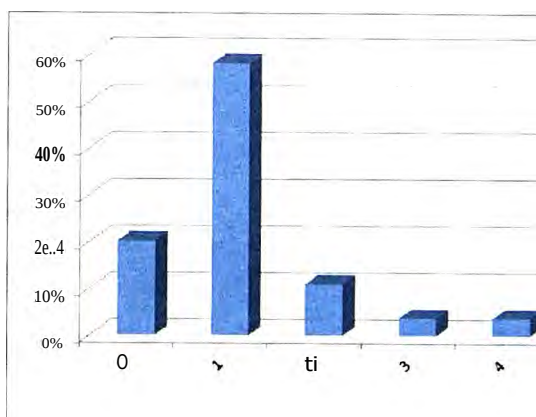
Nous avons 125 chefs de ménage soit 78,62% qui disposent d'un emploi et parmi eux :

- 49 fonctionnaires soit 39,20% qui occupent la plus grande proportion.

- 16 commerçants soit 12,80%, cette activité coïncide avec le type même de logement de ce quartier.
- 1 lchauffeurs soit 8,80%, qui est la troisième strate.
- 10 retraités soit 8 %, qui est la quatrième strate.
- 8 mécaniciens soit 6,40%, qui est la cinquième strate.
- 7 maçons soit 5,60%, et ils occupent la sixième position.
- 19 artisans soit 15,2%,
- 5 diverses activités soit 4%.

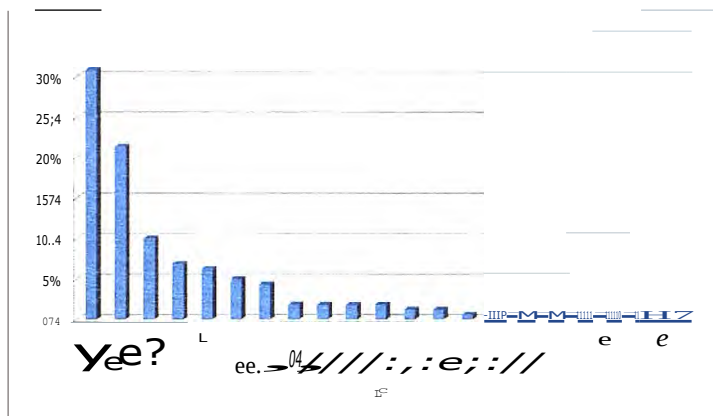
Par ailleurs 34 chefs de ménage soit 21,38% sont des chômeurs.

Histogramme (5) : L'emploi



Source : travail personnel

Histogramme (6) : Catégories professionnelles



Source : travail personnel

7. Les types d'activité :

Le caractère informel du quartier a engendré un nombre important de commerces, avec une grande diversité et variété des activités. Le recensement réalisé sur terrain nous fournit la présence de 149 commerces avec 72 activités répartis comme suit :

a/- le commerce pur : il a le plus grand nombre de commerce avec 69 locaux soit 46, 31% du total et recouvrant 35 activités.

En première position nous avons l'alimentation générale avec 29 commerces soit 42,03% .

En seconde position nous enregistrerons une variété d'activités telles que la vente de matériel de lutte contre incendie, le

matériel bureautique, le matériel de magasin, l'électroménager, qui occupent 21 locaux commerciaux soit 30,43%.

Dans la troisième strate, nous avons la vente de la pièce détachée et des accessoires autos avec 13 commerces soit 18,84% du total.

En dernière et quatrième position, nous avons la quincaillerie avec 6 commerces soit 8,70%.

b/-les services : ce sont au total 52 locaux commerciaux avec 17 activités soit 34,90% du total, particulièrement les taxi- phone, cafés, restaurants, pizzeria, pâtisserie, cyber café...

c/- l'artisanat : il est présent dans 21 activités dans 28 locaux commerciaux soit 18,79% du total. Nous avons surtout la mécanique automobile (tôlerie, électricité, vulcanisation...), la réparation à chaud et à froid, la menuiserie, la soudure...

Selon cette classification nous avons une grande variété de commerces avec certaines spécialisations comme l'alimentation générale, la mécanique automobile et la pièce détachée,...

En outre, ce quartier dispose de quelques petites entreprises marchandes ou productrices (TPE et PME) : vente de matériaux de construction, d'engins agricoles, vente des médicaments, décoration en plâtre, usine de boisson (Mimosa), imprimerie, superette.

Une autre classification nous permet de constater que 60% des commerces sont non alimentaires, ce qui montre que ce quartier est attractif, car il dépasse le commerce de proximité.



Photo n°6 : alignement du commerce



Photo n°7 : aire commerciale

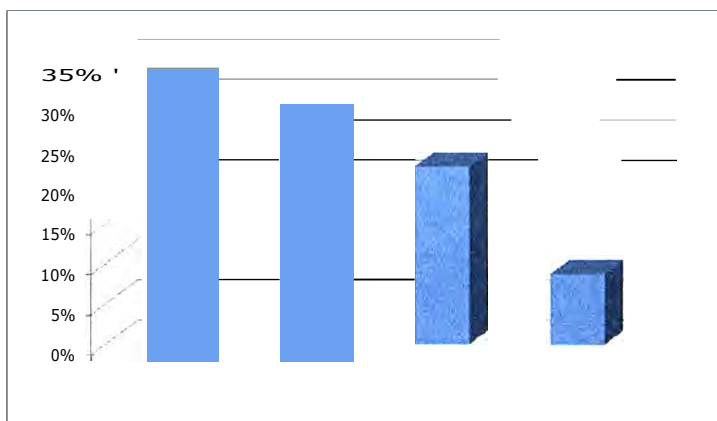
8. La santé : (Histogramme n°7)

Remarque : pour cet indicateur 171 questionnaires sur les 173 questionnaires sont utilisables soit 98,84%.

Nous avons 155 personnes qui souffrent de maladies chroniques :

- L'allergie touche 54 personnes soit 34,84% et cela qui s'expliquerait par l'absence du réseau d'assainissement surtout au niveau des bidonvilles.
- L'asthme avec 15 personnes soit 9,68% qui provient des conditions d'habitat (mauvaise aération, humidité, ...).
- Quant à ceux qui souffrent de diabète ils sont au nombre de 38 soit 24,52%.
- Ceux qui sont atteints d'autres maladies sont au nombre de 48 soit 30,97%.

Le quartier dispose d'un médecin, d'un dentiste et de 2 pharmacies. **Histogramme (7) : La santé**



Source : travail personnel

Ce territoire, en raison de sa localisation n'est pas isolé et il n'est pas confronté à des problèmes de transport. C'est un lieu de départ et d'arrivée de plusieurs quartiers, communes et wilayas.

LE QUARTIER DE L'ONAMA

Ce quartier se situe au sud-est de Constantine à une distance de six (6) kilomètres. Il est en bordure de la route nationale N°3 qui relie Constantine à Batna. Cette dernière divise ce quartier en deux parties : la première, méridionale, s'étend jusqu'à l'oued Boulbraghet alors que la deuxième, septentrionale, s'étend jusqu'à la voie ferrée. Ainsi ce quartier est limité sans aucune extension possible puisque d'un côté nous avons un accident naturel qui est l'oued Boulbraghet et de l'autre côté nous avons la voie ferrée.

Son apparition est récente puisqu'elle date du début des années 1990. C'est un quartier composé par un habitat individuel, sans permis de lotir et de construire. La naissance de ce quartier fait suite au lancement de la politique des lotissements qui a démarré à la fin des années 1980 pour répondre aux besoins de la population au moment où l'Etat ne parvenait plus à satisfaire tout seul ce besoin.

Ce petit territoire qui occupe une surface de 18 ha, se caractérise par sa situation le long de la route nationale n°3 qui connaît une grande circulation quotidienne. Il est limité au Nord par le quartier 4^{ème} Km, à l'Est par la voie ferrée et le quartier Gammas, à l'Ouest par l'oued Boulbraghet. Administrativement il relève du secteur urbain « Cité des mûriers ».

1. Historique et évolution du territoire :

Au départ n'existait qu'une entreprise de vente de matériel agricole étatique « ONAMA » (photos aériennes 1973 et 1980).

A partir de 1990, un étalement rapide du quartier s'est effectué dans les sens Sud- Ouest et Nord-est car la maîtrise du foncier

devenait impossible : les deux types d'habitat illicite en dur et bidonvilles se multiplièrent. L'habitat précaire (bidonville) a atteint 217 constructions logeant 294 familles (APC Constantine 2007). Ce terrain de nature agricole (jardins) a été vendu par une personne privée sans permis de lotir et de construire sous la forme sous-seing privé. Devant cet état de fait, l'APC a chargé un bureau d'études pour régulariser les constructions en dur et a décidé de faire payer les lots de terrain à 2500 DA / m².

A partir du début des années 2000 on remarque un étalement du quartier surtout sur le côté Nord-est où l'Agence foncière a vendu 19 lots de terrain régularisés.

Actuellement (photo Google 2011) l'extension du quartier s'opère vers le Nord-est et le Sud-est, par contre dans la partie Sud-ouest l'éradication de l'habitat précaire a débuté.



Photo aérienne 1973



Photo aérienne 1980



Google 2011

2. Population :

En 1998, il comptait 1996 habitants répartis en 339 ménages et la moyenne des ménages était de 5,8 personnes. Ces ménages occupaient 504 logements dans 546 constructions. La densité est de 111 habitants / ha.

En 2008, sa population s'est élevée à 5 248 habitants répartis en 989 ménages et la moyenne des ménages est de 5,3 personnes. Ces ménages occupaient 882 logements dans 1 060 constructions. La densité est de 291 habitants / ha.

En une dizaine d'année le quartier a connu une croissance très rapide : la population et le nombre de constructions ont plus que doublé. C'est une phase d'expansion exceptionnelle.

3. Origine géographique des chefs de ménage :

(Histogramme n°1)

Remarque : pour cet indicateur 83 questionnaires sur les 86 questionnaires sont utilisables soit 96,51%.

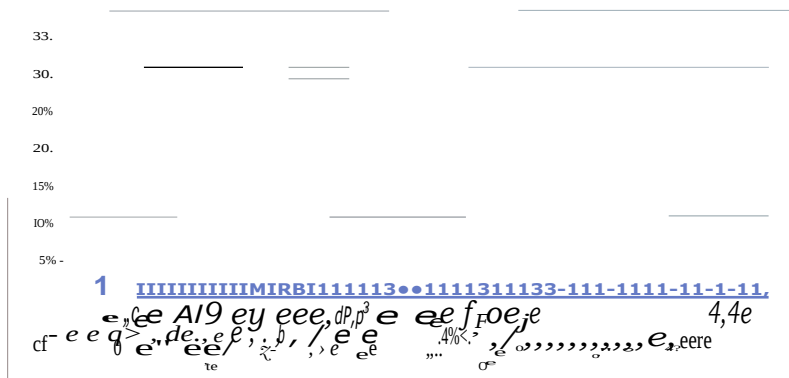
La grande partie de chefs de ménage est née hors de la wilaya de Constantine (37 soit 44,58 %). Certaines lui sont limitrophes (Mila, Skikda, Oum el Bouaghi) alors que d'autres sont plus éloignées (Jijel, Batna, Guelma, Sétif, Khenchela, M'sila). On notera que le plus grand pourcentage est enregistré dans les wilayas de Mila et Jijel .

Ceux qui sont nés à Constantine sont un peu moins nombreux (29 soit 34,94%). Quand au reste des chefs de ménage qui sont nés dans les autres communes de la wilaya de Constantine (Khroub, Guettar el aich, Ouled rahmoun, Ain abid, Zighoud

youcef, Hamma bouziane) leur proportion est faible (17 soit 20,48 %).

Ce territoire est un lieu de fixation et d'installation de populations et de ménages en provenance des autres wilayas et des autres communes de la wilaya de Constantine.

Histogramme (1) : Origine géographique des chefs de ménage



Source : traitement personnel

4. Ancien lieu de résidence des chefs de ménage : (Histogramme n°2)

Remarque : pour cet indicateur 79 questionnaires sur les 86 questionnaires sont utilisables soit 91,86%.

La plus grande proportion est celle des ménages qui habitaient dans un autre quartier de la ville de Constantine (49 soit 62,02%), on peut les classer selon leur ancien lieu de résidence :

- la périphérie immédiate (4^{ème} km, Gammas, Chaabat rsas, Boumerzoug), est la plus pourvoyeuse avec 22 chefs de ménage soit 46,81%.

- au delà de la périphérie immédiate (Daksi, Ziadia, El emir Abdelkader, Sakiet sidi youcef, Oued el had, Sidi mabrouk, El mansourah, Bentellis, Frères bouchama) nous avons 20 chefs de ménage soit 42,55%.

- les quartiers de la périphérie occidentale de la ville (Boudraa salah, El hatabia, Fadila saadane) sont représentés par 4 chefs de ménage chacun soit 8,51%.

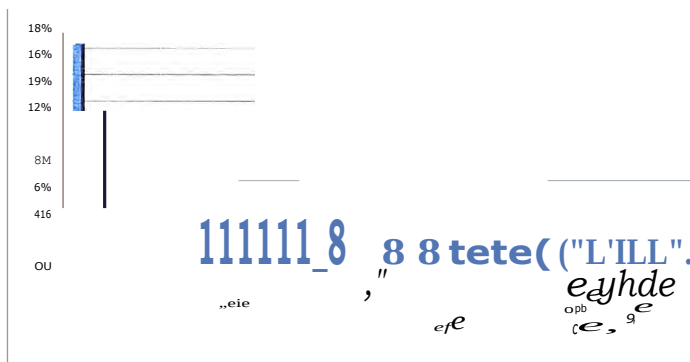
- le centre ville (Larbi ben m'hidi, Les maquisards,...) arrive avec 3 chefs de ménage soit 6,38%,

Quant à ceux qui sont originaires de ce quartier, leur proportion est moindre (13 soit 16,46%), c'est-à-dire que ce territoire est leur premier lieu d'installation.

Pour le reste des chefs de ménages, 11 soit 13,92% étaient établis dans d'autres wilayas (Skikda, Jijel, Mila, Oum el Bouaghi, Khenchela), ou bien dans certaines communes de la wilaya comme le Khroub (5 soit 6,33%).

Ce paramètre nous indique bien que la création de ce territoire est très récente. C'est un espace d'installation de ménages en provenance de 2 espaces à savoir celui de Constantine -ville et ses quartiers périphériques.

Histogramme (2) : Ancien lieu de résidence des chefs de ménage



Source : traitement personnel

5. L'habitat, les réseaux et les équipements : (Histogramme n° 3 et n°4)

Ce quartier qui s'étale tout le long de la route nationale n° 3 (photo n°1) est caractérisé par une grande concentration et un alignement de l'habitat sur cet axe. Ce quartier est composé d'un habitat individuel illicite avec ses deux formes en dur et précaire.

L'habitat individuel : ce sont des constructions individuelles souvent de type R+3. Elles ont plutôt l'aspect d'immeubles avec des locaux commerciaux au RDC. Elles sont bâties sans permis de construire et leur architecture est sans recherche esthétique, indigente. Cet habitat qui est inachevé dans certains cas a une double fonction : résidence et commerce. Dans la partie située à droite de la route c'est cette double fonction qui

prime alors que dans la partie située à gauche de la route c'est plutôt la fonction commerciale qui est présente.

Les commerces de type moyen se situent à droite de la route, alors que les commerces de haut niveau (concessionnaires et représentants de marque) se localisent à gauche de la route.



Photo n°1 : Vue ouest du quartier, une dégradation de l'habitat illicite en dur et bidonvilles sur la rive d'oued Boulbraghet.

L'habitat précaire: ce type d'habitat se situe entre la partie occupée par l'habitat individuel et la rive de l'oued Boulbraghet (photo n°2). Il se localise dans une zone de risque naturel (inondation). Il n'est pas observable de la route nationale et fait figure d'habitat défavorisé, délaissé. Ce sont des constructions réalisées avec des matériaux de construction légers parfois déjà utilisés, recyclés et peu onéreux (parpaing, tôle ondulée, éternit).

Il est généralement constitué par des petites habitations d'un seul niveau, sans fondations ni charpente. Les conditions de vie et d'hygiène (AEP, Assainissement,...) sont très médiocres.

