

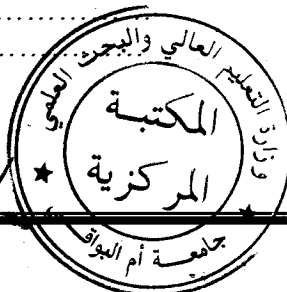
CENTRE UNIVERSITAIRE LARBI BEN M'HIDI  
OUM EL BOUAGHI

Institut de Gestion et Techniques Urbaines  
Département de Gestion et Techniques Urbaines

N° d'Ordre : .....

Série : .....

ALC Exp: 28-32



**DEBIDONVILLISATION ET  
RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE  
DE CONSTANTINE :  
UNE PROBLEMATIQUE DE GESTION**

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister en Urbanisme et Architecture  
Option : Urbanisme - Gestion Des Villes et Développement Durable

Présenté par : M<sup>elle</sup> Sonia MAKHLOUFI

Jury

BOUCHEMAL Salah

Président

MC C.U Oum El Bouaghi

BELABED SAHRAOUI Badia

Rapporteur

MC Université de Constantine

ADDAD Med Chérif

Examineur

MC C.U Oum El Bouaghi

CHAOUCH Salah

Examineur

MC Université de Constantine

11/A  
04

Soutenu le 23/01/2008

## **DEDICACES**

**Je dédie ce mémoire à :**

**Mes très chers parents, vous avez consacré votre vie à construire la mienne, pour votre tendresse , grande affection, dévouement, patience sans limite et vos sacrifices de tous les instants, qu'il me soit permis de vous exprimer mon immense reconnaissance et ma profonde gratitude.**

**Mes sœurs pour votre soutien et réconfort, il m'est agréable de vous exprimer ici toute ma gratitude, avec mes sentiments les plus tendres.**

**Mes grands parents, mes tantes, mes oncles.**

**Toutes Mes amies.**

## **REMERCIEMENTS**

**Je remercie :**

Tout d'abord mon directeur de thèse Dr **Badia Belabed Sahraoui** qui a bien voulu diriger cette étude, ses encouragements, ses orientations ne m'ont jamais fait défaut, je ne peux qu'imparfaitement lui exprimer ma gratitude et mon profond respect.

Egalement mon père pour ses conseils, ses critiques et ses directives qui m'ont été d'un grand apport.

Tous mes collègues de travail de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction, la Daira, pour la documentation et les renseignements qu'ils ont mis à ma disposition.

Toutes les personnes ayant contribué à la réalisation de ce travail.

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	I
<b>LISTE DES PHOTOGRAPHIES</b> .....	VI
<b>LISTE DES CARTES</b> .....	VI
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	VII
<b>LISTE DES GRAPHIQUES</b> .....	VII
<b>LISTE DES SCHEMAS</b> .....	VII
<b>INTRODUCTION GENERALE</b> .....	1
<b>PROBLEMATIQUE</b> .....	3
<b>METHODOLOGIE</b> .....	5
<b>Partie I : LES BIDONVILLES ET LA POLITIQUE MISE EN PLACE POUR LEURS RESORPTIONS</b>	
<b>Chapitre I : Le phénomène des bidonvilles dans le monde</b>	7
Introduction.....	7
1-définition .....	10
2- L'histoire des bidonvilles .....	13
3- La vie sociale dans les bidonvilles .....	15
4- Le site et Situation des bidonvilles.....	16
5- Typologie des bidonvilles .....	19
6- Type des matériaux de construction .....	20
7- L'organisation des bidonvilles.....	20
Conclusion.....	22
<b>Chapitre II: la politique de la résorption des bidonvilles - cas du Maroc-</b>	
Introduction.....	23
1- La lutte contre l'habitat insalubre .....	25
2- La stratégie d'intervention .....	26
2-1- Le rôle stratégique de l'état dans la lutte contre l'habitat insalubre.....	27
2-2- La responsabilisation des acteurs engagés.....	27
3- L'histoire des stratégies adoptées par les pouvoirs.....	28
3-1- Les années 50 et 60.....	28
3-2- Les années 70.....	28

3-3- Les années 80 : Priorité à la restructuration.....	29
3-3-1- Les projets de Développement Urbain "PDU".....	30
3-3-2- Le programme des petits et moyens bidonvilles (PMB).....	30
3-3-3-La mise en place d'une politique conventionnelle (MOD) .....	31
3-3-4- Le système de péréquation au service de la résorption.....	31
3-4- Les années 90 : Programme Spécial de Lutte contre les bidonvilles.....	32
3-5- L'année 2001 : Plan d'action de Résorption de l'habitat Insalubre « PARHI ».....	33
4- Les modes d'intervention.....	34
5- Le processus de la résorption.....	35
5-1- Le programme Ville Sans Bidonvilles.....	36
Conclusion.....	37

## **Partie II : CONSTANTINE VILLE DES BIDONVILLES**

### **Chapitre III Les tentatives de résorption des bidonvilles à Constantine**

Introduction.....	38
1- L'époque coloniale: émergence des bidonvilles.....	39
1-1- Les terrains d'implantation de l'habitat informel .....	41
1-2- Première mesure de la résorption de l'habitat précaire.....	42
1-3- La période de la guerre de libération.....	43
1-4- Plan de Constantine 1958.....	45
2- Période post indépendance.....	46
2-1- Achèvement du reste à réaliser des opérations de logements .....	47
2-2- Plans de développement .....	47
2-3- Circulaire ministérielle de 3 juin 1975.....	49
2-4- Les opérations de résorption de l'habitat précaire.....	50
2-5- Quotas de logements sociaux .....	51
3- Programme d'action pour l'éradication des bidonvilles préconisé par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme.....	55
4- La situation actuelle des bidonvilles dans la ville.....	56
4-1- Recensement des bidonvilles en 2006.....	56
4-2- Les sites d'occupation des bidonvilles.....	59
4-3- La nature juridique des terrains occupés par les bidonvilles.....	61
5- Plan d'éradication de l'habitat précaire élaboré par la wilaya de Constantine en 2007.....	62

6- Nouvelles décisions nationales en vue de l'éradication de l'habitat précaire.....	63
6-1- Organisation du recensement.....	64
6-1-1 Etablissement de la carte du site .....	64
6-1-2 Déroulement du recensement .....	64
6-1-3 Echancier de mise en œuvre .....	64
6-2- Les organes du recensement .....	64
Conclusion.....	65
<b>Chapitre IV : Le processus de gestion de la débidonvillisation</b>	
Introduction.....	67
1- Méthode de désignation des ménages bénéficiaires .....	67
1-1- Commission de recensement .....	67
1-2- Contrôle et vérification .....	68
1-3- Relogement des bénéficiaires .....	69
2- Etude d'aménagement des sites ex bidonville Gans, Bardo, Tanoudji et New York	70
2-1- Présentation des sites.....	70
3- Procédure de sélection du maître d'œuvre .....	74
3-1-Cahier des charges de l'avis du concours. ....	74
3-2- Les orientations d'aménagement selon les cahiers des charges.....	75
3-3- La composition du jury .....	76
4- La maîtrise d'ouvrage .....	77
5- La sélection des projets.....	77
5-1- Les propositions retenues pour chaque site.....	78
5-1-1- Le projet d'aménagement du site GANS .....	78
5-1-2- Le projet d'aménagement du site bardo .....	80
5-1-3- Le projet d'aménagement du site New York .....	80
5-2- Dossier d'exécution .....	80
6- Les orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et les sites des ex bidonvilles .....	83
7- Cas d'étude de restructuration du quartier Bardo par l'URBACO.....	84
7-1- Le périmètre d'étude.....	84
7-2- Les constructions à préserver .....	84
7-3- Les aménagements prévus .....	85

7-4- Enjeux socio-économiques .....	85
Conclusion.....	86
<b>Partie III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	
<b>Chapitre V : Le renouvellement urbain en France</b>	
Introduction.....	88
1- Le concept du renouvellement urbain.....	88
1-1- Origine du renouvellement urbain.....	88
1-2- Le concept du renouvellement .....	89
1-3- La reconnaissance législative du concept .....	90
1-4- Essai de définition du renouvellement urbain .....	91
2- La politique du renouvellement urbain .....	92
2-1- Le projet du renouvellement urbain.....	92
2-2- Territoire pris en compte par Le renouvellement urbain.....	93
2-3- Exemple d'opération du renouvellement urbain .....	94
2-3-1- Ville de AULNAY-SUS-BOIS.....	94
2-3-2- Ville de Vitry sur seine (quartier Balzac) .....	94
3- Les acteurs du renouvellement.....	97
3-1- Les collectivités locales.....	97
3-2- L'Etat.....	98
3-3- La population ou les habitants .....	98
3-4- Les autres acteurs.....	99
3-4-1- Les autres pouvoirs publics.....	99
3-4-2- Les acteurs privés.....	100
3-4-3- les bailleurs (organisme HLM) .....	100
3-4-4- La caisse de dépôts et de consignations CDC .....	100
3-4-5- Les agences urbaines.....	101
4- Les problématiques et enjeux du renouvellement urbain.....	102
4-1- Une problématique et enjeux urbanistiques .....	102
4-2- Une problématique et enjeux sociaux .....	103
4-3- Une problématique et enjeu du foncier .....	104
4-4- Une problématique et enjeux environnementaux.....	104
5- Le renouvellement urbain et le développement durable.....	105
Conclusion.....	108

**Chapitre VI : Les tentatives du renouvellement urbain dans la ville de Constantine**

Introduction.....	109
1- Projets d'embellissements des entrées de la ville .....	110
2- Traitement de carrefours.....	110
3- Le transport urbain.....	111
4- Réhabilitation du vieux bâti .....	113
5- L'amélioration urbaine des grands ensembles .....	114
6- l'amélioration du cadre de vie - initiative privée- .....	117
7- La résorption des bidonvilles et le renouvellement urbain.....	119
7-1- Autres stratégies de débidonvillisation.....	121
7-2 Méthodologie d'approche d'un projet urbain de renouvellement d'un quartier .....	123
Conclusion.....	125
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>127</b>
Bibliographie.....	129
Annexes	

## LISTE DES PHOTOGRAPHIES

Photo n°1 :bidonville de Oued El Had.....	10
Photo n°2 : Bidonville de Rio.....	16
Photo n°3 : Bidonville de Caracas.....	17
Photo n°4 : Bidonville asiatique construit sur pilotis au bord d'un fleuve.....	18
Photo n°5 : Bidonville de Bombay.....	19
Photo n°6 : Bidonville de Ben M'sik à Casablanca.....	24
Photo n°7 : Bidonville de Ben M'sik à Casablanca.....	25
Photo n° 8 : Gravure de la médina de Constantine perchée sur son rocher.....	38
Photo n° 9: Bidonville de Djeballah (situé sur la rive gauche de la rivière des chiens)....	59
Photo n°10 : Le bidonville de la cité Bessif (situé sur la rive droite de oued Bumerzoug).....	60
Photo n°11 : Le bidonville de la cité auto traction (situé sur une forte pente).....	60
Photos n°12-13 : L'état du site Gans après la débidonvillisation .....	71
Photos n°14-15 : L'état du site bardo après la débidonvillisation .....	72
Photos n°16-17 : L'état du site New York après la débidonvillisation.....	73
Photo n°18 : Le quartier Balzac avant.....	96
Photo n°19 : Le quartier Balzac après.....	96
Photo n°20 : Réhabilitation de la rue Larbi Ben M'hidi.....	113
Photos n°21-22 : Cité du 05 juillet 1962 avant.....	115
Photos n°23-24 : Cité du 05 juillet 1962 après.....	116
Photo n°25 : maison de recasement à l'état initial .....	118
Photo n°26 : maisons de recasement après transformation .....	118

## LISTE DES CARTES

Carte n°1 : Situation des bidonvilles dans la ville.....	57
Carte n°2 : L'aménagement du site ex bidonville gans.....	79
Carte n°3 : Plan d'aménagement du site Ex bidonville bardo.....	81
Carte n°4 : Plan d'aménagement du site New York.....	82

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau n°1 : Illustration de l'urbanisation dans le monde par des chiffres.....	8
Tableau n°2 : La part des bidonvilles dans le monde.....	9
Tableau n°3 : Evolution démographique de la population de Constantine.....	43
Tableau n°4 : Accroissement démographique par période de recensement.....	44
Tableau n°5 : Situation des bidonvilles à Constantine en 1959.....	44
Tableau n°6 : Evolution de la population entre 1954-1966.....	46
Tableau n°7: La population européenne et musulmane dans les trois grandes villes.....	47
Tableau n°8: Quota de relogement des ménages 1996-1999.....	52
Tableau n°9: Quota de relogement des ménages 2000-2006.....	53
Tableau n°10: La situation des bidonvilles à Constantine.....	58
Tableau n°11: Statut juridique des terrains des bidonvilles.....	61
Tableau n° 12 : Le planning pluriannuel d'éradication.....	62

## LISTE DES GRAPHIQUES

Graphe n° 1 : le nombre de ménages relogés par an .....	54
Graphe n°2 : La nature juridique des terrains des bidonvilles.....	61

## LISTE DES SCHEMAS

Schéma n°1: Bidonville de Nanterre (1966).....	21
Schéma n°2 : Localisation des premières zones d'habitat informel 1937.....	40
Schéma n°3: Le plan d'aménagement du quartier Balzac.....	95
Schéma n°4: Les trois axes du développement durable.....	106
Schéma n°5 : Le tracé de la ligne du tramway.....	112

## INTRODUCTION GENERALE

La ville d'aujourd'hui au même titre que la cité d'hier est le lieu de naissance de la civilisation. Elle constitue le lieu fondamental de production et de reproduction des richesses. Elle est l'espace privilégié d'organisation de structuration et modélisation de la société, elle est aussi le lieu des enjeux. Elle est le centre de tous les pouvoirs politique économique social et culturel.

Cette ville est devenue une si ce n'est la préoccupation du monde entier.

L'UNESCO, dans son rapport lors de la rencontre mondiale sur la ville « habitat II » a fait le constat suivant : « la ville a toujours été double : d'un côté, elle est le lieu des possibles, des rencontres, de la vie, de la culture, de l'innovation, de la créativité et de la citoyenneté ; et puis il y a l'autre ville, celle des promiscuités subies, celle des solitudes agglomérées, celle de la misère, celle de la violence.

Ces difficultés sont réelles : pollution, accumulation des déchets, insuffisance des logements et d'infrastructures, encombrement de la circulation, chômage, réclusion, tension, criminalité, insécurité, drogue.»<sup>1</sup>

Après ce constat, l'UNESCO dans le même rapport, fait les recommandations suivantes : « la vraie question est d'améliorer les conditions dans lesquelles la croissance urbaine s'effectue pour édifier des villes de paix, de démocratie et de développement»<sup>2</sup>.

« La ville du XXI<sup>ème</sup> siècle doit mettre l'homme au centre des politiques publiques, réinventer le sens de la ville et penser les multiples manières de vivre ensemble... »<sup>3</sup>.

« le déficit auquel nous sommes confronté, est celui de concevoir des politiques d'éveil, des capacités créatrices de tous ceux, hommes, femmes jeunes qui habitent la ville. Il s'agit de construire la ville de l'âge démocratique, celle qui créera les conditions

---

<sup>1</sup> AMENHIS, « Les villes algériennes, quel avenir ? », revue bimestrielle n°6, septembre octobre 2006. p16.

<sup>2</sup> AMENHIS, « Les villes algériennes, quel avenir ? ». op.cit.p17.

<sup>3</sup> Idem

permettant, au profit de tous et de chacun, des idéaux d'émancipation, de liberté, d'égalité et de solidarité »<sup>4</sup>.

Le mot d'ordre de l'UNESCO, lors de cette rencontre est : « Pour une ville solidaire et citoyenne ». Pour cela, « il faut empêcher la formation des apartheid sociaux entre ville des citoyens et villes des exclus ».

« C'est dans la ville qu'est née la démocratie, c'est là qu'elle est le plus menacée par toutes les tensions, toutes les fragmentations. C'est aussi dans la ville que doit être formulé un nouveau contrat social [...] éviter la juxtaposition d'entités sociales et spatiales concurrentes »<sup>5</sup>.

Cette communication de l'UNESCO expose la problématique de la ville et met en évidence les pistes à mettre en chantier par les pouvoirs publics, les citoyens dans le domaine de la gestion urbaine.

L'urbanisation est l'une des caractéristiques essentielles de l'époque contemporaine. Si le XIXe siècle a été marqué par la révolution industrielle, le XXe siècle et précisément sa seconde moitié et le début du XXIe siècle, a été marqué par une révolution urbaine. Telle est effectivement la réalité, dans la mesure où nous avons construit, en cinquante ans plus qu'en trois siècles et en raison du triplement de la superficie des villes.

La croissance urbaine des villes s'est accrue sous l'effet du croit démographique et de l'exode rural massif amorcé durant la période de colonisation, avec un taux d'accroissement de la population, entre 1954 et 1966, des plus élevés (Constantine 11,6 - Alger 8,2 – Annaba 5,7 et Oran 1,5)<sup>6</sup>. Ce phénomène se poursuit après l'indépendance pour les causes diverses telles que la recherche de l'emploi ou des structures à caractère social (logement, enseignement, santé). La population s'est concentrée dans les noyaux urbains qui en quelques décennies ont subi un développement spectaculaire. Ce dernier n'a pas été accompagné par un essor économique suffisant pour assurer une évolution équilibrée des villes. Il pose de manière cruciale la question de leur croissance et de leur structure spatiale.

---

<sup>4</sup> AMENHIS, « Les villes algériennes, quel avenir ? ». op.cit.

<sup>5</sup> Idem

<sup>6</sup> B.B.Sahraoui, « l'évolution urbaine de Constantine à la lumière du projet de ville nouvelle » séminaire fabrication urbaine au Maghreb la ville sur la ville ou l'intégration de l'existant 20,21,22 mars à Fès.

Cette croissance a marqué fortement le paysage urbain des villes algériennes. Elle a permis l'émergence de nouvelles formes d'habitat. D'une part, l'habitat planifié composé de grands ensembles, de lotissements et de cités de recasement. D'autre part un habitat non planifié dit informel, spontané, illicite et précaire (bidonvilles).

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans sa communication, lors de la réunion gouvernement – Walis sous la présidence du président de la république, a accordé une importance particulière à l'habitat précaire, qui ternit l'image des villes du pays. Il a révélé la situation de l'habitat précaire en Algérie. En 2002, 544.202 ménages vivent dans des logements précaires, répartis sur 3791 sites et 1323 communes représentant 85% de leur nombre total. Cet habitat est appelé à être éradiqué.

## **PROBLEMATIQUE**

A l'instar des autres villes de l'Algérie, Constantine n'a pas échappé aux problèmes engendrés par ce phénomène d'urbanisation.

Constantine se distingue par un problème persistant de l'habitat précaire ; dont l'apparition remonte à la période coloniale, les statistiques corroborent l'image d'une ville sinistrée<sup>7</sup> : 77% du parc logement précaire de la wilaya sont localisés à Constantine en 1987, représentant 12% du parc total de logements de la ville.

Durant les années 90 la période d'insécurité qu'a connu le pays, a favorisé la prolifération de ce type d'habitat.

Ces bidonvilles, en majorité sont implantés sur des terrains glissants, pentes raides, anciennes carrières et rives des oueds. Ils sont aussi le plus souvent à proximité des constructions illicites, constituant des quartiers ou des zones marginalisées, désavantagées.

---

<sup>7</sup> Sahraoui B., Boumaza Z., Brahmia B; Constantine à la reconquête de son pouvoir métropolitain, IIème rencontre nationale sur la gestion des grandes villes, wilaya d'Annaba en collaboration avec l'université d'Annaba les 26-27- 28 mai 1998.

Les actions menées par les autorités locales durant la période 2000 à 2005 ont permis d'éradiquer plusieurs bidonvilles et reloger 5853.

Les sites libérés par cette débidonvillisation, sont demeurés en friche à l'exception de certains qui ont connu un réaménagement.

Aujourd'hui cet habitat précaire est l'une des préoccupations majeures des hautes autorités du pays. Des décisions sont prises en vue de son éradication.

Un recensement des bidonvilles a été effectué sur l'ensemble du territoire de la wilaya. Il évalue seulement pour la ville de Constantine 5496 baraques abritant 35772 habitants et répartis sur 53 sites.

Un plan prévisionnel pour l'éradication de cet habitat précaire a été établi par la wilaya. Il est prévu sur une période de cinq ans allant de 2007 à 2011.

Notre étude intitulé « débidonvillisation et renouvellement de la ville de Constantine, une problématique de gestion », tout en s'intéressant aux différentes tentatives de résorption de cet habitat précaire vise essentiellement d'une part la gestion mise en application et d'autre part accorde une importance au devenir de ces sites, qui souvent situés dans des quartiers affectés durablement par le processus de dégradation, de dévalorisation et d'accumulation des problèmes sociaux.

Quelles sont les politiques de résorption des bidonvilles à Constantine depuis leurs émergences ?

Quel est le processus de gestion des actions de résorption ?

Est il prévu une politique d'éradication de ce phénomène ?

Le renouvellement urbain ne serait il pas le choix politique à adopter, pour redonner à ces quartiers plus de possibilité de se renouveler, d'être mieux traités et de les insérer dans la ville ?

## **LA METHODOLOGIE**

L'étude centrée sur les questions citées ci-dessus, a été subdivisée en trois parties selon une démarche partant du constat des bidonvilles, appelés à être éradiqués, à la question du devenir des sites libérés que le renouvellement urbain en tant qu'action privilégiée peut en être la réponse.

### **La première partie :**

Elle est consacrée à la connaissance des bidonvilles dans le monde, les causes et les facteurs qui ont contribué à leurs créations, leurs constructions (matériaux), leurs situations dans les agglomérations, les sites qui les accueillent, leurs occupants.

Elle aborde aussi la politique de résorption de ce type d'habitat dans le cas du Maroc. Les stratégies des pouvoirs publics, les modes d'intervention, les différentes actions entreprises.

Pour établir cette partie nous nous sommes basés sur les ouvrages, les thèses, les revues, et sites Web.

### **La deuxième partie :**

Elle a été axée sur les bidonvilles dans la ville de Constantine, leurs émergences, leurs proliférations, leurs implantations, les tentatives de résorption, les actions entreprises par le passé, et la politique mise en œuvre récemment pour l'éradication de cet habitat. Elle accorde aussi un intérêt à la gestion mise en place pour les actions de résorption : du recensement des bidonvilles et de ses occupants à la démolition des baraques et le relogement de leurs habitants.

Elle s'intéresse à la procédure menée pour l'aménagement de quatre sites ex bidonvilles, de l'initiation du projet à son évaluation.

Dans cette partie nous nous sommes basés sur les données des thèses, des rapports des publications de la presse algérienne, des cartes, des photos, des cahiers des charges des études d'aménagement, des recensements obtenus auprès des

administrations (la direction de l'urbanisme et de la construction, la Daira et l'assemblée populaire communale de Constantine), et sur les entretiens avec les agents des administrations.

### **La troisième partie :**

Elle étudie les actions menées en France sur les territoires et quartiers dégradés et dévalorisés. Elle porte un grand intérêt au renouvellement urbain dans l'étude de ses objectifs, ses méthodes, ses moyens d'actions.

Elle aborde aussi l'amélioration du cadre de vie dans la ville de Constantine à travers les actions réalisées et les projets en cours et à venir. Elle préconise dans le cadre de la débidonvillisation, le choix du renouvellement urbain comme action de priorité pour rendre à Constantine l'image digne d'une métropole.

Dans cette partie nous nous sommes basés sur : des ouvrages, des revues , des cahiers des charges, des cartes, des prises de photos, des entretiens avec les agents des administrations et sites Web.

**PARTIE I:**

**LES BIDONVILLES ET LA POLITIQUE  
MISE EN PLACE POUR LEURS RESORPTIONS**

**CHAPITRE I:**

**LE PHENOMENE DES BIDONVILLES  
DANS LE MONDE**

## Introduction :

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité avec laquelle il faut compter, qui constituent sans aucun doute le problème numéro un de l'habitat dans le monde. Si la préservation de l'architecture est relativement importante, l'accès à un logement décent est fondamental. Il me semblait donc essentiel d'approfondir la connaissance des bidonvilles, des quartiers "pauvres" que les gouvernements tentent bien souvent d'éradiquer.

Derrière la croissance des villes se profile une immense tragédie d'appauvrissement. Les nouveaux urbanisés sont concentrés dans de vastes bidonvilles, alors que les installations urbaines ne sont pas en mesure d'accueillir des taux de croissance de 5-8% par année. Une étude récente par le programme de l'ONU « Habitat », fait le constat de cette bidonvillisation (« The challenge of the slums »).

La vie dans les bidonvilles est décrite par la pauvreté, la misère, la violence, et la dégradation accélérée de l'environnement.

