



Réhabilitation du grand hôtel Cirta, une aubaine touristique sous contraintes

KASSAH LAOUA Ines, Maître de conférences B, institut GTU, université Larbi Ben M'hidi- Oum El Bouaghi. ines_kassah@yahoo.fr.

MELOUAH Lamia, Doctorante, Maitre-assistant A institut GTU, université Larbi Ben M'hidi- Oum El Bouaghi. Melouah.lamia@gmail.com.

BENAISSA Maya Ines, Maître de conférences B, institut GTU, université Larbi Ben M'hidi- Oum El Bouaghi. benaissa-maya@hotmail.com

Résumé

Constantine, la ville millénaire, possède une identité propre en raison de son caractère historique. Elle a hérité d'un noyau urbain exceptionnel qui est localisé sur son rocher et dans lequel une culture s'est créée et s'est forgée progressivement et est parvenue à rayonner sur une grande partie du Nord-Est algérien. Connue d'abord pour son site naturel et aussi l'existence d'un patrimoine fondé sur une architecture, des monuments, des activités artistiques qui ont contribué dans une certaine mesure à rendre cette ville une métropole attractive.

Dans le cadre de la promotion du tourisme dans la ville de Constantine, le grand hôtel Cirta, situé en plein centre de la ville et connu pour son architecture arabo-mauresque, fait l'objet de travaux de réhabilitation et ce depuis la manifestation de 'Constantine capitale de la culture arabe, 2015'.

L'hôtel devrait accéder au label Autograph collection, distinguant des palaces d'exception et constituera une véritable aubaine pour le tourisme à Constantine. Cependant, entre les décisions politiques, les procédures administratives et les autres exigences d'un tel investissement, le projet peine à voir le jour.

La présente intervention tend à mettre la lumière sur les principales raisons de ce retard de travaux et les répercussions sur l'investissement hôtelier et le tourisme dans la ville de Constantine.

L'article est structuré en deux sections principales. La première aborde la ville de Constantine, son histoire et les différents atouts et potentialités touristiques qui ont fait d'elle une destination loin d'être inconnue selon les propos de l'expert Poliwa. R de l'OMT. La deuxième section est consacrée à l'hôtel en question en mettant la lumière sur l'opération de rénovation et les raisons et impacts du retard de remise en service.

Mots clés : Constantine- Le grand hôtel CIRTA- Travaux de réhabilitation - Aubaine touristique

Abstract

Constantine, the millennial city, has its own identity due to its historical character. It inherited an exceptional urban core which is located on its rock and in which a culture was created and gradually forged and managed to radiate over a large part of North-East Algeria. First known for its natural site and also the existence of a heritage based on architecture, monuments, artistic activities which have contributed to some extent to making this city an attractive metropolis.

As part of the promotion of tourism in the city of Constantine, the large hotel Cirta, located in the center of the city and known for its Arab-Moorish architecture, has been the subject of rehabilitation work since the demonstration of 'Constantine capital of Arab culture, 2015'.

The hotel should gain access to the Autograph collection label, distinguishing exceptional palaces and will be a real boon for tourism in Constantine. However, between



the political decisions, the administrative procedures and the other requirements of such an investment, the project is struggling to see the light of day.

This intervention tends to shed light on the main reasons for this delay in the work and the repercussions on hotel investment and tourism in the city of Constantine.

The article is structured in two main sections. The first addresses the city of Constantine, its history and the various assets and tourist potential that have made it a far from unknown destination according to the words of the expert Poliwa. R of the OMT. The second section is devoted to the hotel in question, shedding light on the renovation operation and the reasons and impacts of the delay in returning to service.

Keywords: Constantine- The Grand Hotel CIRTA- Rehabilitation works - Tourist bargain.

Introduction

Le tourisme, un petit mot qui cache un grand sens pour tous ceux qui connaissent sa valeur réelle. La richesse, la beauté et le plaisir donnés par un petit voyage offre une vraie détente psychique et physiologique que chacun de nous cherche à avoir après une année de travail intense et éreintante.

Le mot tourisme, introduit il n'y a pas très longtemps dans notre vocabulaire (de l'anglais *tourism*, 1811 ; francisé en tourisme, 1841), n'avait pas une signification précise, il a acquis depuis peu un sens évocateur de réalités économiques dont l'importance est considérable.

En effet, l'activité touristique n'est pas seulement un facteur de détente et de satisfaction c'est aussi une préoccupation dans toute réflexion sur la problématique du développement ; elle passe à devenir l'un des moyens de l'équilibre de l'économie nationale et la solution magique et adéquate pour sortir du sous-développement

L'industrie du tourisme, également connu sous le nom d'industrie du voyage, est liée à l'idée que les personnes voyagent vers d'autres endroits, au pays ou à l'étranger, à des fins de loisirs, sociales ou professionnelles. Elle est étroitement liée à l'industrie des transports, et à l'industrie hôtelière.