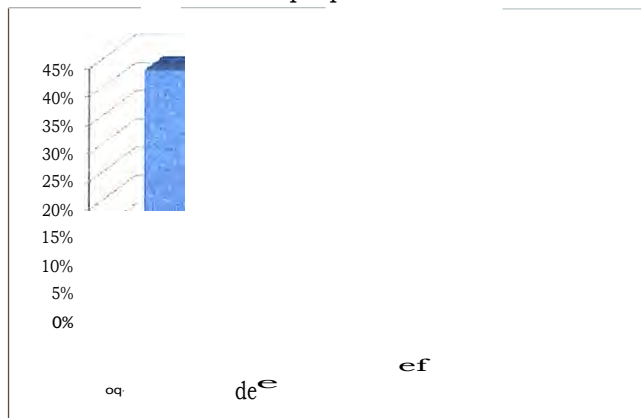


Photo n° 2 : Alignement de l'habitat illégal tout le long de la route nationale n°3.

Les habitants sont dans une très grande proportion (37 soit 43 %) des propriétaires mais dans l'informel puisqu'ils ne disposent point d'acte de propriété. Ceux qui possèdent des habitations gratuites sont moins nombreux (25 soit 29,10%). Quand aux locataires sont très peu nombreux (3 soit 3,5%) . La catégorie qui regroupe les autres cas en compte 21 soit 24,40%.

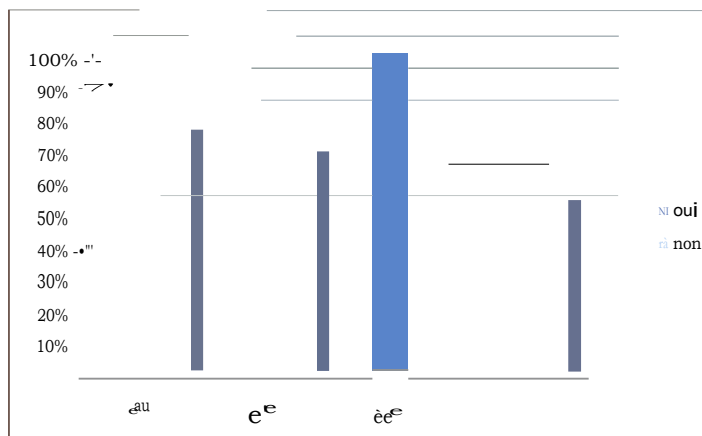
En raison de la spécificité de ce quartier (illicite), la couverture des réseaux n'est pas totale mis à part le raccordement à l'électricité qui est de 100%. Pour le branchement au gaz nous avons 42 logements soit 48,8 %, pour l'assainissement nous avons 29 logements soit 33,7 %. Quand au raccordement à l'AEP il est presque absent avec 8 logements soit 9,3 %. Ce territoire ne dispose qu'aucun équipement (éducatif, santé, etc....).

Histogramme (3) : Type de propriété



Source : traitement personnel

Histogramme (4) : Les réseaux

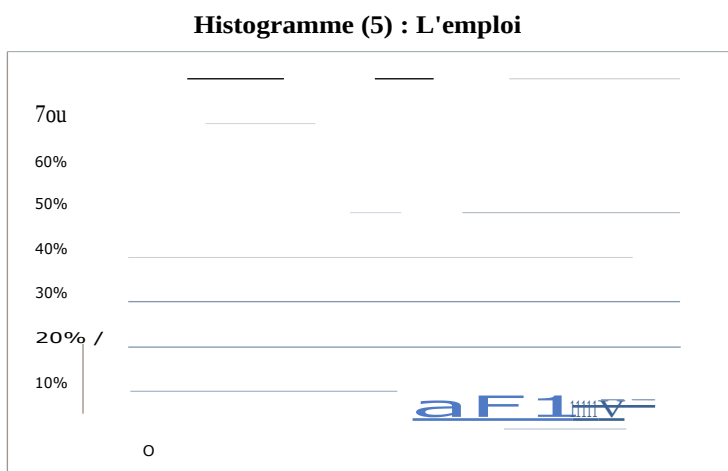


Source : traitement personnel

6. L'emploi : (Histogramme n° 5 et n°6)

Le traitement de la question de l'emploi se fera en 2 volets : le nombre de personnes occupées par ménage et l'activité des chefs de ménage. Pour ces indicateurs la totalité des 86 questionnaires est utilisable.

1/-le nombre de personnes occupées par ménage :



Source : traitement personnel

- La première strate qui représente une seule personne occupée par ménage est largement majoritaire avec 53 personnes soit 61,6%.
- Dans la deuxième strate nous avons les ménages qui n'ont aucun employé. Ils sont 26 ménages soit 30,2% du total.
- Dans la troisième strate qui représente 2 personnes occupées par ménage, elle n'a que 6 ménages soit 7% du total .

- Quand à la dernière strate qui représente 3 occupés et plus par ménage, elle ne possède qu'un seul ménage soit 1, 2%.

Dans ce territoire la grande majorité des ménages (69,8%) dispose d'un occupé.

2/- la nature de l'emploi des chefs ménages :

La nature de l'emploi des chefs de ménage se répartit ainsi :

- en premier lieu nous avons les ouvriers au nombre de 12 soit 13,95%.

- en second lieu nous avons les commerçants au nombre de 10 soit 11,63%. Ce chiffre s'explique par la présence des locaux commerciaux au rez-de-chaussée de leurs habitations. Il en est de même pour les retraités.

- en troisième lieu nous avons les agents de sécurité, fonctionnaires, enseignants et maçons qui sont au nombre de 4 soit 4,65% chacun d'entre eux.

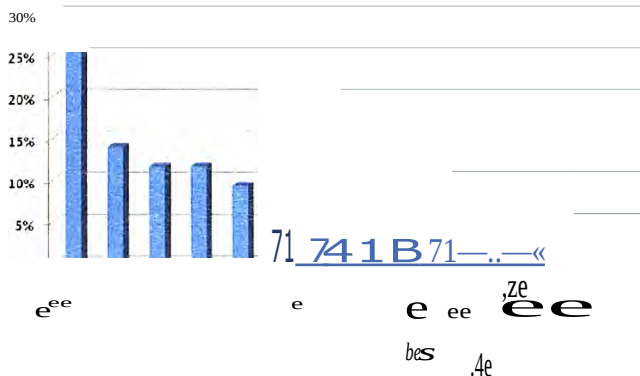
- en quatrième lieu nous avons les chauffeurs au nombre de 3 soit 3,5%.

- en cinquième lieu nous avons les gardiens et les mécaniciens avec un nombre de 2 soit 2,33% pour chacun.

- en dernier lieu nous avons le délégué commercial, enseignant à l'université, électricien, entrepreneur, feronnier et taxieur qui ne sont représentés qu'une seule fois soit 1,16% pour chaque activité.

C'est un quartier actif qui se caractérise par la pluralité et la diversité de ses activités et ses fonctions.

Histogramme (6) : Catégories professionnelles



Source : traitement personnel

7. Les types d'activité :

L'enquête sur terrain révèle un grand nombre de commerce et une diversité d'activités. Les 153 commerces sont répartis ainsi :

- 87 commerces soit 56,86% du total dans l'ameublement, le bazar (vente matelas- tapis- couvertures, etc....), articles-accessoires et décoration maisons, bureaux et magasins et l'électroménager, particulièrement la vente de meuble avec 50 commerces.

- 20 commerces soit 13,07% du total dans la mécanique automobile, la vente de pièces détachées, la vente des pneus et le lavage-graissage.

- 20 commerces soit 13,07% du total dans le commerce du service (librairie, cafétéria, restaurant, taxi phone, cyber café, coiffeuse, location voiture, salle des fête).
- 8 commerces soit 5,23% du total dans le commerce de l'artisanat (ferronnier, boulangerie et soudeur).
- 6 commerces soit 3,92% du total dans le commerce des matériaux de construction.
- 4 commerces soit 2,61% du total dans le commerce de l'alimentation générale.
- 8 autres commerces (vente articles sport et loisirs, vente jouer, vente équipement industriel, vente voiture-Kia motors, vente vêtement en gros des ouvriers et vente vêtement en friperie).

Après cette classification et présentation du commerce dans ce quartier, on remarque une certaine concentration des locaux commerciaux en raison du type même de construction individuelle avec 2 à 3 locaux au RDC. On observe une spécialisation du commerce dans l'ameublement et les articles de maison (photo n°3).

Également, on remarque l'existence d'autres types de commerce, des petites entreprises de fabrication (matelas, literie), et des dépôts de distribution de boissons gazeuses ; Ainsi que la présence de centres commerciaux de haut standing (photo n°4).



Photo n°3 : Coté ouest , alignement des commerces tout au long des RDC des habitations



Photo n°4 : Coté est, constructions de haut standing (centres commerciaux)

Le commerce qui domine est le commerce non alimentaire, et il est presque exclusif avec 149 commerce soit 97,39% du total. C'est un quartier attractif qui dessert la ville de Constantine et ses environs. La grande densité des commerces et la continuité des locaux commerciaux tout le long des axes routiers en témoignent.

En ce qui concerne les transports il est desservi par les taxis et les bus qui le traversent.

8. La santé : (Histogramme n°7)

Les réponses à nos questionnaires nous ont indiqué que quelques personnes souffraient de deux maladies.

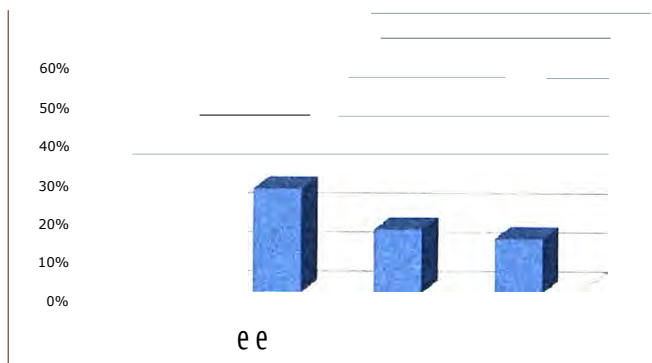
- L'allergie touche 44 personnes soit 51,16% et cela qui s'expliquerait par l'absence du réseau d'assainissement surtout au niveau des bidonvilles.

- L'asthme avec 12 personnes soit 12,9% qui provient des conditions d'habitat (mauvaise aération, humidité, ...).

- Quant à ceux qui souffrent de diabète ils sont au nombre de 14 soit 15%.

- Ceux qui sont atteints d'autres maladies sont 23 personnes soit 24,73%.

Histogramme (7) : La santé



Source : traitement personnel

Ce territoire ne dispose d'aucune infrastructure sanitaire, ni de la présence d'un cabinet médical ou bien d'une pharmacie.

LE QUARTIER DE CHAABET RSAS

Le petit quartier de Chaabet Rsas se situe au sud-est de Constantine et à une distance de cinq (5) kilomètres environ. Ce petit territoire se localise en rive gauche de l'Oued Boumerzoug qui est un affluent du Rummel. Il est desservi par un chemin de wilaya qui relie Constantine au Khroub.

Par rapport à la ville ce quartier est en situation périphérique mais la discontinuité existante qui est un espace occupé par la végétation n'est pas très importante. Il est de création récente et sa naissance remonte à la décennie 1960. En réalité ce n'est pas tant son éloignement relatif par rapport à la ville qui est la cause de son lent développement, de sa faible attractivité mais c'est surtout l'absence de disponibilités foncières qui en est la cause.

Les conditions naturelles, en premier lieu l'espace support, sont extrêmement réduites car d'un côté nous avons le versant d'une colline et de l'autre côté le lit majeur de l'oued Boumerzoug. Face à cette parcimonie des disponibilités l'habitat s'est établi en gradins à flanc de collines.

Sa faible capacité d'attraction est l'expression d'une relative marginalisation. Cette condition le destina à devenir un territoire d'habitat informel. Nous sommes donc en présence d'un territoire en rupture et partiellement intégré à la ville.

Ce petit territoire doté d'une superficie inférieure à 5 ha et aux limites bien cernées est un territoire d'arrivée, un lieu

d'amorçage dans le monde de l'urbain mais il est aussi un stand de départ des véhicules à l'image de son activité principale.

Administrativement il relève du secteur urbain « Cité des muriers ». L'analyse de ce territoire s'est appuyée sur un questionnaire distribué aux élèves de l'école primaire. Et sur un total de 160 questionnaires distribués 135 sont utilisables soit 84

1. Historique et évolution du territoire :

Sa création est relativement ancienne étant donné qu'elle remonte aux années 1960. Au départ c'était une petite ferme, propriété de la commune de Constantine, qui faisait office de pépinière d'arbres et de plantes ornementales. C'est à partir de la décennie 1970 qu'il a commencé à se développer et il avait un peu plus d'un millier d'habitants dans les années 1980. (Photo aérienne 1973). Eloigné, mais surtout situé sur une route faiblement fréquentée, il n'intéressa point les autorités locales.



Photo aérienne 1973

2. Population :

En 1998, il comptait 2080 habitants répartis en 381 ménages. Chaque ménage avait en moyenne 5,4 personnes soit une valeur légèrement inférieure à la moyenne nationale. Par rapport à l'espace la densité est de 416 habitants/ha. Ces ménages occupent 390 logements soit une moyenne d'un logement par ménage.

En 2008, la population s'est accrue de 20 % soit 416 personnes. Désormais ce sont 2 497 habitants qui y résident.

3. Origine géographique des chefs de ménage : (Histogramme n°1)

Remarque : pour cet indicateur comme pour tous les indicateurs qui suivent les 135 questionnaires distribués sont totalement utilisables soit 100%.

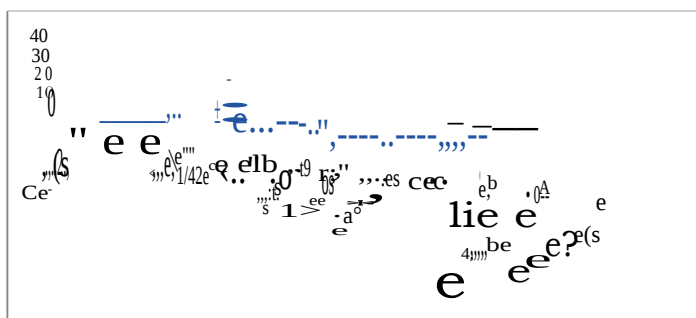
Dans ce petit agrégat la grande majorité de chefs de ménage est né ailleurs qu'à Constantine. C'est donc un véritable réceptacle. En effet la part des chefs de ménage nés à Constantine est faible (43 soit 31,8 %).

Quant à ceux qui sont nés dans les autres communes de la wilaya (Khroub, Zighoud Youcef, Didouche Mourad, Ain Abid, Messaoud Boudjeriou, Hamma Bouziane) ils sont encore dans une proportion moindre (28 soit 20,7 %).

Pour le reste des chefs de ménage qui représente presque la moitié (64 soit 47,4 %) est né hors de la wilaya de Constantine. Certaines lui sont limitrophes (Mila, Guelma) alors que d'autres sont plus éloignées (Jijel, Batna, Tizi Ouzou, Sétif). On notera le fort contingent des chefs de famille nés dans la wilaya de Jijel qui correspond à la Petite Kabylie.

Ce petit territoire est un lieu de fixation et de brassage de populations venues de plusieurs horizons. Il est le produit de l'exode rural qu'a connu Constantine. Cette assise diversifiée géographiquement s'atténue quand on examine le paramètre ancien lieu de résidence.

Histogramme (1) : Origine géographique des chefs de ménage



Source : traitement personnel

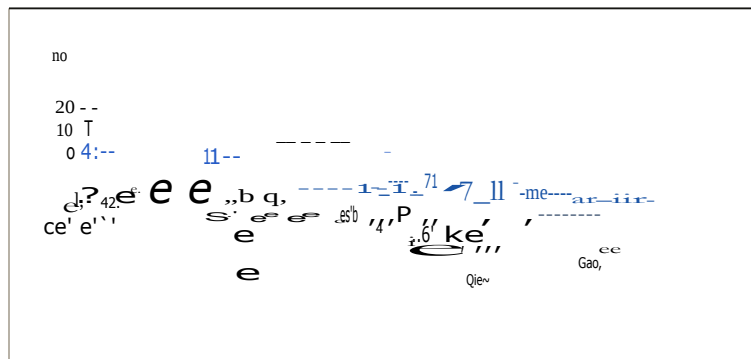
4. Ancien lieu de résidence des chefs de ménage :
(Histogramme n°2)

Pour certains chefs de ménage Chaabet Rsas est leur premier lieu d'installation alors que pour d'autres il fait partie d'un parcours qui les a fait transiter par d'autres lieux de résidence.