En Ethiopie, au Tchad, en Afghanistan, plus de 95% de la population urbaine vit dans les bidonvilles. Encore les statistiques ne révèlent qu'une partie de la réalité puisque dans bien des cas, la population des bidonvilles n'est pas recensée. Dans les cinq grandes métropoles asiatiques (Mumbai, Delhi, Kolkata, Karachi et Dhaka), Habitat-ONU- estime qu'il y a 15 000 bidonvilles avec plus de 20 millions d'habitants. Lagos, la capitale du Nigeria, se situe sur une bande de territoire densément peuplé qui va jusqu'à Abidjan et Ibadan, avec plus de 70 millions de personnes, dont au moins 80% habitent des bidonvilles. D'ici quinze ans, deux milliards de personnes seront des bidonvillois.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pierre Beudet, « la planète des bidonvilles ». [En ligne] : <http://www.alternative.ca>

Tableau n°1 : Illustration de l'urbanisation dans le monde par des chiffres

	Niveaux d'urbanisation (%)		Population urbaine (en milliers)		Croissance annuelle (%)	
	2000	2030	2000	2030	2000-2015	2015-2030
<b>Pays développés</b>	76.0	83.5	902 993	1 009 808	0.5	0.3
<b>Pays en voie de développement</b>	39.9	56.2	1 942 056	3 879 585	2.6	2.8
<b>Monde</b>	<b>47.0</b>	<b>60.3</b>	<b>2 845 049</b>	<b>4 889 393</b>	<b>2.0</b>	<b>1.7</b>

Source : ONU, étude de l'urbanisation mondiale : révision de 1999

Dans moins de trente ans, plus de 60% de la population mondiale vivra en ville. Nous serons presque cinq milliards de citoyens et plus des trois quarts seront dans des pays en voie de développement. La majorité vivra dans des agglomérations de plus d'un million d'habitants dont la croissance demeure le plus souvent incontrôlée. Ces chiffres montrent l'enjeu que constitue la maîtrise du développement urbain des villes des pays en voie de développement ; certainement l'un des défis les plus importants du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Tableau n°2 : La part des bidonvilles dans le monde

	Population urbaine en 1993 (en millier)	Population des bidonvilles en 1993 (en millier)	% de la population des bidonvilles en 1993	Population urbaine en 2000 (en millier)	Population des bidonvilles en 2000 (en milliers)	% de la population des bidonvilles en 2000
<b>Am. du Nord</b>	221 739	2 000	0.9 %	239 049	3 000	1.3 %
<b>Europe</b>	526 926	21 000	4 %	544 848	25 000	4.6 %
<b>Pays du Nord</b>	748 665	23 000	3.1 %	783897	28 000	3.5 %
<b>Afrique</b>	224 592	126 000	56.1 %	297 139	148 000	49.8 %
<b>Asie + Océanie</b>	1 143 933	423 000	37 %	1 351 806	498 000	36.8 %
<b>Am Sud/ Centrale</b>	336 326	87 000	25.9 %	390 868	103 000	26.3 %
<b>Pays du Sud</b>	1 704 851	636 000	37.3 %	2 039 813	749 000	37 %
<b>Total</b>	<b>2 453 515</b>	<b>712 000</b>	<b>29 %</b>	<b>2 845 049</b>	<b>837,000</b>	<b>29.4 %</b>

Sources : Estimations basées sur les données des indicateurs urbains globaux de 1993 et 1998 ONU, étude de l'urbanisation mondiale : révision de 1999

En 2000, plus de 29% de la population urbaine vit dans un bidonville. « Avec une telle proportion, nous comprenons que nous ne sommes pas en face de problèmes marginaux mais bel et bien en face d'un phénomène de société extrêmement préoccupant. De plus, l'évolution du nombre de personnes vivant dans un bidonville entre 1993 et 2000 n'a pas de raison de nous rendre optimiste »<sup>2</sup>. Car même si globalement la part des bidonvilles n'augmente pas, le nombre absolu de personnes habitant dans des lieux de misère, quant à lui, ne cesse de croître.

Il convient néanmoins de dire que ces chiffres très globaux réunissent un ensemble de bidonvilles extrêmement différents. Tous les bidonvilles n'ont pas la même situation, le même degré de misère.

Par contre ces chiffres sont souvent à rehausser car il est difficile de recenser des populations clandestines.

<sup>2</sup> Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », Mémoire de fin de deuxième cycle. L'Ecole d'Architecture de Strasbourg, Année universitaire 2002/2003 [En ligne] <http://www.barnet.yann.free.fr>

### 1- Définitions :

Les noms varient, mais la réalité est toujours la même : ce sont les « villas miséria » de Buenos Ayres, les « quebradas » de Caracas, les « barreadas » de Lima, les « rancherios » de Quito, les « compounds » de l'Afrique du sud, les « muceques » de Luanda, les « kampongs » de Djakarta, les « barrios de clandestinos » Bogota, les « callampas » de Santiago<sup>3</sup>, les « bidonvilles » en Algérie et au Maroc, et « goubivilles » en Tunisie.

Photo n°1 : Bidonville de Oued El Had



Source : Auteur 2005.

Dans la langue française, nous avons aussi plusieurs dénominations : logements irréguliers, illicites, sous-intégrés, marginaux, incontrôlés, non planifiés, clandestins, anarchiques<sup>4</sup>.

Et dans notre étude nous avons choisi le terme bidonville car il correspond et reflète le mieux ce phénomène.

<sup>3</sup> Milton Santos, « dix essais sur les villes des pays sous-développés », éd OPHRIS, 1970. p35

<sup>4</sup> Belladi brahim, « le bidonville : histoire d'un concept », revue des sciences humaines n°01, novembre 2001. p211.

Le terme bidonville est né au Maghreb dans les zones portuaires de Casablanca et d'après Robert DESCLOITRES<sup>5</sup> pour la première fois, le terme bidonville est employé sous la plume d'A. Berque en 1936 et au cours de la même année pour le Maroc par BARON, HUOT et PAY<sup>6</sup>.

Le mot bidonville est un mot composé de **bidon** et **ville**. Le mot **Bidon** : désigne la nature des matériaux de construction utilisés dans ce type d'habitation et en tant que qualificatif de la mauvaise qualité de l'habitat, et **ville** : indique l'urbain dans lequel s'inscrit l'agglomération composée de maisons en mauvais état<sup>7</sup>.

Le Grand Dictionnaire Encyclopédique Larousse définit le bidonville comme : « agglomération de baraques où s'entasse la population misérable d'une grande ville ».<sup>8</sup>

« Les bidonvilles forment souvent de véritables quartiers suburbains. Ce phénomène, fréquent dans les pays du tiers monde ou en voie d'industrialisation, est étroitement lié au phénomène d'urbanisation. Les grandes villes voient l'afflux d'une population analphabète, souvent rurale, en quête de travail. Ce qui se traduit par la prolifération de bidonvilles où s'entasse une population démunie, sans ressources, qui n'a pu être intégré dans des emplois réguliers, et au départ insuffisant ».

Selon **Mohamed Naciri** le terme de bidonville a été utilisé, à l'origine pour désigner les abris hétéroclites construits avec les matériaux de récupération qui s'étaient établis dans les carrières désaffectées, à la suite du développement des activités portuaires et de l'amorce de l'industrialisation de la ville<sup>9</sup>.

Quant à **Farouk Benatia**, il définit le bidonville comme étant « ce quartier isolé, aux abords de la grande ville, établi sur un terrain choisi pour sa discrétion et non pour ses avantages urbanistiques composé d'habitations précaires, ou brarek de planches de

<sup>5</sup> Robert Descloîtres, « l'Algérie des bidonvilles », Paris Mouton, 1961. p85. In Belladi brahim, op.cit p211.

<sup>6</sup> Baron, Huot et Pay, « conditions économique et niveaux des travailleurs indigènes au douar doum, Maroc, bull 1936. In Belladi brahim, op.cit. p211.

<sup>7</sup> A. Farhi l'habitat informel – cas de Biskra- thèse de magister, décembre 1993. p37.

<sup>8</sup> Le Grand Dictionnaire Encyclopédique La Rousse, tome 2 Beaucens à Christian, ed Larousse Paris. 1982. p1233.

<sup>9</sup> Mohamed Naciri, les formes d'habitat sous intégrés, essai méthodologique. HERODOTE N°19, Paris 1980.p13.

tôles , démunis d'eau courante, d'électricité, de gaz de ville, d'égouts, de routes goudronnées et échappant en quelque sorte à la gestion municipale »<sup>10</sup>.

Les bidonvilles stricto sensu en sont la forme la plus célèbre car elle est différente des autres formes d'habitat, ils sont loin de se ressembler et ils ne sont qu'une des formes de l'habitat du tiers monde, on les trouve surtout dans les agglomérations où l'économie moderne a déjà une importance, ils sont caractérisés dans un premier temps par l'importance que tiennent les matériaux de récupération (vieux bidons, vieilles caisses, etc.) dans la construction , par des plans totalement différents de ceux des maisons rurales et par une grande précarité des structures foncières. Avec le temps, les baraques de planches ou de tôles sont remplacées par des constructions en dur.<sup>11</sup>

Le bidonville chez **Claude Chaline** , lieu d'accueil d'immigrants d'origine rurale disposant de très faibles moyens et constitué d'habitations faites à partir de matériaux de récupération implantés sur des mini-parcelles ( inférieur à 100m<sup>2</sup>) sur des terrains généralement squattés<sup>12</sup>.

Tandis que A.HAFIANE définit le bidonville comme « un amas de matériaux hétéroclites »<sup>13</sup>.

L'ONU-Habitat décrit la population des bidonvilles comme « un groupe de personnes vivant sous le même toit, ne bénéficiant pas de l'une des conditions suivantes : l'accès à l'eau potable, l'accès à l'assainissement, la sécurité de l'occupation, un logement durable et une surface habitable suffisante »<sup>14</sup>.

En conclusion le bidonville est un habitat précaire, disposé d'une façon anarchique et démunie de toutes les infrastructures de base.

<sup>10</sup> Belladi brahim, op.cit. p210

<sup>11</sup> Collectif, Yves Lacoste, « le colloque de Vincennes », ed Hérodote, juillet 1970.

<sup>12</sup> Claude Chaline, « les villes du monde arabe », collection géographie, MASSON, 1990. p105.

<sup>13</sup> A. Hafiane, « les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », O.P.U 1989. p162.

<sup>14</sup> Rasna Warah, « Les bidonvilles et les habitations en Afrique », Le défi des bidonvilles : rapport mondial sur les établissements humains 2003 .Publié par Earthscan Publications Ltd., pour et au nom du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat).

## 2- L'histoire des bidonvilles :

On peut remonter le phénomène de bidonville au début du XIX<sup>ème</sup> siècle lorsque s'entassent, autour des grandes agglomérations européennes, les premiers quartiers taudis des ouvriers. C'est en effet au cours de la première révolution industrielle que l'Europe connaît un exode rural massif qui va entraîner un réel engorgement des villes. La population ouvrière, bien trop importante pour les capacités urbaines, venait s'agglutiner dans des logements de fortune autour des usines situées en périphérie du centre historique. Ce phénomène se résorba peu à peu lorsque patrons et politiciens prirent conscience du problème et unirent leurs efforts pour créer des logements ouvriers ou sociaux, et mirent en place des aides à la pierre et des aides au logement.

Puis l'Europe connaîtra une deuxième grande phase de bidonvilisation, après la seconde guerre mondiale, avec les vagues d'immigrants généralement issus du Maghreb. Une nouvelle fois les villes seront incapables d'accueillir ses populations pauvres qui s'installeront une nouvelle fois sur les terrains vagues à la périphérie des grandes agglomérations. L'exemple le plus connu en France est le bidonville de Nanterre qui a accueilli des immigrants principalement algériens. Les premières baraques se sont construites en 1953 et en 1962, plusieurs dizaines de milliers de familles vivaient dans ce qui fut le plus grand bidonville de France, à quelques mètres des logements sociaux : d'un côté un certain confort, de l'autre, boue, rats, incendies, déchets. De nombreux pays du Nord, qui continuent d'accueillir les populations immigrées, sont encore le théâtre d'une certaine bidonvilisation<sup>15</sup>.

Dans les pays en voie de développement, deux facteurs se combinent pour engendrer le phénomène de bidonvilisation à partir des années 1950, 1960. Le premier est la paupérisation des campagnes. En effet, pour beaucoup de gouvernements qui viennent de récupérer leur indépendance après de nombreuses années de tutelle coloniale, le développement du pays passe par la croissance du secteur secondaire et tertiaire. « La plupart des gouvernements du Tiers-monde ont suivi l'idéologie industrialiste, ont voulu copier les pays riches et sacrifié leurs agriculteurs. » Leur politique mise donc sur un développement urbain au détriment des zones rurales. Délaissés, bousculés par la pression démographique, les paysans se

<sup>15</sup> Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », op.cit

rendent de mieux en mieux compte qu'ils ne maîtrisent ni leurs outils de travail, ni la terre, ni la capitalisation de leurs produits. Leur statut est totalement dévalorisé, la misère gagne, la ville devient alors pour beaucoup d'agriculteurs leur seule possibilité de survie. Voici les propos d'un agriculteur coréen : « les conditions de vie des paysans coréens sont pires que celles des animaux domestiques dans les zones urbaines. Le traitement injuste qu'on nous réserve ne revient à rien d'autre qu'à nous dire de mourir ».

Le deuxième facteur. La ville est présentée comme un lieu dynamique d'affranchissement qui permet des revenus plus importants. En venant participer à la ville, les populations rurales ont l'impression de sortir de l'impasse de la campagne et de pénétrer dans un monde de perspectives. Le désenchantement est malheureusement aux portes de la ville...<sup>16</sup>

Les conséquences de cette migration vers les grandes villes sont en effet assez dramatiques car l'offre en logements est nettement inférieure au flot de population qui débarque dans les villes. L'unique solution pour ces migrants qui arrivent sans épargne se situe en fait hors de la ville. Construire une baraque au plus près des foyers d'emplois, telle fut la première réaction de ces paysans rejetés par la ville. Apparurent donc, dans tous les « vides urbains » et en périphérie, des poches d'habitats spontanés où règne une insalubrité totale. Au début la ville les acceptait car c'était une source de main-d'œuvre indispensable pour le développement des entreprises et de l'industrie.

En conclusion Les conditions liés à l'apparition des bidonvilles :

- Le taux élevé de l'accroissement démographique combiné à l'exode rural constituent de toute évidence l'une des données de base permettant l'existence des bidonvilles.
- L'insuffisance quantitative et qualitative de l'offre du logement.
- Les bidonvilles sont le résultat de certains mécanismes d'exclusion de couches populaires, la politique suivie privilégie l'investissement industriel par rapport au logement, l'agriculture.

---

<sup>16</sup>Yann Baret.op.cit

### 3- La vie sociale dans les bidonvilles :

Le rapport ONU-Habitat, *Le défi des bidonvilles : rapport mondial sur les établissements humains 2003*, montre que la vie dans les bidonvilles impose des conditions de vie intolérables quand il faut partager les toilettes avec des centaines de personnes, vivre dans des quartiers surpeuplés et dangereux et faire constamment face à la menace d'expulsion. D'autre part, ces personnes risquent d'être victimes de maladies d'origine hydrique, telles que le choléra et la typhoïde, ainsi que de maladies opportunistes associées au VIH/sida. Faute de services de voirie et de systèmes d'égouts adéquats, les ordures et les eaux usées ne sont pas évacuées. Chaque année, les maladies liées à l'insalubrité et à la contamination de l'eau tuent quelque 2,2 millions de personnes à travers le monde, dont un grand nombre d'enfants des bidonvilles<sup>17</sup>.

La vie dans les bidonvilles crée donc un énorme fardeau social et psychologique sur les résidents, ce qui engendre souvent l'éclatement des familles et l'exclusion sociale. Bien que l'on pense communément que les bidonvilles sont un terreau de la délinquance, le rapport montre que les habitants des bidonvilles sont plus souvent victimes qu'auteurs d'infractions<sup>18</sup>.

Alors que les bidonvilles dans les villes ne sont pas un objectif politique, le rapport montre qu'ils peuvent présenter des avantages inattendus. Par exemple, ils sont souvent le premier point d'arrêt des migrants ruraux; ils offrent des habitations à bas prix qui permettent aux nouveaux migrants d'économiser suffisamment d'argent pour s'intégrer totalement dans la société urbaine. Ils sont aussi l'une des forces motrices de la vie urbaine.

La majorité des habitants des bidonvilles gagnent leur vie en ayant recours à des activités informelles mais essentielles. Les bidonvilles sont également des lieux de rencontre où le mélange des diverses cultures. Ces environnements insalubres et surpeuplés peuvent donner naissance à de nouveaux mouvements culturels et renforcer la solidarité entre les classes moyennes et supérieures.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Fédération internationale des sociétés de la croix rouge et le croissant rouge, « Survivre dans les bidonvilles », Rapport sur les catastrophes dans le monde 2004. Première partie : Les capacités locales. Chapitre 7. [En ligne] <http://www.ifrc.org>

<sup>18</sup> Rasna Warah, « Les bidonvilles et les habitations en Afrique », op.cit.

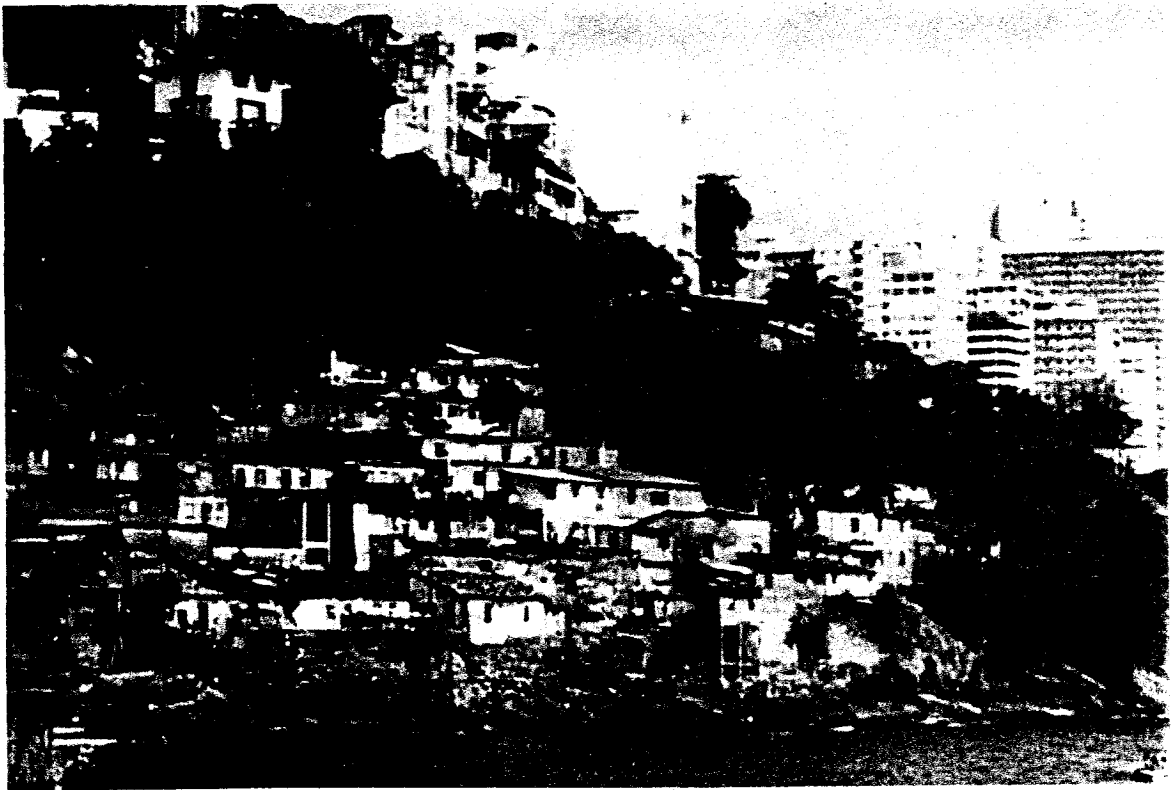
<sup>19</sup> Yann Barnet, op.cit.

#### 4- Le site et Situation des bidonvilles :

En général les bidonvilles sont implantés sur des sites abandonnés ou publics, sur des terrains dénués de valeur, accidentés et à risque comme pentes raides, et terrains marécageux.

En ce qui concerne la position des bidonvilles par rapport aux villes, elle est presque toujours périphérique. Mais il y a aussi des bidonvilles à l'intérieur dans des espaces indésirables<sup>20</sup>.

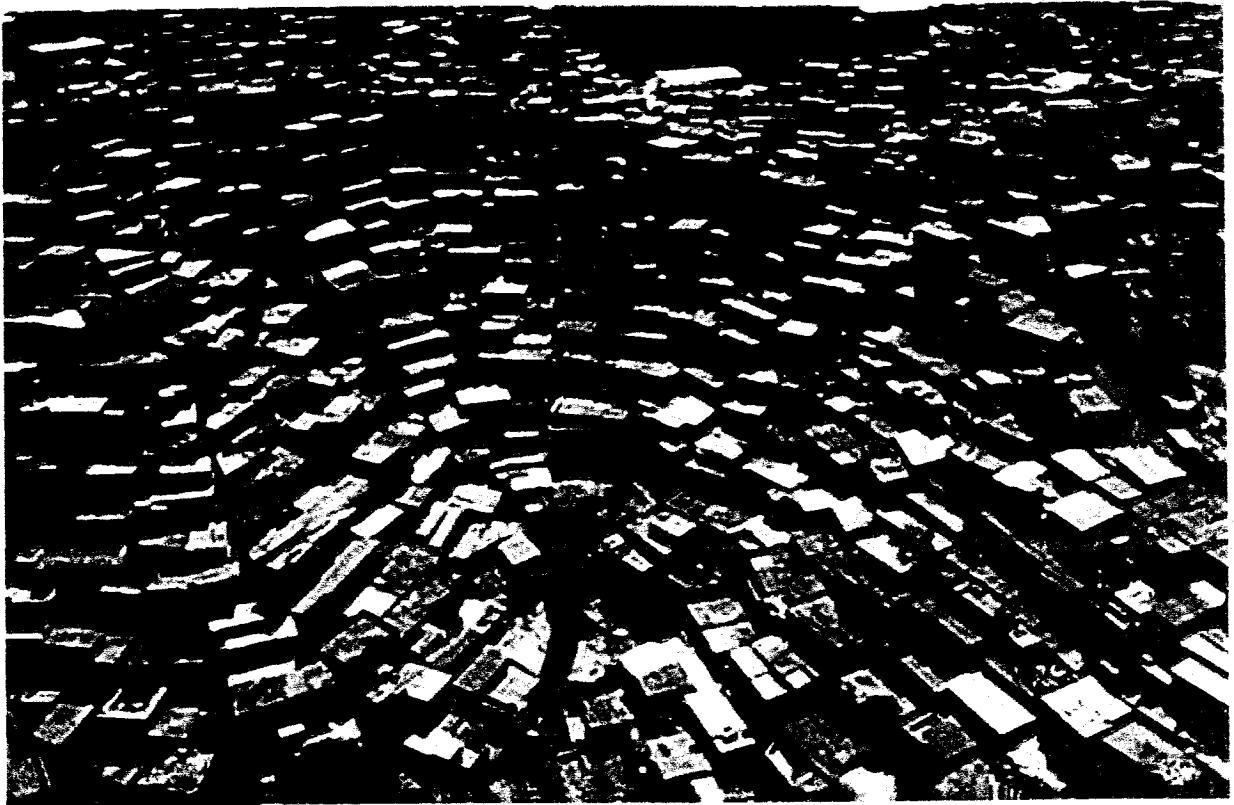
Photo n°2 : Bidonville de Rio



Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

<sup>20</sup>Milton Santos, op.cit.p39

Photo n°3: Bidonville de Caracas

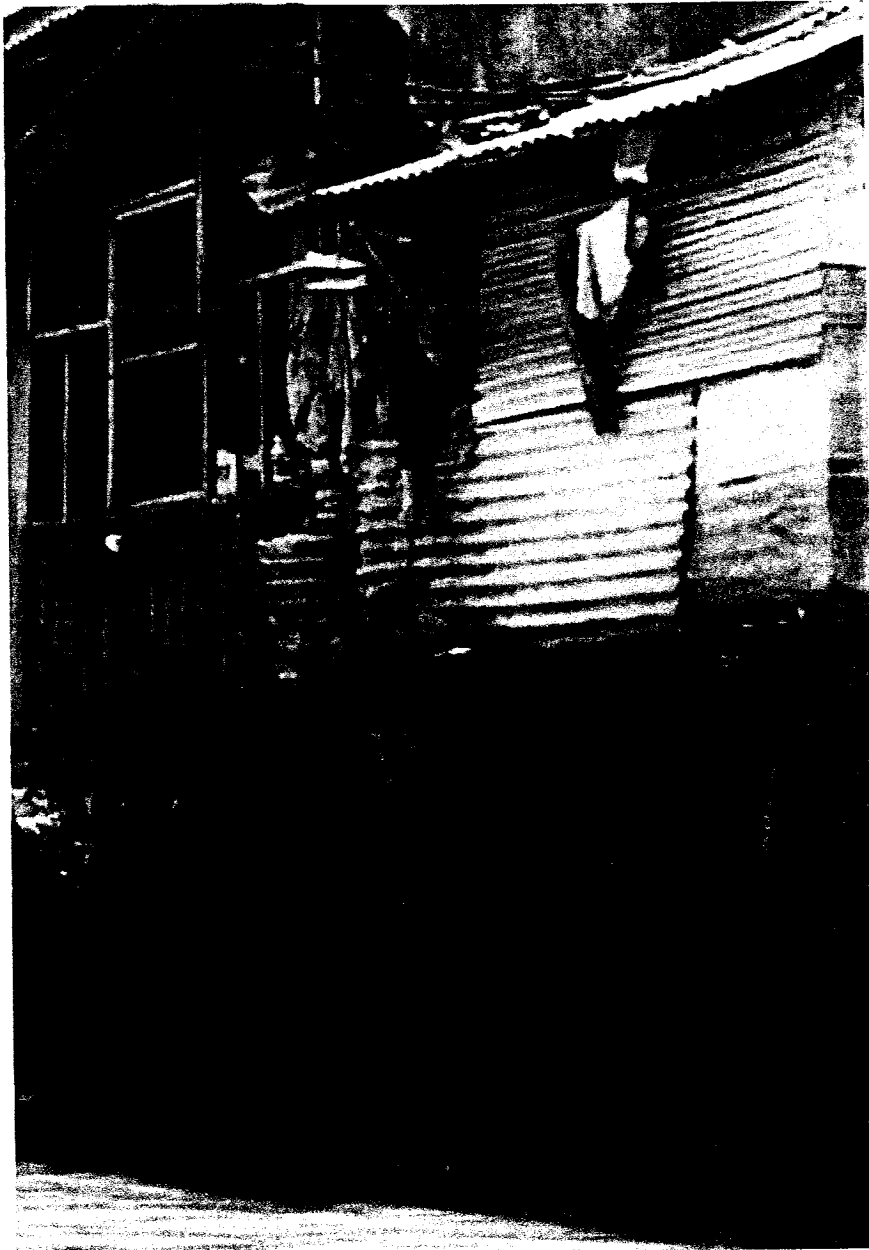


Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

Les bidonvilles ne sont pas dotés d'équipements et services urbains, pas d'égout, pas de raccordement à l'eau (c'est la corvée de tous, femmes, hommes et enfants, il faut souvent aller la chercher à plusieurs centaines de mètres à une fontaine où il faut ensuite faire la queue), pas d'électricité, pas de voie carrossable, pas de ramassage d'ordures, pas de police, pas d'équipements sanitaires, pas d'équipement éducatif, etc...

Le manque d'hygiène est ce qui ressort des conditions défavorables des bidonvilles, des maladies à transmission hydrique, ségrégation sociale.

**Photo n°4 :** Bidonville asiatique construit sur pilotis au bord d'un fleuve  
Ici l'eau est récupérée directement dans le fleuve mais sa qualité doit être largement  
insuffisante.