Considéré comme étant une composante essentielle d'une offre touristique de qualité sur un territoire. L'industrie hôtelière constitue à elle seule dans certaines régions une véritable locomotive pour attirer des flux de visiteurs réguliers dans certaines régions. Pour pérenniser, développer leurs activités et déployer leur stratégie, les promoteurs et les groupes hôteliers sont de plus en plus enclins à accroître leur ancrage local et à faire état des retombées socio-économiques qu'ils sont en mesure de générer. Certains hôtels ambitionnent désormais de devenir et d'être considérés comme un véritable outil de service du développement économique des territoires.

Datant de 1912, l'hôtel Cirta fait partie du patrimoine identitaire de la ville du vieux rocher du fait de son cachet architectural arabo-mauresque de grande beauté, il bénéficie depuis sa fermeture en juillet 2014, d'une série de travaux de modernisation visant à le hisser aux standards internationaux en passant sous la très renommée marque Autograph collection, classée dans la catégorie « distinctive premium » du groupe Marriott, une première en Algérie et dans la région du Maghreb, lui permettant ainsi, de booster davantage l'industrie touristique dans la capitale de l'Est.

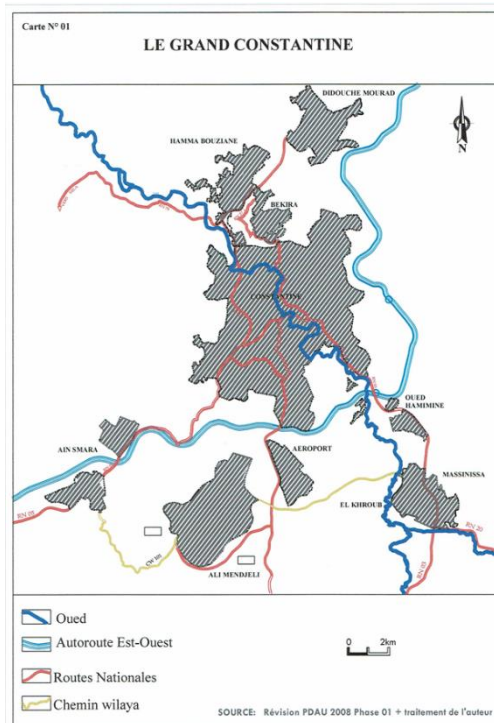
Constantine, la ville millénaire

Décrire ce qui caractérise la ville emblématique de Constantine et ce qui fait sa particularité, n'est pas un exercice facile. Cela questionne à la fois, les conditions de sa naissance, son histoire, son architecture, son paysage mais aussi ses modèles urbains et ses transformations.

Ancienne capitale d'une confédération romaine appelée ; Respublica quattuor coloniae cirtensens¹, Cirta est une des plus anciennes cités du monde. Elle a vu passer sur ses terres plusieurs civilisations ; à commencer par les phéniciens et les numidiens. Constantine qui tient son nom de l'empereur Romain : Constantin, a fortement été marqué par la civilisation arabo-musulmane dont les traces perpétuent jusqu'à nos jours dans les quartiers anciens de la médina.

La période coloniale a donné un cachet particulier à l'architecture et l'urbanisme de la ville de Constantine qui commençait à s'étendre hors les limites du rocher et voyait naître de nouveaux quartiers.

Constantine de l'après indépendance a connu une forte croissance urbaine, une évolution rapide et d'importantes transformations spatiales. Elle est passée à la création de villes satellites puis de ville nouvelle pour finir en pôle urbain. Du point de vue morphologique, Cirta regroupe une panoplie de configurations urbaines et de formes d'extensions, donnant ainsi à la ville un cachet et une identité particuliers.



Source : Kassah laouar Ines (2018) : Aires métropolitaines : territoire, identité et gouvernance/ Exemple de Constantine.



Fig 1-2 &3 : Anciennes photos de la ville de Cirta. Source : <http://lerhumel.free.fr/>, 2022

I

Les atouts touristiques de la ville

« La ville de Constantine dispose de tous les atouts nécessaires » pour en faire « un produit touristique international » tels étaient les propos de l'expert international l'expert Rémy Poliwa de l'organisation mondiale du tourisme lors d'une interview suite à sa visite à Constantine en 2018, dans le cadre des travaux d'expertise pour la promotion du tourisme en Algérie²

Effectivement, Constantine de par sa richesse culturelle, culturelle, urbaine et paysagère dispose d'une dimension qui l'individualise par rapport au reste des villes du monde.

¹ A. BOUCHARBEB, « Cirta / Constantine (à l'époque romaine) : la vie socio-urbaine à travers les inscriptions épigraphiques », Réflexion(s), avril 2009.

Interview disponible sur : <https://lechodalgerie.dz/wp-content/uploads/2018/07/n1836-du-9-juillet-2018.pdf>²



Le patrimoine culturel de la ville de Constantine est à la fois riche et varié dans ses expressions et ses représentations. Il est également très ancien puisqu'il puise ses racines dans un passé lointain. Dans une large mesure il a contribué à rehausser le prestige de la cité. Le patrimoine culturel matériel et immatériel a façonné l'identité de Constantine et bien que toujours vivant il n'est malheureusement pas définitivement à l'abri des menaces et des dégradations volontaires ou bien involontaires opérées par les hommes.