52 résidants (soit 38,5 %) n'ont connu que ce territoire c'est-à-dire que c'est leur primo installation. Cette proportion illustre bien à la fois le caractère récent du développement de ce territoire mais aussi la marginalité des « autochtones ».

Quant aux chefs de ménage qui habitaient dans un autre quartier de la ville de Constantine leur nombre est plus élevé puisque il s'élève à 60 (soit 44,5%). Ils avaient pour ancien lieu de résidence les quartiers limitrophes qui sont Boumerzoug (8 soit 5,9 %), Avenue de Roumanie (8 soit 5,9 %), Cité Kouhil (4 soit 2,9%), Gammas (4 soit 2,9%), Frères Abbés (4 soit 2,9%) et surtout le centre ville (la médina) de Constantine (15 soit 11,1 %). Pour le reste des chefs de ménage dont le nombre s'élève à 23 (soit 17 %), ils étaient établis dans certaines communes de la wilaya comme Ain Abid (8 soit 5,9 %), Khroub (4 soit 2,9%), Hamma Bouziane (4 soit 2,9%) ou bien dans d'autres wilayas comme Mila (11 soit 8,1%), Jijel (8 soit 5,9 %), Guelma (4 soit 2,9%).

Histogramme (2) : Ancien lieu de résidence des chefs de ménage



Source : traitement personnel

Ce paramètre indique que ce petit territoire est un lieu d'arrivée, d'installation de ménages en provenance de 2 espaces à savoir celui de Constantine et celui d'une partie du nord-est algérien.

Ceci est le résultat de la situation qui prévaut en matière de logement dans la métropole régionale mais aussi de son action polarisatrice.

5. L'habitat, les réseaux et les équipements :

(Histogramme n°3 et n°4)

Chaabet Rsas se présente sous la forme d'un triangle (photo n°1 et n°2), dont la base serait le chemin de wilaya alors que ses deux côtés sont les chaabets qui délimitent le territoire. De face l'observateur y verrait également une forme en cône qui s'élargit du sommet vers la base. C'est un habitat individuel en dur, construit avec des matériaux appropriés (parpaings, briques) et utilisant le ferrailage (poteaux, poutres, dalles...).



Photo n°1: Développement des constructions le long du chemin de wilaya et à flanc de colline

Ceci est le résultat de la situation qui prévaut en matière de logement dans la métropole régionale mais aussi de son action polarisatrice.

**5. L'habitat, les réseaux et les équipements :
(Histogramme n°3 et n°4)**

Chaabet Rsas se présente sous la forme d'un triangle (photo n°1 et n°2), dont la base serait le chemin de wilaya alors que ses deux côtés sont les chaabets qui délimitent le territoire. De face l'observateur y verrait également une forme en cône qui s'élargit du sommet vers la base. C'est un habitat individuel en dur, construit avec des matériaux appropriés (parpaings, briques) et utilisant le ferrailage (poteaux, poutres, dalles...).



Photo n°1: Développement des constructions le long du chemin de wilaya et à flanc de colline



Photo n°2 : la sortie du quartier



Photo n°3 : alignement de l'habitat informel le long de la rue principale

En général c'est un habitat de type R+1 (photo n°3), mais le nombre de niveaux peut s'élever le long de la rue. L'habitat ne présente ni harmonie, ni homogénéité, ni recherche

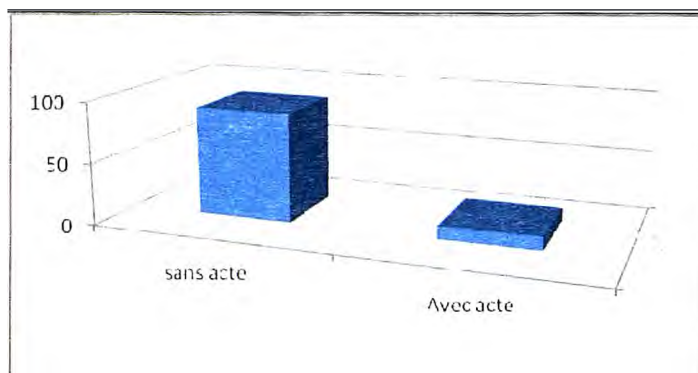
architecturale. Il est simple, sobre et dénué de tout artifice ou de tout élément pouvant lui apporter une valeur ajoutée.

Les maisons ne sont pas crépies et sont toujours dotées de poteaux d'attente. Les maisons sont parfois collées les unes aux autres et parfois de petits espaces les séparent. Les constructions s'étant effectuées sans plan de masse, sans alignement, sans agencement, le résultat est largement patent : nous sommes bien en présence d'un territoire d'habitat informel. Les trottoirs sont absents alors que ce territoire s'est développé le long de cet axe routier. Quant à la desserte interne du quartier, dans le cas présent c'est la montée de la pente, qui n'est assurée que par des pistes muletières et des escaliers de fortune en raison de l'importante déclivité.

Les habitants sont dans une très grande majorité (120 soit 89 %) des propriétaires mais dans l'informel puisqu'ils ne possèdent point d'acte de propriété. Les locataires sont très peu nombreux (15 soit 11 %).

Ce petit quartier ne dispose point de la totalité des réseaux et leur couverture n'est pas totale. Ainsi pour le raccordement à l'AEP nous obtenons 120 logements soit 89,1 %, pour celui de l'assainissement nous avons 80 logements soit 59,4 %, alors que pour l'électricité il concerne 117 logements soit 86,4 %. Quant au gaz naturel il est totalement absent.

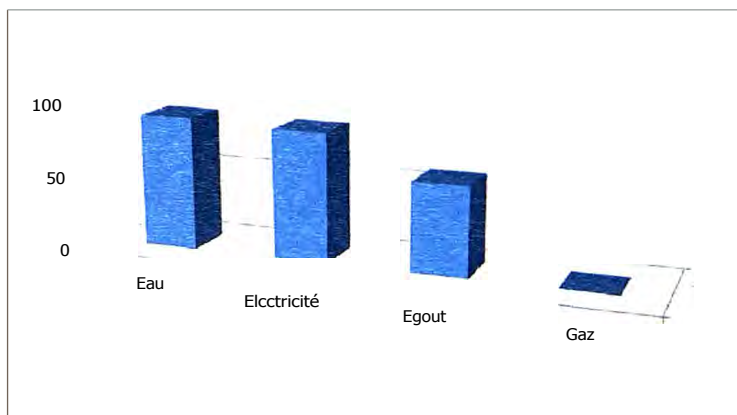
Histogramme (3) : Type de propriété



Source : traitement personnel

Quant aux autres équipements, il ne dispose que d'une école primaire et d'une mosquée.

Histogramme (4) : Les réseaux



Source : traitement personnel

6. L'emploi : (Histogramme n°5 et n°6)

La question de l'emploi se pose en 2 volets :

En ce qui concerne le nombre de personnes occupées par ménage, nous sommes d'abord en présence d'une variété de situation et ensuite d'une bonne situation.

La première strate par ordre d'importance c'est-à-dire celle dans laquelle on trouve le plus grand nombre de personnes occupées par ménage est celle 2 occupés par ménage. Elle est présente dans 56 questionnaires soit 41,6 %. En général c'est le père avec son enfant.

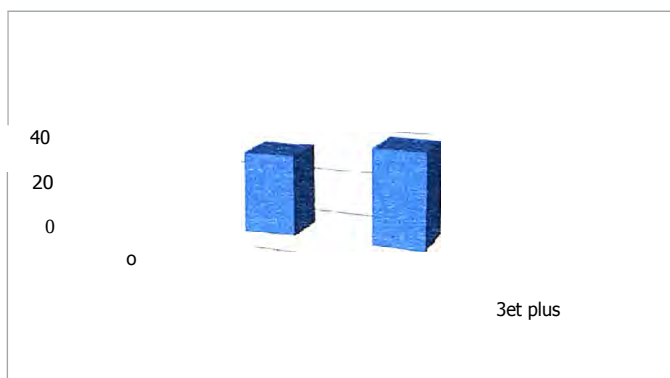
Dans la deuxième strate nous avons un occupé par ménage. Ce sont 48 ménages qui sont concernés soit 35,2 %. Dans cette situation, c'est uniquement le chef de ménage qui a un emploi.

Dans la troisième strate nous avons 3 occupés par ménage. Ce sont 17 ménages qui sont concernés soit 12,5 %. C'est presque toute la famille qui a un emploi.

Dans la quatrième et dernière strate nous avons les ménages qui ne disposent point d'employés. Ils sont au nombre de 14 soit 10,6 % du total.

Il est donc à relever que ce territoire n'est point celui d'un territoire caractérisé par le chômage.

Histogramme (5) : L'emploi



Source : traitement personnel

En ce qui concerne la nature de l'emploi, nous avons certains chefs de ménage et leurs enfants qui travaillent dans le quartier alors que pour d'autres leur emploi est en ville. Les 135 questionnaires nous ont fourni les indications suivantes :

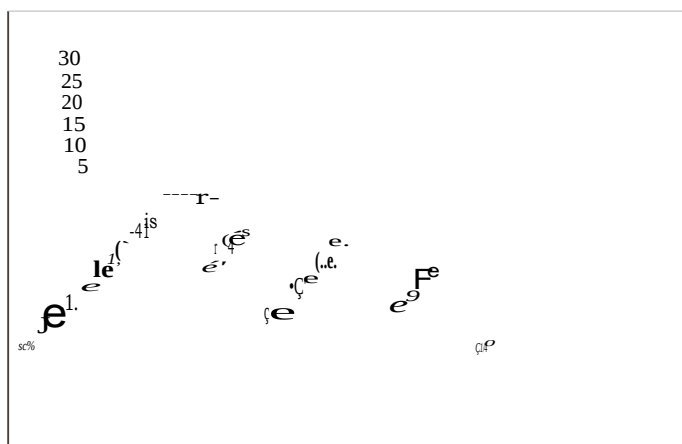
- 22 chefs de famille se déclarent être sans travail ce qui représente 16,1% du total. Cette valeur nous semble être correcte car proche du vécu quotidien des habitants.
- Parmi ceux qui disposent d'un emploi, nous avons au même niveau ceux qui travaillent dans la construction (maçonnerie), dans la conduite automobile et la réparation mécanique et dans le commerce. Dans chaque branche d'activité le nombre s'élève à 30 chefs de ménage soit 22,2 % du total.
- En quatrième position nous avons les fonctionnaires dont leur nombre est de 14 soit 10,3 %. Ils appartiennent à la catégorie des petits fonctionnaires.

- En cinquième position nous avons les retraités qui sont au nombre de 9 soit 6,6 %.

La question de l'emploi n'est pas un problème crucial car les chefs de ménage au chômage sont relativement peu nombreux. Nous avons une répartition équilibrée qui serait la traduction de l'arrivée et de l'implantation des différentes familles venues de Constantine ou d'ailleurs.

Cependant cet emploi est dans sa majorité caractérisé par l'informel et donc par la précarité, par ses ruptures et son bas niveau de salaire.

Histogramme (6) : Catégories professionnelles



Source : traitement personnel

7. Les types d'activité

Le comptage effectué sur le terrain indique la présence de 80 lieux d'activités qui sont répartis ainsi :

- 33 commerces soit 41,2 % du total dans la mécanique automobile, la vente de pièces détachées et le lavage-graissage (photo n°4).
- 20 commerces soit 25 % du total dans le commerce de l'alimentation générale (épicerie).
- 17 commerces soit 21,2 % du total dans le commerce des services (café, restaurant, taxiphone...).
- 5 commerces soit 6,2 % du total dans le commerce des matériaux de construction (photo n°5).
- 4 petites entreprises soit 5 % du total qui sont des ateliers de menuiserie et de ferronnerie.
- Une pépinière propriété de la commune de Constantine.

Le ratio habitants / commerces est très élevé puisqu'il est de l'ordre de 1 commerce pour 31 habitants.

C'est un territoire qui fonctionne avec des commerces spécialisés en mécanique automobile, la vente de pièces détachées, le lavage-graissage et l'alimentation générale.



Photo n°4 : la mécanique automobile



Photo n°5 : les matériaux de construction

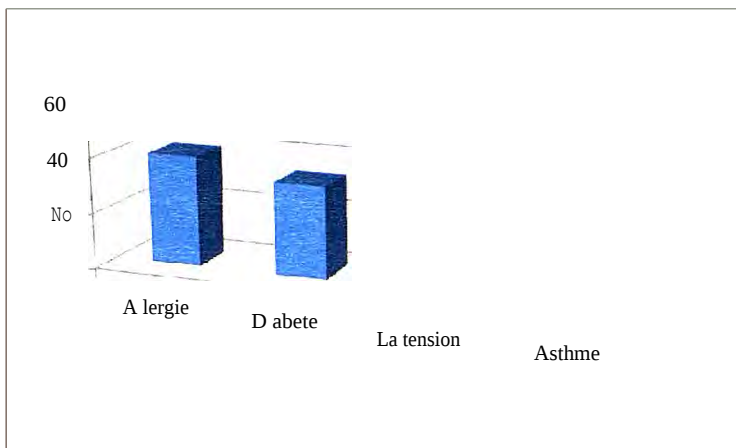
Etant donné la présence de cette activité, nous sommes dans un quartier spécialisé dans l'automobile (entretien, réparation). C'est un stand de départ, une agglomération routière.

Ainsi, on trouve que le commerce qui s'impose sur ce petit territoire c'est le commerce non alimentaire soit 75% des

commerces. Donc c'est un quartier attractif car il dépasse le commerce de proximité.

8. La santé: (histogramme n°7)

Histogramme (7) : La santé



Source : traitement personnel

Les questionnaires nous indiquent que des membres de 54 ménages sur 135 soit 40 % du total ont des problèmes évidents de santé. Ainsi par ordre décroissant nous avons les allergies (22 réponses), le diabète (18 réponses), tension artérielle (7 réponses), asthme (7 réponses). Les allergies ainsi que l'asthme s'expliqueraient par les conditions d'habitat (aération réduite, absence de crépissage des murs extérieurs) ainsi que par la présence bordière de l'oued Boumerzoug).

Cette condition sanitaire est alarmante d'autant plus que Chaabet Rsas ne dispose d'aucune infrastructure sanitaire, ni de la présence d'un cabinet médical ou bien d'une pharmacie.

En définitive, c'est un territoire qui évolue dans une situation excentrique, confronté au problème de transport et vivant dans une situation de réclusion. Le caractère informel en est la cause principale.

CONCLUSION

En conclusion, on retient de l'étude de ces trois quartiers des points en communs et des points différents :

1/- Les points communs :

- Ils relèvent administrativement du secteur urbain « Cité des mûriers ».
- Ils se situent sur des axes routiers.
- Ils se situent sur les rives de l'oued Boumerzoug.
- foncier non régularisé.
- Habitat informel.
- Habitat en dur et bidonvilles.
- Difficultés d'intégration urbaine.
- Leurs commerces rayonnent au-delà de leur territoire.
- Problèmes de santé (d'allergie et d'asthme).

2/- Les points différents :

- Deux d'entre eux se situent sur la route nationale et le troisième c'est sur le chemin de wilaya.
- Les niveaux des habitations : le haut standing à l'ONAMA, le moyen niveau au 4^{ème} km et le bas niveau à Chaabat Rsas.