**Source :** Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

**Photo n°5: Bidonville de Bombay**

Dans ce bidonville indien, l'eau ne fait que passer pour alimenter le centre de la ville.  
Ironiquement cette canalisation sert de voie de circulation.



Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

**5- Typologie des bidonvilles :**

Il existe plusieurs critères de classification typologique des bidonvilles et cela diffère d'un auteur à un autre. Selon Milton Santos il les classe selon<sup>21</sup> :

- leur position par rapport à la ville, des bidonvilles extérieurs ou périphériques et des bidonvilles intérieurs.
- le critère de l'activité des habitants, on distingue les bidonvilles agricoles ou semi-ruraux et les bidonvilles urbains.
- la structure, des bidonvilles ordonnés et bidonvilles désordonnés.

<sup>21</sup> Milton Santos, op.cit.p40-41

### 6-Type des matériaux de construction :

Les matériaux utilisés sont divers, souvent les constructeurs utilisent des matériaux récupérés parmi les déchets ou achetés à bas prix, en majeure partie par des matériaux hétéroclites tel que bois, plaques de zinc, tôle de récupération, parfois les matériaux fabriqués sur place tel que le toub , brique d'argile marneuse.

Avec l'amélioration de leur situation économique, les matériaux traditionnels cèdent la place au parpaing la tôle en feuille ondulée ou ténit pour un confort meilleur.<sup>22</sup>

### 7- L'organisation des bidonvilles :

Les parcelles des bidonvilles diffèrent, généralement entre 50 et 150 m<sup>2</sup>. Les espaces de circulation sont minimums et les espaces publics sont presque inexistantes. Néanmoins, les voies de passage (presque toujours piétonnes) sont hiérarchisées. On ne retrouve pas exactement la même logique partout mais globalement le schéma est le suivant :

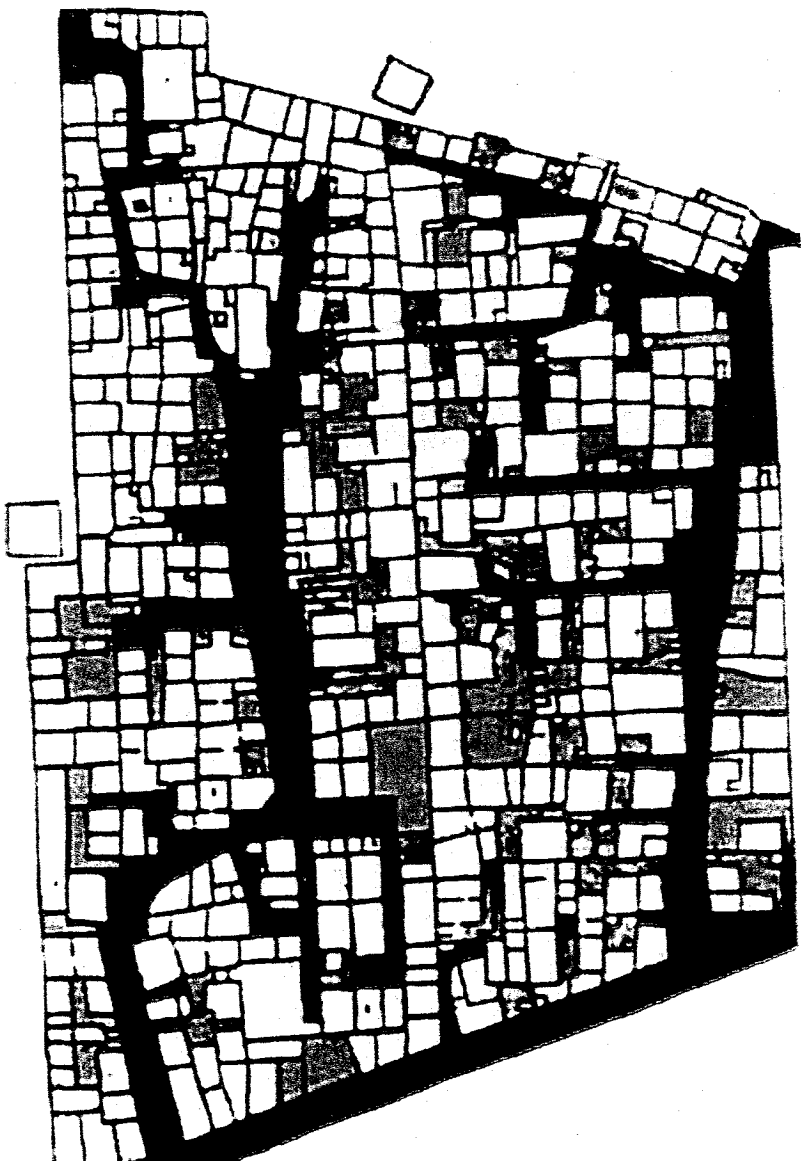
- une ou des rues principales. Elles sont relativement larges et peu nombreuses. Elles servent d'espace public. Souvent elles sont cachées de l'extérieur par un coude, ce qui leur confère une certaine intimité. C'est une manière de se protéger de l'extérieur.
- des ruelles. Elles sont étroites et utilisées comme un espace semi-public.
- un réseau d'impasses semi-publiques qui desservent plusieurs cours privées. Dans certains bidonvilles elles ont une porte à leur entrée, afin d'être utilisée comme un espace commun par les personnes qui vivent autour.

Le niveau d'entretien est lié à cette hiérarchie : plus l'espace est privé, plus il est soigné et entretenu : dans la rue principale, déchets et immondices ; dans la chambre, propreté et coquetteries.

Les commerces et artisans se regroupent sur le pourtour du bidonville, notamment aux niveaux des "portes", et sur les voies principales. Ceci contribue à renforcer le caractère autonome du bidonville.

<sup>22</sup> Nadjoua Bouarroudj Zertal, « l'état d'avancement urbain et prémisses du développement urbain durable en Algérie- vers une lecture écologique de Constantine », magister, 2001.

Schéma n°1: Bidonville de Nanterre (1966)



En noir : espace public

En gris : espace semi public

En clair : espace privé

Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

**Conclusion :**

Dans les pays en voie de développement, les villes croissent trop vite, ce qui donne la naissance à d'immenses bidonvilles. Dans la plupart des villes, ces implantations illégales manquent d'équipements les plus rudimentaires tels que l'égout, l'électricité et l'eau potable. Ces implantations ont tendances à s'établir sur des terrains en marge, tels que les plaines inondables ou les pentes instables, ce qui les rend vulnérables aux catastrophes naturelles telles qu'inondation, glissement de terrains et tremblement de terre.

Certains pays ont déclaré la guerre contre les bidonvilles, différentes interventions sont menées essayant de trouver des solutions pour ce type d'habitat dont l'objectif est d'améliorer l'image des métropoles et la qualité de vie de la population y habitant.

**CHAPITRE II:**

**LA POLITIQUE DE RESORPTION DES  
BIDONVILLES -CAS DU MAROC-**

**Introduction :**

Les grandes villes marocaines ont atteint un niveau de saturation qui rend difficile sinon impossible leur évolution dans le cadre de l'urbanisme prévisionnel, souvent en opposition au vécu urbain, parfois de façon antagonique. Elles ont besoin d'un urbanisme basé sur des approches pragmatiques et réalistes. Parmi ces approches alternatives, la rénovation, la réhabilitation, le renouvellement urbain sont des outils plus à même de mettre à niveau et reconstruire la ville, et les grandes opérations d'urbanisme pour créer de nouveaux centres urbains ou renforcer des centres existants<sup>1</sup>.

L'urbanisation sans cesse croissante ayant marqué ces dernières décennies les villes, conjuguées aux effets de la prolifération des bidonvilles et de la sur-densification des tissus anciens, nécessite l'engagement, sans délai par les pouvoirs publics, d'opérations d'envergure pour le développement de la production de logements au Maroc et particulièrement ceux à caractère social.

En 2005, le Roi Mohammed VI, a procédé à Casablanca, au lancement de deux projets de recasement des ménages du bidonville Sakouila, et du bidonville Thomas et s'est enquis de l'état d'avancement des travaux de restructuration des quartiers Lahraouine, Lamkanssa et Sidi Abderrahman.

la méthodologie d'intervention tendant à éradiquer ce bidonville en procédant au recasement de quelque 2.300 familles à travers l'aménagement et l'équipement de 1.150 lots de terrain, dont 150 de type R+3, et la restructuration de 3.400 «zriba»<sup>2</sup>.

Il s'agit également de la mise en place de services sociaux, de la création d'une cellule de gestion dans laquelle les associations du quartier seront impliquées et la mise sur pied d'un comité d'accompagnement social. D'un coût global de 335 millions de DH, ventilé entre le ministère de tutelle, la contribution des bénéficiaires et les recettes générées par les conventions conclues avec le secteur privé.

<sup>1</sup> Mohammed El Malti, « L'urbanisme et la question de la ville », gt6-6. [En ligne] [http // : www.rdh50.ma](http://www.rdh50.ma)

<sup>2</sup> Casablanca à Sidi Bernoussi : SM le Roi lance le programme de recasement des ménages des bidonville Sakouila et Thomas [En ligne] [http // : www.marocurba.gov.ma](http://www.marocurba.gov.ma)

Le projet s'étend sur une superficie de 60 ha, dont 40 ha seront consacrés au recasement des ménages de ce bidonville, implanté depuis 1930, et le reste aux travaux de restructuration<sup>3</sup>.

Le bidonville<sup>4</sup> a toujours été désigné selon les centres urbains, par des appellations très variées, c'est soit par le terme de kariane, essentiellement pour Casablanca, soit par le terme de douar, parfois de nouail, de n'zalet, de khiam<sup>5</sup>.

Sous le protectorat français, en 1950 le Maroc connaissait les bidonvilles aux alentours des grandes agglomérations. Leur naissance est due essentiellement à l'industrialisation qui a provoqué un flux massif des campagnards vers les villes<sup>6</sup>.

#### Photos n°6-7 : Bidonville de Ben M'sik à Casablanca



Photo n°6

Source : [www.archipress.org](http://www.archipress.org)

<sup>3</sup> Casablanca à Sidi Bernoussi : SM le Roi lance le programme de recasement des ménages des bidonville Sakoulla et Thomas. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

<sup>4</sup> En arabe classique, c'est le terme de moudoun el quesdir, les villes des tôles en zinc qui est souvent utilisé dans les écrits parfois c'est akwakh el quesdir, huttes de zinc, la population emploie le terme de brarek, le quartier de baraques.

<sup>5</sup> Mohamed Naciri, « les formes d'habitat « sous intégrés » essai méthodologique », colloque de Vincennes in HERODOTE, juillet, 1970. p.13.

<sup>6</sup> A. Farhi, « l'habitat informel cas des bidonvilles de Biskra », magister, décembre, 1993.p.128.



Photo n°7

Source : [www.seh.gov.ma](http://www.seh.gov.ma)

### 1- La lutte contre les bidonvilles :

La croissance urbaine au Maroc s'accompagne de mutations profondes dont une des manifestations les plus mal maîtrisées est l'habitat insalubre sous ses différentes formes, les plus massives comme le bidonville. Les données, indiquent qu'un urbain sur 5 habite un logement précaire selon les données du RGPH 94, et plus de 20% d'entre eux sont logés dans des bidonvilles. La localisation du phénomène fait ressortir une concentration des bidonvilles dans le littoral urbanisé (62% de l'ensemble des ménages bidonvillois sur l'axe urbain Kénitra-Casablanca), les grandes agglomérations, mais aussi les villes moyennes ou petites<sup>7</sup>.

Dans cette perspective la lutte contre les bidonvilles ne peut être dissociée de la question de la production du logement où se confirme un déséquilibre persistant entre les besoins et la demande.

<sup>7</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre », [En ligne] [http:// : www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)

Face à l'ampleur du phénomène, le Maroc dispose depuis 30 ans d'un vaste champ d'expériences en matière de lutte contre les bidonvilles. Cependant, ces pratiques sont insuffisamment valorisées.

La lutte contre les bidonvilles se heurte à des obstacles dans la conduite des interventions. Certains de ces obstacles sont exogènes et relèvent du contexte institutionnel et socio-économique sur lequel le maître d'ouvrage a peu d'influence. D'autres (identification et programmation, études, montage technique et financier, accompagnement social,...) dépendent de la conduite du projet dans les différentes phases du cycle. L'absence de maîtrise ou de méthodes adaptées à plusieurs de ces composantes opérationnelles entrave l'efficacité et la performance des interventions<sup>8</sup>.

## 2- La stratégie d'intervention

La stratégie proposée est fondée sur plusieurs axes complémentaires : la lutte contre les bidonvilles constitue d'abord un choix d'orientation politique qui appelle des décisions et des arbitrages avant leur traduction sur le plan opérationnel par de nouvelles méthodes d'interventions et procédures adaptées<sup>9</sup>.

Le bidonville constitue une forme d'expression de la pauvreté urbaine (précarité des matériaux de construction et du statut d'occupation, absence d'infrastructure etc.). L'attente de la population porte sur un relogement (souvent en terme d'accès à un lot équipé) par le biais de subventions par l'Etat dont les ressources ne permettent pas de faire face à l'ensemble de la demande. Cette situation implique d'inverser la tendance : si l'initiative de l'intervention vient de la population ou de ses élus, l'Etat peut appuyer cet effort sous formes d'encadrement techniques, de facilités opérationnelles ou de subventions financières en admettant des réponses progressives et adaptées selon les cas: celles-ci peuvent aller de l'amélioration de l'existant jusqu'à la résorption, en passant par des restructurations plus ou moins légères initiées par les habitants et encadrées par les collectivités locales concernées<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre », [En ligne] <http://> : Op.Cit

<sup>9</sup> Idem

<sup>10</sup> Idem

## 2-1- Le rôle stratégique de l'Etat dans la lutte contre les bidonvilles

L'Etat a des responsabilités envers les populations pauvres dans plusieurs domaines et en particulier dans la question du logement qui ne peut être réglée uniquement par les mécanismes du marché. Si l'intervention des pouvoirs publics dans ce domaine est importante dans les pays développés, elle s'avère non moins indispensable dans les pays en voie de développement.

La question est de savoir comment optimiser l'intervention des pouvoirs publics (Etat et municipalités) dans la question du logement (il ne s'agit pas de construire directement des logements, cette mission peut être assurée par le privé et également par des établissements publics spécialisés) en agissant sur le processus de production pour lever les obstacles fonciers, réglementaires et financiers<sup>11</sup>.

Il n'est donc question ni de recentrage ni de retrait de l'Etat, mais plutôt d'un renforcement de son rôle dans ce domaine dans le cadre d'une répartition des responsabilités entre les différents partenaires (collectivités locales, secteur privé et habitants).

## 2-2- La responsabilisation des acteurs engagés

Si le rôle de l'Etat est stratégique, celui des autres partenaires est incontournable. Dans cette perspective, la lutte contre les bidonvilles nécessite que les rôles, les prérogatives et les niveaux de responsabilités des acteurs publics et privés concernés (la commune, l'opérateur public, l'Etat) soient aujourd'hui clairement définis. Cette dimension ne peut se limiter à la seule action du département de l'habitat mais repose sur l'implication, l'engagement et la responsabilisation de l'ensemble des acteurs afin qu'ils mutualisent leurs efforts et mettent en commun leurs moyens. Cette démarche s'inscrit dans une vision élargie de l'intégration urbaine. Elle appelle dans ce sens une redéfinition du rôle des différents acteurs engagés dans sa mise en œuvre<sup>12</sup>.

La question clef qui est aujourd'hui posée avec acuité n'est pas celle de savoir le pourquoi de l'intervention en matière de lutte contre les bidonvilles ni même celle relative à quoi faire (car le Maroc a accumulé dans ce domaine suffisamment

<sup>11</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre, [En ligne] <http://> : Op.Cit

<sup>12</sup> Idem

d'expériences) mais celle qui consiste à savoir comment le faire, avec quels moyens et quels partenaires ?

Dans ce cadre, la difficulté réside moins dans l'élaboration d'une stratégie que dans la mise en place des conditions de sa mise en œuvre car il s'agit principalement de coordonner des actions menées par différents partenaires. Ceci nécessite une mise à niveau et le partage d'un consensus sur les objectifs, les méthodes et les moyens<sup>13</sup>.

Ce constat implique un changement dans les mentalités et les pratiques des acteurs. La lutte contre les bidonvilles n'est pas un champ isolé des transformations que connaît la société en général mais il en subit les effets. Les perspectives d'une croissance économique durable, de modernisation de la société, de transparence dans la gestion des affaires publiques permettent d'espérer à terme une urbanisation mieux maîtrisée et dans son sillage, la résorption des bidonvilles.

### **3- L'histoire des stratégies adoptées par les pouvoirs publics<sup>14</sup> :**

#### **3-1- Les années 50 et 60:**

Les interventions des pouvoirs publics en matière de résorption des bidonvilles, durant les années 50 et 60 procédaient d'une vision d'hygiène urbaine et consistaient en une politique de démolition des implantations et de transfert des ménages dans des cités de recasement à la périphérie des villes, sur des sites aménagés en trames avec des degrés d'équipement variables, allant du point d'eau et WC publics, au logement sommaire construit sur un lot entièrement équipé<sup>15</sup>.

#### **3-2- Les années 70**

Afin d'agir avec des moyens adéquats et incarner la crise du logement, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a été créé en avril 1972. Le 1er quinquennat 1973-1977 a arrêté une stratégie articulée sur l'éradication des bidonvilles, l'équipement des quartiers insalubres en infrastructure et la création de nouveaux instruments de gestion et de mise en œuvre. Tenant compte de la crise de logement quasi générale dans les villes, le plan quinquennal a mis l'accent sur l'habitat urbain et arrêté des dispositions

<sup>13</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre, [En ligne] <http://> : Op.Cit

<sup>14</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre, Stratégies d'Intervention », [En ligne] <http://> : [www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)

<sup>15</sup> Idem.

particulières en introduisant des propositions de zones à équipement différé sur 5 ans (pour les couches sociales moyens), 10 ans et 15 ans et des trames d'accueil (pour les ménages les plus démunis)<sup>16</sup>.

Aucune de ces formules ne fut suivie de réalisations concrètes, elles furent toutes abandonnées, en 1974, après réajustement du plan au profit du programme social de lutte contre les bidonvilles.

Dans ce cadre, des logements sociaux réalisés, soit dans des villes soit dans des centres urbains, sont offerts en vente aux bidonvillois avec des superficies couvertes réduites (40m<sup>2</sup>) sur des lots de 100m<sup>2</sup> environ. Le financement de ces logements embryonnaires évolutifs était effectué sur des crédits budgétaires de l'Etat, et ce, dans l'objectif d'aider au relogement des populations les plus démunies<sup>17</sup>.

Cependant, la construction de logements sociaux souvent loin du lieu d'implantation des bidonvilles n'a pu permettre leur résorption. Les bidonvillois sont nombreux à revendre ces maisons, soit pour réaliser un gain substantiel soit, parce qu'ils refusaient de quitter l'environnement auquel ils s'étaient habitués.

### 3-3- Les années 80 : Priorité à la restructuration

Au cours du plan triennal 1978-1980, un vaste programme de restructuration des grands bidonvilles a été lancé. Les crédits affectés par le plan triennal 1978-1980 à la construction de logements de recasement des bidonvillois étaient à peine suffisants pour la satisfaction de 2 à 5% de la population bidonvilloise estimée à 20% de la population urbaine à la veille de ce plan. Certains des grands bidonvilles tels que Ben Msick à Casablanca ou Doum Maadid à Rabat comptaient 80.000 à 100.000 habitants. Il a été décidé alors de s'orienter vers une autre approche qui consiste en la restructuration in-site.

<sup>16</sup> Lots d'une superficie de 80 à 100 m<sup>2</sup> livrés avec un équipement sommaire. Au départ, assainissement, eau potable et éclairage public puis électricité à domicile et voirie. Paiement sur 5ans avec un apport initial de 1500 DH. Des prêts avec facilité de paiement sur 20 ans pour réaliser les travaux de construction.

<sup>17</sup> 12.479 lots et 37.437 logements sociaux réalisés entre 1973 et 1977, pour faire face à des besoins estimés à 400.000 logements

### **3-3-1- Les projets de Développement Urbain "PDU":**

Concernant les grands bidonvilles (plus 4.000 habitants), plusieurs opérations furent engagées avec le concours financier de la BIRD: Doum-Maadid-Hajja à Rabat, Saknia à Kénitra et Borj Moulay Omar Meknès. Les PDU sont des opérations intégrées à l'échelle de la ville visant la réalisation des équipements de base et d'équipements socio-collectifs. Les habitants ont été rendus propriétaires des terrains qu'ils occupaient. L'aide technique leur a été dispensée, les facilités leur ont été accordées essentiellement sous forme de crédits et des zones industrielles ont été créées dans ces quartiers pour permettre aux habitants de trouver des emplois, leur permettant d'honorer les échéances de crédits contractées.

Cependant, des retards ont été enregistrés par rapport aux calendriers d'exécution prévus dû au manque d'attention pour l'acquisition foncière, au faible taux de recouvrement des fonds, à la capacité d'exécution limitée et la non utilisation de la ligne de crédit "prêt de matériaux de construction".

### **3-3-2- Le programme des petits et moyens bidonvilles (PMB):**

S'agissant des petits et moyens bidonvilles, une politique semblable de restructuration a été adoptée. Si l'action prévue dans le cadre des PDU revêtait un caractère global, pour les PMB l'action ne devait porter que sur les problèmes spécifiques de l'habitat, on considérait qu'en raison de la dimension de ces quartiers, l'intégration au contexte urbain est déjà assurée. L'intervention consiste à la réalisation des équipements d'infrastructure : voirie assainissement, réseaux d'eau et d'électricité. La restructuration devait s'attacher à maintenir la population sur place en introduisant au niveau urbanistique, les aménagements nécessaires. Ainsi, des normes de densité ont été adoptés (pas plus de 400 habitants à l'hectare) et d'habitabilité (pas de parcelles de moins de 40m<sup>2</sup>).

Dans ce sens, 160 petits et moyens bidonvilles ont été recensés pour une population de 180.000 habitants et seuls 38 bidonvilles (93.748 habitants) ont été retenus selon le critère du statut juridique du terrain (domanial). Ces projets ont été financés par le Budget Général de l'Etat. Néanmoins, le recouvrement des fonds dépensés, auprès des bénéficiaires, n'a pas connu de succès.

### 3-3-3- La mise en place d'une politique conventionnelle (MOD):

Vu le blocage qu'ont connu certaines opérations régies par les Délégations Provinciales sur FNAET<sup>18</sup> ou budget général de l'Etat, le Ministère de l'Habitat a instauré la politique conventionnelle permettant aux ERAC<sup>19</sup> et à l'ANHI<sup>20</sup> d'intervenir en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des délégations du fait de leur souplesse de gestion financière et administrative. Par ailleurs, d'autres instruments ont été créés parmi eux:

- l'ANHI a été créée en 1984, comme opérateur spécialisé en matière de résorption des bidonvilles et d'intervention dans l'habitat sous équipé et non réglementaire.

### 3-3-4- Le système de péréquation au service de la résorption:

La fin des années 80 a été marquée par une stratégie privilégiant le relogement par l'attribution de lots équipés, choix lié à un certain nombre d'éléments concernant les aspects fonciers, financiers et techniques. Face à des besoins toujours accrus des couches sociales les plus démunies notamment les bidonvillois et en raison des restrictions budgétaires, le département de l'Habitat a appliqué la formule de péréquation dans les montages financiers des opérations de lutte contre les bidonvilles, en affectant le surplus généré par le produit de la vente des lots d'habitat collectif, de villas ou à usage commercial pour rééquilibrer le prix réduit de vente des unités destinées aux couches sociales les moins favorisées.

Ce mode d'intervention a favorisé l'adoption de projets intégrés permettant le brassage social d'une part et d'autre part le relogement des bidonvillois dans des lots équipés ou des logements construits, avec une participation financière en deçà du prix de revient des produits réalisés. Pour les opérateurs publics, ce système a permis des retombés financières indéniables. En effet, les retombés des opérations de résorption des bidonvilles sont doubles : d'une part pour chaque bidonvillois relogé c'est un logement supplémentaire créé et d'autre part les bidonvillois deviennent propriétaires d'un logement décent qu'ils peuvent non seulement habiter mais louer en partie ou en totalité pour améliorer leurs revenus.

<sup>18</sup> FNAET : Fond National pour l'Achat et l'Equipement des Terrains

<sup>19</sup> ERAC : Etablissement Régional D'aménagement et de Construction

<sup>20</sup> ANHI : Agence National de lutte contre L'habitat Insalubre

### 3-4- Les années 90 : Programme Spécial de Lutte contre les bidonvilles:

A la fin des années 90 le département de l'habitat a été appelé à définir des méthodes d'intervention plus adaptées aux possibilités d'épargne des ménages à ressources limitées, de développer de nouveaux mécanismes d'intervention notamment à travers la promotion d'une politique foncière et le développement de nouvelles synergies en matière de lutte contre l'habitat insalubre, tout en préconisant des montages institutionnels pour la réalisation des projets, permettant ainsi, d'impliquer directement les autres parties concernées (Etat, collectivités locales, agences urbaines, régies et offices d'eau, d'électricité et d'assainissement, populations concernées, mouvements associatifs, ...).

De nouvelles méthodes et outils d'intervention ont été mis en œuvre :

- **Plans Locaux d'Habitat et de Développement Urbains (PLHDU):** basés sur une programmation, à moyen terme, des actions à lancer en tenant compte de ceux des autres intervenants locaux, avant d'entamer la concertation avec l'ensemble des partenaires et d'établir des conventions qui définissent les conditions de réalisation de programmes d'habitat social et de résorption des bidonvilles.
- **Programme des Zones d'Aménagement Progressif (ZAP):** basé sur le principe de l'aménagement progressif des lotissements, ce programme constitue un outil d'intervention souple et adapté financièrement aux possibilités et au rythme d'épargne des ménages à faible revenus notamment aux ménages bidonvillois.
- **Aménagement de Nouvelles Zones d'Urbanisation (ZUN):** ce programme vise l'ouverture à l'urbanisation de grandes réserves foncières publiques et leur équipement en infrastructure hors site et primaire en vue de promouvoir l'habitat social dans les villes connaissant un déficit important en logements.
- **Au niveau foncier,** il a été envisagé la création de l'Agence Foncière, outil d'intervention pour promouvoir et fructifier le patrimoine foncier de l'état.
- **Au plan financier,** l'enveloppe prévue dans le cadre du Plan Quinquennal 2000-2004, pour les opérations de résorption des bidonvilles dépasse 1 milliard de dirhams.