Dans la ville, on trouve les sept ponts qui relient les deux rives de la ville séparées par les gorges du Rhumel sur une longueur de 2km et d'une hauteur de 120 m en moyenne, on y trouve aussi le chemin des touristes, la belle corniche qui donne sur la vallée d'El Hamma, le château d'Ahmed BEY, le monument aux morts, le théâtre, l'admirable MEDINA et ses échappées, le musée d'art, la mosquée d'El Amir Abd el Kader et bien d'autres sites et de belles découvertes dans une ville qui a vu passer plusieurs civilisations sur ses terres.

Constantine est aussi la ville de la broderie sur velours, de la dinanderie, et du Malouf; une musique d'origine arabo-andalouse qu'on jouait autre fois dans les fondouks. Le patrimoine immatériel de Constantine est tout autant riche et souvent mis en exposition à travers les différentes festivités et foires qui donnent un charme particulier à la ville.



Fig 4-5&6 : Exemples de monuments et sites touristiques à Constantine :4) Tiddis, la cité numide puis romaine, 5) le monument aux morts, 6) le pont suspendu de Sidi M'cid. Sources : blogs touristiques, 2022.

Plusieurs de ces sites et héritages sont inscrits comme patrimoine classé. Sur le tableau ci-dessous sont indiqués les classements des différents sites et monuments de la ville.



Tableau n° 01 : liste des biens culturels protégés de Constantine. Sources : Ministère de la culture, 2019.

N°	Identification du bien	Datation du bien	Commune	Mesures et date de protection	Date de publication au J O
Classé					
1	Aqueduc Romain	Antique	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
2	Dolmens de Salluste, situés auprès de l'emplacement des anciens jardins de Constantine, à peu de distance de Constantine (Bien culturel protégé disparu)	Protohistorique	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en date du 27/09/1911, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
3	Dolmens et cromlechs au lieu dit Djebel Mazala	Protohistorique	Ouled Rahmoune	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
4	Dolmens et cromlechs au lieu-dit Djebel Ksaibi (Bien culturel protégé disparu)	Protohistorique	Ouled Rahmoune	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
5	Fragments Antiques et inscription dans le square	Antique	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
6	Inscription des martyres Saint Jacques et Saint Marien (Bien culturel protégé disparu)	Antique	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
7	Mausolée Gréco-Punique appelé Soumâa	Antique	El Khroub	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
8	Mosaïque de Penthésilée découverte aux Ouled Agla et déposée à la préfecture de Constantine	Antique	Constantine	Classé parmi les objets mobiliers classés en date du 20/12/1967, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N°07 du 23/01/1968
9	Mosquée de Sidi Lakhdar	Médiévale	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en date du 05/01/1905, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
10	Mosquée de Souk El Ghezal (ex-cathédrale)	Médiévale	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en date du 27/04/1903, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
11	Objets Antiques déposés au musée de Constantine appartenant à l'Etat	Antique	Constantine	Classé parmi les objets mobiliers classés en date du 20/12/1967, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N°07 du 23/01/1968
12	Palais Ahmed Bey (ex-Palais de la division)	Médiévale	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en date du 21/03/1934, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
13	Partie de l'ancienne médersa qui renferme les tombeaux de Salah-Bey et de sa famille	Médiévale	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en date du 17/07/1913, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
14	Pont Romain d'Antonin	Antique	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en date du 25/07/1950, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
15	Prison d'EL Kouodia	Contemporaine	Constantine	Inscrit sur l'inventaire général des biens culturels immobiliers par arrêté du 14/07/2007, après avis favorable de la commission nationale des biens culturels tenu le 12/10/2006.	N° 60 du 26/09/2007
16	Théâtre régional de Constantine	Contemporaine	Constantine	Classé sur la liste des biens culturels par arrêté du 17/03/2010, après avis conforme de la commission nationale des biens culturels.	N° 27 du 25/04/2010
17	Tiddis	Antique	Béni Hmidane	Inscrit sur l'inventaire général des biens culturels immobiliers par arrêté du 14/07/2007, après avis favorable de la commission nationale des biens culturels tenu le 12/10/2006.	N° 60 du 26/09/2007
18	Tombeau de Praecilius (Bien culturel protégé disparu)	Antique	Constantine	Classé parmi les sites et monuments historiques en (L.1900), Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968
Inscription sur l'inventaire supplémentaire					
19	Mausolée Sidi Mohamed El Shourab	Moderne	Constantine	Inscrit sur l'inventaire supplémentaire Arrêté signé par le wali N° 801 du 16/05/2011	Arrêté non pub au journal officiel
20	Zaouia Rahmania	Moderne	Constantine	Inscrit sur l'inventaire supplémentaire Arrêté signé par le wali N°1434 du 22/01/2012	Arrêté non pub au journal officiel
Secteur sauvegardé					
21	Vieille ville de Constantine	Médiévale	Constantine	Créé et délimité en secteur sauvegardé par Décret Exécutif n° 05-208 du 04/06/2005, après avis favorable de la commission nationale des biens culturels tenu le 05/04/2004.	N° 39 du 05/06/2005
Site naturel					
22	Gorges du Rhummel	Aucune datation	Constantine	Classé Parmi les Sites et monuments naturels en date du 20/01/1928, Conformément à l'article 62 de l'ordonnance N° 67-281 du 20/12/1967	N° 07 du 23/01/1968



Les infrastructures hôtelières à Constantine

On aperçoit sur les tableaux 2 et 3 que la plupart du parc hôtelier se localise dans la ville de Constantine, presque la totalité dans le centre de la ville de Constantine. Et cela nous montre une fois de plus le poids de cette ville millénaire avec son site et sa culture exceptionnelle.