- La dotation en équipements : elle est bonne pour le 4^{ème} KM, moyenne pour Chaabat Rsas et nulle pour l'ONAMA.
- L'origine géographique des chefs de ménage et notamment ceux qui sont nés à Constantine : en première position le 4^{ième} km, en deuxième position l'ONAMA puis en troisième position Chaabat Rsas.
- La spécialisation du commerce: l'ONAMA est spécialisée dans la vente de l'ameublement, l'électroménager et les articles de maison. Chaabat Rsas dans la mécanique automobile et le lavage-graissage, par contre le 4^{bile} km présente une variété de commerce.
- La desserte des quartiers : l'ONAMA et le 4^{ème} km sont desservis fréquemment contrairement à Chaabat Rsas qui ne l'a épisodiquement.

Bibliographie

Cherrad, S-E. Sahraoui, B. (2005) : « Constantine : une métropole à la recherche de sa gouvernance » in : *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*. N°04 Université de Constantine. pp. 113 - 124

Côte, M. (2006) : *Constantine, cité antique et ville nouvelle*, Constantine, Media-Plus.

Maghraoui, N. (2005) : *Quel habitat pour l'Algérie ? Production, conception, réalisation*. Thèse de Doctorat d'Etat. Université de Constantine.320p

Bouchareb, A. (2006) : *Cirta ou le substratum urbain de Constantine*, Thèse de Doctorat d'Etat. Université de Constantine.602p

Mezhoud, S (2011) : *La croissance urbaine dans le groupement de Constantine entre la réglementation et les pratiques*. Thèse de Doctorat es Sciences. Université de Constantine.402p

LE MARCHE DE L'IMMOBILIER : PRESCRIPTIONS OFFICIELLES ET PRATIQUES DANS CONSTANTINE

Layeb Hafid

Depuis le désengagement progressif de l'Etat dans la fabrication urbaine, survenu depuis la promulgation de la loi sur la promotion et l'activité immobilière (1986 et 1993), le marché de l'immobilier bâti ou non bâti a connu une effervescence sans précédents. Ces turbulences ont affecté les pratiques et le coût des différentes transactions immobilières, particulièrement dans les grandes villes algériennes. Cette situation répond à l'initiative étatique volontaire qui consiste à libérer totalement le marché de l'immobilier et par conséquent, l'apparition ou l'émergence de nouveaux acteurs dont les concepts tels que le développement urbain durable, l'équilibre spatial importent peu pour ces nouveaux acteurs.

Les quelques rares recherches universitaires (2010) qui ont traité cette thématique très complexe ont révélé que désormais, ce ne sont plus les critères conventionnels qui déterminent le prix de cession des différentes gammes de logements (prix des matériaux, le site...). D'autres critères sont pris en compte telles que la spéculation, la valeur vénale, des pratiques qui n'obéissent plus à l'offre et la demande, les sous déclarations officielles. En somme, le zonage spatial selon le marché et les prix pratiqués du foncier urbain dans le groupement de Constantine, constitue notre principale préoccupation. C'est ce que nous comptons élucider à travers cette thématique.

1. Le paradoxe d'une croissance spatiale importante et ue croissance démographique faible

La métropole de Constantine est une ville antique dont l'aire d'influence couvrait l'Est algérien depuis la vallée de la Soummam jusqu'à la frontière tunisienne. Autre fois, Constantine rayonnait sur un vaste territoire aussi bien dans l'encadrement administratif (chef de Département) que la distribution des biens d'équipements et les services. Elle était une ville primatale.

Tab 1: Evolution intercensitaire de la population agglomérée dans la ville de Constantine et le rythme de consommation de l'espace.

Recensements		Population urbaine		Taux d'accroissement (%)		
1954		120 000		/		
1966		245 621		I		
1977		345 566		3.2%		
1987		440 842		2.44%		
1998		465 021		0.48%		
2008		418 672		-1,04		
1937	1950	1977	1987	1993	2000	2008
234 ha	1800 ha	2558 ha	3285 ha	4547 ha	5138 ha	6332 ha

Sources : Recensements, ONS

Depuis l'indépendance, et avec l'émergence d'autres villes, son pouvoir régional actif et très attractif s'est estompé et son aire d'influence s'est rétrécie de plus en plus à cause des interférences des métropoles d'équilibre telles qu'Annaba, Skikda et Jijel au nord, Guelma et Souk Ahras à l'est, Batna au sud et Sétif à l'ouest. Actuellement, l'aire d'influence de cette ville primatale n'excède guère une soixantaine de kilomètres. Ce constat est confirmé par l'évolution intercommunale de la population agglomérée ainsi que rythme de consommation de l'espace.

L'interprétation du tableau n°1 révèle que les taux d'accroissement intercommunale de la ville de Constantine sont en perte de vitesse : cet accroissement est passé de 3,2% entre 1966 et 1977 pour atteindre un taux négatif de -1,04% au cours de la dernière décennie, ce qui est un fait rarissime en Algérie. Nous assistons à une chute spectaculaire du taux annuel d'accroissement. Toutefois, cette baisse s'explique tout simplement par le report volontaire de contingent de population vers les villes satellites telles que la ville nouvelle Ali Mendjeli qui a accueilli près de 200 000 habitants au cours des cinq dernières années, Didouche Mourad en a reçu quelques milliers, Ain Smara et le Khrouh respectivement près de 10 000 et 20 000 habitants.

Paradoxalement, une consommation moyenne de 78ha/an au cours des 58 dernières années (entre 1950 et 2008), avec néanmoins des pics ayant atteint ; 210ha/an entre 1987 et 1993, et 149 ha/an entre 2000 et 2008. Cette consommation excessive de l'espace, ne corrobore nullement avec l'évolution démographique de sa population agglomérée. Cette dernière a subi une baisse volontairement orchestrée par le report de sa croissance sur ces villes satellites ; le cas du Khrouh et la ville nouvelle Ali Mendjeli.

Ce paradoxe illustre parfaitement les changements opérés dans le comportement socio spatial de la ville, et leurs impacts sur la valeur vénale du foncier urbain ainsi que les coûts pratiqués par les différents acteurs (promoteurs, agences immobilières, particuliers...)

Ce constat nécessite une réflexion car l'appropriation du foncier ou d'un logement urbain connaît une mutation spectaculaire compte tenu de la nouvelle réglementation qui régit les transactions et l'introduction de nouveaux opérateurs, de nouveaux acteurs, des promoteurs, en somme une nouvelle configuration des acteurs. Cette nouvelle réglementation est défailante et inachevée dont nous citerons à titre indicatif :

- La loi 86-07, du 4 mars 1986, relative à la promotion immobilière.
- Le décret 86-38, du 4 mars 1986, qui arrête les conditions de souscription dans les opérations de promotion immobilière et les conditions de mise en place des cahiers de charge.
- Le décret législatif 93-03 du 1 mars 1993, relative à l'activité immobilière.
- Le décret exécutif 94-58 du 7 mars 1994, relative au modèle de vente sur plan (VSP).

Avec la multiplication d'acteurs, le problème de gouvernance se pose avec acuité, car chaque intervenant adopte une méthode appropriée. En effet les acteurs privés ont souvent tendance à privilégier le quantitatif au détriment de la qualité. En d'autres termes, les acteurs privés (promoteurs) se soucient beaucoup plus de ce qu'ils bénéficient comme intérêt monétaire, quant au reste il importe peu, tels que ; l'organisation de l'espace, l'aménagement urbain, la cohérence urbaine, l'esthétique des bâtiments, le paysage, l'optimisation dans la consommation de l'espace...

Un urbanisme soumis à la loi du marché de l'offre et la demande. Cette forme de production, de consommation, de gestion et d'appropriation de l'espace est survenue depuis le désengagement progressif de l'Etat en 1986 et la promulgation de la première loi algérienne qui implique le secteur privé et d'autres acteurs dans la croissance spatiale et la gestion des territoires urbains. Depuis 1986 une nouvelle politique de fabrication urbaine a été mise en place par l'Etat. Celle-ci implique davantage le secteur privé dans la

consommation et l'appropriation d'assiette foncière pour réaliser n'importe quels projets urbains. Vingt cinq années déjà écoulées depuis l'instauration de cette nouvelle politique, de nombreuses recherches universitaires ont démontré que cette nouvelle politique n'a pas été à la hauteur de l'aspiration souhaitée des citoyens. Les raisons sont diverses, c'est ce que nous nous proposons d'élucider à travers cet exposé.

2. Repères méthodologiques

Pour élucider cette problématique d'actualité, nous avons effectué de nombreuses enquêtes auprès des différents opérateurs, à savoir ; une vingtaine de promoteurs privés, une centaine d'agences immobilières implantées dans la ville de Constantine, une enquête auprès de notaires, le dépouillement de près de 300 actes de vente au niveau des services de l'enregistrement des actes (les impôts), une autre enquête réalisée auprès de la brigade d'évaluation et d'expertise des services relevant des domaines, une enquête réalisée auprès des intermédiaires entre les vendeurs et les acquéreurs... En somme, nous avons collecté un échantillon de près de 500 différentes transactions immobilières avec actes réalisées entre 2009 et 2010: vente de logements en copropriétés (HLM) de différents types (F2, F3, F4, F5), vente des lots de terrain viabilisés et non viabilisés, vente d'habitations individuelles de haut standing achevée, des carcasses d'habitations non achevées...

Tah 2 : Typologie spatiale selon le coût de cession des logements type F2 à Constantine (Surface moyenne de 50m²)

Lieux	Prix du m= (DA)	Groupe
Cité Belle vue	56 000,00	I" Groupe
Boudjenana	56 000,00	
Dj. Ouasch	52 000,00	
Cité du 5 juillet	52 000.00	
Cité du 20 nom	52 000,00	
Sakiat Sidi Youssef	50 000,00	
Coudiat	50 000,00	

Rue Ahane Ramdane	44 000.00	2' Groupe
Cité Kadour Boumedous	44 000.00	
Sidi Mabrouk supérieur	40 000,00	
Sidi Mabrouk inférieur	40 000,00	
Mansourah	40 000.00	
Cité Emir Abdelkader inférieur	40 000.00	
Avenue Belouizdad	40 000.00	
Cité Boussouf	40 000,00	
Cité El Kantara	38 00.00	
Cité Rahmani Achour (bardo)	36 000,00	
Cité Bidi Louiza	36 000,00	
Cité Filali	36 000,00	3' Groupe
Cité Daksi	32 000.00	
Cité Emir Abdelkader supérieur	32 000,00	
Cité Ziadia	28 000,00	
Cité des frères Abbas	26 000,00	
Cité Kouhil Lakhdar	26 000,00	
Cité Gainas	25 000.00	
Cité Boumerzoug	24 000,00	
Cité des Muriers	24 000,00	
Cité Boudra Salah	24 000.00	
Cité des frères Arfa	24 000.00	
Cité Améziane	23 000.00	
Cité Sarkina	22 000.00	
Rue Kitouni Abdelmalek	19 000,00	

Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement
2009/2010

Par ailleurs, les enquêtes réalisées sur le terrain ont décelé des anomalies de non concordance entre les prix de la transaction réelle et celui qui est déclaré par l'acquéreur au niveau des services des actes et de l'enregistrement. Cette différence varie du simple au double de la valeur vénale de l'acquisition. De même, nous avons constaté que les transactions sont nettement différentes d'un quartier à un autre, certaines pratiques n'obéissent pas à l'état de la construction mais à d'autres critères tels que ; le voisinage, le calme, la proximité du logement par rapport aux équipements, le privilège du logement ou l'habitation individuelle ayant un acte de propriété que ceux qui disposent d'un acte S.S.P (sous *seing* privé), le site et la situation sont souvent pris en considération....

Tab 3 : Typologie spatiale selon le coût de cession des logements type F3 à Constantine (surface moyenne de 70,71 m²)

Lieux	Prix du m ² (DA)	Groupe
Cité Belle vue	63 640,00	1" Groupe
Coudiat	56 569,00	
Rue Abane Ramdane	53 741,00	
Cité du 5 juillet	53 741,00	
Cité El Kantara	50 912,00	
Avenue Belouizdad	50 912,00	
Cité du 20 aout	50 912,00	
Boudjenana	50 912,00	
Cité Boussouf	50 912,00	
Cité Dj. Ouasch	50 912,00	2' Groupe
Sakiat Sidi Youssef	50 912,00	
Sidi Mabrouk supérieur	42 427,00	
Sidi Mabrouk inférieur	42 427,00	
Mansourah	42 427,00	
Cité Rahmani Achour (bardo)	42 427,00	
Cité Kadour Boumedous	42 427,00	
Cité Emir Abdelkader inférieur	39 598,00	
Cité Filali	39 598,00	
Zouaghi (cité 1100 logts)	39 598,00	
Cité Daksi Adeslem	36 770,00	
Zouaghi	36 770,00	
Mn el Bey (Sonatiba)	36 770,00	
Cité Bidi Louiza	35 356,00	
Cité Ziadia	31 113,00	3' Groupe
Cité Emir Abdelkader supérieur	31 113,00	
Cité des frères Abbas	28 285,00	
Cité des Muriers	28 285,00	
Cité Kouhil Lakhdar	28 285,00	
Cité Boudes Salah	28 285,00	
Cité des frères Arfa	28 285,00	
Cité Boumerzoug	25 456,00	
Rue Kitouni Abdelmalek	25 456,00	
Cité Améziane	25 456,00	
Cité Sarkina	21 213,00	
Cité Gamas	21 213,00	

Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement 2009/2010

3. Zonage spatial selon le coût de cession des logements en copropriété

La lecture horizontale des tableaux 2, 3, 4 et 5 permet de faire les remarques suivantes :

Les prix pratiqués par les différents opérateurs dans le logement en copropriété, mais qui sont officiellement déclarés auprès des services d'enregistrement varient d'un quartier ou d'une cité à l'autre, selon des critères multiples et parfois même très complexes. Nous nous contentons d'énumérer les principaux tels que ;

le cadre de vie, les conditions d'habitabilité et la proximité des divers équipements

le voisinage et les commodités disponibles dans l'immeuble en copropriété

- l'état général du logement ou le degré de vétusté
- la situation du logement (étage), et le type (F2, F3, ou F5 ...), et la sécurité dans le quartier

le vis-à-vis ou le prospect, l'état extérieur du bâtiment et les parties communes...

le type de quartier ; résidentiel, densité, l'accessibilité, le commerce de proximité...

Les enquêtes réalisées ont révélé que le prix de cession des logements en copropriété varie selon les fourchettes suivantes :

pour les logements de type F2 : la cession varie entre 950 000 DA et 2 800 000 DA

pour les logements de type F3 : la cession varie entre 1 499 984 DA et 4 499 984 DA

pour les logements de type F4 : la cession varie entre 2 600 039 DA et 5 499 959 DA

pour les logements de type F5 : la cession varie entre 3 000 000 DA et 7 500 000 DA

Or, ces pratiques sont très en deçà des valeurs réelles des transactions. Des enquêtes complémentaires effectuées auprès des acquéreurs et les vendeurs nous ont permis de corriger les fourchettes obtenues. Ainsi, les valeurs ci-dessus sont majorées de 50% pour obtenir la valeur réelle de la transaction. A titre indicatif, la valeur vénale réelle d'un logement de type F3 cédé dans le quartier Belle Vue avoisine 7 millions de dinars algériens, un logement de type F4 dans le même quartier est cédé à près de 8,5 millions de dinars, le F5 avoisine 10 millions de dinars ! Cette majoration des prix, qui est de l'ordre de 50% par rapport aux prix déclarés (cf. tableaux), s'applique à tous les quartiers sans aucune exception, pour obtenir les valeurs réelles des pratiques actuelles.

Par ailleurs une lecture verticale des mêmes tableaux, révèle une grande fidélité ou fiabilité dans les typologies obtenues des quartiers ou des cités sollicités par ces transactions. En effet, le quartier de Belle Vue, l'une des premières extensions coloniales extra muros qui est constituée par des habitations basses entourées de jardins, occupe la première place à travers tous les types de logements. Trois groupes distincts se distinguent; à savoir :

Le premier groupe renferme les cités suivants ; **Belle Vue, le Coudiat et l'avenue Abane Ramdane** (centre ville colonial), puis les premières extensions post coloniales constituées par les programmes d'habitat collectif (**cités du 20 Aout, Boudjenana, 5 juillet et Boussof**). Dans la réalité des pratiques, cette typologie est parfaitement justifiée par l'ensemble des citadins constantinois. Le logement en copropriété est très convoité dans les cités du premier groupe, certains logements sont cédés à des prix exorbitants (plus de 10 millions de dinars). Très sollicités, ces logements sont parfois « arrachés » contre des valeurs inaccessibles même pour des fortunés. Il s'agit d'un marché juteux pour l'ensemble des acteurs ; agences immobilières, intermédiaires professionnels (Smasri), sociétés privées, particuliers...I1 s'agit, en fait d'une catégorie sociale très aisée,

confortable ou des notables de Constantine. qui fréquentent ces quartiers très prisés.