Des financements annexes ont également été prévus dans le cadre du Fonds Hassan II de Développement Economique et Social pour la résorption des grands bidonvilles de Casablanca, Rabat, Salé et Fès.

### **3-5- L'année 2001 : Plan d'action de Résorption de l'habitat Insalubre «PARHI»:**

Le Discours Royal du 20 août 2001 a placé l'habitat social en général et la lutte contre l'habitat insalubre en particulier parmi les priorités nationales. L'importance accordée par Sa Majesté le Roi à ce secteur lui ouvre ainsi la voie pour être parmi les centres d'intérêt des interventions publiques visant à résoudre les problèmes engendrés par le déficit social.

Dans ce cadre un plan d'action de résorption de l'habitat insalubre a été élaboré. Ce programme a concerné les bidonvilles pour près de 201 000 ménages.

A cet effet, les pouvoirs publiques ont placé le secteur de l'habitat parmi les priorités nationales et ont défini pour ce faire une approche nouvelle basée sur :

- L'engagement d'importants programmes de résorption tenant compte des moyens disponibles, de la responsabilité légale des différents intervenants et des priorités d'intervention sur la base d'une politique volontariste en matière de contrôle sur le plan local, visant à arrêter la prolifération de ces tissus, car toute action serait vaine si les bidonvilles continuent à s'accroître au rythme actuel.

- La participation et l'adhésion de l'ensemble des partenaires, et ce, dans le cadre de conventions précisant les zones d'intervention, les opérateurs, le phasage des opérations ainsi que les modalités et moyens de mise en œuvre de ce programme tout en fixant les contributions et les engagements des différentes parties (Etat, collectivités locales, agences urbaines, régies d'eau, d'électricité et d'assainissement, populations concernées, mouvements associatifs, ...).

- Le lancement d'un nouveau programme public en vue de l'éradication, à terme, des bidonvilles par l'allocation d'une importante enveloppe budgétaire et l'optimisation des ressources allouées par l'Etat.

Les axes d'intervention concernant les bidonvilles :

- Prise en charge par l'Etat de la résorption des bidonvilles existants : programme "Villes sans Bidonvilles » ;
- Contrôle et arrêt de toute création ou extension de l'habitat insalubre ;
- Criminalisation et personnalisation des sanctions des infractions en la matière.

#### 4- Les modes d'intervention

L'intervention en matière de résorption des bidonvilles peut revêtir plusieurs formes, séparément ou combinées<sup>21</sup> :

Les opérations de restructuration ont pour objectif de doter les grands et moyens bidonvilles pouvant être intégrés au tissu urbain, en équipements d'infrastructure nécessaires (assainissement, voirie, eau potable, électrification) et régulariser leur situation urbanistique et foncière. La restructuration devra être, en général, accompagnée par une dédensification, soit par le biais du relogement, soit par le biais du recasement en zones d'aménagement progressif ZAP ou en équipement total, soit en combinant ces deux modes. Sur le plan du financement, l'adduction d'eau potable et l'électrification sont à la charge des bénéficiaires. L'aide publique est destinée à l'équipement en voirie et assainissement.

Le recasement permet aux ménages des petits bidonvilles et de ceux ne pouvant être intégrés au tissu urbain, l'accès à la propriété de lots d'habitat social (de superficie comprise entre 64 et 70 m<sup>2</sup> pour les lots mono-familiaux et de 80 m<sup>2</sup> pour les lots bi-familiaux) à valoriser en autoconstruction assistée, dans le cadre de lotissements à équipement préalable ou progressif. Les zones d'aménagement progressif (ZAP) sont programmées pour les bidonvilles ayant un nombre de ménages inférieur à 400 et en priorité pour les ménages à transférer dans le cadre des restructurations.

Le recours à l'aménagement progressif répond au souci de production de lots, financièrement, plus adaptés aux possibilités et au rythme d'épargne des ménages à ressources limitées mais assurant la sécurité et la santé des habitants et le

---

<sup>21</sup>Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre Stratégies d'Intervention », [En ligne] <http://> : Op.Cit

développement harmonieux des villes, sur la base de plans de lotissements et d'études techniques préalablement établis.

Ce type d'intervention reste, cependant assujéti à l'engagement des collectivités locales pour la réalisation des équipements complémentaires soit directement, soit par l'intermédiaire des amicales de quartiers. Les conventions de financement et de réalisation préciseront, pour les zones d'aménagement progressif, les modalités d'achèvement des équipements et de déblocage de la subvention.

Le relogement concerne essentiellement les bidonvillois à transférer totalement et plus particulièrement ceux des grandes villes. Il consiste en l'attribution de logements sociaux (superficie hors œuvre inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> et valeur immobilière totale ne dépasse pas 120.000 DH) construits par l'opérateur.

#### **5- Le processus de la résorption:**

La nouvelle démarche de résorption des bidonvilles est basée sur une programmation qui tient compte de l'unicité de la ville et de l'échéancier d'éradication de la totalité des bidonvilles des différentes villes concernées et ce dans le cadre d'un « contrat-ville » passé entre l'Etat et la commune urbaine concernée<sup>22</sup>.

Ces contrats-villes déterminent les missions, responsabilités et engagements des parties contractantes : l'Etat prend en charge la subvention de ces programmes qui seront réalisés sous forme de restructuration in site de lotissement de recasement ou la construction de logements pour le relogement. La commune urbaine quant à elle, s'engage, en collaboration avec l'administration territoriale à veiller à la non prolifération des bidonvilles existant et à l'interdiction de toutes nouvelles créations, de même que la commune urbaine peut, en fonction de ces priorités et si ses moyens le lui permettent, contribuer à alléger la participation des bénéficiaires.

Le Wali de région en tant que coordonnateur du système de gouvernance régional coordonne et valide le programme "villes sans bidonvilles" pour son ressort territorial et élabore le plan d'action sur la base des propositions des gouverneurs de province. Les

<sup>22</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre Stratégies d'Intervention », [En ligne] <http://> : Op. Cit.

contrats-villes, à passer entre l'Etat et les opérateurs, préciseront la nature et les données des opérations à mettre en œuvre, les instances à mettre en place et les responsabilités des intervenants sur le plan social, technique et financier.

### 5-1- Le programme Ville Sans Bidonvilles:

Le programme "Villes sans bidonvilles" (VSB) lancé en juillet 2004 par le Roi, prend appui sur plusieurs référentiels dont les principaux sont : les Directives Royales contenues dans les différents discours, la déclaration de politique générale du Gouvernement (novembre 2002) et la Déclaration du Millénaire des Nations Unies visant l'amélioration des conditions de vie des populations<sup>23</sup>.

L'avènement de l'Initiative Nationale de Développement Humain INDH, vient confirmer l'importance de ce programme qui contribue à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion urbaine.

La réalisation de ce programme s'étale sur la période 2004-2010 et concerne 72 villes et 272.000 ménages résidant dans près de 1.000 bidonvilles (données actualisées).

Globalement, le programme "Villes sans bidonvilles" devra mobiliser un investissement d'environ 19 milliards de dirhams, dont une subvention du Fonds Solidarité Habitat, estimée à près de 6 milliards de dirhams.

Il est mis en œuvre dans le cadre de contrats-villes signés entre le MHU, les Gouverneurs et les Présidents de communes, précisant les options de résorption, les responsabilités et engagements des différents partenaires.

A la fin de l'année 2005, 217 600 ménages contractualisés :

\* 43 contrats de villes signés portant sur 139.600 ménages ;

\* Contractualisation partielle pour Casablanca et Témara portant sur 56.300 ménages ;

\* Convention des Provinces du Sud concernant 21.700 ménages.

\* Le nombre de baraques démolies a atteint 25.500, dont 15.200 baraques ont été démolies en 2005.

A la fin 2005, 17.000 unités d'accueil disponibles n'ont pas encore été attribuées.

<sup>23</sup> Direction de l'urbanisme, priorité 2006, action d'encadrement, juin 2006. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

**Conclusion :**

Depuis l'année 2004, le gouvernement s'est engagé à donner une dimension particulière aux actions de résorption des bidonvilles au Maroc, l'inscrivant dans une vision stratégique axée sur un plan d'action «villes sans bidonvilles». Ce programme se fixe comme objectif d'éliminer à l'horizon 2010 tous les bidonvilles des centres urbains.

Pour atteindre l'objectif escompté, le contrôle et le suivi de l'évolution des bidonvilles, s'avèrent une action primordiale qui doit être menée en parallèle et tout au long de la réalisation des opérations de l'habitat social pour la prévention.

Globalement, le programme "Villes sans bidonvilles" devra mobiliser un investissement d'environ 19 milliards de dirhams, dont une subvention du Fonds Solidarité Habitat, estimée à près de 6 milliards de dirhams.

**PARTIE II:**

**CONSTANTINE VILLE DES BIDONVILLES**

## **CHAPITRE III:**

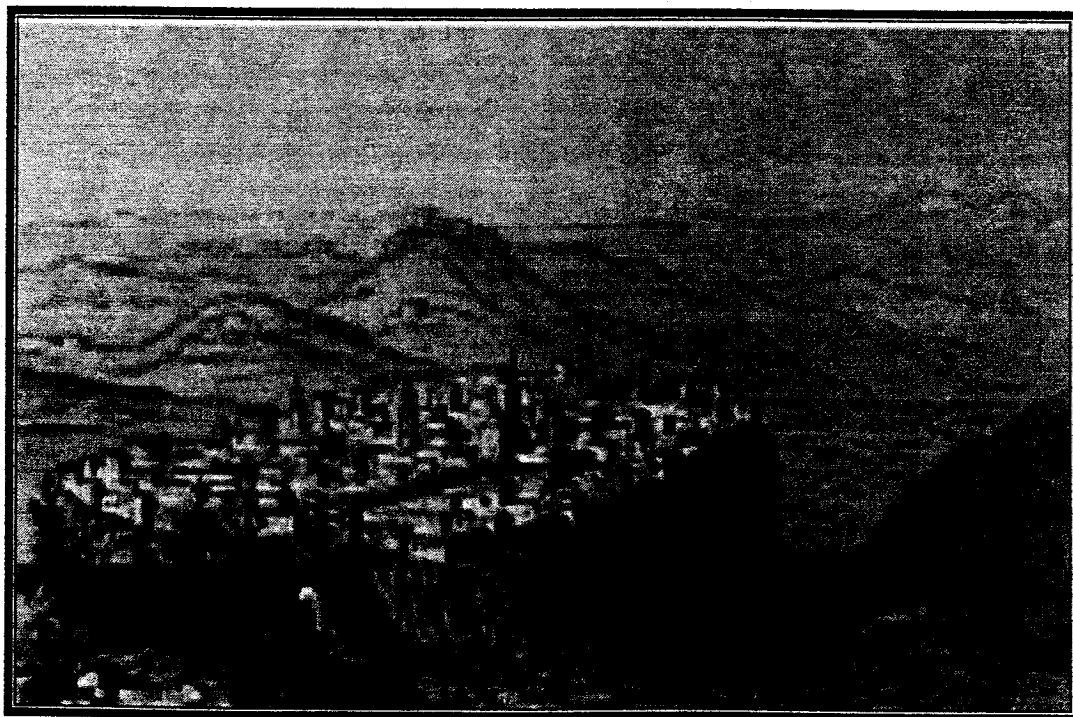
# **LES TENTATIVES DE RESORPTION DES BIDONVILLES A CONSTANTINE**

## Introduction

Constantine capitale de l'est algérien, Ville millénaire et grande métropole régionale au riche passé historique, elle a toujours occupé une place stratégique tant par son site imprenable, pittoresque et grandiose, que par sa situation en tant que carrefour de communication très important, depuis plus de 2000 ans.

La ville de Constantine était construite sur le rocher. Isolée et entourée au Sud Est, et au Nord Est par le Rhumel, ainsi au Nord Ouest par l'escarpement. Elle est protégée et défendue par une enceinte; mais le site par sa topographie qui forme un rempart naturel, empêche tout développement de la ville. Ce rempart non seulement joue un rôle défensif mais aussi un rôle de séparateur c'est-à-dire une rupture entre la société urbaine (la médina) et rurale (la campagne)<sup>1</sup>.

**Photo n° 8 : Gravure de la médina de Constantine perchée sur son rocher**



**Source :** Collectif, Constantine –ville- paysage, Ecole nationale supérieure du paysage de Versailles, atelier pédagogique 2003-2004

<sup>1</sup> F. Djemai Boussouf, «mise en évidence des structures permanentes comme méthode de revalorisation du patrimoine bâti: cas de Constantine», Magister, E.P.A.U d'Alger 2002.p159

Durant la colonisation Constantine éclate de son site primitif et s'étend dans toutes les directions, cette extension s'est faite sans plan d'ensemble ; où on aboutit à un tissu urbain discontinu, des nouveaux quartiers apparaissent et une nouvelle forme d'habitat : l'habitat spontané plus connu sous le terme de bidonvilles.

### 1- L'époque coloniale: émergence des bidonvilles

La croissance démographique des villes algérienne, à laquelle Constantine n'échappe pas, a pris une certaine ampleur dès la fin de la première guerre mondiale. Ce ne sera cependant qu'à partir des années trente (1930) que l'on commencera à percevoir les manifestations spatiales de cette croissance démographique, avec l'apparition des formes d'habitat désignées, par la suite par « bidonvilles ».

La ville traditionnelle vers laquelle s'orientaient les flux migratoires, semblait avoir atteint un seuil de peuplement optimal. En même temps que les ressources économiques des immigrants ne permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables.

Cette population immigrante, par le fait qu'elle était algérienne, ne pouvait constituer une clientèle potentielle pour l'habitat à bon marché (HBM) en construction et « *les nouveaux arrivants s'installent, en fin de compte, soit chez des parents, soit dans des baraques qui s'agglomèrent en bidonville* »<sup>2</sup>.

Les bidonvilles se forment sur des espaces plus ou moins dévalorisés. Les premiers apparaissent à partir du début des années trente à proximité des arcades romaines<sup>3</sup> et de la décharge publique. D'autres groupements plus réduits, se sont constitués sur les berges du Rhumel, à proximité physique de la vieille ville. (Voir schéma n°2).

A la fin des années trente le phénomène prend une ampleur relative, qui amène les autorités de la ville à s'y intéresser. Le problème est posé au niveau du conseil général du département de Constantine<sup>4</sup>.

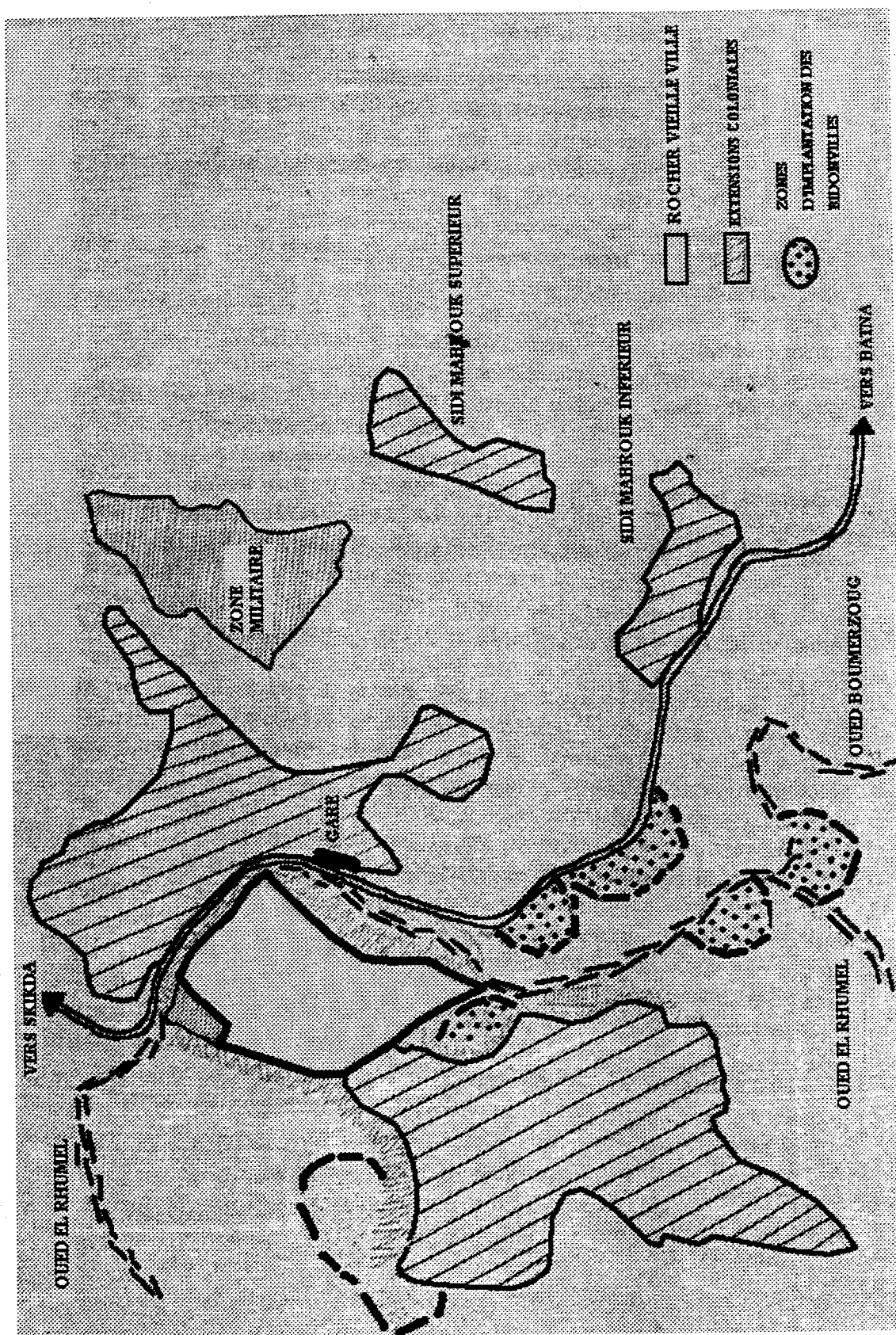
Lors d'une séance du conseil général, un conseiller abordera le problème des conditions d'habitat de la population indigène autour des villes : « *si l'on examine les*

<sup>2</sup> Andre Nouschi, la naissance du nationalisme algérien. 1914-1954 ed de minuit 1960 p 101 in A. Hafiane les défis à l'urbanisme. ed O.P.U 1989 p29.

<sup>3</sup> G.Meskaldji, L.El Hadeuf, « croissance de l'agglomération constantinoise », CNRS (Tours) ,1979.

<sup>4</sup> Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989 p29

Schéma n°2 : Localisation des premières zones d'habitat informel 1937



Source: Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989 p30

*statistiques quinquennales, on constate que, depuis plus de vingt ans, la population indigène des villes augmente d'une façon considérable. Cet accroissement vient surtout de l'exode vers les cités, de malheureux qui viennent des douars ; il s'est créé, de ce fait, dans nos grands centres, un paupérisme indigène considérable (...). Ces malheureux qui n'ont pas de gîte, qui vivent d'expédients, il convient d'envisager, à leur égard, un programme de recasement <sup>5</sup>».*

Des propositions émanent à la suite de ce constat d'accroissement des formes d'habitat pauvres et précaires, en périphérie de la ville. On parle alors d'agir par la création de cité indigène dans les villes et de centres ruraux dans les campagnes « *ou l'on apprendrait aux fellahs à cultiver et à augmenter ainsi leur rendements* ».

Cette proposition n'a pas été suivi d'application et rien n'a été fait en faveur de ces immigrants pour améliorer leurs situations.

#### **1-1- Les terrains d'implantation de l'habitat informel :**

L'habitat informel s'est développé dans les zones urbaines et péri-urbaines délaissées par les européens ou par les autorités coloniales. Ces zones ont des caractéristiques qui font que la pression spéculative y est moins forte qu'ailleurs<sup>6</sup>, et impropre à la construction:

- leur valeur agricole est faible, ce sont le plus souvent de petites superficies exploitées en jardins.
- elles ne constituent pas des sites urbanistiques pouvant se conformer aux nécessités de l'urbanisme colonial qui privilégiait une morphologie continue s'organisant à partir de grands tracés à tendance orthogonale.
- Les ruptures physiques du site de Constantine et les pentes fréquentes ne permettaient pas de constituer un tissu urbain homogène avec de fortes liaisons spatiales.
- D'autres part, ces zones ne sont pas situées sur des hauteurs pouvant permettre la réalisation de constructions panoramiques.

<sup>5</sup> Intervention de Mr READARES, conseiller, à la séance du 28 avril 1938 du conseil général de Constantine.in Abderrahim Hafiane, op.cit. p29.

<sup>6</sup> Abderrahim Hafiane op.cit p33.

- A cela s'ajoute la présence de servitudes nuisibles (oued véhiculant des eaux usées, décharge publique) qui affectent les préoccupations de salubrité et d'hygiène contenues dans l'urbanisme colonial.

La population de cet habitat informel était économiquement utile au fonctionnement de la ville (ouvriers, journaliers, femme de ménage). Elle ne disposait pas de moyens adéquats pour accéder à des conditions de vie meilleures.

La puissance administrative coloniale se déchargeait du poids financier et politique qu'aurait supposé une action en faveur de cette population.

L'habitat informel continuera son développement au point qu'entre 1948 et 1954 seront réalisés 1800 logements de type bidonville et 2900 logements construits en dur<sup>7</sup>.

### 1-2- Première mesure de la résorption de l'habitat précaire

Depuis l'apparition de l'habitat informel dans l'espace urbain. Ce ne sera qu'en 1952 que le gouvernement général a pris une mesure pour la résorption de l'habitat précaire. Celle-ci traduite par l'arrêté du 2 mai 1952. Il prévoit l'octroi de subventions en capital aux communes qui interviendraient dans la résorption des bidonvilles situés sur leur territoire administratif. Il fixe les conditions auxquelles sont soumises ces communes et insisté sur le fait que «*Toutes dispositions devront être prises par les communes pour la disparition totale et définitive du bidonville objet des constructions de recasement et le non développement des autres bidonvilles pouvant exister sur le territoire de la commune* »<sup>8</sup>.

Ce n'est qu'en 1953, que la première cité de recasement fut réalisée, la cité Ameziane aujourd'hui appelé la cité des Martyrs. Ceux sont les couches moyennes qui ont bénéficié de cette réalisation.

<sup>7</sup> Abderrahim Hafiane, op.cit. p34.

<sup>8</sup> Article 7 de l'arrête du 2 mai 1952.

**1-3- La période de la guerre de libération :**

La période de 1954-1962 correspond à la guerre de libération nationale. Elle fut marquée par un exode rural massif. Constantine devient le réceptacle d'une population nombreuse venant de l'ensemble de l'est Algérien.

Cette guerre avec son cortège de zones interdites de regroupements des populations, de terre brûlée, déracine complètement le paysan de sa terre.

La recherche de la sécurité est le premier mobile qui entraîne un afflux vers la ville.

Les centres de regroupements dont l'objectif est militaire avaient été créés pour loger et contrôler la population qui fuyaient les zones interdites.

Contraints de s'installer en des lieux qui ont été choisis pour eux, loin de leurs terres, après que leurs maisons aient été détruites les paysans préfèrent fuir vers la ville<sup>9</sup>.

A partir de 1954, la croissance démographique est sans commune mesure avec celle des périodes précédentes.

En quelques années de 1954 à 1960 la population algérienne est passée de 102.650 à 178.000 personnes, alors que de 1948 à 1956 l'accroissement démographique s'est situé à environ 25.000 personnes (voir tableau n°3 , n°4).

**Tableau n°3 : Evolution démographique de la population de Constantine**

ANNES	POPULATION ALGERIENNE	POPULATION EUROPEENE	POPULATION TOTALE
1919	36783	36333	73116
1926	47086	41496	88582
1936	56363	50467	106830
1948	77089	37249	114338
1954	102650	40675	143334
1960	178000	43000	221000

Source: Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989. p39

<sup>9</sup> G.MESKALDJI, L.El Hadeuf, op.cit.p89

Tableau n°4 : accroissement démographique par période de recensement

PERIODE	POPULATION ALGERIENNE		
	ACCROISSEMENT	TAUX (%) période	TAUX (%) annuel
1926-1936	9277	19,70	1,97
1936-1948	20726	36,80	3,06
1948-1954	25561	33,20	5,53
1954-1960	75350	73,40	14,68

Source: Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989. p39

Cette explosion démographique n'est pas sans répercussion sur l'urbanisation informelle.

Cette dernière jusqu'à 1954 s'est développée sur des espaces géographiquement délimités ; mais depuis elle s'est étendue à d'autres espaces. (Voir tableau n° 5).

Tableau N°5 : situation des bidonvilles à Constantine en 1959

Zones géographiques	Bidonvilles
El Attabia	Djebbés – Cherbonneau – Manchar - Domaine Améziane
Bardo	Chabersas - Chalet de pins - pont du diable - Arcades Romaines - Ancien Abattoir
El Kantara Lamy	Carriere Lantini
Sidi Mabrouk	Ferme Debono - Oued El Had - 4 <sup>ème</sup> Km Sarkina -Route de Batna
Sidi M'cid	Amirouche-Ancienne poudrière Sidi M'cid

Source : Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, ed OPU 1989.p71

#### 1-4- Plan de Constantine 1958

A partir du décembre 1958 une nouvelle politique générale de développement de l'Algérie fut adoptée. Elle se traduit par un programme dénommé le plan de Constantine. Les objectifs de ce dernier résident dans une tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial auquel elle échappait. C'est aussi un plan de correction des aspects négatifs et dramatique d'une longue colonisation. Ce plan était prévu pour une échéance quinquennale (1958-1963).

Dans ce cadre les autorités de Constantine se fixe une série d'objectifs d'aménagement urbain à travers l'habitat<sup>10</sup> :

1. assurer un logement de bonne qualité à une tranche de la population qui, pour des raisons diverses, ne trouvait pas à se loger ;
2. donner un logement de transition à d'autres personnes jusque là logées de façon sommaire ou sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient –grâce à leurs salaires– soit accéder à la propriété, soit payer un loyer modique dans des logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent ;
3. loger sans effort financier de leur part, des réfugiés et d'une façon générale, les occupants impécunieux des bidonvilles.