D'après l'actualisation des données effectuées par la direction de tourisme, sur 25 hôtels, 18 sont intra- murs (à l'intérieur de l'ancienne enceinte de Constantine), avec des différences en matière de gestion, de catégorie de classement et de l'état de l'édifice proprement dit. Trois uniquement parmi ces dix-huit hôtels ont été construits ces dernières années dans le cadre de la promotion du tourisme dans la ville de Constantine.

Tableau n°2 : Etat des hôtels intra-muros de Constantine arrêté en 2016. Source : Direction du tourisme et de l'artisanat. Wilaya de Constantine 2016.

N°	Nom de l'établissement	Propriété	Catégorie de classement	Etat	Observation
1	HOTEL MARRIOTT	Public	5*	Nouveau	/
2	HOTEL PANORAMIC	Public	4*	Ancien	Rénové et modernisé récemment
3	GRAND HOTEL CIRTA	Public	3*	Ancien	Hôtel fermé pour rénovation et modernisation
4	HOTEL NOVOTEL	Mixte	3*	Nouveau	Partenariat avec les étrangers
5	HOTEL IBIS	Mixte	3*	Nouveau	Partenariat avec les étrangers
6	HOTEL EL BEY	Privé	3*	Nouveau	/
7	HOTEL DES PRINCES	Privé	2*	Ancien	/
8	HOTEL AIN EL BEY (EX MARHABA)	Privé	2*	Ancien	L'hôtel propriété de la Wilaya (location)
9	HOTEL EL MAGHREB	Privé	2*	Ancien	/
10	LE GRAND HOTEL	Privé	1*	Ancien	/
11	HOTEL BEN M'HIDI	Privé	1*	Ancien	/
12	HOTEL CENTRAL	Privé	Non classé	Ancien	Hôtel Fermé en 2016
13	HOTEL HOUB EL KHEIR	Privé	Non classé	Ancien	/
14	HOTEL YOUGHOURTA	Privé	Non classé	Ancien	Hôtel Fermé en 2016
15	HOTEL SIDI LAKHDAR	Privé	Non classé	Ancien	Hôtel Fermé en 2016
16	HOTEL EL HAWA TALK	Privé	Non classé	Ancien	/
17	HOTEL EL AURES	Privé	Non classé	Ancien	Changement d'activité (dortoir)
18	HOTEL CYRNOS	Privé	Non classé	Ancien	Hôtel Fermé en 2016

Tableau n°3 : Etat des hôtels extra-muros de Constantine arrêté en 2016. Source : Direction du tourisme et de l'artisanat. Wilaya de Constantine 2016.



N°	Nom de l'établissement	Propriété	Catégorie de classement	Etat	Observation
1	HOTEL EL KHAYEM	Privé	4*	Nouveau	/
2	HOTEL HOCINE	Privé	4*	Nouveau	/
3	HOTEL ARC EN CIEL 2	Privé	4*	Nouveau	/
4	HOTEL ARC EN CIEL 1	Privé	3*	Nouveau	/
5	HOTEL ERRAFIE	Privé	3*	Nouveau	/
6	HOTEL EL MOUNTAZEH	Privé	Non classé	Ancien	/
7	HOTEL EL GHARIOUN	Privé	Non classé	Ancien	/

Vu l'ancienneté de la majorité du parc hôtelier dans la ville de Constantine, les édifices se trouvent en état vétuste et dégradé, comme c'était le cas pour les deux hôtels étatiques « le Panoramic » et « Cirta ».

Tous les deux construits pendant la période coloniale, ils ont longtemps servi l'offre hôtelière de la ville. Jusqu'en 2014 où ils ont bénéficié d'opérations de réhabilitation, rénovation et modernisation. Le lancement des travaux s'est fait en 2015 dans le cadre de la manifestation « Constantine, capitale de la culture arabe »

L'hôtel Panoramic est remis en exploitation le 01/01/ 2018, désormais il porte le nom Protéa avec un contrat de management avec la filiale PROTEA de la chaîne Marriott. Le grand hôtel Cirta quant à lui, reste non exploité jusqu'à nos jours.

L'offre hôtelière à Constantine a vu une amélioration avec les nouveaux hôtels entrés en vigueur en partenariat avec des chaînes internationales, notamment l'hôtel Marriott classé 5* et l'hôtel IBIS 3*. Cependant, le retard de la remise en service du grand Hôtel Cirta est fortement dénoncé dans la ville de Constantine. L'édifice est l'un des plus importants monuments de la cité dont il porte le nom. Vu son histoire, sa situation stratégique et son architecture, l'hôtel qui auparavant avait longtemps accueilli les visiteurs de la ville, agrémenté par son cachet et son identité les séjours à Cirta et constitue une opportunité indéniable sur le plan économique.