Le deuxième groupe compte beaucoup de cités, dont les principaux sont les extensions coloniales telles que ; Sidi mabrouk supérieur et inférieur, El Kantara, Emir Abdelkader (Faubourg), Kadour Boumedous (ciloc), Mansourah et quelques extensions récentes (Zouaghi, Daksi, Filali et Ziadia). Nous avons constaté sur le terrain que les catégories de couches sociales moyennes constituent près de 70% des nouveaux acquéreurs.

Enfin, le troisième groupe compte les quartiers périurbains, populaires et populeux, vétustes, informels...tels que Boumerzoug, Bidi Louiza, les Frères Abbas (Oued el Had), Gemmas, Boudraa Salah, Emir Abdelkader Supérieur...L'ensemble des transactions immobilières relèvent des classes moyennes.

Tab 4 : Typologie spatiale selon le coût de cession des logements type F4 à Constantine (Surface moyenne de 94,54 m²)

Lieux	Prix du m ² (DA)	Groupe
Cité Belle vue	58 176.00	1" Groupe
Cité du 20 aout	52 888,00	
Coudiat	50 772.00	
Rue Abatte Raindane	50 772,00	
Cité du 5 juillet	50 772,00	
Boudjenana	50 772,00	
Avenue Belouizdad	48 657.00	
Cité Boussouf	44 426.00	
Cité Ziadia	42 310.00	
Sidi Mabrouk inférieur	42 310.00	
Cité El Kantara	42 310,00	
Cité Rahmani Achour (bardo)	42 310,00	
Cité Dj. Ouasch	40 195,00	
Sidi Mabrouk supérieur	40 195,00	
Mansourah	40 195,00	2' Groupe
Cité Emir Abdelkader inférieur	38 079,00	
Cité Bidi Louiza	38 079,00	
Cité Kadour Boumedous	38 079,00	
Cité Sarkina	37 021.00	

Cité Daksi Adeslem	37 021,00	3' Groupe
Cité Finir Abdelkader supérieur	33 848,00	
Cité Filali	33 848,00	
Rue Kitouni Abdelmalek	29 617,00	
Cité Kouhil Lakhdar	29 617,00	
Zouaghi (cité 1100 logts)	29 617,00	
Sakiat Sidi Youssef	27 502,00	
Cité des frères Abbas	27 502,00	
Cité Bournerzoug	27 502,00	
Cité des Muriers	27 502,00	
Cité des frères Arfa	27 502,00	
Zouaghi	27 502,00	
Ain el Bey (Sonatiba)	27 502,00	

Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement
2009/2010

Tab 5 : Typologie spatiale selon le coût de cession des logements type
F5 à Constantine (Surface moyenne de 125,00 m²)

Lieux	Prix du ne (DA)	Groupe
Cité Belle vue	60 000,00	1" Groupe
Cité (lu 20 aout	56 000,00	
Coudiat	48 000,00	
Avenue Belouizdad	48 000,00	
Rue Abane Ramdane	48 000,00	
Cité du 5 juillet	48 000,00	
Mansourah	44 000,00	
Boudjenana	44 000,00	
Sakiat Sidi Youssef	40 000,00	
Sidi Mabrouk supérieur	40 000,00	
Sidi Mabrouk inférieur	40 000,00	
Cité Boussouf	40 000,00	
Cité El Kantara	38 400,00	2' Groupe
Cité Rahmani Achour (hardo)	38 400,00	
Cité Filali	38 400,00	
Cité Dj. Ouasch	36 000,00	
Cité Bidi Louiza	36 000,00	
Cité Kadour Boumedous	36 000,00	
Cité Ziadia	33 000,00	
Cité Daksi Adeslem	33 000,00	
Cité des Muriers	28 000,00	

Cité Kouhil Lakhdar	25 000.00	3e Groupe
Rue Kitouni Abdelmalek	24 000.00	

Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement
2009/2010

4. Zonage spatial selon le coût de cession des habitations individuelles.

Cette typologie d'habitation est répartie selon deux principaux sites ; l'axe d'urbanisation périurbaine sud (Ain El Bey) et la partie nord de la ville de Constantine (Sidi Mabrouk, Mansourah et Djebel Ouasch). Ce sont les lotissements communaux et promotionnels qui sont les plus convoités par les transactions immobilières, selon nos enquêtes. La lecture des tableaux 6, 7 et 8 révèle que quatre sites sont classés premiers dans les trois tableaux et quelque soit la hauteur de la construction ou le degré de finition de celle-ci (RDC, R+1 ou R+2) : il s'agit des deux promotions de Belhadj et Lamouri, le plateau du Mansourah et le quartier colonial de Sidi Mabrouk supérieur.

Ce zonage du premier groupe compte deux lotissements très récents dont la réalisation remonte aux années 1990 (Belhadj et Lamouri qui portent le nom du promoteur), puis deux lotissements réalisés au cours de la période coloniale. Chaque binôme de site renferme des habitations individuelles dont le style architectural et la forme urbaine sont différents. Par ailleurs, les prix de cession pratiqués dans ces quatre sites sont inaccessibles aux fonctionnaires et même aux classes aisées mais pour une catégorie spécifique constitué par des industriels et des importateurs de toute catégories. Plus encore les habitations moyennement vétustes dans les deux quartiers de Sidi Mabrouk sont rachetées à des prix qui varient entre 22 et 25 millions de dinars selon les déclarations officielles mais en réalité entre 33 et 40 millions de dinars pour les faire démolir après acquisition (le coût de la démolition, y compris le transport vers la décharge public, oscille entre 9 et 10 millions de dinars), puis reconstruire la bâtisse avec la

réserve du rez de chaussée exclusivement aux commerces. Dans le même premier groupe apparaissent également à travers deux tableaux : trois autres sites mais à des couts de cession inférieurs aux précédents ; il s'agit de Belle vue, Djebel Ouasch et Zouaghi (appelé communément la cité des 1100 logements) à dominance promotionnel.

Dans le second groupe on y trouve neuf lotissements dont la majorité d'entre eux sont communaux dont l'emprise foncière des lots n'excèdent les 300m², ayant été acquis par une classe moyenne au départ (hormis le lotissement Riad appelé Bentchicou du nom de son propriétaire lotisseur), puis un lotissement informel (Lotissement Nakhil ou les Palmiers) et enfin un quartier et une extension de type colonial (Kitouni Abdelmalek et El Kantara). D'une manière générale, ce groupe renferme les lotissements périurbains de la métropole de Constantine (Zouaghi, Dj. Ouasch, Sidi Mcid, Sarkina)

Tab 6 : Typologie spatiale selon le coût de cession des habitations individuelles (villas) type rez de chaussée (RDC) à Constantine

Lieux	Prix (DA)	Groupe
Promotion Belhadj (El Fedj)	15 000 000,00	I ^{er} Groupe
Promotion Lamouri (H Fedj)	15 000 000,00	
Mansourah	15 000 000,00	
Sidi Mabrouk supérieur	15 000 000,00	
Cité Belle vue	12 000 000,00	
Zouaghi (cité 1100 logis)	11 000 000,00	
Cité Dj. Ouasch	11 000 000,00	
Sidi Mabrouk inférieur	10 000 000,00	
Cité des frères Arfa	10 000 000,00	
Avenue Belouizdad	9 000 000,00	II ^{er} Groupe
Cité Riad (Bentchicou)	8 000 000,00	
Lotissement Zouaghi	8 000 000,00	
Ain el Bey (prés Sonatiba)	8 000 000,00	
Lotissement Sissaoui	7 000 000,00	
Lotissement Nakhil (Palmiers)	7 000 000,00	
Cité Emir Abdelkader inférieur	6 000 000,00	
Bab El Kantara	6 000 000,00	
Sidi Mcid	6 000 000,00	

Cité Sarkina	5 000 000,00	3 ^e Groupe
Salah Bey	5 000 000,00	
Vieille ville	4 000 000,00	
Rue Kitouni Abdelmalek	4 000 000,00	
Cité Kouhil Lakhdar	4 000 000,00	
Cité Manchar	4 000 000,00	
H Barda	4 000 000,00	
Cité des frères Abbas	4 000 000,00	
4 Km	4 000 000,00	
Cité Boumerzoug	4 000 000,00	
Cité des muriers	4 000 000,00	
Cité Emir Abdelkader supérieur	3 500 000,00	
Cité chaabet rsas	3 500 000,00	
Cité Améziane	3 500 000,00	
Boudraa Salah	3 500 000,00	
El Gemmas	3 000 000,00	

Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement 2009/2010

Le troisième groupe compte quatorze sites périurbains, dont neuf d'entre eux sont des cités informelles qui n'obéissent dans bien des cas à aucune structure urbaine ni à un plan de construction réglementaire, telles que ; Cité des frères Abbas, Cité Bentelis, 4e Km, Boudraa Salah, Cité Chaabet Rsas, Cité Boumerzoug. Il s'agit de sites sensibles, aux paysages urbains hideux. Les prix de cession sont faibles, bon marché et les transactions multiples.

Tah 7 : Typologie spatiale selon le coût de cession des habitations individuelles (villas) type rez-de-chaussée et un étage (RDC+ I) à Constantine

Lieux	Prix (DA)	Groupe
Promotion Belhadj (Et Fedj)	18 000 000,00	I ^e Groupe
Promotion Lamouri (El Fedj)	18 000 000,00	
Mansourah	18 000 000,00	
Sidi Mabrouk supérieur	18 000 000,00	
Cité Belle vue	15 000 000,00	
Zouaghi (cité 1100 logis)	15 000 000,00	
Cité Dj. Ouasch	15 000 000,00	
Bah El Kantara	12 000 000,00	

Aspects et réalités de Constantine - Montpellier le 5 décembre 2011

Avenue Belouizdad	12 000 000,00	2' Groupe
Sidi Mabrouk inférieur	12 000 000,00	
Cité des frères Arfa	12 000 000,00	
Cité Riad (Bentchicou)	11 000 000,00	
Lotissement Si ssaou i	11 000 000,00	
Lotissement Zouaghi	11 000 000,00	
Ain e1 Bey (prés Sonatiba)	11 000 000,00	
Cité Emir Abdelkader inférieur	9 000 000,00	
Sidi Mcid	9 000 000,00	
Lotissement Nakhil (Palmiers)	9 000 000,00	
Rue Kitouni Abdelmalek	7 000 000,00	
Cité Sarkina	7 000 000,00	
Cité Boumerzoug	7 000 000,00	
Cité des touristes	7 000 000,00	
Cité Emir Abdelkader supérieur	6 000 000,00	
Vieille ville	6 000 000,00	3' Groupe
Cité Kouhil Lakhdar	6 000 000,00	
Cité Manchar	6 000 000,00	
El Gemmas	6 000 000,00	
Salah Bey	6 000 000,00	
El Barda	5 000 000,00	
Cité des frères Abbas	5 000 000,00	
El Km	5 000 000,00	
Cité chaabet rsas	5 000 000,00	
Cité Améziane	4 500 000,00	
Boudraa Salah	4 500 000,00	

Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement
2009/2010

Tab 8 : Typologie spatiale selon le coût de cession des habitations individuelles (villas) type rez de chaussée et deux étages (RDC+2) à Constantine

Lieux	Prix (DA)	Groupe
Promotion Belhadj (El Fedj)	25 000 000,00	1" Groupe
Promotion Lamouri (El Fedj)	25 000 000,00	
Mansourah	24 000 000,00	
Sidi Mabrouk supérieur	22 000 000,00	
Cité Belle vue	18 000 000,00	
Zouaghi (cité 1100 logts)	18 000 000,00	
Sidi Mabrouk inférieur	16 000 000,00	

Lotissement Zouaghi	16 000 000,00	2' Groupe
Ain el Bey (prés Sonatiba)	16 000 000,00	
Avenue Belouizdad	15 000 000,00	
Cité Dj. Ouasch	15 000 000,00	
Cité Riad (Bentchicou)	15 000 000,00	
Sidi Mcid	14 000 000,00	
Lotissement Nakhil (Palmiers)	14 000 000,00	
Lotissement Sissaoui	13 000 000,00	
13ab El Kantara	13 000 000,00	
Vieille ville	12 000 000,00	
Rue Kitouni Abdelmalek	12 000 000,00	
Cité des frères Arfa	12 000 000,00	
Cité Emir Abdelkader inférieur	11 000 000,00	3' Groupe
Cité Sarkina	9 000 000,00	
Cité Kouhil Lakhdar	8 000 000,00	
El Gemmas	8 000 000,00	
Cité Boumerzoug	8 000 000,00	
Cité des muriers	8 000 000,00	
Salah Bey	8 000 000,00	
Cité Emir Abdelkader supérieur	8 000 000,00	
Cité Manchar	7 000 000,00	
El Barda	7 000 000,00	
4' Km	7 000 000,00	
Cité chaabet rsas	6 000 000,00	
Cité des frères Abbas	6 000 000,00	
Cité Améziane	6 000 000,00	
Cité Boudraa Salah	6 000 000,00	
Cité Bentelis	5 000 000,00	

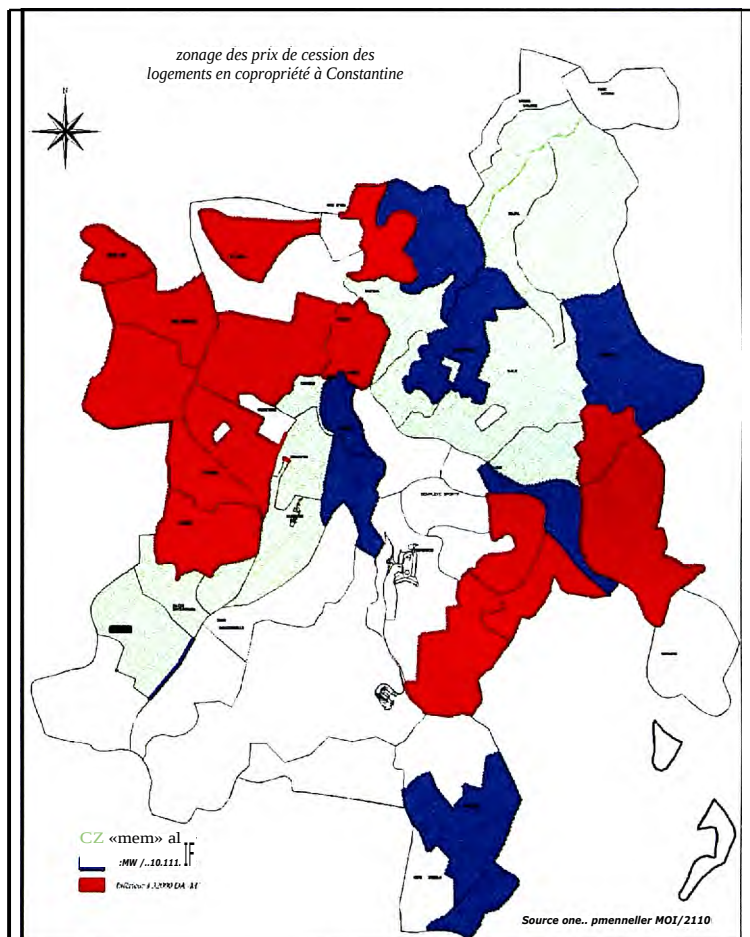
Source : enquêtes personnelles sur les prix déclarés lors de l'enregistrement
2009/2010

Conclusion

La libéralisation du marché immobilier survenue en Algérie depuis les années 1990, après le désengagement de l'Etat, s'est concrétisée par des pratiques et des transactions irrégulières. Nous avons constaté une inadéquation criante entre les prix déclarés auprès des services de l'enregistrement par rapport à ceux qui sont pratiqués par les différents acteurs ou la réalité du marché. Cette différence dans les prix varie entre 50% et 100% de la valeur déclarée. A titre indicatif, un logement de type F3 dans une cité prisée telle que Belle Vue est

cédé réellement à près de 7 millions de dinars tandis qu'il a été déclaré officiellement auprès des services de l'Etat à 4,5 millions seulement ! Cette même remarque s'applique également pour les habitations individuelles (villas). Ces pratiques ou ces sous-déclarations permettent de confirmer l'anarchie qui régie actuellement le marché de l'immobilier en Algérie et particulièrement dans les grandes villes. Cette réalité est plus complexe et préoccupante lorsque le dynamisme démographique de la ville de Constantine accuse un solde négatif puisque le taux d'accroissement annuel intercensitaire (1998-2008) représente -1,04%. Cette situation paradoxale s'explique sans aucun doute par un urbanisme volontaire qui a pour objectif le report extra muros de la croissance de la ville de Constantine vers ses villes satellites, pour des raisons de vulnérabilité du site et la rareté des espaces urbanisables.