Pour la résorption de l'habitat précaire ont été réalisés trois cités de recasement<sup>11</sup> dénommées : cité El Bir, cité Garigliano aujourd'hui appelé cité des Frères Abbès, et la cité des Mûriers. Elles ont permis de reloger 6000 personnes parmi celle qui étaient venues se réfugier en ville fuyant les zones interdites.

A l'exception du plan de Constantine, l'habitat précaire depuis son apparition n'a jamais connu de politique ou de programme pour sa résorption par l'administration colonial.

<sup>10</sup> Abderrahim Hafiane, op cit.p 61.

<sup>11</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf , op.cit, p100.

**2- Période post indépendance :**

La fin de la guerre n'a pas arrêté l'exode rural, les paysans ne retournent pas à leur terre à cause de toutes les difficultés matérielles, maisons détruites, terre livrée à la broussaille (pas de moyens de revalorisation) et la vie impossible dans les centres de regroupement. A cela il faut ajouter la scolarisation des enfants. Tout ceci contribue à l'exode vers la ville.

La population de l'agglomération de Constantine a doublé de 1954 à 1966. Elle a connu l'accroissement démographique le plus important de toutes les villes algériennes. (Voir tableau n°6).

**Tableau n°6 : Evolution de la population entre 1954-1966**

villes	Population en 1954	Population en 1966	Taux d'accroissement (%)
Alger	449.000	897.000	99
Oran	274.000	325.000	18
Constantine	111.000	240.000	116
Annaba	88.000	150.000	69

Source : Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, ed OPU 1989.p104

En 1962, le nombre de logements libérés par les européens s'élève à 3304<sup>12</sup>, pour la ville de Constantine. C'est alors le début d'un grand mouvement de substitution. Les logements vacants sont occupés par des musulmans installés depuis toujours à Constantine cherchant à améliorer leur standing et ceux qui ont quitté la campagne cherchant à affirmer leur installation.

Cette substitution de population qu'a connu toute l'Algérie ne s'est pas opérée partout dans les mêmes proportions et c'est alors que les disparités entre les trois grandes villes algériennes apparaissent : Constantine est défavorisée par rapport à Alger Et Oran.

<sup>12</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf , op.cit, p92.

La différence vient du fait que les trois villes comptaient des effectifs d'européens différents. (Voir tableau n°7).

La population musulmane est fortement majoritaire à Constantine, et les logements laissés par les européens n'ont pu absorber une grande partie de la population.

Ceci est important car c'est une des raisons principales qui explique le « record » que détient Constantine dans l'importance de l'habitat spontané<sup>13</sup>.

**Tableau n°7 : la population européenne et musulmane dans les trois grandes villes**

VILLES	EUROPEENS	MUSULMANS	TOTAL	PROPORTION EUROPEENS (%)
ALGER	350.000	460.000	810.000	43
ORAN	190.000	180.000	370.000	51
CONSTANTINE	41.000	190.000	231.000	17

G.MESKALDJI, L.El Hadeuf, « croissance de l'agglomération constantinoise », CNRS (Tours), 1979. P92

### 2-1- Achèvement du reste à réaliser des opérations de logements :

A l'indépendance les opérations de réalisations du logement prévu par le plan de Constantine été stoppées. Les chantiers ont été abandonnés, seuls les carcasses de bâtiments ont subsisté. Certaines ont été même squattérisées par la population immigrée (cité de bosquets).

Ce n'est qu'en 1969 que l'achèvement de ces opérations fut confié à l'office des H.L.M.

### 2-2- Plans de développement

Les différents plan de développement à savoir triennal (1967-1969) et quadriennal (1970-1973) ont accordés beaucoup plus de priorité aux secteurs de l'industrie, créatrice de d'emplois, l'éducation des enfants, et la formation des cadres, mais peu d'importance aux logements.

<sup>13</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf, op.cit, p93.

Les réalisations de ces programmes absorberont une grande partie de la population en quête de logements.

Les attributions sont faites par ordre de priorité et sont accordés directement, aux différents organismes, éducation nationale, enseignement supérieur (coopérant), administrations et sociétés nationales.

Les cas particuliers (mal logés) ne sont satisfaits qu'à un très faible pourcentage. Encore faut-il que ces personnes répondent à certains critères.

Le bas niveau de vie des habitants des bidonvilles, les salaires dérisoires et la faiblesse des revenus, font que cette population demeure dans une situation misérable. Et ne peuvent accéder à un logement dont le loyer est élevé.

En 1972 le glissement de terrain qui a connu le quartier d'habitat informel du terrain Sabatier (dit aujourd'hui Kaidi Abdellah) attirera l'attention encore une fois de plus sur le problème de l'habitat précaire.

Le recensement des 1500 familles sinistrées a mis les autorités de la ville devant une situation inextricable.<sup>14</sup>

A cette situation d'urgence les sinistrés ont été hébergés dans des différents locaux faisant partie des biens de la commune, stade, salle de cinéma, hangars, marchés et divers locaux. Ces mesures provisoires ont été prises en attendant qu'une solution de relogement soit trouvée. Un programme spécial de 2000 logements fut décidé pour ce cas.

Cet événement poussera les autorités locales d'une part à fin d'évacuer les locaux occupés par les sinistrés et d'autre part à titre préventif, à la construction de cités de transit (qui serviront d'héberger provisoirement les sinistrés en question).

Le deuxième plan quadriennal 1974-1977 et ceux qui lui succédèrent ont attachés beaucoup plus d'importance à l'habitat, plus que ne l'ont fait les programmes précédents.

Des programmes de logements sociaux ont été réalisés au profit particulièrement des populations à faible revenu. Des quotas sont prélevés sur chaque programme et sont

<sup>14</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf, op.cit, p100.

attribués non seulement aux habitants des bidonvilles, mais aussi aux sinistrés des glissements de terrains et des maisons effondrées de la vieille ville (médiina).

Lors de ces opérations les bidonvilles libérés, ne sont pas démolis, et sont réoccupés immédiatement par d'autres ménages en quête de logement.

Pour apaiser la colère de ces mal logés et leur donner espoir, chaque quota de logement est réparti entre les différents sites de bidonvilles existants ce qui effectivement ne permet de reloger qu'un nombre très réduit de ménages de chaque noyau.

Cette méthode n'a fait qu'encourager la réinstallation d'autres personnes à la place des sortants et à encourager la prolifération de ce mode d'habitat. Les familles sortantes elles même ramènent celles qui les remplacent.

### **2-3- Circulaire ministérielle du 3 juin 1975 :**

Devant une demande de logement de plus en plus importante et une offre non conséquente, la prolifération de l'habitat spontané s'impose et se réalise en plein jour. Cette crise de logement que l'Etat prend seul en charge, ne fait que s'accroître.

Le ministère des travaux publics par la circulaire du 3 juin formule des orientations et recommandations relatives à la résorption des bidonvilles.

L'objectif de celle-ci est l'éradication de l'habitat précaire d'une part et la rénovation de certains quartiers en tenant compte du plan directeur d'urbanisme (P.D.U), d'autre part. Cette même circulaire tolère le maintien de certaines zones déjà occupées par l'habitat précaire, si des arguments puissants militent en leur faveur. Il est sous-entendu ici l'habitat construit en matériaux adéquats et qu'il est difficile de démolir (dû à leur nombre).

Cette circulaire intègre dans le terme habitat précaire aussi bien les bidonvilles, que les constructions en dur illicites. Ce qui ailleurs est appelé pour certains « habitat informel » et pour d'autres « habitat spontané ».

Aussi ces qualificatifs informel et spontané, deux termes, souvent rencontrés dans différentes études et publications sur l'habitat, semblent rechercher la même signification. Ils désignent (les deux) tout habitat non conforme aux critères de normes, de réglementation et de planification reconnus.

Cette circulaire a donc apporté une distinction entre l'habitat précaire (bidonville) et l'habitat illicite.

Le premier doit être éradiqué dans le cadre de résorption de l'habitat précaire, par contre le deuxième a été maintenu avec un objectif d'une régularisation ultérieure.

Bien que ce deuxième cas habitat illicite ne fait pas l'objet de notre étude nous essayons d'en parler du sort qu'il lui a été réservé, à ce jour.

Ecartée de toute politique d'éradication les constructions en dur illicites se voient implicitement reconnue. L'instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicite, est venue en vue de la régularisation de ces quartier avec des conditions de normalisation et d'amélioration du cadre urbain.

Celle-ci ne semble pas avoir obtenu une adhésion des personnes concernées. Beaucoup de difficultés ont été rencontrés dans l'application des procédures exigées, chose qui a fait que cette instruction n'a pas donné de résultats positifs.

Cette impuissance de la ville à maîtriser le phénomène, a encouragé les propriétaires à continuer de vendre les lots de terrain à bâtir et n'a pas empêché l'émergence de nouvelle génération d'habitat illicite.

#### **2-4- Les opérations de résorption de l'habitat précaire :**

L'importation du Danemark de chalets en bois préfabriqués a été décidée par les autorités locales. Le montage de ces derniers a été réalisé par l'entreprise de travaux de la wilaya avec l'assistance de cadre technique de l'entreprise danoise qui en est le fournisseur.

L'implantation de ces chalets au nombre de 1300 a été réalisé dans les quartiers suivants : cité El Bir, El Gammas, Chaberssas et le bas de la Cité du 5 juillet 62.

La réalisation des plates formes, les voiries et réseaux divers a été aussi confiée à l'entreprise des travaux de wilaya de Constantine.

Une autre opération conçue par l'A.P.C avait pour objet la réalisation de logements individuels.

Dans cette opération la mairie avait la charge de la réalisation du gros œuvre, et le futur bénéficiaire devait en assurer les finitions.

Le problème qu'a connu cette dernière est que le coût des travaux de finition était très élevé pour cette population démunie.

Le problème de financement de ces logements fut reposé et l'Etat a pris en charge l'ensemble de l'opération.

Une autre formule dite logements aidés a été préconisée par les autorités locales, elle consiste à aménager des lotissements avec des lots de 136 m<sup>2</sup>, sur lesquels seront construites des maisons identiques par les attributaires issus des bidonvilles. L'originalité de cette formule réside dans le mode de financement qui conjugue à la fois la participation des bénéficiaires, une aide de la caisse nationale du logement et un prêt de la C.N.E.P avec un taux d'intérêt très faible. Cette idée n'a pas connu de suite.

Ce travail a rencontré beaucoup de difficultés en matière de documentations et de renseignements auprès des organismes concernés par la résorption de l'habitat précaire particulièrement sur les démarches adoptés et leur gestion à savoir :

- les quotas de logements sociaux attribués dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire.
- Le nombre de bénéficiaires de chaque site et le taux par rapport au nombre total de ménages qui y habitent.
- Les sites et le nombre d'attributaires dans le cadre des opérations citées ci-dessus.
- Les différents sites de bidonvilles, qui ont fait l'objet de recensements à différentes périodes.

Ces opérations d'improvisation dont les objectifs étaient momentanés et isolés, ne donne pas de résultats satisfaisants. Ces démarches sont l'initiative d'individus sans concertation avec les concernés. L'Etat continue à prendre en charge seul le logement social duquel est prélevé un quota pour la résorption des bidonvilles d'une façon aléatoire.

#### **2-5- Quotas de logements sociaux :**

La répartition des quotas de logements sociaux entre les différents sites d'habitat précaire, ne permettait pas la démolition des bidonvilles d'un même lieu.

Ceci n'a fait qu'encourager d'autres personnes à occuper la place de ceux qui ont été relogés.

Devant cette situation les autorités locales ont adopté une autre méthode qui consiste à reloger tous les résidents d'un même site de bidonvilles. Ce qui permet la démolition totale de ce dernier, et aussi de décourager toute personne à venir s'y installer. Ainsi les quotas de logements attribués à la résorption de l'habitat précaire ne sont plus répartis entre tous les sites, ils sont accordés en fonction de leur nombre à un ou plusieurs sites de telle sorte que les bidonvilles soient démolis.

D'après les services de la direction de l'urbanisme et de la construction, les quotas de logements destinés à la résorption de l'habitat précaire durant la période 1996 à 1999 sont donnés par le tableau ci-dessous.

**Tableau n° 8: quota de relogement des ménages 1996-1999**

Année	sites	Nombre de ménages	Lieu de relogement
1996	Cité des fonctionnaires	25	Bkira
	La poudrière	39	Bkira
1997	La moricière	24	Bkira
	Hippodrome	289	Bkira
	Cité des fonctionnaires	30	Bkira
	Terrain URBACO	24	Bkira
	la moricière	52	Bkira
1998	Carrière Lantini	16	Bkira
1999	NEANT		

Source : direction de l'urbanisme et de la construction 2000

Ce tableau nous renseigne sur les sites des bidonvilles éradiqués, leur nombre de ménages relogés et le lieu de leur relogement dans la même année.

Nous remarquons que les quotas des logements sociaux ont été différents d'une année à l'autre.

En 1996 le nombre de relogés est de 64.

En 1997 le nombre de relogés est de 419.

En 1998 le nombre de relogés est de 16.

En 1999 le nombre de relogés néant.

Pour la période de 2000 à 2006, les quotas de logements pour la résorption des bidonvilles, que nous avons obtenus auprès des services de la Daira , sont présentés dans le tableau n°9 ci-dessous.

**Tableau N°9 : quota de relogement des ménages 2000-2006**

Année	sites	Nombre de ménages	Lieu de relogement
2000	Polygone	340	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Mansourah	325	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2001	New York	581	Nouvelle ville Ali Mendjeli et Bkira
2002	gans	931	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Boulevard de l'est	113	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Rahmani Achour	562	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Décharge publique	436	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Benzouid Achour	247	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2003	Tanoudji	963	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Lantini	520	Nouvelle ville Ali Mendjeli et Massinissa
2004	Usine du plâtre (Boudraa Saleh)	45	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Fourrière (commune)	25	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Terre boudiaf	30	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Centre Khemisti	24	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2005	hamza	85	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Centre Kamous Messaoud	06	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	20 août 1955	56	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2006	Kaidi abdellah	200	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Amirouche	220	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	la vieille ville	77	Nouvelle ville Ali Mendjeli
<b>TOTAL</b>		<b>5853</b>	

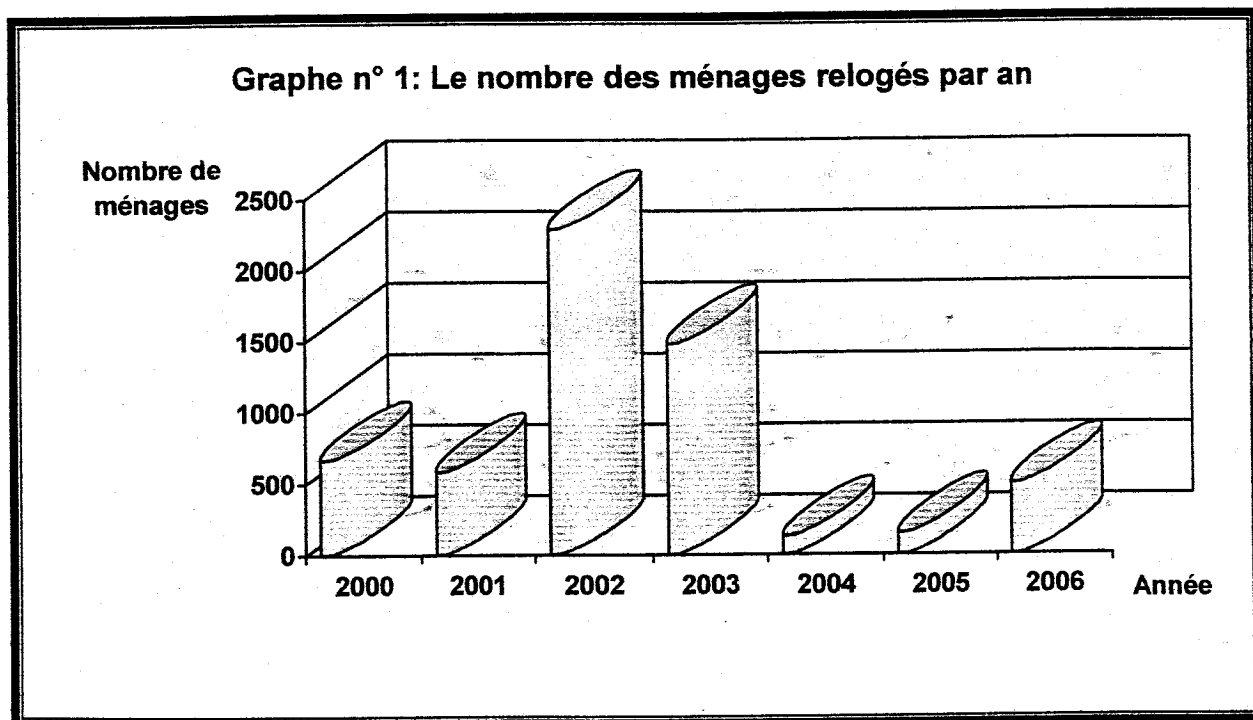
Source : la daïra de Constantine 2006

Ce tableau comme celui qui le précède nous indique. Les sites des bidonvilles éradiqués le nombre de ménages relogés et les lieux de leur relogement dans la même année.

Il nous montre que les sites éradiqués durant l'année 2000 à 2003 abritaient un nombre important de ménages dont le plus grand correspondant au site Tanoudji atteignant 963 ménages et le plus petit celui du boulevard de l'Est n'atteint que 113 ménages.

Nous remarquons qu'entre 1996 et 2006 inclus, le nombre de logements sociaux attribué pour la résorption de l'habitat précaire, totalise 6352 logements ceci donne une moyenne annuelle de l'ordre de 577 logements /an.

Nous constatons que les quotas des logements diffèrent d'une année à une autre (voir graphe n°1). Ils sont beaucoup plus importants que ceux des années précédentes.



Source : d'après les données de la Daira 2006.

Cet histogramme fait ressortir que le nombre de bidonvilles résorbés, le plus élevé correspond à l'année 2002 avec 2289 ménages relogés et suivi de l'année 2003 avec 1483 ménages relogés.

Tandis que les années 2000, 2001 et 2006 ont connu respectivement 665, 581 et 497 ménages relogés.

Par contre les années 2004 et 2005 enregistrent le taux le plus réduit, avec respectivement 124 et 147 ménages relogés.

### **3- Programme d'action pour l'éradication des bidonvilles préconisé par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme :**

Constantine a connu le nombre le plus élevé de bidonvilles éradiqués en 2002.

Au mois d'août de la même année, une réunion gouvernement – walis sous la présidence du président de la république a été tenue. Lors de cette réunion le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans sa communication a accordé au problème de l'habitat précaire une place prépondérante. Il a proposé d'initier une démarche globale et multisectorielle pour son éradication. Cette démarche consiste à :

#### **➤ L'identification des bidonvilles :**

- Délimitation du site avec les caractéristiques physiques, juridiques et urbanistiques ainsi que la date de sa création.
- recensement des ménages
- une enquête sur les revenus et la situation socio-professionnelle de chaque résidant afin de prévoir des dispositifs de traitement particulier pour chaque cas.

#### **➤ L'élaboration d'un plan pluriannuel pour l'éradication des bidonvilles :**

Le programme pluriannuel est établi et arrêté par les autorités locales. La mise en œuvre sera intégrée dans les divers segments d'offre de logements :

- logement social locatif
- les aides de l'Etat 500.000 DA, dans le cadre du LSP ou de l'habitat rural.
- et enfin par des mesures d'encouragement pour l'auto-construction.

#### **➤ La coordination des actions et mesures de contrôle :**

Les actions menées seront sous la supervision du wali. Des mesures devront être prises pour la démolition des bidonvilles, les terrains libérés feront l'objet d'affectation à des programmes neufs de logements et de réalisation d'équipements d'accompagnement, si ces terrains s'avèrent constructibles.

Des brigades de contrôle constituées d'inspecteurs de l'urbanisme, d'agents communaux ou d'éléments de la sûreté, pourraient être constituées au niveau de chaque Daïra pour juguler toute tentative d'implantation de constructions illicites.

De cette réunion l'habitat précaire est devenue le problème des hautes autorités du pays, auquel une attention particulière lui est réservée.

#### **4- La situation actuelle des bidonvilles dans la ville**

##### **4-1- Le recensement des bidonvilles en 2006 :**

Ce recensement effectué en 2006 a donné les résultats suivants :

Ce type d'habitat précaire est implanté dans tous les arrondissements de la ville (voir carte n°1), il est réparti sur 53 sites abritant 6266 ménages et totalisant 35772 personnes. (Voir tableau n°10).

Ces sites sont d'une capacité variable et peuvent être classés selon le nombre de ménages qu'ils abritent :

- 29 sites de moins de 50 ménages	soit au total	492 ménages
- 6 sites de 50 à 100 ménages	soit au total	385 ménages
- 5 sites de 101 à 150 ménages	soit au total	635 ménages
- 6 sites de 151 à 200 ménages	soit au total	1063 ménages
- 2 sites de 201 à 208 ménages	soit au total	409 ménages
- 2 sites de 310 à 320 ménages	soit au total	630 ménages
- 1 site de 581 ménages	soit au total	581 ménages
- 1 site de 791 ménages	soit au total	791 ménages
- 1 site de 1280 ménages	soit au total	1280 ménages

Carte N°1: la situation des bidonvilles dans la ville de constantine

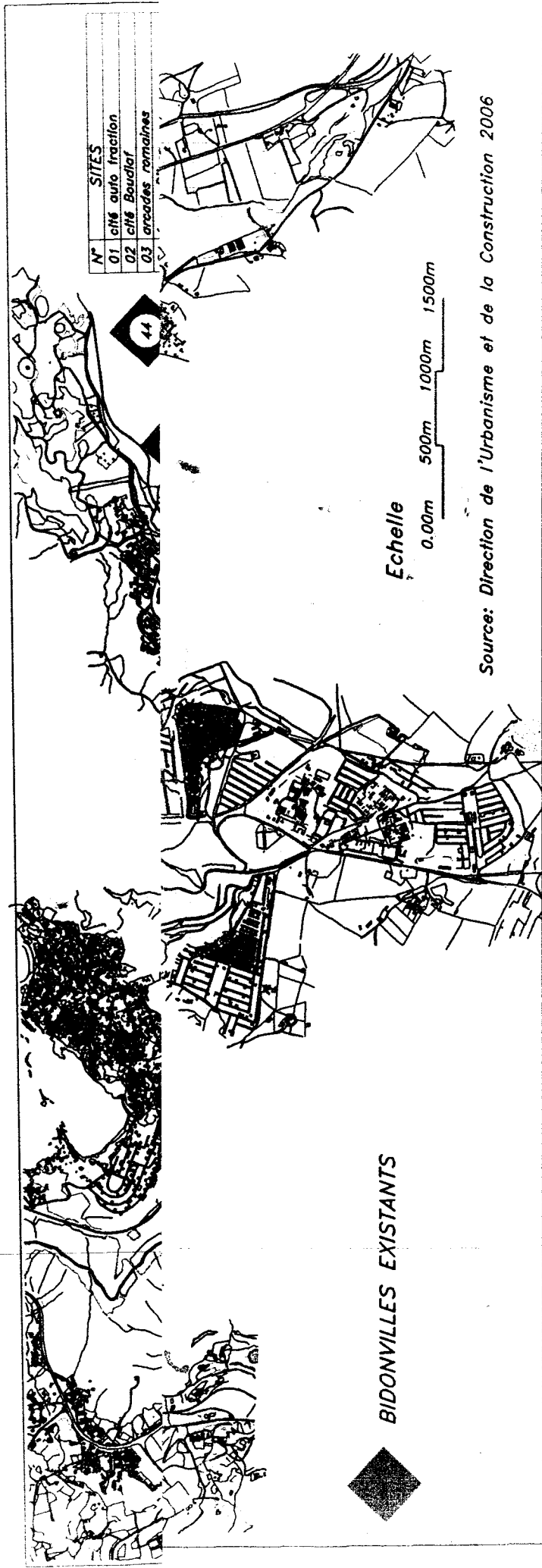


Tableau n° 10: la situation des bidonvilles à Constantine

commune	N°	Site	Nombre de baraques	Nombre de ménage	Nombre total d'habitants
	1	Cité Auto Traction (03 groupements)	130	170	910
	2	Cité Boudiaf (06groupements)	132	172	924
	3	Cité des Arcades Romaines	31	34	217
	4	Ferme Djirar (03groupements)	55	72	385
	5	Terrain Khetabi	37	44	259
	6	Terrain Messali	41	49	287
	7	5 <sup>ème</sup> km (05groupements)	239	310	1673
	8	Cité Essalam Bourmerzoug	483	581	3381
	9	Cité SMK rue Larbi Miloud	107	128	749
	44	Cité Barda	192	201	1344
	45	Fedj Errih	1164	1280	5820
	46	Alexandra	100	112	610
	47	Touiza Belle Vue	16	16	80
	48	Zone Industrielle	48	53	288
	49	Bidi Louiza	06	06	32
	50	Zarza	25	38	150
	51	Terrain Boukefous	05	06	27
	52	Zone Rhumel	17	19	85
	53	Terrain Elmalah	03	04	18
	<b>(53 SITES)</b>			<b>6266</b>	<b>35772</b>

Source : Direction de l'Urbanisme et de la Construction 2006

#### 4-2- Les sites d'occupation des bidonvilles:

Les sites des bidonvilles sont parsemés à travers l'ensemble de la ville :

- Ils occupent les interstices, impropre à l'urbanisation, les zones inutilisables en raison d'une nuisance ou de risques graves.
- Terrains en forte pente, et ravinés ou inondable, rives des oueds.
- Ils sont installés aussi dans les terrains non exposés et à l'abri des vues ou enclavés.