Le grand hôtel Cirta : un passé/ un avenir.

Le grand hôtel Cirta, situé au cœur de la ville de Constantine, est un des monuments emblématiques de la ville. Construit durant la période coloniale et d'une belle architecture arabo mauresque, l'hôtel a ouvert ses portes au public en 1912. Depuis et dans l'Algérie indépendante, l'hôtel continuait à abriter le plus grand nombre de visiteurs de la ville millénaire. Et ce jusqu'à 2014, où une opération de restauration conservatrice de l'édifice fût lancée par les autorités responsables.

Cette opération, s'inscrivait dans le cadre des travaux engagés pour accueillir un événement d'une grande importance pour la ville qui est « Constantine, capitale de la culture arabe », qui a eu lieu en Avril 2015.

Le bain de jouvence de l'hôtel perdure, jusqu'à nos jours, et beaucoup de questionnements se posent sur les raisons de ce retard, à travers cet article nous tentons de mettre la lumière sur la réalité et les raisons de ce retard.

Historique de l'hôtel

Situé au centre-ville de Constantine, juste à la limite du rocher et à seulement 1,8 Km de la Médina (vienne ville). Exactement au 1 Avenue Rahmani Achour en bordure de la place des martyrs. Le grand hôtel Cirta fût inauguré en 1912.

D'une grande ressemblance avec les palais orientaux, l'édifice tout en blanc, ponctué de dentelures en pierre et surmonté d'un dôme est une expression de l'architecture arabo-musulmane identitaire de la ville de Cirta. Des travaux d'agrandissement et extension de l'hôtel ont été entrepris quelques années après son inauguration avec la construction d'un théâtre au Rez de Chaussée.

L'hôtel, qui date de la période coloniale, fait partie des grands projets construits dans l'Est algérien. Sa façade principale donne sur l'avenue Rahmani Achour alors que l'arrière est tournée vers le Rhumel. Une façade latérale domine le bardo et l'autre, le pont de Sidi Rached pas loin de la vieille ville.

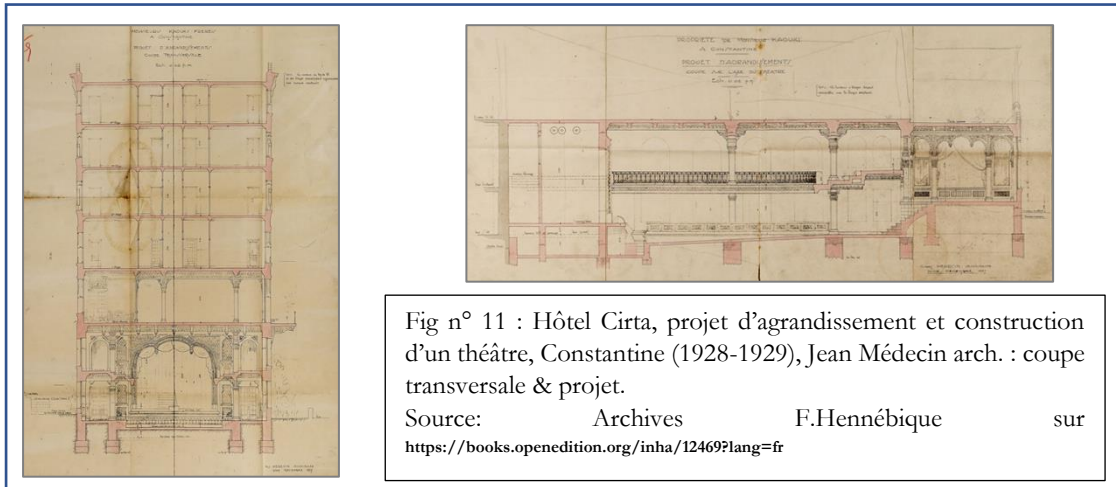


Fig. n°7 : Emplacement de l'hôtel Cirta-Constantine-

Source : Google earth, 2022



Fig n°8-9&10 : chronologie de transformation : 8) l'hôtel à sa création. 9) le grand hôtel Cirta après travaux d'agrandissement. 10) l'hôtel de nos jours. Sources : photos archivées de la ville de Constantine, 2022.



Cet hôtel classé 3*, dispose de 76 chambres (30 chambres doubles, 33 chambres simples, 1 chambre triple, 4 suites et 1 appartement). Il fût, pendant longtemps, la destination privilégiée des visiteurs et des personnalités qui venaient à Constantine. Avec ses quatre façades baignées dans la lumière, le touriste a vue sur le pont de Sidi Rached aux arches gigantesques, la vieille ville sur la rive du Rhumel mais aussi une grande partie de Constantine coloniale et moderne. On y trouvait à l'intérieur, toutes les commodités à un prix abordable.