Le zonage (carte) obtenu fait apparaître les cités ou les quartiers les plus convoités par les transactions immobilières à Constantine de ceux qui sont rechignés. Les sept tableaux ci-dessus confirment cette pratique. En effet, les cessions des logements en copropriété sont très demandées dans les cités de Belle Vue, du 20 Aout, Boudjenana, 5 Juillet et Boussouf. Tandis que les lotissements périurbains ; tels que la Promotion Belhadj (El Fedj), la Promotion Lamouri (El Fedj), Mansourah et Sidi Mabrouk supérieur, sont les plus recherchés et les plus convoités.



Bibliographie

Bendjaballah. B : le zonage spatial selon le cout du logement en copropriété. Mémoire de Magister. Département d'Aménagement du Territoire Université de Constantine. 2010.

Chaouche Tayara C : défis et enjeux de la promotion immobilière en Algérie. Mémoire de Magister. Département d'Aménagement du Territoire Université de Constantine. 2002

Cote. M : Constantine, cité antique et ville nouvelle. Medias plus, 122 pages, 2006

Guechi.F.Z : Constantine, une ville des héritages. Medias plus, 232 pages, 2004

Lacheheb A : problématique des lotissements en tant que fait urbain : entre le dispositif réglementaire et la réalité, Mémoire de Magister, Département d'architecture et d'urbanisme de Constantine. 2007.

L'UNIVERSITE DE CONSTANTINE, UN EQUIPEMENT TERTIAIRE. APPROCHE URBANISTIQUE

Cherrad Mohamed Mounir

1. Introduction

L'université est un équipement qui abrite une formation supérieure. L'université de Constantine est la seconde université à l'échelle nationale après celle d'Alger. Elle a une vocation régionale en raison de son ancienneté et des multiples formations qu'elle dispense. En 2011, elle emploie 2467 enseignants, elle forme **67 869 étudiants en graduation et elle compte 13 sites.**

Cette université, créée il y a plus d'un demi siècle, a connu une évolution considérable tant sur le plan des effectifs enseignants, estudiantins que celui des lieux de formation.

Sa localisation spatiale a évolué considérablement. Ainsi au début, c'est-à-dire en 1958⁸, elle a été implantée au centre historique de la ville, puis elle a été déplacée à sa périphérie sud à partir de 1970. Ses nouveaux campus, résultat de son développement, ont été construits loin de Constantine à partir de l'an 1990 et dans deux de ses villes satellites.

⁸ Université Mentouri Constantine : <http://www.umc.edu.dz>

Cette évolution spatiale s'est accompagnée d'une évolution dans la conception des sites universitaires et chaque architecte s'est inspiré de son époque tout en utilisant son savoir faire afin d'atteindre la réalisation la plus harmonieuse, la plus confortable et la plus parfaite.

Ces différents changements seront étudiés en prenant comme exemple 3 campus universitaires qui se situent à la périphérie sud de Constantine. Il s'agira d'analyser la composition urbaine de ces campus c'est-à-dire l'implantation et l'agencement des différentes infrastructures qui ont été réalisés dans les périodes différentes. Ainsi, nous examinerons l'itinéraire suivi par les campus et les différents processus de réalisation afin de rendre compte de leur variété, de leur fonctionnalité et de leur complexité.

2. Répartition des Facultés et des campus

En 2011, l'université emploie 2467 enseignants et elle forme **61 669⁹** étudiants en graduation. Elle se compose de 9 facultés et d'un institut supérieur qui sont (voir carte 1):

a. Faculté des Sciences Exactes : elle a 1224 étudiants et les départements qui la constituent sont localisés dans 3 campus. Les départements de Physique et de Chimie se situent dans le campus Central et celui de Chaabat Ersas. Quant au département de Mathématiques il est localisé au campus Ahmed Hamani.

b. Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie : elle compte 6 662 étudiants répartis dans 4 Départements. Les départements de **Biologie Végétale et Ecologie, Biologie Animale, Biochimie et Microbiologie** se localisent dans le campus

⁹ Université Mentouri Constantine : <http://www.umc.edu.dz>

Central alors que le département des **Sciences Vétérinaires** est implanté dans la ville du Khroub.

c. Faculté des Sciences de l'Ingénieur : elle a 4 680 étudiants dans 7 Départements dont 6 d'entre eux sont dans le campus Ahmed Hamani à savoir les départements de **Génie Civil, Génie Climatique, Génie Mécanique, Electronique, Electrotechnique, Chimie Industrielle**. Quant au département **d'Informatique** il a été transféré au pôle universitaire dans la ville Ali Mendjeli.

d. Faculté de Médecine : elle possède 7 550 étudiants dans 3 départements répartis dans 4 campus. Le département de **Médecine** est à cheval entre le campus du Chalet des pins et l'hôpital de la ville. Les départements de **Pharmacie et de Chirurgie Dentaire** sont situés dans 2 petits campus localisés dans la cité Emir Abdelkader.

e. Faculté de Droit : elle compte 8331 étudiants inscrits dans les 2 départements de **Droit** et des **Sciences Politiques**. Cette faculté se trouve dans le campus Central.

f. Faculté des Sciences Economiques et Sciences de Gestion : elle a 9 046 étudiants qui sont inscrits dans 4 Départements : **Sciences Economiques, Sciences de Gestion, Sciences Commerciales / Comptabilité et Fiscalité, Assurances et Banques**. Elle occupe 2 campus à savoir le pôle universitaire Ali Mendjeli et l'ancienne Ecole des Cadres de la Jeunesse et des Sports qui se situent à Constantine.

g. Faculté des Science Humaines et Sciences Sociales : elle a 8 288 étudiants inscrits dans 7 départements qui sont les départements de **Sociologie, Sciences de la Communication,**

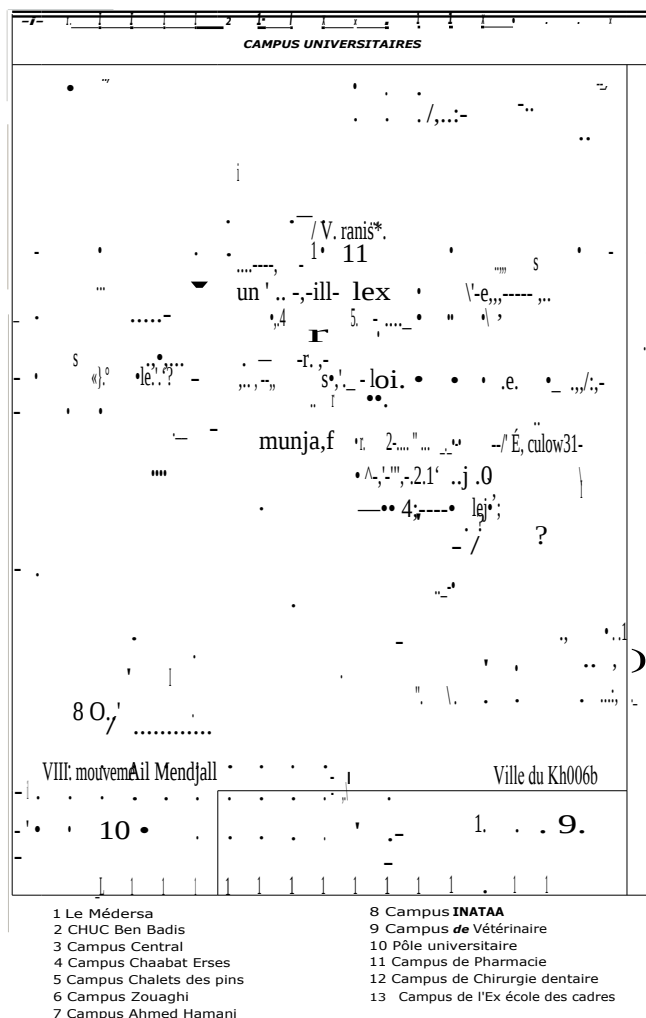
Philosophie, Histoire, Psychologie, Bibliothéconomie, Education Sportive et Physique. Cette faculté occupe le pôle universitaire Ali Mendjeli.

h. Faculté des Lettres et des Langues : elle compte 9 578 étudiants répartis 4 départements qui sont celui des **Lettres et Cultures Arabes, Lettres Françaises, Lettres Anglaises, Traduction.** Cette faculté est implantée dans le campus Central.

i. Faculté des Sciences de la Terre, de la Géographie et de l'Aménagement du Territoire : elle a 4 096 étudiants inscrits dans 4 Départements : **Sciences de la Terre, Aménagement du Territoire, Gestion et Techniques Urbaines, Architecture et Urbanisme.** Les 3 premiers départements se situent dans le campus Zouaghi alors que le département **d'Architecture** est localisé dans le campus Ahmed Hamani.

j. Institut de la Nutrition et de l'Alimentation et des Technologies Agro-alimentaires : il compte 2 214 étudiants et il se situe dans un campus unique situé au sud-ouest de la ville.

Carte 1 : Localisation des sites universitaire de l'université
Mentouri Constantine.



Direction technique de PAPC -I- Traitement personnel

3. La composition urbaine du Campus Central

Le Campus Central, situé au sud-est de la ville et sur un promontoire, a été conçu par l'architecte brésilien Oscar Niemeyer. Ce campus qui est dénommé Campus Central a été réalisé de 1970 à 1973. Il dispose d'une assiette foncière de 45 ha et il est composé de 2 grands blocs d'une capacité commune de 4000 places pédagogiques, d'une tour administrative de 19 étages, d'une bibliothèque centrale, d'un auditorium de 900 places et d'un restaurant universitaire.

En 2000, un nouveau bloc pédagogique de 4000 places dénommé Tidjani Haddam est construit à proximité immédiate du Campus Central.

3.1. Etude spatio-fonctionnelle :

Le plan de masse actuel est le produit d'une densification qui s'est effectuée durant ces 20 dernières années. Sa logique d'organisation spatio-fonctionnelle obéit à 2 logiques différentes : la première est une logique unitaire qui se retrouve dans le noyau initial du Campus Central. Celle-ci a été réalisée au début de la décennie 1970 comme une seule entité du savoir et de la connaissance. La seconde est une logique d'étalement et d'ajouts successifs. Elle se situe au sud du noyau initial et elle a débuté à la fin de la décennie 1990 (voir schéma n°1).

3.2. La symbolique et la forme architecturale

Nous avons un ensemble d'infrastructures qui entoure l'esplanade centrale et 2 voies principales qui passent près d'elles. Cela rappelle les principes de l'urbanisme romain et particulièrement ceux de la ville antique de Timgad qui serait

très représentative à cet effet. Nous pensons qu'il existe dans la conception de ce campus une approche symbolique car l'architecte a utilisé largement les éléments structurants de la ville romaine qui sont :

Le Forum : à centre de la cité, il est le lieu de la vie publique et politique. Le forum avait servi au romain pour débattre des affaires **publiques, pour le commerce et pour les divertissements**. Ces divertissements étaient surtout les exhibitions de cirques ou les expressions des rhéteurs. Vitruve, architecte romain (contemporain d'Octave), préconisait pour le forum une forme rectangulaire, dont la largeur doit être égale aux deux tiers de la longueur et dont la surface doit être calculée en fonction du nombre d'habitants de la ville¹⁰.

Le Cardo et le décumanus : sont des axes routiers nord-sud (cardo) et est-ouest (décumanus) dans une ville romaine. Le cardo et le décumanus étaient des *rues* principales au coeur de la vie économique de la ville.

À la croisée du cardo et du décumanus, on trouvait généralement le forum. Lorsqu'il y a plusieurs axes du même type dans une ville, on distingue le plus important par la dénomination *cardo maximus et décumanus maximus*ⁱ¹.

¹⁰)Bouchareb. A., (2006), Cirta ou le substratum urbain de Constantine : la région, la ville et l'architecture dans l'antiquité (une étude en archéologie urbaine), Doctorat d'Etat. Département d'Architecture et d'Urbanisme. Université Mentouri Constantine, page 241.

Techno-science, <http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7018>

L'Enceinte : muraille ou forteresse, elle servait à protéger la ville de toute menace et toute intrusion. Cette muraille est percée par des points d'accès ou bien des portes.

L'Arc de triomphe : est un ouvrage d'art célébrant une victoire ou une série de victoires. Il se compose d'un ou de plusieurs (en général trois) passages dans un massif de maçonnerie, surmontés d'un entablement et d'un attique. Ces ouvrages ont été inaugurés dans la Rome antique. Chacun était dédié à un général victorieux ou à un empereur, et généralement placé à l'entrée de la ville, sauf les arcs de Rome, placés au coeur de la ville¹².

La Curie : subdivision de la tribu chez les Romains. *Romulus partagea le peuple romain en trois tribus, et chaque tribu en dix curies*. Il se dit aussi du Lieu où s'assemblait le sénat romain. Il se disait, par extension, du Sénat des villes municipales. Il se dit encore de la Cour ou de l'administration du Pape. *La curie romaine*, ou absolument *La curie*. *Cardinal de curie*¹³.

Le Théâtre : c'est un bâtiment demi circulaire à usage ludique, la partie arrondie est composée de gradins, la 2^{ème} partie est la scène du théâtre. On y joue des pièces théâtrales et des spectacles. Il peut être adossé à une colline ou bien construit.

La Bibliothèque : équipement qui servait de recueil des différents parchemins ou on pouvait les lire et les consulter.

Le forum est représenté par l'esplanade centrale, le cardo et le décumanus sont symbolisés par les voies principales du campus,

¹² Encyclopédie Wikipédia, [http://fr.wikipedia.org/wiki/Arc de triomphe](http://fr.wikipedia.org/wiki/Arc_de_triomphe)

¹³ Dictionnaire coco

<http://www.cocolexico.com/dictionnaire/curic.66278.xhtml>

l'enceinte romaine est représentée par la clôture, l'arc de triomphe est matérialisé par l'entrée officielle du campus universitaire, le théâtre romain est représenté par l'auditorium, la curie est incarnée par la tour administrative et la bibliothèque romaine est reproduite par la bibliothèque centrale.

Nous remarquons une espèce de stratification et profondeur dans l'architecture et la composition de cet équipement, car l'architecte a su réunir et relier deux périodes architecturales (romains et modernes) en s'appuyant et en prenant le style romain comme base et en construisant les différents blocs avec le style moderne.

L'approche symbolique de l'architecte ne s'arrête pas à cette période historique, parce qu'il a symbolisé son oeuvre par des outils basiques de l'enseignement.

Ainsi la tour du rectorat est conçue comme une calculatrice géante, l'auditorium comme un livre ouvert, la bibliothèque à la forme d'un taille-crayon, le bloc des lettres ressemble à une règle, le bloc des sciences à un rapporteur, le restaurant universitaire correspond à une gomme et à l'intérieur de l'esplanade nous identifions 2 bassins d'eau et un obélisque qui représentent deux encriers et une plume ou un stylo.

L'extension du Campus Central est alignée sur la voie primaire de direction nord-sud. Elle n'est pas élaborée comme une seule unité mais comme une succession d'infrastructures contrairement au noyau central. Les architectes locaux n'ont pas suivi la logique d'Oscar Niemeyer.