**Photo n°9 : bidonville de Djeballah (situé sur la rive gauche de la rivière des chiens)**



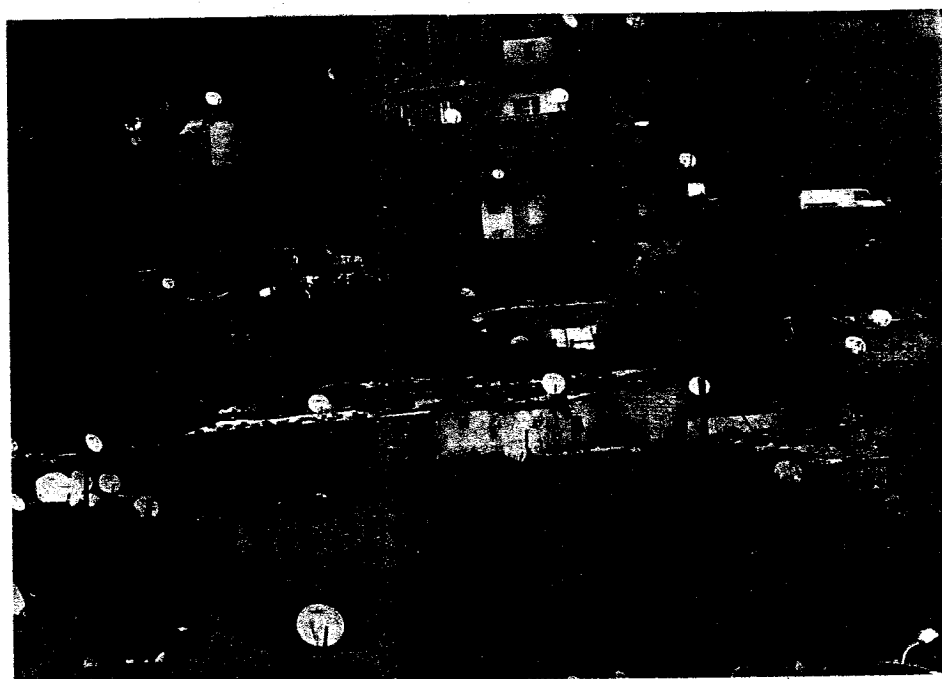
Source : Auteur 2005

**Photo n°10 : le bidonville de la cité Bessif (situé sur la rive droite de oued Boumerzoug)**



Source : Auteur 2006

**Photo n°11 : le bidonville de la cité auto traction (situé sur une forte pente)**

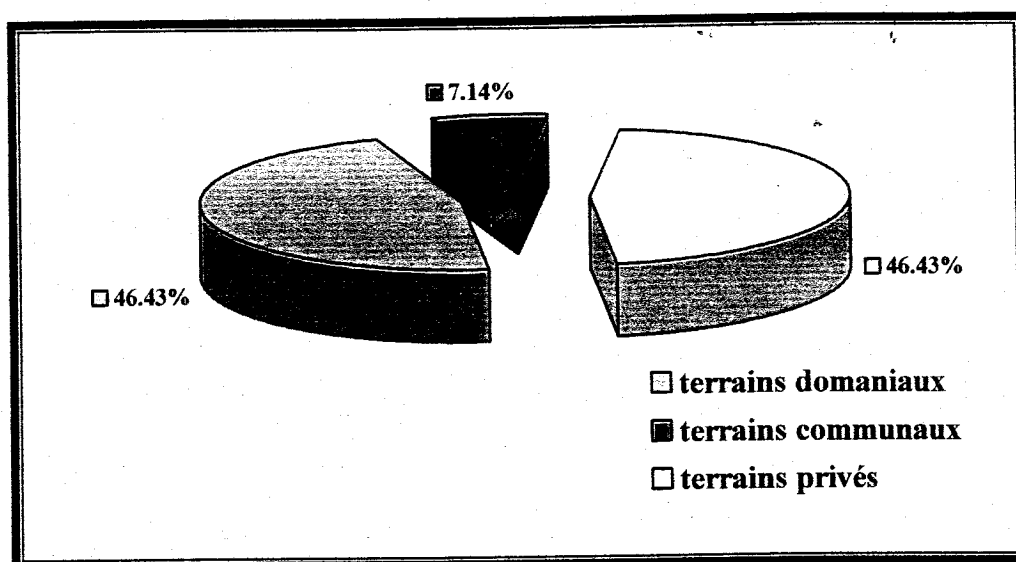


Source : Auteur 2006

### 4-3- La nature juridique des terrains occupés par les bidonvilles

Ce sont des terrains en général domaniaux ou communaux (53.57%) qui sont occupés par ce type d'habitat, et qui ne font l'objet d'aucune surveillance. Les habitants installés sur ces terrains sont alors dans une situation très ambiguë puisqu'ils deviennent propriétaires de la maison qu'ils ont construit mais sur le terrain qui ne leur appartient pas. Mais ceci n'empêche pas d'autre de s'installer dans des terrains privés.

Graphe n°2 : la nature juridique des terrains des bidonvilles



Source: d'après les données de la Daira de Constantine 2003.

Tableau N°11 : statut juridique des terrains des bidonvilles

secteurs	Terrains	Terrains	Terrains	Observations
Kantara		*		100% domaniaux
Ziadia	*		*	75% communaux
Sidi mabrouk		*	*	90% domaniaux
Gammas		*	*	60% domaniaux
Boudraa salah			*	100% privés
Mûrier		*		100% domaniaux
05 juillet		*	*	75% privés
Belle vue		*	*	60% privés
Sidi Rached		*	*	60% privés

Source : Daira de Constantine 2003

### 5- Plan d'éradication de l'habitat précaire élaboré par la wilaya de Constantine en 2007 :

La wilaya a établi un plan prévisionnel d'éradication de l'habitat précaire. Il concerne l'ensemble de son territoire.

Ce programme est prévu sur une période de cinq ans allant de 2007 à 2011. Sa mise en œuvre est intégrée dans les divers segments d'offre de logements à savoir le logement social locatif, l'aide de l'Etat dans le cadre du logement social participatif ou de l'habitat rural (voir annexe n°1).

Dans ce cadre les prévisions d'éradication des bidonvilles pour la ville de Constantine sont exprimées ci-dessous.

a. **Evaluation** : le recensement de 2006 donne le nombre de 6266 ménages concernés par cette opération.

b. **La répartition par type de segments** :

Cette répartition a été effectuée comme suit :

- Logement social locatif : 5586 ménages concernés soit 89% du nombre total
- Logement social participatif : 680 ménages concernés soit 11% du nombre total
- Habitat rural : aucun ménage concerne soit 0%.

c – **Le planning pluriannuel d'éradication (alternative de 5 ans)**

Les prévisions du planning d'éradication données par le tableau n°12 ci-dessous, nous renseignent sur les besoins des différents segments d'offre avec différenciation des programmes en cours et à prévoir (neuf)

**Tableau n° 12 : Le planning pluriannuel d'éradication**

Segments	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Logement social locatif programme en cours	1280	1048	528	-	-	2856
Logement social locatif programme neuf	-	851	885	874	120	2730
Logement social participatif neuf	-	212	221	218	29	680
Habitat rural neuf	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1280</b>	<b>2111</b>	<b>1634</b>	<b>1092</b>	<b>149</b>	<b>6266</b>

Source : OPGI 2007

**d- Les besoins en logement requis :** sont

- Pour le logement social : le prélèvement sur le programme en cours est de 2856 logements, le programme neuf à inscrire est de 2730 logements.
- Pour le logement social participatif : la demande d'aide à inscrire est de 680 logements.

Ce plan pluriannuel prévisionnel pour l'éradication totale de l'habitat précaire de la wilaya de Constantine a été communiqué au ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

**6- Nouvelles décisions nationales en vue de l'éradication de l'habitat précaire :**

Suite à l'examen du dossier de l'habitat précaire par le conseil interministériel en date du 28 janvier 2007, il a été décidé de procéder au recensement exhaustif du parc existant.

Dans ce cadre deux notes méthodologiques ont été diffusées à toutes les wilayas. (Voir annexe n°2).

La première dite : note méthodologique n°1 relative à la définition de l'habitat précaire. Celle-ci a pour objet de définir les catégories d'habitations considérées comme précaires, à l'effet d'harmoniser les critères de leur classement.

Ces constructions précaires sont définies comme suit :

- Constructions réalisées en matériaux hétéroclites (type bidonville).
- Constructions réalisées sans ossature ou structure assurant leur stabilité (type bidonville quelque peu évoluée)
- Les constructions en terre dégradée : constructions en toub ou gypse dans les hauts plateaux et le sud, qui ont perdu leur stabilité.

A l'exception des ksours qui peuvent être réhabilités.

Ces trois types de constructions cités ci-dessus, excluent par conséquent le vieux bâti et les constructions en dur, qui présentent des problématiques particulières, qui nécessitent des formes de prise en charge autres que celles liées à leur éradication.

La deuxième note méthodologique n°2 relative au dispositif de recensement de l'habitat précaire. Celle-ci a pour objet de définir l'organisation et les organes chargés du recensement.

## **6-1- Organisation de recensement**

L'objectif de ce recensement est la maîtrise de la statistique du parc précaire au plan physique et social. Les actions de recensement sont au nombre de trois (3).

### **6-1-1- Etablissement de la carte du site :**

Cette carte doit être établie par la direction de l'urbanisme et de la construction. Elle utilisera toutes techniques photo aérienne ou image satellitaire.

Un relevé doit être effectué avec délimitation du périmètre du site et chaque construction doit être doté d'un numéro qui doit être inscrit sur la porte principale de la construction.

Cette carte doit être complétée par les informations physiques et sociales conformément au contenu de la fiche n°1.

Pour les ksours un autre modèle de fiche portant le n°3 est prévu.

### **6-1-2- Déroulement du recensement :**

Le recensement est effectuée par une brigade qui procède à une enquête physique et socio économiques de chaque construction et de ses occupants, conformément au contenu de la fiche n°2.

Pour les ksours un autre modèle de fiche est prévu portant numéro quatre (4).

### **6-1-3- Echéancier de mise en œuvre :**

L'échéance impartie à cette opération est fixée au 31 mai 2007.

Les walis sont invités à s'en assurer de la mise en œuvre de ce recensement dans les délais fixés.

Tous les services concernés doivent assurer une surveillance étroite et permanente pour éviter toute extension. Toute nouvelle construction précaire doit être démolie.

## **6-2- Les organes du recensement :** sont :

- **Le comité de Wilaya** : Dont la composition est définie par la note, a pour mission de suivre l'opération et d'établir des évaluations mensuelles.
- **Le comité de Daira** : Dont la composition est définie par la note, a pour mission la mise en place des brigades et de les assister.

- **La brigade de recensement** : Constituée de 2 à 5 agents selon l'importance du site. Cette brigade est assistée en cas de besoin par les services de sécurité.

Ces deux notes de méthodologie pour l'éradication de l'habitat précaire ont été établies d'une façon détaillée. Elles sont accompagnées de fiches de renseignements élaborées.

Elles dénotent de la rigueur et l'intérêt accordé à cet habitat et à ses occupants.

N'ont- elle pas pour objectif une gestion saine, et l'établissement d'un programme planifiée pour l'éradication de ce phénomène avec des échéances bien définies.

### **Conclusion :**

L'habitat précaire depuis son émergence durant la période coloniale et après l'indépendance du pays à ces dernières années n'a jamais été une des priorités des autorités du pays.

Avec le développement de la ville, cet habitat a connu une prolifération d'une dimension incommensurable.

Les différentes tentatives initiées par le passé à l'échelle locale n'ont jamais atteint les résultats escomptés. Les démarches adoptées et leur gestion sont des initiatives d'individus menées dans la précipitation et avec des objectifs momentanés.

Durant la période de 1996 à 2006 ont été éradiqués les bidonvilles de 28 sites, et leurs habitants ont bénéficiés de 6352 logements.

Ces opérations entreprises par les autorités locales sont louables. Elles demeurent ponctuelles et partielles.

En 2002, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans une réunion gouvernement – Walis sous la présidence du président de la république, a préconisé une démarche globale et multisectorielle pour l'éradication de cet habitat précaire.

L'habitat précaire est devenue le problème des hautes autorités du pays.

Le président de la république dans sa visite de travail et d'inspection dans la wilaya de Constantine en avril 2006, a déclaré la guerre à « la construction des bidonvilles ». « Tous ceux qui les réalisent auront affaire à la justice et à des sanctions pénales »<sup>15</sup>. Il n'a pas manqué de fustiger ceux qui investissent ces lieux de mal vie en quête de logement, alors qu'ils en possèdent déjà. Il a annoncé qu'une enquête nationale sur les fraudes de logements soit immédiatement ouverte afin de débusquer les contrevenants. Il a estimé inadmissible que l'Etat tolère les agissements de gens véreux qui s'adonnent à ce genre de trafic et font du malheur des autres un fond de commerce.

Le dossier de l'habitat précaire a fait l'objet d'un examen en date du 28 janvier 2007 par le conseil interministériel qui a décidé de procéder à un recensement exhaustif du parc existant. Et en application des décisions prises, deux notes méthodologiques, l'une définissant l'habitat précaire et l'autre définissant le dispositif de recensement, ont été établies et diffusées à toutes les Wilayates.

Les autorités au niveau central s'intéressent au phénomène et lui accordent une attention et une priorité.

---

<sup>15</sup> R. N, « Algérie : Guerre aux bidonvilles en Algérie », Info soir, [En ligne] [http// : www.actualité.el-annabi.com](http://www.actualité.el-annabi.com)

## **CHAPITRE IV :**

# **LE PROCESSUS DE GESTION DE LA DEBIDONVILLISATION**

**Introduction :**

Constantine connaît une crise persistante de logements aggravée surtout par l'habitat précaire, les quartiers menacés par les glissements et l'habitat vétuste de la vieille ville.

Les opérations de logements promotionnels et opérations de logements socio participatifs initiées par des promoteurs publics et privés sont destinées à des catégories sociales à bon et moyen revenus.

Par contre les programmes de logements socio-locatifs, sont financés par l'Etat (O.P.G.I) et sont destinés à la catégorie sociale à faible revenu.

Lors des opérations de relogement dans un passé récent, des personnes déjà logées ont été portés sur les listes de futures bénéficiaires au détriment des autres. Ce qui souvent a engendré des recours et des contestations de la part de la population lésée.

Ainsi pour une meilleure gestion et transparence d'attribution, particulièrement pour les habitants des bidonvilles, il a été instauré une méthodologie de désignation des bénéficiaires de logements. Méthode qui sera décrite ci-dessous ainsi que la démarche suivi pour la programmation et la projection d'aménagement de quatre sites ex bidonvilles dénommés : Gans, Bardo, Tanoudji et New York.

**1- Méthode de désignation des ménages bénéficiaires :**

Dans la réalisation des logements sociaux des quotas sont réservés pour relogement des habitants des bidonvilles.

A chaque réception de logements achevés sont désignés par le wali les sites de bidonvilles à éradiquer sur proposition des présidents des assemblées populaires des communes (A.P.C).

**1-1 Commission de recensement :**

Pour chaque site de bidonville, il est crée une commission chargée de recenser l'ensemble des ménages résidant réellement sur les lieux.

Cette commission est composée de six membres dont le président est un élu de l'assemblée populaire de wilaya.

Les cinq membres sont constitués des représentants des organismes suivants :

- Représentant de l'assemblée populaire de la commune de Constantine
- Représentant de la daïra
- Représentant de la direction de l'urbanisme et de la construction
- Représentant de la direction du logement et des équipements publics
- Représentant de la direction des affaires sociales

Les membres de la commission sont désignés nominativement par arrêté du wali.

Cette commission après sa sortie sur terrain établit le rapport de l'enquête devant faire ressortir la liste des ménages bénéficiaires et tous les renseignements complémentaires. La liste devra être signée par l'ensemble des membres de la commission et doit être transmise au wali.

#### **1-2- Contrôle et vérification :**

Le wali diffuse le document comprenant la liste des ménages, pour identifier les personnes ayant déjà bénéficié d'une aide de l'Etat au titre de l'habitat auprès des organismes suivants :

- La direction de la conservation foncière
- La direction de l'agence foncière
- Caisse nationale d'épargne et de prévoyance C.N.E.P
- Office de la promotion et la gestion immobilière O.P.G.I
- Caisse nationale du logement
- Direction de l'urbanisme et de la construction
- Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement A.A.D.L

Chaque organisme après vérification retourne au wali le document avec les observations éventuelles.

Cette opération consiste à écarter de la liste des ménages retenus, ceux qui ont déjà bénéficié soit d'un logement social ou d'un lot de terrain ou d'une aide de l'Etat.

Elle permet d'arrêter définitivement la liste des bénéficiaires pour un relogement.

### 1-3- Relogement des bénéficiaires :

Cette opération de relogement est souvent médiatisée, et se déroule en présence de différentes personnalités et services concernés :

- Le wali ou son représentant
- Un représentant de la Daira
- Un représentant de l'A.P.W
- Un représentant de l'A.P.C
- Le représentant de la direction de l'urbanisme et de la construction
- Un représentant de la direction des affaires sociales
- Sonelgaz
- L'Algérienne des eaux A.D.E
- Les agents de la protection civile
- La police et la gendarmerie
- Entreprise de démolition

Les bénéficiaires du bidonville à évacuer sont avisés pour se préparer à déménager le jour « j » désigné par les autorités. Des camions sont réquisitionnés pour l'opération de déménagement. Tous les résidents sont tenus à quitter les lieux ce jour et sont conduits à leur nouveau logement.

L'opération est sur médiatisée surtout par la télévision qui montre le site évacué, le déménagement collectif, les camions formant cortège, et l'arrivée dans la cité d'accueil et l'occupation de leur logement. Des interviews sont accordées aux autorités présidents à l'opération et aussi aux bénéficiaires.

Dès que les habitants du bidonville ont quitté le site, la démolition des constructions précaires est entreprise par des engins.

L'entreprise (soit communal ou privé) désignée pour la circonstance, intervient dans la démolition des constructions précaires, le déblaiement des gravats et leur transport à la décharge publique.

La durée des travaux varie selon l'importance des constructions du bidonville.

L'intervention immédiate de la démolition est une action retenue afin d'éviter toute possibilité à d'autres personnes de s'y installer.

## **2- Etude d'aménagement des sites ex bidonvilles Gans, Bardo, Tanoudji et New York :**

Les sites libérés par les bidonvilles n'ont pas fait l'objet au préalable d'une étude d'aménagement, leurs sites ne sont pas inclus dans un projet urbain (plan d'occupation au sol P.O.S, études d'aménagement spécifique, etc.)

Le wali de Constantine a décidé de procéder à l'aménagement des sites des bidonvilles de Gans, Bardo, Tanoudji et New York, il a chargé la direction de l'urbanisme et de la construction de l'exécution de cette opération (décision en relation avec les actions préconisées par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans la réunion de août 2002).

### **2-1- Présentation des sites :**

#### **- Le site de l'ex bidonville Gans : surplombe la vallée de Hamma**

Le site s'étend sur une superficie de 14.5 ha, il se situe au Nord de la ville de Constantine, il est limité au Sud par la route ex chemin de wilaya 51, au Nord Fedj Errih, à l'Est la cité Amir Abdelkader (Faubourg Lamy) et à l'Ouest le cimetière juif.

Le site constitue un des points hauts de Constantine qui a; d'une part une vue imprenable sur la vallée du Hamma et d'autre part sur la direction opposée à ce dernier sur une autre vue panoramique sur la ville de Constantine.

#### **- Le site de l'ex bidonville Bardo : une centralité notoire**

Le terrain bardo se trouve au centre de la ville de Constantine environ 350 m à vol d'oiseau du centre ville, il se trouve en bas du pont de Sidi Rached, à la rive Gauche de Oued Rhumel et au Sud du vieux Rocher, ce qui implique qu'il a une vocation historique et touristique. Il s'étend sur une superficie de 5 ha.

#### **- Le site de l'ex bidonville Tanoudji : offre un panorama de la ville**

Le site Tanoudji s'étend sur une superficie de 11 ha. Il se situe au Nord de la ville de Constantine. Il est limité au Nord et à l'Ouest par la cité Amir Abdelkader, au Sud par El Mansourah, à l'Est par la 5<sup>ème</sup> région militaire.

Ce site présente par endroit une très forte déclivité.

#### **- Le site de l'ex bidonville New York : Entrée Est de la ville**

Le site de l'ex bidonville New York s'étend sur une superficie de 10ha. Il se situe à l'entrée Est de la ville de Constantine il est limité par la route nationale à l'Est la route de Batna au Nord, la cité Boumerzoug au Sud et par l'Oued Boumerzoug à l'Ouest.

**Photos n°12 -13 : l'état du site Gans après la débidonvillisation**



**Photo n° 12**



**Photo n° 13**

Source : Auteur 2006

Photos n°14-15 : l'état du site bardo après la débidonvillisation



Photo n° 14



Photo n° 15

Source : Auteur 2006

Photos n°16-17 : l'état du site New York après la débidonvillisation

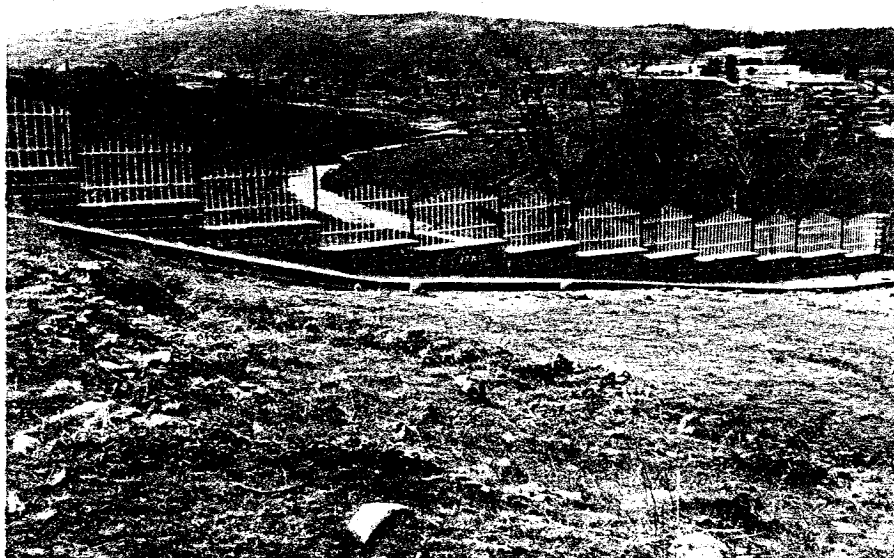


Photo n° 16



Photo n° 17

Source : Auteur 2006

### **3- Procédure de sélection du maître d'œuvre<sup>1</sup> :**

Un concours<sup>2</sup> national a été organisé pour l'étude des esquisses d'aménagement des quatre terrains d'assiette d'ex bidonville Gans, Bardo, Tanoudji et New York.

L'avis concours national a fait l'objet d'une publicité par voie de presse tel que l'exige la réglementation en vigueur<sup>3</sup>.

Le maître de l'ouvrage doit mettre à la disposition des candidats le cahier des charges du concours (Voir annexe n°3).

#### **3-1- Cahier des charges de l'avis du concours :**

Le cahier des charges est élaboré par le maître de l'ouvrage, il contient tous les renseignements nécessaires permettant à tout candidat de présenter des propositions, notamment :

- il donne la description précise de l'objet des prestations demandées ;
- il définit les orientations (programmes) d'aménagement ;
- il exige les documents à présenter de candidature ;
- il définit les conditions de remise du dossier et la validité des offres ;
- il précise la composition du jury et sa mission, le barème de notation, les critères et étape de sélection.

---

<sup>1</sup> La maîtrise d'œuvre : est une fonction globale couvrant les missions de conception d'étude, d'assistance, de suivi et de contrôle de la réalisation de bâtiments quelles soient leur nature et leur destination, à l'exclusion des bâtiments à usage industriel. Elle est exercée par le maître d'œuvre sous son entière responsabilité dans le cadre d'engagements contractuels le liant au maître de l'ouvrage. Article 02 de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.

<sup>2</sup>Le concours est la procédure de mise en concurrence d'hommes de l'art en vue de la réalisation d'une opération comportant des aspects technique, économique, esthétique ou artistique particuliers. Article 28 du décret présidentiel n° 02-250 du 13 Joumada El Oula 1423 correspondant au 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics

<sup>3</sup> Selon l'article 39 du décret présidentiel n°02-250 Le recours à la publicité par voie de presse est obligatoire dans les cas suivants :

- appel d'offre ouvert
- appel d'offre restreint
- appel à la présélection
- concours
- adjudication

### 3-2- Les orientations d'aménagement selon les cahiers des charges :

Les concurrents sont appelés à respecter les orientations et les directives du maître d'ouvrage pour chacun des sites tout en établissant des recherches approfondies pour chaque terrain suivant sa morphologie et ses contraintes.

Les orientations d'aménagements indiqués par le maître d'ouvrage sont<sup>4</sup> :

#### - Site de l'ex bidonville Gans :

Ce terrain est considéré comme une fortune foncière au niveau de la ville de Constantine, vu sa situation stratégique : à proximité du centre ville, son altitude haute permettant une vue panoramique très intéressante et sa morphologie qui nécessite des réflexions architecturales variées.

Pour cela, chaque bureau d'étude doit prévoir deux variantes qui sont :

#### 1<sup>ère</sup> variante :

Prévoir des logements haut standing (logements promotionnels)

#### 2<sup>ème</sup> variante :

- envisager la création d'une zone vaste de tourisme comprenant un hôtel de luxe avec des espaces de distraction.
- présenter des idées de cascade d'eau dans les parties du site morphologiquement adéquate à ce genre de propositions.

#### - Site de l'ex bidonville Bardo :

Vu le problème de glissement présent dans la zone de bardo, son aménagement nécessite des directives spéciales à la morphologie du terrain et qui se résume à :

- prévoir un jardin public dans la zone « A » avec des allées piétonnes, allant jusqu'à la zone « B » qui est prédestinée à être reboiser.
- envisager la création d'un espace de loisir dans la zone « C » qui peut être constitué de terrain de sports (Foot Ball, tennis, pétanque.....), d'espace de détente et d'espace vert.

<sup>4</sup> Selon le cahiers des charges relatifs au concours d'aménagement des sites ex bidonvilles 2003.

- **Site de l'ex bidonville Tanoudji :**

Vu que le terrain présente une forte pente du côté Sud Est, il serait intéressant de prévoir des équipements d'éducation (Ecoles fondamentales et lycées) dans les parties moyennement ou faiblement accidentées.

Pour le reste du terrain, chaque bureau d'étude présentera une proposition d'injection d'équipements appropriés.

- **Site de l'ex bidonville New York :**

L'orientation proposée concernant ce site se résume à créer une zone de loisir sur toute la surface du terrain comprenant des terrains de sports avec une importante piste de jogging et des jardins publics dotés de bassins d'eau et de kiosque.