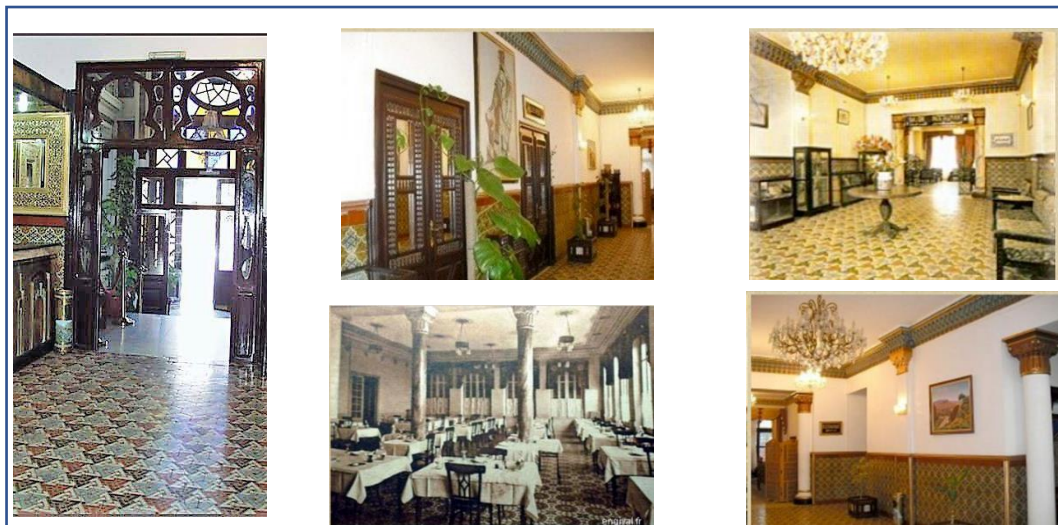


Fig n°12 : Vues sur l'intérieur de l'hôtel avant rénovation. Sources : photos archivées de la ville de Constantine, 2022.

L'hôtel a fêté ses 100 ans en 2012, et dans le cadre d'une opération de modernisation du parc hôtelier public, l'édifice a bénéficié d'une opération de rénovation conservatrice.

L'opération de rénovation de l'hôtel

La ville millénaire Constantine, a été retenue par l'organisation pour l'étude, la science et la culture de la ligne arabe (ALESCO) pour accueillir une grande manifestation à savoir « capitale de la culture arabe » durant l'année 2015.



Cet événement conjoncturel a permis à Constantine d'entreprendre plusieurs actions de rénovation, de restauration, de réhabilitation et de construction de nouvelles structures, parmi elles la rénovation de deux hôtels situés au centre-ville : le Panoramic et Cirta.

Un vaste programme a été tracé comportant 74 opérations qui ont été confiées à la direction de la culture de Constantine et pilotées par l'annexe de Constantine de *l'office de gestion et d'exploitation des biens culturels protégés* (OGEBEC) ainsi que *la direction du tourisme et de l'artisanat*, dont peu d'opérations ont été réalisées, 4 au total. Par ailleurs, la direction des équipements publics de Constantine (DEP) a eu en charge la réalisation de 16 projets dont seulement 6 projets ont été achevés. Et cela suite à plusieurs problèmes sociaux et techniques, notamment les contraintes techniques qui sont plus imputé pour ce retard : difficultés d'intervention sur un tissu urbain dense, intervention dans des ruelles à grande fréquence commerciale, risque de la mise en œuvre des chantiers vus la topographie de tissu ancien de la ville qui est en gradin, la découverte des éléments archéologiques très pertinente sur quelques sites des projets.

Le déroulement des travaux

Comme il a été mentionné ci-dessus, l'hôtel Cirta fait partie des infrastructures ayant bénéficié d'opérations de réhabilitation, rénovation et modernisation en 2014 avec la conservation de son style arabo-mauresque et la préservation des éléments d'une grande valeur historique.

L'opération de restauration conservatrice a été confié au cabinet italien FABRIS&PARTNERS. L'équipe avait comme défi de devoir transformer l'ancienne structure en un hôtel de luxe 5***** selon les normes internationales et en même temps de préserver les éléments authentiques d'une grande valeur historique.

Plusieurs acteurs publics et privé, nationaux et étrangers, gérés par le groupe HTT (Hôtellerie, tourisme et Thermalisme. Le groupe est émergé suite à la transformation de la société de gestion des participations tourisme et hôtellerie (SGP Gestour) effectuée en 2015. Une des priorités majeures de ce groupe hôtelier est de rendre le tourisme un vecteur de développement durable de l'économie nationale, dont plusieurs missions lui ont été affecté :

- La création, l'acquisition et la cession de toute entreprise ou activité dans le domaine de l'hôtellerie, du tourisme et du thermalisme
- Le pilotage, le suivi et le contrôle du budget
- L'élaboration et la gestion des projets de développement et modernisation

Tableau n° 04 : liste des intervenants dans l'opération de restauration. Source : Entreprise de gestion touristique de l'Est.