3.3. Le schéma global

La conception du noyau central est très élaborée car le concepteur a su d'une manière très ingénieuse relier les bâtiments par l'esplanade et rapprocher les parkings des infrastructures. Le zoning de l'espace s'établit en 4 zones :

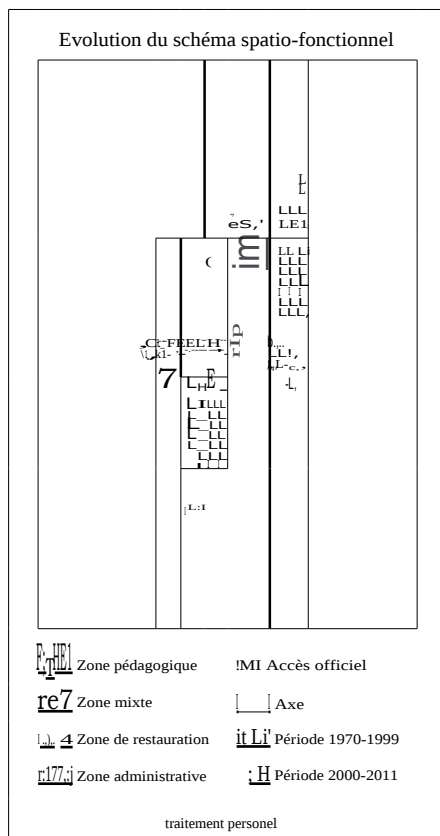
La première qui se situe près de l'entrée est la zone administrative, la seconde qui se localise derrière elle est la zone d'enseignement. Ces deux zones sont séparées par une troisième qui est une zone mixte (une zone de circulation et de rassemblement, une zone de conférence et d'exposition et une zone de lecture). Tout à fait au nord du noyau nous avons la quatrième zone qui est celle de la restauration des étudiants. L'architecte l'a séparé délibérément des 3 précédentes zones par un grand parking pour des raisons sanitaires (odeur et déchets de la restauration) et fonctionnelles (faciliter l'accès aux véhicules de livraison).

Cette conception qui facilite les communications entre les zones quelque soit le moyen de transport (pédestre ou mécanique) reflète la signature d'un grand architecte.

La conception de l'extension du campus est très simple en comparaison avec celle du noyau initial. C'est un alignement des 3 infrastructures par rapport à la voie primaire et à la voie pédestre. Celle-ci est entrecoupée par 2 accès à de petits parkings. Au sud du campus nous avons un terrain de football et 2 parkings réservés aux bus pour le transport des étudiants. Dans cette partie le manque de relations entre les différents équipements est dû à une absence de réflexion globale.

Le schéma global du campus central est composé de 4 boucles gigognes : la première boucle ou ceinture est représentée par les esplanades ou les voies piétonnes. La seconde boucle est formée par les infrastructures. La troisième boucle est celle des voies mécaniques. Quant à la quatrième boucle, elle est constituée par les espaces boisés.

Schéma n°1 : Evolution du schéma spatio-fonctionnel



Carte n°2 : Affectation administrative des infrastructures
pédagogiques



- Le terrain bâti : Ce sont toutes les infrastructures (locaux pédagogiques, locaux administratifs et le local de restauration) qui se situent dans le campus central. Elles couvrent une surface totale de 1,8702 ha ce qui représente 4,15 % de la superficie du campus.

- Le terrain minéral : Ce sont tous les espaces extérieurs qui sont destinés à la circulation pédestre et mécanique, au stationnement (parking) ou au rassemblement (esplanade). Ces espaces

couvrent une surface totale de 6,3358 ha ce qui représente 14,07% de la superficie du campus.

- Le terrain végétal : Ce sont tous les espaces verts que l'on trouve dans les esplanades, au bord des voies mécaniques et des escaliers, sur les talus (boisés et parfois non boisés), dans les patios et les cours intérieures. Leur surface totale est de 36,794 ha ce qui représente 81,78 % de la superficie totale du campus. Ainsi une grande partie de cette assiette est occupée par des terrains végétaux.

Au total ce sont les espaces verts qui occupent la plus grande partie de l'assiette foncière avec 81,78% de sa superficie. Ils embellissent le campus central et de par leur emplacement à sa périphérie ils constituent une barrière morale et naturelle qui le protège des dangers de la ville. De même qu'ils contribuent à stabiliser les talus. Le terrain minéral, en deuxième position, est loin derrière avec 14,07 %. Il représente le système de liaison au sein du Campus Central tout en jouant le rôle d'élément physique qui permet de créer la vie sociale et les échanges entre les utilisateurs. Les terrains bâtis arrivent en dernière position en occupant uniquement 4,15 % de la superficie totale.

Le C.E.S. du campus qui est de 0,06 est très faible. Cette faiblesse est à relativiser car l'architecte a utilisé les sous sols des différentes infrastructures : ceux des Blocs des Lettres et des Sciences ont été aménagés en amphithéâtres, celui de la bibliothèque centrale en salle de prêt et de stockage d'ouvrages et autres annexes, celui du restaurant universitaire en cuisine et dépendances.

D'une manière générale les concepteurs ont élevé le niveau des constructions du Campus Central par rapport à leur environnement immédiat. De ce fait elles sont imposantes, elles dégagent une certaine majesté et également elles peuvent être vues.

4. La composition urbaine du campus Ahmed Hamani

Le campus Ahmed Hamani se situe également à la sortie sud de la ville et à 5 Km du centre ville. Il est donc plus éloigné que le Campus Central. Le début de sa construction date de 1984. Il s'étend au pied du plateau d'Ain El Bey sur une superficie de 19 hectares. Conçu par un bureau d'architecture roumain, ce campus se compose de 10 structures pédagogiques d'une capacité de 4000 places pédagogiques, d'une tour administrative, d'une grande bibliothèque, des laboratoires pédagogiques de génie civil, d'une infrastructure dédiée aux loisirs et aux affaires sociales (salle de musique et services sociaux) et d'une salle de sport.

En 1999, un restaurant universitaire conçu par un bureau d'étude local a été réalisé.

4.1. L'étude spatio-fonctionnelle

La logique de son organisation spatio-fonctionnelle obéit à la logique d'une architecture introvertie : nous l'identifions par la limitation des accès et des ouvertures qui favorisent la sécurité rapprochée, par ses patios et cours intérieures.

Nous avons 3 axes parallèles d'une direction nord-ouest--sud-est sur lesquels sont implantés les blocs pédagogiques. Ils font face à la RN 79. Cet ensemble d'infrastructures est relié par des

passerelles ou par d'autres bâtiments pédagogiques qui entourent 6 cours intérieures d'une taille variable. En plus 5 patios assurent un bon éclairage naturel de l'intérieur des blocs.

Près de l'entrée du campus nous avons la tour administrative qui est reliée à cet ensemble d'infrastructures par une passerelle. Au nord-ouest de la tour nous avons une esplanade.

4.2. La symbolique et la forme architecturale

Les formes utilisées dans cet ensemble sont très rigides, très raides. La forme de base qui le compose est un carré ou bien un rectangle, c'est une trame tirée au cordeau. Cette combinaison de rectangles et de carrés aide et optimise le fonctionnement des espaces tout en facilitant et multipliant l'accès aux différents blocs.

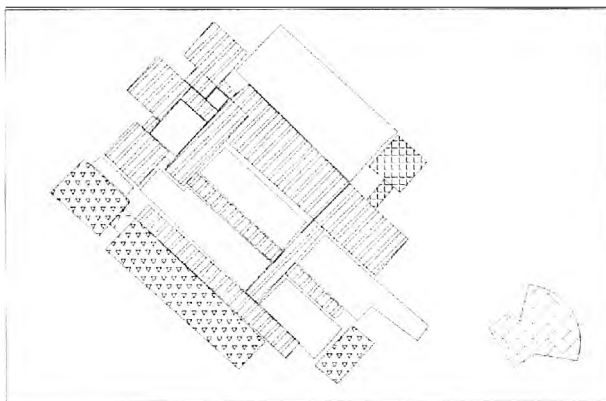
La nouvelle extension du campus Hamani (le restaurant universitaire) s'intègre bien et ne change pas le fonctionnement de l'ensemble. Elle ne suit pas la même forme de base que celle de l'ensemble car elle a la forme d'un éventail.

La conception du campus Ahmed Hamani est très élaborée car les concepteurs ont su d'une manière ingénieuse diversifier les accès aux bâtiments par des passerelles ou bien des cours intérieures et rapprocher les parkings aux infrastructures.

4.3. Le schéma global

Schéma n°2 : schéma spatio-fonctionnel

Evolution du schéma spatio-fonctionnel



FrEn

Bloc administratif

I restaurant universitaire

Bloc pédagogique

r; " \<...1 Période 1988

Bloc multitâche

i Période 1999

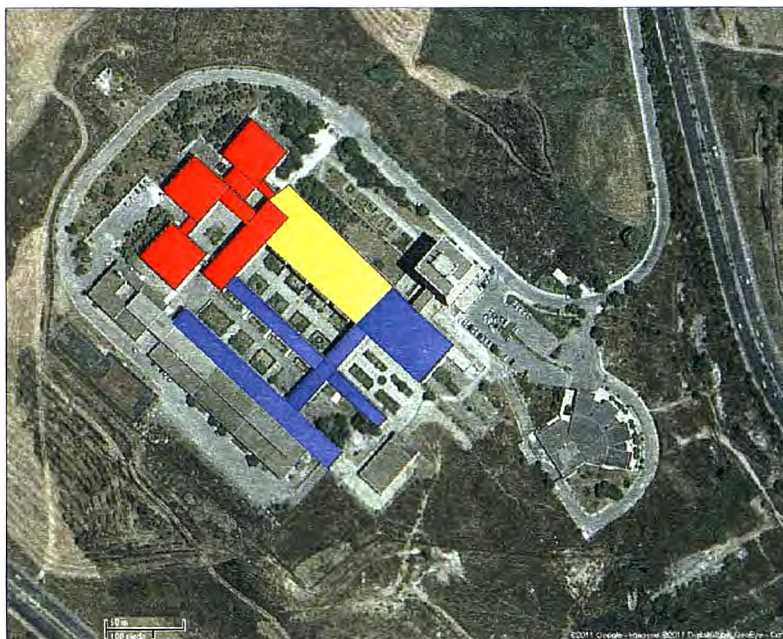
Espace de circulation

traitement personnel

Le zoning de l'espace s'établit en 4 zones : la première qui se situe près de l'entrée est la zone administrative, la seconde **qui**

Carte n°3 : Affectation administrative des infrastructures
pédagogique

Affectation administrative des infrastructures
pédagogiques



Département
d'Architecture

— Zone à
utilisation
mixte

Faculté des Sciences
de l'Ingénieurs

Image satellitaire google earth + traitement personnel

- Le terrain bâti : 11 couvre une surface de 4,186 ha ce qui représente 22,03 % de la superficie totale du campus.

- Le terrain minéral : Cet espace couvre une surface totale de 6,749 ha ce qui représente 35,53 % de la superficie du campus.
- Le terrain végétal : Sa surface est de 3,344 ha ce qui représente 17,6 % de la superficie totale du campus.
- Le terrain non entretenu : Ce sont tous les espaces non entretenus qui sont recouverts par des broussailles. Ils entourent le campus Hamani et leur surface totale est de 4,721 ha ce qui représente 24,84 % de la superficie totale du campus.

Au total il s'avère que ce sont les espaces minéraux qui occupent la plus grande partie du projet avec 35,53 % de la superficie totale. Ils jouent le rôle de liaison mécanique ou bien pédestre entre les infrastructures. Les terrains non entretenus sont en deuxième position avec 24,84 %. Les terrains bâtis arrivent en troisième position avec 22,03 % et en dernière position nous avons les terrains végétaux qui n'occupent que 17,6 % de la superficie totale. Il y a un certain équilibre entre les superficies des différents espaces du campus. Le C.E.S. du campus de 0,22 est moyen.

5. La composition urbaine du pôle universitaire

Le pôle universitaire est implanté dans la ville nouvelle Ali Mendjeli qui se situe à une quinzaine de kilomètres de Constantine. Il se localise, presque au centre de la ville nouvelle, dans le quartier N°1. Il est dans un seul site qui occupe la totalité de l'unité de voisinage N°3 et une partie de l'unité de voisinage N°4. La construction du pôle a débuté en 2000.

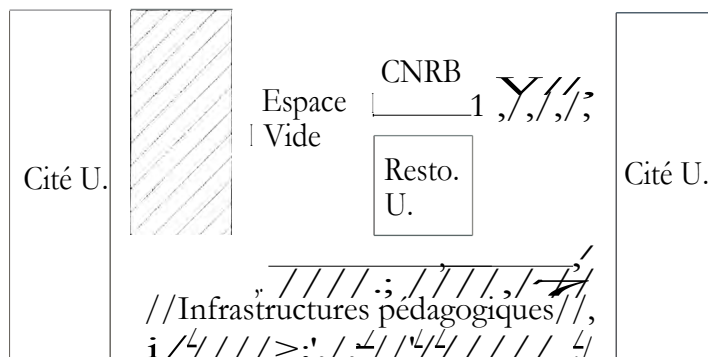
Il a été conçu par plusieurs bureaux d'études locaux. Il se compose de 12 entités : 5 structures pédagogiques d'une

pouvant entraver le bon fonctionnement des équipements pédagogiques et vice versa.

- Les infrastructures pédagogiques paraissent dispersées partout dans le pôle universitaire. Le centre de recherche en biotechnologie (CNRB) se situe au centre de la façade nord de l'UV 03. Il est isolé par rapport aux autres équipements du pôle universitaire, puisqu'il ne possède pas d'accès direct au centre du pôle universitaire. Au sud de ce centre de recherche nous avons le restaurant universitaire qui est implanté à inégale distance entre les 2 facultés puisqu'il est plus proche de la faculté des Sciences Economiques et de Gestion que de la faculté des Sciences Humaines et Sociales.

Le centre de l'UV 03 qui est le coeur du pôle universitaire est un espace vide qui se divise en une esplanade centrale de forme hexagonale et un grand parking où stationnent les bus et les voitures. En réalité cet espace était destiné à la réalisation de 3 bâtiments : le rectorat, un auditorium et une bibliothèque centrale. Mais comme l'option retenue a été de laisser ce pôle au sein de l'université Mentouri, les concepteurs n'avaient plus d'autre choix que de l'aménager autrement c'est-à-dire en créant un espace de rassemblement qui jouerait le rôle d'un élément unificateur, d'un élément créateur de convivialité.

Schéma n°3 : schéma spatio-fonctionnel de l'UV 03



Source : traitement personnel à partir du plan de masse.

5.4. L'affectation des blocs

L'affectation des fonctions à ces équipements par les responsables de l'université Mentouri Constantine est purement volontariste (voir carte N°4). Elle suit une logique préétablie du fonctionnement des 2 Facultés. Ainsi La Faculté des Sciences économiques et de Gestion occupe les deux extrémités (nord et sud) du pôle universitaire et la Faculté des Sciences Humaines et Sociales occupe la partie ouest du pôle universitaire tout en utilisant en commun le bloc sud-est avec le département d'Informatique qui relève de la Faculté des Sciences de l'Ingénieur.

5.5. Le rapport bâti et non bâti dans le pôle universitaire :

Le plan de masse qui occupe une superficie de 34 ha est constitué par quatre éléments qui sont en premier le terrain bâti, en second le terrain minéral (les espaces de circulation et de rassemblement), en troisième le terrain végétal (les espaces verts) et en quatrième les terrains non encore bâtis. Ces éléments ont une influence sur l'ambiance de l'espace vécu. Dans le cas présent nous étudierons uniquement la partie du pôle universitaire comprise dans l'unité de voisinage N° 03 soit 32,2 ha.

- Le terrain bâti : Il couvre une surface totale de 3,5628 ha ce qui représente 10,47 % de la superficie de l'unité de voisinage.

- Le terrain minéral : Cet espace couvre une surface totale de 24,3682 ha ce qui représente 71,67 % de la superficie de l'unité de voisinage. Ainsi une grande partie de cette unité de voisinage est occupée par des terrains minéralisés.

- Le terrain végétal : Sa surface totale est de 4,0690 ha ce qui représente 11,96 % de la superficie totale de l'unité de voisinage.