**3-3- La composition du jury :**

La composition des membres du jury telle qu'elle est portée dans le cahier des charges a été décidée par l'arrêté n° 888 portant création du jury du choix des esquisses d'aménagement des sites des ex bidonvilles. ( Voir annexe n°4)

Le jury est composé de :

- le wali de la wilaya de Constantine
- deux représentants de l'assemblée populaire de wilaya
- trois représentants de direction de l'urbanisme et de la construction
- deux représentants de la direction du logement et des équipements publics
- un représentant de la direction de la culture
- un représentant de la direction des travaux publics
- un représentant de la direction de l'hydraulique
- un représentant de la direction du tourisme
- un représentant de la direction de la planification et de l'aménagement du territoire
- deux représentants de l'assemblée populaire de la commune de Constantine
- un représentant de la daïra de Constantine
- un représentant du conseil local de l'ordre des architectes (qui ne peut être candidat)
- un représentant de l'institut d'architecture
- un représentant de l'école des beaux arts

- un représentant du conseil consultatif culturel de la wilaya
- un représentant de l'association « sauvegarde du vieux rochers »

#### **4- La maîtrise d'ouvrage :**

Après élaboration du cahier des charges par la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) pour les quatre (04) sites : Gans, Bardo, Tanoudji et New York, le site de New York a été retiré du concours, et le cahier des charges n'a même pas été modifié et les articles concernant ce site New York ont été simplement biffés. (Voir annexe n°3).

C'est ainsi que la maîtrise d'ouvrage de ce dernier site a été prise en charge par l'assemblée populaire communale (A.P.C).

Le pourquoi du choix initial de la DUC comme maître de l'ouvrage de l'opération en question d'une part et le retrait du site de New York et sa prise en charge par l'APC d'autre part, peuvent trouver des explications dans l'article de la presse locale ci-dessous mentionné.

#### **5- La sélection des projets**

Les bureaux d'étude ayant participé à ce concours ont été invités à présenter leurs propositions devant l'exécutif de la wilaya sous la présidence du Wali.

Lors de cette séance le Wali a souhaité qu'une exposition publique de ces études soit organisée, afin d'informer et de faire participer le citoyen.

Pour cela une exposition des propositions en question a été organisée au centre culturel Malek Haddad, à l'attention de la population et particulièrement du mouvement associatif.

Cette manifestation n'a pas drainé beaucoup de monde, mais a fait beaucoup de bruit. Elle a été rapportée par la presse locale dans un article intitulé : « propositions d'aménagement des ex-sites bidonvilles –les élus boycottent »<sup>5</sup>.

Cette article soulève, des interrogations, des divergences et des non dits sur les prérogatives, et les relations entre les collectivités locales et l'administration de la wilaya (le Wali et le DUC).

---

<sup>5</sup> Abdelkrim Zerzouri, « propositions d'aménagement des ex-sites bidonvilles –les élus boycottent », El Acil, dimanche 6 juin 2004.

Il rapporte qu'à cette manifestation les élus communaux bien que conviés par l'administration tutrice à cette exposition n'ont pas donné suite. La société civile était aussi absente hormis deux ou trois représentants d'associations.

L'administration DUC qui était l'acteur unique de cette opération essaie de minimiser le conflit opposant l'administration avec l'APC et s'engage de permettre la participation et la contribution d'autres parties et surtout les citoyens.

### **5-1- Les propositions retenues pour chaque site :**

Le jury du concours après examen des études a retenu une proposition pour chaque site. A l'exception de celui de Tanoudji qui a été déclaré infructueux.

#### **5-1-1 Le projet d'aménagement du site GANS<sup>6</sup> :**

Pour donner de l'animation et d'intégrer le site dans la ville et à son environnement immédiat il a été envisagé la création d'une vaste zone touristique, surtout la ville de Constantine est une ville historique qui a besoin de ce genre d'initiative.

Ce projet détermine trois (3) types d'espaces placés successivement comme suit (voir carte n°2):

1- Niveau bas, centre d'animation et de commerces multiples, à la manière de Riad el feth à Alger, avec des espaces de sports occupant l'espace de « devant » et faisant fonction de pole d'attraction.

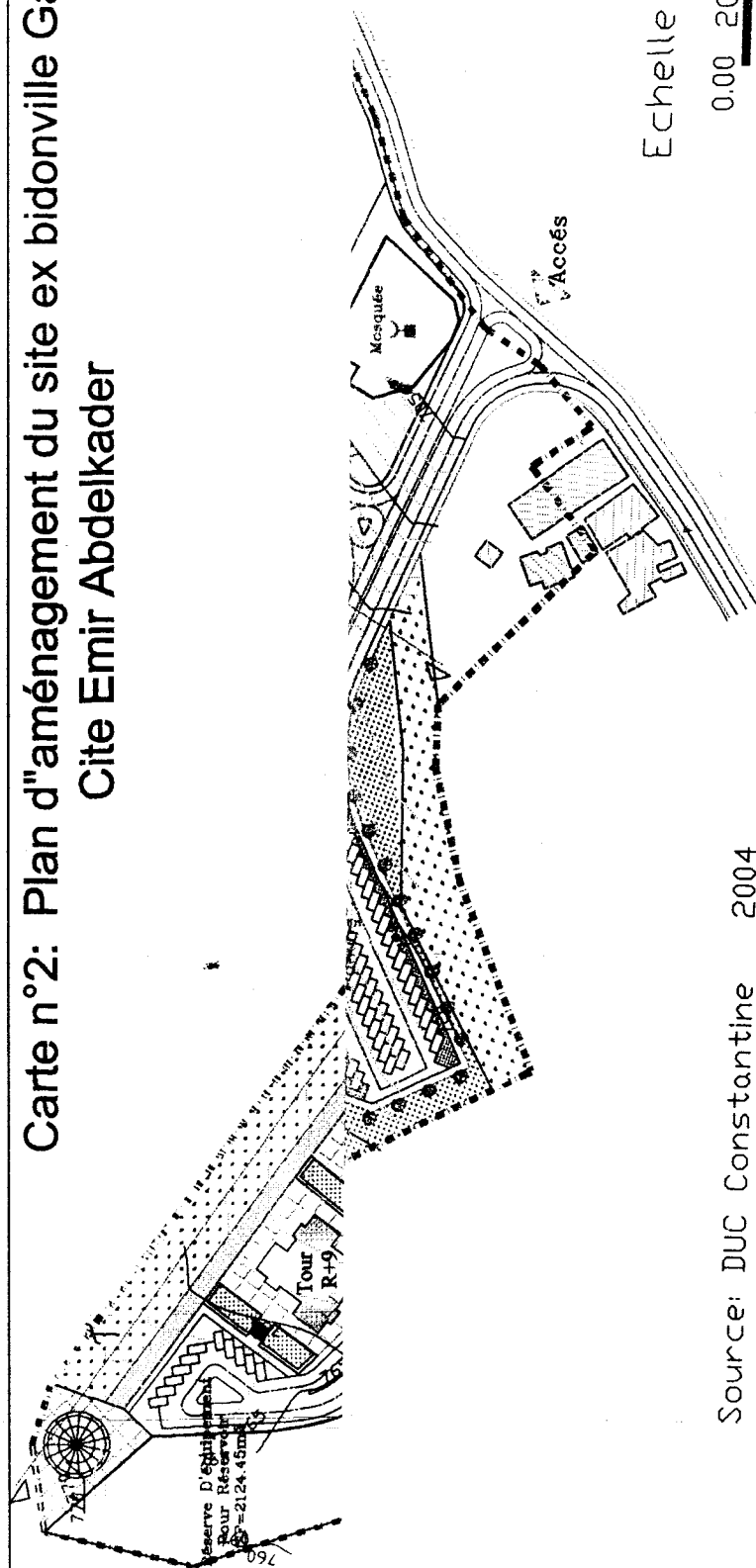
2- Niveau intermédiaire, l'espace de loisirs et de distraction, nous trouverons la cascade d'eau centrale avec sur les cotés de petites esplanades en gradins avec des espaces de distractions et de détente, agrémentés de pizzerias, café, salon de thé etc

3- Niveau haut, l'hôtel et l'observatoire, qui seront exposés à une vue panoramique des deux cotés,

---

<sup>6</sup> Descriptif de l'aménagement établi par le bureau d'étude retenu.

# Carte n°2: Plan d'aménagement du site ex bidonville Gans Cite Emir Abdelkader



Source: DUC Constantine 2004

**5-1-2 le projet d'aménagement du site bardo<sup>7</sup> :**

Vu le problème du glissement qui se présente sur le site l'aménagement a nécessité des directives spécifiques suivant la morphologie du terrain.

Le principe d'aménagement de ce site est la création de la liaison entre le centre ville et le site bardo par une allée allant de l'avenue Zaabane jusqu'à l'axe central du terrain à partir de la rue Kerker.

Un axe de promenade a été crée et de détente avec la création de placettes, d'un terrain de sport combiné et aires de jeux pour enfant, et l'implantation des espaces verts sur le coté bas du terrain.

Ainsi l'animation à l'intérieur se reproduit par la présence des kiosques et des bancs, des pergolas et un parking fonctionnel avec ses aménagements (voir carte n°3).

**5-1-3 le projet d'aménagement du site New York<sup>8</sup> :**

L'aménagement consiste à réaliser des terrains de sports (tennis, pétanque, piste de jogging), des kiosques, cafétéria, théâtre en plein air, parking, bac à sable, terrasses aménagées avec abris et mobiliers urbains. Il est prévu aussi une maison de jeune qui sera réalisée par la direction de la jeunesse et des sports (voir carte n°4).

**5-2- Dossier d'exécution :**

Conformément au cahier des charges établies pour la sélection de la maîtrise d'œuvre des aménagements des terrains des ex bidonvilles Gans, Bardo et New York, des contrats d'étude ont été signés entre le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvres retenus.

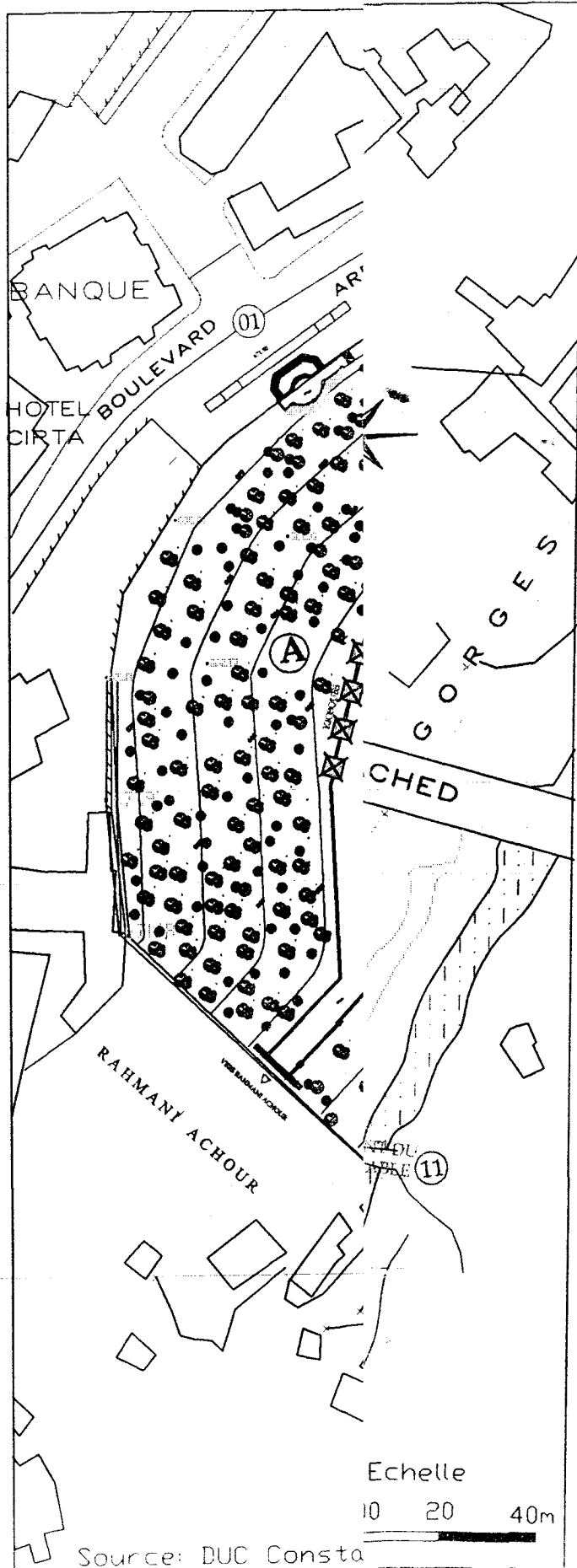
Ces contrats d'études avaient pour objet l'établissement du dossier d'exécution de la voirie, des murs de soutènement, des réseaux d'alimentation d'eau potable, d'assainissement et d'éclairage public ainsi que le traitement des espaces verts et les traitements des talus.

Les dossiers d'exécutions ont été finalisés mais la réalisation à ce jour n'a pas été engagée.

<sup>7</sup> Descriptif de l'aménagement établi par le bureau d'étude

<sup>8</sup> Idem

# Carte n°3 : ardo



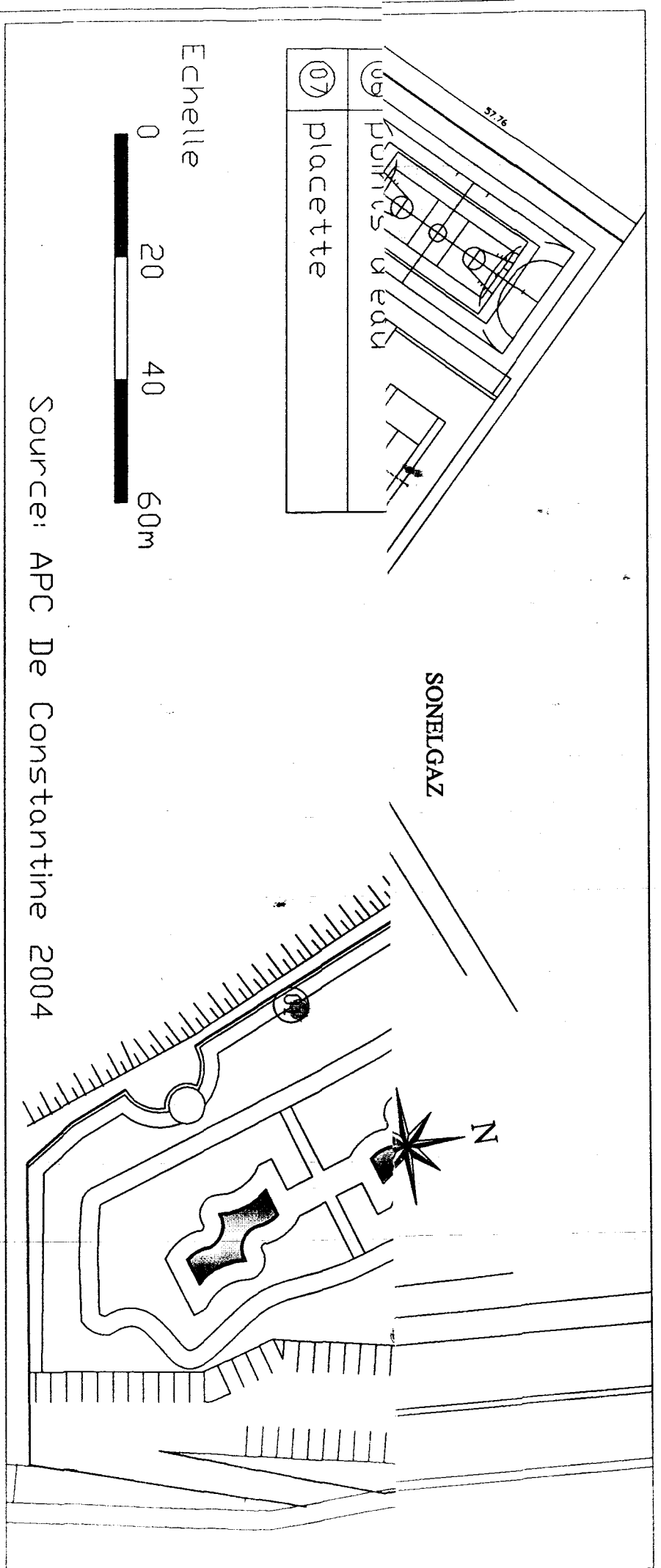
## LEGENDE

- ① Acces principal (rue Kerker)
- ② Rue commerçante
- ③ Jonction rampe-escaliers
- ④ Placette
- ⑤ Placette de l'école
- ⑥ Aire de jeux
- ⑦ Aire de jeux pour enfants
- ⑧ Aire de stationnement
- ⑨ Forêt d'eucalyptus
- ⑩ Pont de Sidi Rached
- ⑪ Pont du diable
- ⑫ Boisement léger et bas

Echelle  
 10 20 40m

Source: DUC Consta

# Carte n° 4: Plan d'aménagement du site ex bidonville New York



Source: APC De Constantine 2004

## 6- Les orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et les sites des ex bidonvilles

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U de 1996<sup>9</sup> a défini les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols. Les terrains des ex bidonvilles en question font partie des zones couvertes par ces périmètres.

- Le terrain Gans et Tanoudji sont situés dans le P.O.S 2 de l'arrondissement d'El Kantara.
- Le terrain Bardo est situé dans le POS 2 de l'arrondissement de Kitouni.
- Le terrain New York est situé dans le P.O.S 4 de l'arrondissement des Mûriers.

Les plans d'occupation des sols correspondant aux terrains en question n'ont pas fait l'objet à ce jour d'une étude.

Des orientations sommaires ont été données pour chaque cas par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

- P.O.S n° 2 de l'arrondissement d'El Kantara : tissu existant d'une superficie de 130 hectares composé surtout d'habitat informel sous deux formes : habitat en dur et habitat précaire. L'opération consiste en une restructuration avec viabilisation et injection d'équipements d'accompagnement. Dans la partie Nord il faudra tenir compte de la qualité de sol (glissement).

Les sites Gans d'une superficie de 14.5 ha et Tanoudji de 11 ha (constituant l'habitat précaire) occupent environ 20 % de l'ensemble du territoire.

- POS 2 de l'arrondissement de Kitouni : zone urbanisée d'une superficie de 50 ha, qui correspond au quartier du Bardo, doit faire l'objet d'une opération de rénovation, elle touchera les deux rives du Rhumel.

Le site du bidonville Bardo d'une superficie de 5 ha n'occupe que les 10% du quartier appelé à une rénovation.

- P.O.S 4 de l'arrondissement des Mûriers : zone d'une superficie de 100 hectares très sensible (vallée inondable du Boumerzoug). L'habitat précaire est à

<sup>9</sup> P.D.A.U plan directeur d'aménagement et d'aménagement et d'urbanisme, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N°98-83 du 25 février 1998.

éradiquer, toute la zone devra faire l'objet d'un reboisement pour d'une part éviter toute nouvelle implantation d'habitat et d'autre part protéger les berges de l'oued.

Le site de New York d'une superficie de 10 ha constitue seulement 10% de l'ensemble du territoire.

### **7- Cas d'étude de restructuration du quartier Bardo par l'URBACO**

Déjà en 1987 ce quartier était classé comme zone prioritaire nécessitant un renouvellement. Il a fait l'objet d'une étude de restructuration pour lui permettre de se développer, l'exposé ci-dessous donne un aperçu des interventions préconisées.

En l'absence de documents écrits pouvant nous informer des objectifs, des actions et opérations, du foncier, du contenu du programme, du processus d'intervention, et particulièrement des enjeux socio-économiques, ce travail a été établi sur la base seulement des documents graphiques. Il constitue une interprétation de ce qui a été projeté.

#### **7-1- Le périmètre d'étude**

Le périmètre de cette étude est limité au :

- Nord par les gorges du Rhumel, le rocher de la ville historique et l'ex station de bus Kerkri.
- Au Sud par le pont d'Arcole (devenu passerelle piétonne).
- A l'Est par l'avenue Rahmani Achour
- A l'Ouest par la route RN3 appelé communément route de Batna, et par l'avenue de Roumanie au niveau du lieu dit Djenane Etchina (jardin des oranges).

Dans cette emprise, l'étude englobe oued Rhumel et ses deux rives (à l'exception du quartier des constructions spontanées de l'avenue de Roumanie).

#### **7-2- Les constructions à préserver**

La proposition de cette restructuration ne retient de l'ancien bâti sur la rive gauche que quelques constructions privées, la mosquée Chentli, les deux écoles, le long de

l'avenue Rahmani Achour et de même au centre du quartier ont été préservés le bâtiment barre datant de la période coloniale, une mosquée et quelques constructions privées.

Sur la rive droite à l'exception aussi de quelques constructions privées tout est à rénover.

### **7-3- Les aménagements prévus :**

Le contenu du programme de cet aménagement est :

- Sur le territoire de la rive gauche, le programme intègre différents secteurs, habitat collectif et semi collectif, commerces, centre commerciale, un marché, maison de jeune, jardin d'enfant, administration, une cinéma, une salle de congrès et un amphithéâtre, un terrain et salle de sport et plusieurs parkings à étages.

- Sur la rive droite a été prévu un hôtel à proximité de l'accès du chemin touristique (non fonctionnel), aménagé le long des gorges du Rhumel, l'habitat collectif avec commerce et semi collectif, une école, et un terrain de sport.

Le réseau routier a été renforcé par un pont reliant la rive droite à la rive gauche à hauteur du lieu dit Djenane Tchina.

Ce pont permet d'accéder à partir de l'avenue de Roumanie au réseau des nouvelles dessertes prévues dans le cadre de cette restructuration du quartier (Bardo).

Compte tenu de la déclivité séparant ce quartier de la ville, des voies piétonnières ont été prévues à travers (le terrain dit remblais), assurant une relation préférentielle du quartier avec la ville.

Les berges de l'oued sont traités et des allées piétonnes y ont été aménagées sur les deux rives et le long de oued Rhumel allant du pont d'Arcole au pont du diable.

### **7-4- Enjeux socio-économiques**

N'ayant aucune information sur ce point nous émettons un simple avis :

Une différence doit être faite entre les habitants des bidonvilles installés sur le domaine public, et les habitants , commerçants , artisans propriétaires même des constructions vétustes ou illicites installés depuis très longtemps.

Si les premiers sont appelés à être définitivement délocalisés, les autres doivent retrouver dans l'aménagement futur leurs logements et leurs commerces non pas obligatoirement à l'identique mais dans le quartier même.

Les concertations multiples entre décideurs et habitants doivent être menées jusqu'à un compromis sauvegardant les intérêts de chacun.

Cette étude qui date de 1987 n'a pas connu d'application (à l'exception du bâtiment des abattoirs qui a été démoli).

Ce quartier depuis est resté affecté par le processus de dégradation jusqu'à ce jour.

Quel est l'impact de l'aménagement proposé ci-dessus aussi bien pour le quartier que pour la ville?

#### **Conclusion :**

La méthode utilisée pour l'identification des ménages éligibles à être relogés, s'appuie sur les quotas de logements accordés à cet habitat précaire, pour procéder au recensement du ou des bidonvilles à éradiquer désignés par le Wali.

Cette démarche est partielle elle ne cerne pas l'ensemble du parc (commentée dans le chapitre précédent).

Récemment une nouvelle démarche est mise en oeuvre, elle va de la maîtrise de l'ensemble du parc de l'habitat précaire à son éradication avec des échéances bien définies.

La procédure suivie pour l'aménagement des quatre sites ex bidonvilles Gans, Tanoudji, bardo et New York est discutable.

Les projets d'aménagement proposés se limitent au site même pour remplacer les bidonvilles, le contenu de leur programme ne tient pas compte du contexte immédiat.

Ces projets n'ont pas pris en considération les orientations données par le PDAU sur les secteurs urbains dans lesquels ils s'insèrent. Exemple Gans et Tanoudji dans un secteur qui nécessite d'être restructuré, et Bardo doit être rénové dans sa totalité.

Ces sites ex bidonvilles se situent dans les quartiers dégradés, dévalorisés et marginalisés. L'intervention doit concerner l'ensemble du quartier.

Ce type d'intervention devait associer tous les concernés, décideurs et usagers (collectivités locale, l'Etat, la société civile, les habitants et les citoyens de la ville).

Le projet de restructuration du quartier du Bardo établie en 1987 et connu de tous les concernés n'est il pas un modèle de démarche pour le renouvellement urbain de ces quartiers.

**PARTIE III:**

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

## **CHAPITRE V:**

# **LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN FRANCE**

## Introduction :

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de « lapalissade ». Pourtant, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires<sup>1</sup>.

La ville évolue cela témoigne de sa vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtrisée à travers une stratégie bien définie.

Ces dernières années le vocabulaire de l'urbanisme s'est enrichi de nombreuses expressions et de mots dont les champs thématiques sont proches sans toute fois avoir la même signification, « *on a vu se développer l'utilisation du terme renouvellement, requalification, recyclage, régénération restructuration et enfin réhabilitation* »<sup>2</sup>.

Mais généralement les deux termes les plus utilisés actuellement en Europe sont : régénération dans les pays Anglo-saxon, renouvellement en France. Ces deux termes visent les mêmes objectifs.

Dans le cadre de ce travail nous développerons beaucoup plus le concept français du renouvellement urbain.

## 1- Le concept du renouvellement urbain

### 1-1- Origine du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain vient de « ville renouvelée » qui est apparu dans la métropole lilloise dès la première moitié des années 1990 à l'occasion de la révision du schéma directeur, Les promoteurs de ce concept de « ville renouvelée » proposaient de réorienter les priorités vers les parties du tissu urbain les plus affectées par les

<sup>1</sup> Michel Gonnet, André Rossinot « Réussir le renouvellement urbain » rapport CDC, FNAU novembre 2001 p35. [En ligne] [http // : www.fnau.fr](http://www.fnau.fr)

<sup>2</sup> Paquot Thierry, « le renouvellement urbain », le magazine international de l'architecture et de la ville, urbanisme N°308, septembre/octobre 1999, p.56-57.

conséquences sociales et spatiales des mutations économiques. Dont l'ambition est de faire bouger les territoires bloqués, en les réintégrant dans un cercle « vertueux ».

### 1-2- Le concept du renouvellement

La caisse de dépôt et de consignation (CDC) inspiré de l'expérience lilloise de la ville renouvelée avait adopté le renouvellement urbain pour qualifier un programme pour le financement de projet de revalorisation de territoires urbains.

Pour cette adoption la CDC a écarté « la rénovation urbaine » pour plusieurs raisons. Parce que c'était l'appellation d'une procédure particulière d'aménagement qui avait pour objet de permettre la démolition de quartiers anciens vétustes pour les remplacer par des ensembles neufs. Le programme de la Caisse des dépôts ne se limitait pas aux opérations de démolition-reconstruction ; il prévoyait des interventions plus diversifiées et il fallait éviter les risques de confusion. Ceci d'autant plus que l'application de cette procédure n'avait pas laissé que de bons souvenirs. On lui reprochait notamment des démolitions qui n'avaient pas pris en compte la valeur patrimoniale de certains quartiers et, sur le plan social, d'avoir contribué à la « déportation » des populations les plus défavorisées vers la périphérie des villes<sup>3</sup>.