Maitre de l'ouvrage : SIH- Société d'investissements hôteliers-
Maitre d'œuvre : BET Italien - FABRIS&PARTNERS.
Réalisation : ETP Chinoise- Libeyas-
Date de lancement des travaux : 26/07/2014
Taux d'avancement : 90%

L'opération de rénovation intégrée de l'hôtel a eu recours à plusieurs interventions :

- Travaux de stabilisation et réhabilitation de la structure dégradée.
- Une restauration architecturale conservatrice pour la préservation et la sauvegarde du cachet arabo-mauresque en utilisant des matériaux du même style.
- Des travaux de modernisation qui comprennent : l'aménagement des niveaux en sous-sol (espace technique, servitude pour personnel, bureau pour l'administration, restaurant et cuisines. Ainsi que

réaménagement des espaces existants et la modernisation totale de toutes les chambres et suites par une nouvelle décoration intérieure.

- Des agrandissements : plusieurs extensions effectuées suivi par des opérations d'expropriation.

Surface terrain	8.000 m ²
Bâtiments	13.800 m ²
Catégorie hotel	5*****Luxe
Parking couvert / ciel ouvert	109 voitures
Chambres Executive:	23
Suites Diplomatique :	30
Suites Présidentielle	1
Lobby bar	
Restaurant et terrasse	96 personnes
Théâtre-bar-restaurant sur 2 niveaux	140 personnes
Salle de	180
Banquet/Conférences :	pl(divisible)
Centre de remise en forme	
Piscine en plein air avec bar	100 personnes
Administration	
Cuisines et Buanderie	

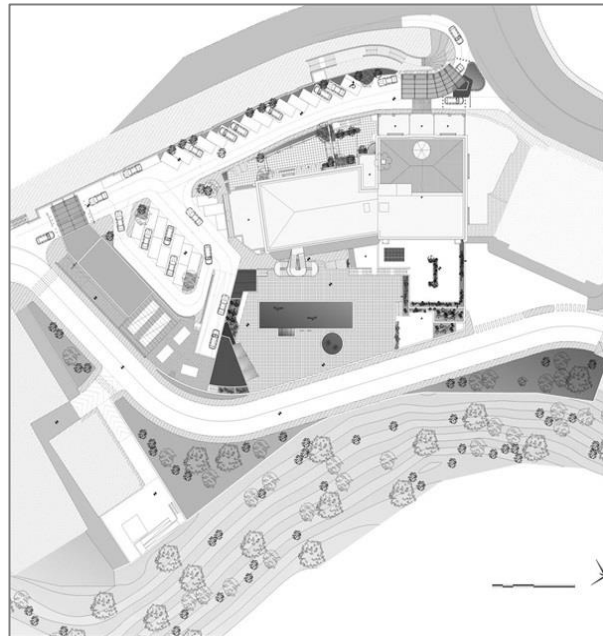


Fig n° 13 : A droite : fiche technique de l'hôtel. A gauche : vue d'ensemble de L'hôtel Cirta.
Source : <https://www.fabrispartners.it/fr/projets/grand-hotel-cirta-FR/>



Fig n° 14 : travaux de d'extension et modernisation de l'hôtel. Source : Direction du tourisme et de l'artisanat. Wilava de Constantine 2018.

Le grand hôtel Cirta devrait ouvrir ses portes sous l'enseigne de la prestigieuse marque Autograph Collection du leader hôtelier américain Marriott. Et deviendra ainsi le premier de cette catégorie en Algérie et au Maghreb. Ce label est accordé spécialement à des hôtels d'exception et typiques suite à plusieurs critères: histoire, authenticité, architecture, situation et sa place dans la formation de l'identité de la ville.

Ce label à d'ambitieux objectifs de la durabilité, c'est pourquoi, la sélection de hôtels se fait soigneusement afin de laisser une empreinte d'efficacité opérationnelle et la durabilité.

Particulièrement l'exécution des technologies Ecolab, qui ont un impact sur : la réduction de la consommation d'eau de 15 %, la réduction de la consommation de carbone de 30 %, et de la quantité de déchets mis en décharge de 45 %, et maintenir les normes de propreté les plus élevées. Ce qui présente :

- Une vraie opportunité d'emploi pour un personnel hautement qualifié.
- La durabilité
- Rayonnement international

Les raisons du retard de la réception

De nombreux incidents sont parvenus en retardant l'achèvement et la réception du projet dans les délais prévus. Nous en citons quelques-uns dans ce qui suit :

- La régularisation des documents administratifs
- Manque de la main d'œuvre causé par la société chinoise, qui refuse de recruter des ouvriers Algériens
- Manque de matériaux notamment des pierres historiques et rares, qui sont nécessaires et identiques pour la rénovation et la restauration de l'hôtel
- Les problèmes d'extensions soient avec le privé ou l'état, qui nécessite de longues procédures d'expropriation pour l'utilité publique, le cas des 11 commerçants marchants de laine et une parcelle de terrain d'une propriété domaniale.