- Le terrain non bâti : cette assiette foncière qui se situe au sud du pôle universitaire et plus précisément entre la cité universitaire Ali Mendjeli II et le bloc de 4000 places pédagogiques occupé par le département d'informatique couvre une surface de 2 ha. Elle est encore au stade de friche en attendant la construction de 40 locaux qui sont destinés à être des laboratoires de recherche pour les enseignants-chercheurs. Ce terrain représente 5.88 % de la superficie totale de l'unité de voisinage.

Au total il s'avère que c'est le terrain minéral qui occupe la plus grande partie du projet avec 71,67 % de la superficie. Il joue le rôle de lien entre les infrastructures universitaires. Les espaces verts arrivent en deuxième position mais loin derrière avec 11,96 %. Comme les plantations sont récentes et dispersées dans l'ensemble de l'unité de voisinage elles ne sont pas rapidement remarquées par l'observateur. De ce fait ces espaces n'arrivent pas à créer pour le moment une ambiance fleurie et conviviale. Les terrains bâtis arrivent en troisième position en occupant 10,47 % de la superficie totale.

Le C.E.S. de l'unité de voisinage N°3 qui est de 0,1047 est très faible. Les concepteurs ont choisi de monter en hauteur afin d'élever les constructions du pôle universitaire par rapport à leur environnement immédiat. Ainsi il pourra être vu, il sera imposant et il dégagera une certaine majesté.

Conclusion

L'université de Constantine est passée par des itinéraires spatiaux et des processus de réalisation différents.

Première étape : l'implantation du site universitaire a été au centre ville de Constantine en occupant la Médersa qui est un immeuble dépendant de l'Education Nationale.

Deuxième étape : la création dans la périphérie sud de la ville de 2 campus universitaires qui ont été conçus globalement (campus Central et campus Ahmed Hamani).

Troisième étape : la densification du campus Central (Bloc Tidjani Haddam).

Quatrième étape : la réalisation dans la ville nouvelle Ali Mendjeli (créée ex-nihilo) du pôle universitaire. Celui-ci est à l'image de la ville qui l'abrite. La ville nouvelle a un schéma directeur diversifié et inachevé et le pôle universitaire est une assiette foncière qui sera remplie par des formes très variées et complexes pendant une décennie. Le résultat est une conception fragmentée.

Cinquième étape : le retour à l'ancien procédé qui consiste en la construction d'un campus à la périphérie de la ville avec la création de la ville universitaire à la périphérie de la ville nouvelle. Cette nouvelle réalisation de 44 000 places pédagogiques réparties en 9 structures universitaires et 22 000 lits a la particularité de comprendre également 1800 logements pour les enseignants et des équipements de proximité. L'ensemble est conçu globalement.

Bibliographie

Bouchareb. A., (2006), Cirta ou le substratum urbain de Constantine : la région, la ville et l'architecture dans l'antiquité (une étude en archéologie urbaine), Département d'Architecture et d'Urbanisme. Université Mentouri Constantine.

Cherrad. M M., (2009), L'impact d'un campus universitaire sur la dynamique urbaine : cas du pôle universitaire Ali Mendjeli et de l'université d'Oum El Bouaghi, Département d'Architecture et d'Urbanisme. Université Mentouri Constantine.

Cherrad. S-E, Kassah Laouar I, La ville nouvelle Ali Mendjeli près de Constantine : de la ville du logement social à la ville à vocation universitaire. Cahiers du CREAD N° 83-84. 2008. Alger. pp 107-118

Université Mentouri Constantine : <http://www.umc.edu.dz>

Dictionnaire mediadico,

<http://www.mediadico.com/dictionnaire/definition/forum/1>

Techno-science, [http://www.techno-](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7018)

[science.net/?onglet=glossaire&definition=7018](http://www.techno-science.net/?onglet=glossaire&definition=7018)

Encyclopédie Wikipédia,

[http://fr.wikipedia.org/wiki/Arc de triomphe](http://fr.wikipedia.org/wiki/Arc_de_triomphe)

Dictionnaire coco

<http://www.cocoledico.com/dictionnaire/curie.66278.xhtml>

LA TELECABINE : UN EQUIPEMENT DE TRANSPORT STRUCTURANT.

PREMIERS BILANS

Cherrad Salah Eddine



Depuis le mois de juin 2008 une télécabine, communément appelé téléphérique par les Constantinois, a été mis en circulation qui relie le centre ville de Constantine à ses quartiers situés au nord-est. La réalisation de cet équipement de circulation s'inscrit dans un grand programme de modernisation de la ville qui comporte dans ce domaine celle d'un autre moyen de transport qui est le tramway.

C'est par le biais de ces équipements que s'appuient en partie le développement et la modernisation de la ville. Cette mission de rapprochement des quartiers périphériques au centre ville par le biais de ce type de transport s'inscrit également dans une politique de développement durable.

1. Pourquoi une télécabine ?

La partie nord-est de la ville c'est-à-dire les quartiers de Bab El Kantara, Emir Abdelkader, Ziadia, Djebel Ouasch et Sidi Mabrouk ne sont reliés au centre ville (le Rocher) que par 3 ponts (Sidi Mcid, El Kantara et Sidi Rached) et par conséquent n'assurent qu'un faible débit au trafic des véhicules. Dans ces quartiers la population qui y réside est comprise entre 50 000 et 70 000 personnes et une partie d'entre elle est susceptible d'emprunter quotidiennement la télécabine. C'est un transport en commun qui est adapté à la topographie accidentée de la ville. Il est essentiellement unidirectionnel des faubourgs vers le centre ville. En outre le terminus de Ziadia est également une station de bus qui assurent les liaisons avec les différents quartiers. Cet équipement exprime ainsi une volonté de lutte contre la marginalisation de certains quartiers.

Le choix de ce moyen de transport aérien procure certains avantages : il ne crée point d'entraves supplémentaires à la circulation et il n'exige aucun réaménagement des zones qu'il traverse. Parmi les autres avantages il n'engendre point de pollution sonore ou atmosphérique ce qui le classe parmi les équipements qui introduisent une certaine qualité de vie. En outre, il possède une fonction touristique : la traversée des gorges du Rummel est un moment très apprécié.

Parmi les inconvénients, nous relevons essentiellement les emplacements de certains pylônes qui sont implantés à proximité des habitations et qui se situent dans le tronçon qui traverse le quartier Emir Abdelkader.



L'idée de ce projet remonte au début des années 1980 où il a été question de construire une télécabine devant uniquement franchir les gorges du Rummel c'est-à-dire reliant en un seul tronçon le centre ville à l'hôpital. Ce projet a été repris 2 décennies plus tard en lui donnant une dimension plus importante c'est-à-dire en lui rajoutant un second tronçon qui dessert la partie nord-est de la ville.

2. Caractéristiques de la télécabine

Les travaux qui ont commencé au début de 2007 se sont achevés en janvier 2008 et elle fut ouverte à la circulation la même année.

La télécabine parcourt une distance totale de 1 517 mètres en 8 minutes soit à une vitesse de 22 km/h ou 6 m/s. Il suit une courbe légèrement ascendante du centre ville vers le quartier Emir Abdelkader en démarrant à 619 mètres pour atteindre 707 mètres soit un dénivelé de moins de 90 mètres. Cette télécabine dispose de 3 stations dont 2 sont situées aux 2 extrémités (rue Tatache et Terrain Tennoudji) ; quant à la troisième c'est une

station intermédiaire (centre hospitalier). Le trajet qu'il effectue se décompose en 2 parties :

- Dans la première partie, la longueur de la ligne qui est de 425 mètres relie le centre ville à l'hôpital en franchissant les gorges du Rummel. Elle est de direction sud — nord.

- Dans la seconde partie, la longueur de la ligne qui est de 1 092 mètres relie l'hôpital au lieu dit Terrain Tennoudji ou Ziadia. Elle est également de direction sud-ouest — nord-est.

Il compte 33 cabines détachables et chacune d'elle dispose de 15 places dont 11 assises. La station motrice se situe dans le Terrain Tennoudji et celle de renvoi dans la place jouxtant la rue Tatache. Le débit des voyageurs a été estimé au départ à 2000 passagers/heure. Il fonctionne de 7 à 19 heures soit 12 heures de mise en service alors que dans le projet initial jusqu'à 17 heures par jour d'exploitation étaient prévus.



Sur le plan technique le dispositif de sécurité comprend 2 niveaux : le premier est un groupe électrogène qui se déclenche automatiquement à la moindre coupure d'électricité. Le deuxième est un système hydraulique qui assure en toute circonstance la bonne marche du téléphérique. En cas de vent soufflant à plus de 60 km/h, une alarme sonore et visuelle se déclenche au niveau du poste de commande. Et un vent de plus de 80 km/h entraîne l'arrêt total de l'activité du système.

En ce qui concerne les passagers, leur sécurité est assurée au niveau des 3 stations par des agents. En outre chaque cabine est dotée d'une caméra de surveillance.

3. L'impact de la télécabine

L'analyse en termes d'impacts nous renvoie à de nombreuses considérations.

Sur le plan urbain, les équipements et plus exactement les 3 stations paraissent noyées dans le paysage étant donné la modestie de leur dimension. Celle de Tatache, de l'hôpital et d'Emir Abdelkader occupent respectivement une superficie de 1400 m², 1820 m² et 1680 m². Quant à leur hauteur, elle n'atteint point les 10 mètres. Ces stations ne s'individualisent point dans le paysage.

Sur le plan fonctionnel, elles n'offrent point de commodités (sanitaires, salle d'attente) ou de services pour les passagers (restauration). Il semblerait que ces stations ont été conçues uniquement comme des arrêts de bus c'est-à-dire des points

d'entrée ou de sortie des passagers. Cet aspect gagnerait à être valorisé.

Les 3 stations disposent d'aire de stationnement pour véhicules mais aux dimensions modestes : 300 m² pour celle de Tatache et 800 m² pour celle de Tennoudji. Ces faibles emprises foncières résultent du fait qu'il n'existe point de grandes surfaces disponibles d'une part et qu'en tout état de cause il fallait soustraire le moins d'espace possible afin de minimiser les expropriations publiques et privées. Les terrains ayant été requis pour ce projet sont soit communaux soit relevant du domaine privé de l'Etat. Il en est de même pour les 9 pylônes de la télécabine qui ont été implantés sur des terrains appartenant à la commune ou à l'Etat.

Sur le plan de l'investissement, ce moyen de transport a coûté 1,2 Milliard DA (120 Millions d'Euros). Les équipements ont été importés alors que le génie civil a été réalisé par une entreprise nationale. Le projet a été financé dans sa totalité par l'Etat.

Sur le plan de l'emploi, ce sont 60 personnes entre ingénieurs, techniciens, ouvriers et encadrement administratif qui assurent son fonctionnement.

Sur le plan commercial, le trajet simple conte actuellement 20 DA par personne. Ce tarif est réglementé.

4. Les premiers résultats

Au niveau des passagers, c'est une moyenne d'un peu plus de 183 000 passagers mensuels qui utilisent la télécabine (entre

147 700 en avril 2011 et 223 300 passagers en mars 2011) entre 7 heures et 19 heures. Le nombre de passagers dépasse les 2 millions/an depuis le début de son exploitation.



En prenant comme base 300 heures d'exploitation par mois (12 heures durant 25 jours), pour le mois d'avril les moyennes par heure et par jour ont été respectivement de 493 et 5916 passagers alors que celles du mois de mars ont été de 745 et 8940 passagers. Ces résultats qui méritent d'être affinés indiquent que le débit est loin d'atteindre les 2000 passagers/heure et 24 000 passagers/jour qui ne sont que des indicateurs de capacité et non des taux de remplissage.

Quant à la population pouvant emprunter ce moyen de transport elle serait de l'ordre de 45 000 personnes. Et finalement ces premiers résultats indiquent que ce sont 20 à 25 % qui l'utilisent.

Les périodes pleines sont celles du matin entre 7 et 10 heures et celles de la fin de l'après midi entre 16 et 19 heures. Elles

correspondent à un rythme pendulaire. C'est un grand soulagement pour la population de ces quartiers qui prend sa mesure les journées où il est mis à l'arrêt pour maintenance.

Ce moyen de transport a également une vocation touristique puisque des passagers, dont certains viennent de l'ensemble de la région, l'empruntent pour admirer les paysages qu'offrent les gorges du Rummel lors de leur franchissement.

5. De nouvelles lignes de télécabines

Cette télécabine qui n'est encore que dans sa phase initiale de fonctionnement (un peu plus de 3 années soit 12 676 heures au 27/07/2011) paraît tout de même avoir structurée et organisée les déplacements des constantinois vivant dans ces quartiers. Les transports en commun (bus et taxi) qui les desservaient ont considérablement diminué leur rotation. La rapidité et le confort qu'elle offre y sont pour beaucoup.

Dans la foulée, à la fin de l'année 2008, il a été décidé de développer le transport par câble en projetant de réaliser 3 nouvelles lignes d'une longueur totale de 9 km. L'étude a été confiée au même groupe austro-helvétique auteur de la première ligne.

La première ligne partira des environs immédiats du centre hospitalo-universitaire pour atteindre l'agglomération de Bekira qui se localise au nord-est de la ville. La seconde ligne démarrera du centre ville, à proximité du pont Sidi Rached, pour aboutir au quartier de Sidi Mabrouk à l'est de la ville. La troisième ligne reliera le centre ville à l'université de Constantine.

Ce nouveau mode de transport urbain semble bien réussir à Constantine.

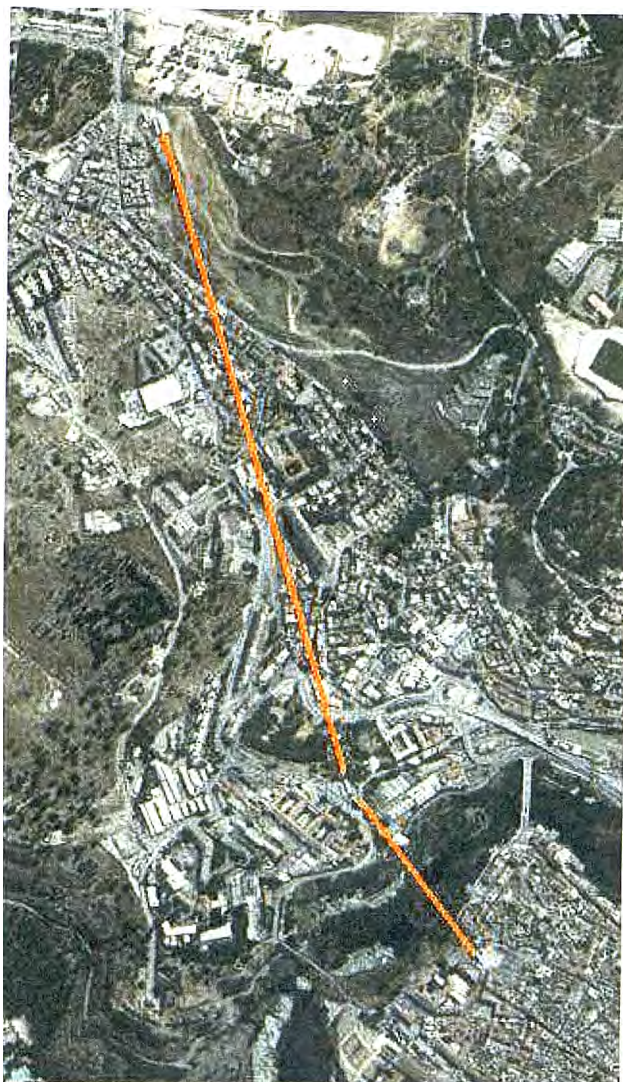
Bibliographie

RGPH 2008

Documents de la Direction des Transports de Constantine

Documents de la Direction de l'Entreprise des Transports de Constantine.

TRAJET DU TELECABINE



Achevé d'imprimer sur les presses de l'Université Paul-Valéry

Route de Mende, 34199 Montpellier Cedex 5

1^{er} semestre 2013



Ce volume rassemble les actes du colloque

« Aspects et réalités de Constantine,
une métropole régionale en devenir »

qui s'est tenu le 5 décembre 2011 à Montpellier