S'ajoute à cela, les deux majeures causes du retard d'achèvement des travaux qui sont :

- L'insuffisance de l'enveloppe financière ; le projet ayant démarré en 2014 avec une enveloppe de 400 millions de dinars, il arrive actuellement à 40 millions euros.
- La persistance des litiges concernant le foncier nécessaire pour les travaux d'extension et l'aménagement extérieur de l'hôtel, sur le tronçon de l'avenue Rahmani Achour qui abrite la station de taxis. D'une distance d'environ 100m, en le remplaçant par un contournement à double sens dans la rue Kerkri, et cela afin de résoudre le problème de la circulation et garantir la sécurité pour les touristes, et surtout pour répondre aux critères établis par la chaine Marriott. Les services de l'APC de Constantine refusent la fermeture de cette rue, malheureusement cette action risque de priver l'hôtel du label Autograph.



Fig n°15 : Proposition de la fermeture de la rue Rahmani Achouri et créer une déviation vers la route de la place Kerkri.

Source : google earth +traitement auteures, 2022.

Ce projet est toujours en chantier situé dans le cœur de la ville, dans la rue Rahmani Achour, ce qui résulte plusieurs problèmes tels que la circulation, pollution atmosphérique et sonore, le



stress de la population et surtout les habitants du centre-ville, ainsi les réclamations récurrentes des citoyens et des associations civiles.

Conclusion

Le tourisme est une activité qui touche au patrimoine culturel et naturel d'une région, ainsi qu'à ses traditions et cultures contemporaines, il illustre de façon exemplaire la nécessité de concilier croissance économique et développement durable. L'une des actions que nous appuyons dans cet article consiste à renforcer la vocation touristique de la ville de Constantine afin de la rendre plus attractive. Notre choix s'est donc porté sur la thématique de l'hôtellerie.

La mise en valeur du grand hôtel Cirta est une œuvre qui mérite d'être considéré aujourd'hui en tant que patrimoine. Cette structure devra servir de cadre aux activités de promotion des activités touristiques à travers des expositions, des manifestations culturelles et des ateliers d'artisanat, en vue de relancer la dynamique touristique et économique de la ville intramuros.

La réhabilitation d'un objet patrimonial est une intervention dont l'objet premier est d'améliorer le cadre de vie d'une société, en conservant et en promouvant ses valeurs culturelles et patrimoniales, et en garantissant en même temps son adaptation aux nécessités de la vie contemporaine¹.

Toutefois, la réhabilitation est une opération qui s'inscrit sur un temps long, et engendre des attentes, des frustrations, des envies qui nécessitent de sortir d'une approche purement technique, et de réfléchir à instaurer des transformations alternatives, et temporaires ; c'est aussi un processus de communication et de partenariat entre les multiples acteurs dans le but d'endiguer un processus d'altération, il est donc nécessaire d'obtenir l'adhésion des partenaires qu'il faudrait impliquer dans la gestion du projet de réhabilitation de l'hôtel Cirta.

Références

- BOUCHAREB Abd el ouahab., « Cirta / Constantine (à l'époque romaine) : la vie socio-urbaine à travers les inscriptions épigraphiques », Réflexion(s), avril 2009.

<https://www.elwatan.com/regions/est/constantine/la-reception-du-projet-prevue-pour-2020-16-08-2018>

-KASSAH Laouar Ines : Aires métropolitaines : territoire, identité et gouvernance/ Exemple de Constantine. Thèse de doctorat en sciences aménagement urbain. Université de Constantine. 2018

-Interview avec l'expert POLIWA Rémy, 2018 disponible sur : <https://lechodalgerie.dz/wp-content/uploads/2018/07/n1836-du-9-juillet-2018.pdf>

-Les constructions en béton armé Hennebique dans l'est algérien : commanditaires et entrepreneurs (1900-1930) disponible sur : <https://books.openedition.org/inha/12469?lang=fr>

-Ministère de la culture, 2019 : Liste Générale des Biens Culturels Protégés (25) Constantine. Disponible sur https://www.m-culture.gov.dz/images/DCRPC/LBCP_PDF/25-Constantine.pdf, consulté le 31/10/2022

-Omeiche Khoula et Dekoumi Djamel : Le rôle des événements culturels dans la sauvegarde du patrimoine bâti : étude comparative entre les événements "Constantine capitale de culture arabe" et "Rabat ville des lumières". Revue sciences humaines Vol 23, n°1, Juin 2021– pp 611-620

Méthode Rehabi Med pour la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, Rehabimed Aout¹



-Rapport sur l'état des investissements touristique de la wilaya de Constantine ; Direction de tourisme Wilaya de Constantine Février 2016

-Réhabilitation de l'hôtel Cirta : La réception du projet prévue pour 2020. Article disponible sur :

-Schéma directeur d'aménagement touristique de la wilaya de Constantine

-Site du groupe "HTT" Hôtellerie, tourisme et thermalisme sur : <http://groupe-htt.com/>

<https://www.fabrispartners.it/fr/projets/grand-hotel-cirta-FR/>

<https://www.fr.lastminute.com/hotel/algerie/constantine/hotel-cirta>

<http://lerhumel.free.fr/nouvelles-lespontscdecne.htm>

<https://www.reseau-euromed.org/fr/ville-membre/constantine/>

<https://babzman.com/une-ville-une-histoire-constantine-partie-i/>