Les autres dénominations déjà utilisées pour désigner des interventions en zone urbaine étaient trop étroites, comme celle de réhabilitation urbaine qui visait principalement le logement et même celle de restructuration urbaine qui ne concernait que les éléments spatiaux et physiques de la ville.

Sans doute le concept de régénération urbaine utilisé dans les pays anglo-saxons correspondait le mieux aux objectifs poursuivis par la CDC. Mais elle a préféré retenir le renouvellement urbain.

En 1999, le comité interministériel des villes a lancé un programme national de renouvellement urbain centré sur cinquante (50) grands projets de ville (GPV), et quarante (40) opérations de renouvellement urbain pour la réalisation desquels des prêts de renouvellement urbain étaient distribués par la Caisse des dépôts<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Henri Jacquot, « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », p.9. [En ligne] [http// : www.gridauh .fr](http://www.gridauh.fr)

<sup>4</sup> Marion Desjardins, renouvellement urbain au service du social, [En ligne] [http// : www.i.ville.gouv.fr](http://www.i.ville.gouv.fr)

C'est la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000 qui a véritablement introduit ce nouveau concept dans l'ordre juridique<sup>5</sup>.

### 1-3- La reconnaissance législative du concept :

Dans la loi SRU Le concept de renouvellement urbain quitte le domaine des pratiques administratives pour intégrer celui du droit. Il est « appelé à désigner non pas un type particulier d'opération mais un projet politique visant, par une série d'actions coordonnées, à revaloriser un site urbain dégradé, désaffecté ou paupérisé en y mettant en œuvre les principes de mixité sociale et de diversité urbaine.

Il acquiert une portée générale et devient un objectif de premier rang assigné aux politiques urbaines. Son champ d'application s'étend au-delà des opérations relevant de la politique de la ville : il vise aussi à limiter l'étalement urbain en favorisant de façon générale la « reconstruction de la ville sur la ville » et pas seulement dans les quartiers sensibles<sup>6</sup>.

Cette loi traduit et signifie une évolution des pouvoirs publics pour donner ou redonner aux quartiers existants plus ou moins en difficulté plus de possibilités de se renouveler, d'être mieux « traités », de devenir une offre plus concurrentielle<sup>7</sup>.

elle se voulait novatrice par son approche plus globalisante de la pensée urbaine. Elle fixe trois objectifs aux acteurs de l'urbanisme et aux élus locaux : le renouvellement urbain, la solidarité et la mixité, le tout placé dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elle institue des documents de planification modifiés plus cohérents : le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T) et le plan local d'urbanisme (P.L.U) remplacent l'ancien schéma directeur (S.D) et le plan d'occupation des sols<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Henri Jacquot, op.cit. p.9.

<sup>6</sup> Henri Jacquot, op cit p 10.

<sup>7</sup> Michel Gonnét, André Rossinot , op cit, p 41.

<sup>8</sup> Yaëlle Devaux, « L'élaboration des nouveaux PLU prise en compte du renouvellement urbain du diagnostic au règlement », DEA de l'urbain et ses territoires, juin 2004. p.11.

#### 1-4 Essai de définition du renouvellement urbain :

- Le renouvellement urbain peut être défini comme la mise à neuf d'un espace urbain préexistant défraîchi voir en ruine<sup>9</sup>.

- *Le renouvellement urbain, plus qu'une pratique de l'aménagement est une conception de la politique urbaine et aussi une philosophie de la gestion urbaine*<sup>10</sup>.

- Selon Pascale d'ANFRAY – LEGENDRE Architecte urbaniste<sup>11</sup> « on définira le renouvellement urbain comme un phénomène de mutation immobilière qui nécessite un travail sur la durée et la mise en place de méthodes et d'actions spécifiques, impliquant de nombreux partenaires : habitants, acteurs économiques et sociaux, collectivités territoriales, et État. Le renouvellement urbain est un changement de mode d'occupation des sols, une mutation ou une recherche d'adaptation de secteurs urbains dévalorisés étendus ».

- La définition retenue pour le renouvellement urbain par le ministère délégué à la Ville en France, est la suivante : il « désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers de la géographie prioritaire, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Inscrites ou non dans un projet urbain, ces interventions vont de la démolition-reconstruction à la prise en compte de l'habitat dans les quartiers anciens, au traitement des copropriétés dégradées et d'un habitat spécifique comme les résidences foyers de travailleurs migrants, à l'amélioration de la desserte des transports, à l'adaptation et à la création de nouveaux services, enfin à l'accueil d'activités ou d'entreprises économiques et à l'accompagnement social des habitants »<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Yaëlle Devaux, op. cit p.10

<sup>10</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 46.

<sup>11</sup> Pascale d'Anfray – Legendre, « L'empreinte des grands quartiers d'habitat social », Actes de la journée organisée par le Centre de Ressources rénovation urbaine renouvellement urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXIe siècle ? [En ligne] <http://www.ressourcespolville.maisondebannlieueasso.fr>

<sup>12</sup> Antoine Anderson, op. cit.

## 2- La politique du renouvellement urbain :

La politique du renouvellement urbain est une des orientations majeures de la vision d'avenir à moyen et long terme d'un projet urbain ; son objectif est de :

- Mieux utiliser et valoriser les territoires urbains existants par rapport au développement périphérique ;
- insérer et/ou réinsérer des populations en difficulté ;
- faire participer ces territoires au fonctionnement économique d'ensemble ;
- renouveler un urbanisme et un cadre de vie insatisfaisants.

*« Le projet urbain est un concept élaboré pour désigner des pratiques urbanistiques qui rompent avec la démarche bureaucratique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux de la composition du cadre physique. Ce concept intègre dans les projets urbanistiques les notions de concertation entre les différents acteurs (décideur, concepteur, investisseur, usagers) dans la prise de décision, la maîtrise des échelles mineures de l'espace urbain, la réponse aux exigences du contexte local et la composition des espaces publics aussi importante que les aspects fonctionnels. »<sup>13</sup>*

Le projet urbain n'est pas seulement un « dessin », mais « un dessein ». c'est un projet global comportant un cortège d'action complexes dans lequel l'espace public est central et articule des dynamiques et des tensions. Il consiste à intégrer le quartier dans la ville<sup>14</sup>.

### 2-1- Le projet du renouvellement urbain :

Le projet de renouvellement urbain doit :

- s'inscrire dans une politique d'ensemble de développement dont les orientations majeures sont : sociales, économiques et urbaines ;
- Se définir à une échelle suffisante non sur le territoire qui fonctionne mal (dégradé) mais aussi sur les espaces proches voisins contigus qui peuvent participer et contribuer à sa réussite (ou à ses difficultés) ;
- La vision du projet ou son dessein doit être explicite par ou à travers les ambitions, perspectives, objectifs à différents termes (moyen et long terme) ;

<sup>13</sup> Maouia Saidouni, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie », ed casbah, 2000, p.21.

<sup>14</sup> Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme, projet urbain et grands ensembles, DAU n°5-6 novembre- décembre 1993.p 18.

- Quant à son contenu doit intégrer différents programmes (habitat, aménagement urbain, équipement et service, espaces publics et desserte) ;
- Tout doit s'insérer dans une stratégie (stratégie de conception) apte à transformer rapidement et significativement certaine condition de vie et l'image locale ;
- Stratégie de mise en œuvre articulant et programmant les projets, les opérations et les actions.

## **2-2-Territoire pris en compte par Le renouvellement urbain**

Un certain nombre de quartiers et de morceaux de ville ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal, sont fortement marqués et sont durablement dans une spirale négative, que les modes et le moyens d'action des pouvoirs publics pour y remédier ne donnent pas les résultats escomptés, ne gagnent pas la course poursuite entre la spirale de la déqualification et la dynamique de requalification. C'est aussi constater que cette situation est de moins en moins tolérée par les habitants aussi bien que par l'ensemble de la population et que donc, en conséquence, il est indispensable de «renouveler» objectifs, méthodes et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans un cercle vertueux de création de valeur.

Le renouvellement urbain entend prendre en compte différents types de territoires qui ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal :

- des quartiers anciens résidentiels dégradés, connaissant des processus de déqualification et/ou écartés des processus de valorisation ;
- des quartiers (et souvent des «morceaux de ville») anciens et mixtes associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles notamment, qui périclitent et/ou se délocalisent, quartiers dont la valorisation est particulièrement difficile ;
- des quartiers récents, constitués d'ensembles de logements locatifs sociaux et parfois aussi de copropriétés, très marqués par l'urbanisme des «tours et des barres», affectés durablement par des processus de dégradation, de dévalorisation, de marquage, concentrant un certain nombre de dysfonctionnements sociaux.

## 2-3 Exemple d'opération du renouvellement urbain :

### 2-3-1 Ville de AULNAY-SUS-BOIS

Dans le cadre du grand projet de ville<sup>15</sup> :

- Des équipements de quartiers ont été créés : une salle de danse et de musique, un café club, une nouvelle antenne jeune, une maison de l'emploi, une cuisine centrale, un hôtel d'activité ;
- Des interventions sur le bâti ont été effectuées notamment : requalification des espaces extérieurs, ravalement des façades, réorganisation des aires de stationnements et gestion des ordures ménagères ;
- Ultérieurement, il s'agit aussi d'aménager la voirie et ses abords, et d'exploiter l'espace que constitue le terre plein, des services publics seront relogés : mairie, commissariat, pôle médico-social, un vélodrome, un espace sportif, culturel, une maison d'accueil pour les handicapés, un centre de formation et un institut d'étude supérieure.

### 2-3-2 Ville de Vitry sur seine (quartier Balzac) :

Le programme du projet du renouvellement urbain<sup>16</sup> :

- 1 logement démolit, 2 logements construits ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- développer les équipements publics ;
- Un réaménagement urbain ;
- désenclaver le quartier et l'ouvrir sur la ville.

Le projet de renouvellement du quartier Balzac consiste à démolir 660 logements et construire 1320 logements, les autres sont réhabilités ainsi de nouveaux équipements sont intégrés et les espaces d'extérieurs sont réaménagés.

Sur l'espace ainsi libéré prendra place un vrai square public, une crèche multi accueil, de nouveaux locaux pour le centre social, un parvis avec des commerces... Ces équipements ne sont pas seulement destinés aux habitants du quartier, mais aussi aux riverains des quartiers alentours. De nouvelles voiries bordées d'arbres les rendront

<sup>15</sup> Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social. [En ligne] [http// : www.i.ville.gouv.fr](http://www.i.ville.gouv.fr)

<sup>16</sup> Le quartier Balzac, le projet. [En ligne] [http// : www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)

plus accessibles, cinq (5) voies nouvelles vont permettre d'ouvrir le quartier vers la ville et faire le lien entre les différents quartiers.

Pour donner aux habitants un côté plus avenant, plus humain un traitement paysager, un bon éclairage, des circulations piétonnes et l'accès au logement sont améliorés.

### Schéma n°3 : Le plan d'aménagement du quartier Balzac



Source : [www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)

Photo n°18 : le quartier Balzac avant



Photo n°19 : le quartier Balzac après



Source : [www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)

### 3- Les acteurs du renouvellement :

Le projet urbain, c'est aussi le résultat de la confrontation de multiples acteurs aux intérêts souvent divergents : la collectivité locale, l'état, les habitants, les investisseurs publics ou privés, les maîtres d'œuvre, concepteurs et réalisateurs.

Les principaux intervenants opérationnels et leur champ d'action sont:

#### 3-1- Les collectivités locales :

Les collectivités locales vis à vis du renouvellement urbain et de sa mise en œuvre sont un acteur central et décisif. Elles sont ou doivent être le maître d'ouvrage d'ensemble<sup>17</sup>.

- Elles sont, en amont, inévitablement en première ligne face aux dysfonctionnements urbains, face aux dérives sociales, face à la déqualification et au dépérissement de certains sites, face à des demandes plus ou moins formalisées des populations et des activités.

- Elles le sont en tant qu'initiateur (ou en tant que porteur et indispensable relais) de projets et d'actions (ou mieux d'un véritable projet) destinés à apporter des solutions pour que ces sites fonctionnent mieux, puissent se renouveler, rentrent dans un processus de valorisation.

- Elles le sont en tant que maître d'ouvrage majeur du projet et de ses différentes composantes, en tant aussi que conducteur principal du projet.

- Elles le sont en tant que «responsables politiques» vis à vis des autres partenaires publics et privés et vis à vis des habitants du site et de l'ensemble de la population de la ville, de l'agglomération.

- Elles le sont vis à vis du suivi des opérations et des actions et de leur bonne mise en œuvre, de leur réalisation, de leur efficacité.

<sup>17</sup>Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 91

### 3-2- L'Etat :

L'Etat vis à vis du renouvellement urbain est concerné sous plusieurs angles<sup>18</sup> :

- Les territoires à renouveler sont par essence des territoires en difficulté dont les nécessaires transformations ont du mal à s'enclencher et à se réaliser, qui ont des «héritages» lourds à gérer qui se traduisent notamment par des conditions de vie difficiles voire précaires et pour lesquels les capacités locales de prise en charge sont souvent bien insuffisantes. Il doit intervenir pour aider ces territoires et leurs populations au titre de la solidarité.

- Sur ces territoires, une partie importante des difficultés et des dérives tient, outre le chômage, à l'échec scolaire et à la sous-qualification, aux incivilités et aux violences urbaines voire aux situations de non-droit, aux mauvaises conditions de logement. Ces problèmes relèvent fortement du champ de l'Etat du fait de ses compétences régaliennes (éducation, formation, police, justice) et de sa forte présence réglementaire et financière dans certains domaines (tel le logement). L'Etat est donc nécessairement impliqué.

### 3-3- La population ou les habitants :

• L'implication de la population reste toujours un enjeu important mais difficile. Il ressort de toute analyse sur ces territoires que deux «populations» sont à prendre en compte : les habitants du site, ceux qui y vivent mais aussi parfois ceux qui y travaillent et puis les «autres» à l'échelle de la ville, de l'agglomération qui se font une image du territoire et/ou qui véhiculent une image, un marquage du territoire<sup>19</sup>.

• Il est important d'impliquer ces deux types de population dans les processus de renouvellement. Au regard de bien des expériences et des pratiques, il est assez évident que l'implication des habitants ne se décrète pas, pas plus qu'elle ne résulte d'incantations ou de trémolos. L'implication de la population est un long et patient processus qui suppose de pratiquer, sous réserve bien sûr qu'il y ait projet, une écoute attentive, écoute individuelle comme écoute collective, une information durable et accessible et de mener une communication régulière et solide selon des modes

<sup>18</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 99

<sup>19</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 105

diversifiés, adaptés et avec un grand souci de pédagogie et de rapprochement des «langages» entre la population et l'ensemble des acteurs, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre. Cela demande aussi de recourir à de formes diverses de participation et d'implication (conseils ou commissions, associations locales, manifestations ponctuelles, expositions, etc..). L'objectif est d'arriver à des formes d'appropriation du projet, appropriation qui ne soit pas que purement locale. Selon les «moments» du déroulement de la chaîne de mise en oeuvre, les implications peuvent être assez différentes. Une des fortes difficultés est celle du temps : il est donc très important de bien articuler les perspectives des actions de long terme et les résultats des actions à productivité rapide de court terme.

### **3-4- Les autres acteurs :**

#### **3-4-1- Les autres pouvoirs publics :**

D'autres «pouvoirs publics» sont à prendre en compte et en particulier les départements, les régions, l'Europe. Compte tenu du champ du renouvellement urbain et des thématiques qu'il prend en compte, ces pouvoirs publics sont presque toujours concernés par rapport aux compétences qu'elles exercent, par rapport à leur association à certaines politiques ou démarches, par rapport éventuellement à leurs politiques ou procédures propres (ce peut être le cas de l'Europe).<sup>20</sup>

- Ces acteurs ne participent pas à tous les maillons de la chaîne de mise en oeuvre mais sur certains maillons, en fonction de leurs compétences, de leurs objectifs de solidarité, ils peuvent jouer un rôle important pour monter notamment financièrement un certain nombre de projets et d'opérations.

Ils peuvent donc favoriser la mise en oeuvre du renouvellement urbain. Ces acteurs ont besoin d'une lisibilité de l'action des collectivités locales. Que l'ambition, les orientations, la stratégie du renouvellement urbain soient bien et clairement définies et ces acteurs pourront intervenir en connaissance de cause et de manière efficace et ceci d'autant plus s'ils se donnent la peine de le faire avec intelligence et souplesse en sachant s'adapter aux situations locales.

---

<sup>20</sup> Michel Gonnnet, André Rossinot , op cit, p 103

### 3-4-2- Les acteurs privés :

Les différents acteurs privés, qui sont les propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises industrielles, commerciales et de services, ont un rôle important à jouer. Ils peuvent aider et contribuer au renouvellement, à remettre ces territoires «dans le marché», ils peuvent et doivent constituer un relais et un second souffle à l'action des pouvoirs publics, ils peuvent rendre crédible le renversement recherché de l'image du territoire et son «démarquage» des processus négatifs<sup>21</sup>.

### 3-4-3- Les bailleurs (organisme HLM):

Les bailleurs sociaux constituent un acteur important du renouvellement urbain, presque toujours majeur lorsque les territoires sont des grands ensembles récents de logements locatifs sociaux publics. Les bailleurs sociaux gèrent le « peuplement » et ont donc en charge un rôle important. D'autre part et dans une certaine mesure, ces acteurs ont géré et gèrent souvent les sols, leur utilisation et une partie du fonctionnement de ces «parties de ville». Dans ces territoires, la situation est souvent complexe, car les bailleurs peuvent être nombreux. Les bailleurs sociaux sont souvent confrontés à des contraintes fortes : leur devoir d'équilibre de leur compte, leur vocation de loger les ménages sociaux et très sociaux, une demande difficile qui choisit ou rejette certains sites, des immeubles, des îlots voire des sites entiers qui peuvent être très marqués, très stigmatisés<sup>22</sup>.

### 3-4-4- La caisse de dépôts et de consignations CDC :

- La Caisse des Dépôts et Consignations est un opérateur financier public, partenaire des collectivités locales et des différents acteurs, permettant notamment des financements privilégiés. Elle s'est investie très tôt dans la problématique du renouvellement urbain en faisant, dès 1998, en accord avec l'Etat, une de ses missions d'intérêt général et en mettant en place divers moyens de financement (aides à l'ingénierie, prêts à taux privilégiés, participation à certains investissements, etc.)
- Dans chacune des villes et agglomérations, elle propose des apports qui sont susceptibles de donner plus de densité et de faisabilité au projet, plus d'ambition et de

<sup>21</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p103.

<sup>22</sup> Idem p 105-106.

---

moyens pour «conduire» le projet, plus d'ingénierie et de moyens de financement pour monter et réaliser projets et opérations. Dans cette perspective, en tant qu'investisseur public, elle s'efforce de susciter l'intervention d'acteurs privés grâce à des montages financiers publics/privés.

- Pour ce faire, la CDC a engagé et doit poursuivre, sur le renouvellement urbain, une mutation qui la conduit à être autre chose qu'un guichet : il s'agit pour elle d'être un facilitateur de l'engagement et des projets et un assistant-moteur contribuant aux différentes opérations qui composent ces projets.

### **3-4-5- Les agences urbaines**

Les politiques et les projets sur la ville et pour la ville peuvent résulter de l'intuition et du savoir-faire des responsables politiques et de leurs services propres. Si ces éléments peuvent être importants, il s'avère souvent que cela n'est pas suffisant. Des outils de connaissance, d'analyses, de réflexions prospectives, d'apporteurs d'idées et de projets sont utiles et même indispensables car les mutations sont rapides, les conjonctures changeantes, les perspectives ouvertes mais incertaines, les interrelations nombreuses et complexes entre les différents champs qui font et défont la ville.

- On peut recourir pour ce faire à des outils «externes» : consultants, bureaux d'études, etc..., on peut aussi se doter d'un outil propre au plan local (ce qui n'exclut pas de faire appel à des compétences externes) : c'est ce qui existe dans toute une série d'agglomérations sous le nom d'agence de développement et d'urbanisme, outil des collectivités locales en association notamment avec l'Etat. Ces outils ont en charge des fonctions d'observation des différents domaines du fonctionnement des villes, des fonctions de réflexions prospectives, d'études sectorielles, d'études préalables à des projets ou démarches, d'animation de la «culture urbaine locale», etc....

En conclusion Schématiquement, les collectivités locales définiront leur vision, leur ambition et les projets qui en découlent. L'Etat, en fonction de quelques lignes directrices, de ses compétences et de ses moyens d'action, cherchera à définir sa stratégie et son implication adaptées au territoire, le ou les projets de renouvellement

urbain des collectivités seront, après négociation concrétisés par des engagements fermes et pluriannuels, enrichis de l'effort de l'Etat.

#### **4- Les problématiques et enjeux du renouvellement urbain**

Le renouvellement urbain n'inclut pas des opérations de remplacement mais de transformation, de renouveau, de rénovation. Le renouvellement urbain qui intervient ponctuellement, de façon diffuse ou dans le cadre d'opérations complexes d'aménagement comprenant des démolitions, des reconstructions, des réhabilitations, des restaurations, etc., doit être l'occasion de corriger ce qui est considéré aujourd'hui comme des erreurs du passé et de faire face à des problèmes nouveaux. Sans prétendre à l'exhaustivité on peut distinguer les problèmes et enjeux urbanistiques, sociaux et ceux relatifs à l'aménagement du territoire et au développement durable.

##### **4-1- Une problématique et enjeux urbanistiques**

A ce titre on peut faire état des problèmes nés de l'application des doctrines de l'urbanisme moderne telles qu'elles sont notamment exprimées dans la charte d'Athènes (dont les trois fonctions fondamentales sont : 1-habiter, 2- travailler, 3- recréer).

Au premier rang des difficultés engendrées par l'application stricte de ces doctrines, il faut citer les conséquences du fonctionnalisme qui a conduit à une spécialisation parfois excessive des espaces urbains et à la création de zones d'habitat ou d'activités monofonctionnelles. Cette spécialisation, qui résulte d'ailleurs plus des pratiques que des textes, a nui au bon fonctionnement de la ville et même parfois contribué à son éclatement. Les textes récents en prennent le contre-pied en prônant la mixité urbaine. Mais, là encore, il faut se garder des généralisations excessives. Il faut se souvenir qu'à l'époque où elles ont été formulées, les doctrines fonctionnalistes ne manquaient pas de justifications, dont certaines sont toujours valables de nos jours.<sup>23</sup>

Personne ne songe actuellement à implanter des usines polluantes ou dangereuses dans les zones d'habitat et des dispositions récentes ont même été prises pour

<sup>23</sup> Henri Jacquot, « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », p.11. [En ligne] [http:// : www.gridauh.fr](http://www.gridauh.fr)

### 4-3- Une problématique et enjeu du foncier

Désignant l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville, le renouvellement urbain est une des problématiques actuelles de l'aménagement. Dans un contexte où le foncier est de plus en plus difficilement maîtrisable et où les spécificités foncières doivent être analysées différemment selon le territoire en crise, la question foncière va être placée au cœur des processus de renouvellement urbain. L'Etat intervient alors par des mesures législatives et financières pour faciliter les interventions foncières et des outils fonciers adaptés permettant de mener à bien des projets urbains sur des territoires à recycler ou à recréer.<sup>26</sup>

Si les échanges de terrains se font à titre onéreux, entre deux opérateurs partenaires du renouvellement urbain, cela n'influe pas sur le bilan financier. Mais si le terrain est privé le coût de l'acquisition du terrain, la démolition doivent être inclus dans le bilan financier.

Le propriétaire privé étant souvent considéré comme un gêneur auquel la puissance publique entendait se substituer avant toute opération de réaménagement.

### 4-4- Une problématique et enjeux environnementaux

La nouvelle question urbaine souligne l'ambiguïté des modalités actuelles du développement des villes et la nécessité de maîtriser les effets physiques (séparation spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle), économiques (spécialisations fonctionnelles, zonage), sociaux (ségrégations résidentielles, replis communautaires) environnementaux (pollutions, nuisances), mais aussi politiques (dispersion et débordement des acteurs de la gestion et de la régulation urbaine).<sup>27</sup>

La tendance à l'étalement urbain contribue au mitage des espaces naturels ; elle génère également une circulation automobile individuelle qui est source de pollution et qui ne va pas dans le sens des économies d'énergies et du développement durable ;

<sup>26</sup> Emmanuel Hanquez, «Le foncier ; clé de voûte des opérations de renouvellement urbain », Mémoire d'ingénieur ESGT, 2003. [En ligne] [http:// : www.esgt.cnam.fr](http://www.esgt.cnam.fr)

<sup>27</sup> Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, vues sur la ville, dossier développement urbain durable. N°1. Février 2002.

elle peut aussi faciliter les logiques sociales ségrégatives. Certes la reconstruction de la ville sur la ville ne peut pas constituer le seul mode de développement urbain. Le renouvellement urbain et la densification des espaces concernés ne doivent pas être présentés comme un moyen de mettre fin aux extensions urbaines ; ce qui serait totalement irréaliste. Mais il peut contribuer à mieux maîtriser celles-ci. En effet, il n'est pas scandaleux de vouloir utiliser les possibilités de développement urbain qui existent à l'intérieur des espaces déjà urbanisés avant de chercher à les étendre, même si c'est plus difficile. Ceci conduit à une utilisation optimale de l'espace conforme au principe du développement durable et le coût global à terme pour la collectivité n'est pas nécessairement plus élevé<sup>28</sup>.

### **5- Le renouvellement urbain et le développement durable**

Le développement durable correspond à la volonté de se doter d'un nouveau projet de société qui tente de remédier aux excès d'un mode de développement dont les limites sont devenues perceptibles.

Depuis déjà quelques décennies on s'est rendu compte que beaucoup d'activités économiques génèrent des atteintes à l'environnement, visibles et localisés (déchets, fumées d'usine, pollutions des cours d'eau ....etc) dont les responsables sont aisément identifiables.

Au cours des années 80 c'est l'existence des pollutions et de règlements globaux (trou dans la couche d'ozone, effet de serre, la désertification) qui furent portés à la connaissance du public. Ces atteintes aux milieux naturels sont diffuses et leurs origines et leurs responsables ne sont pas clairement identifiables.

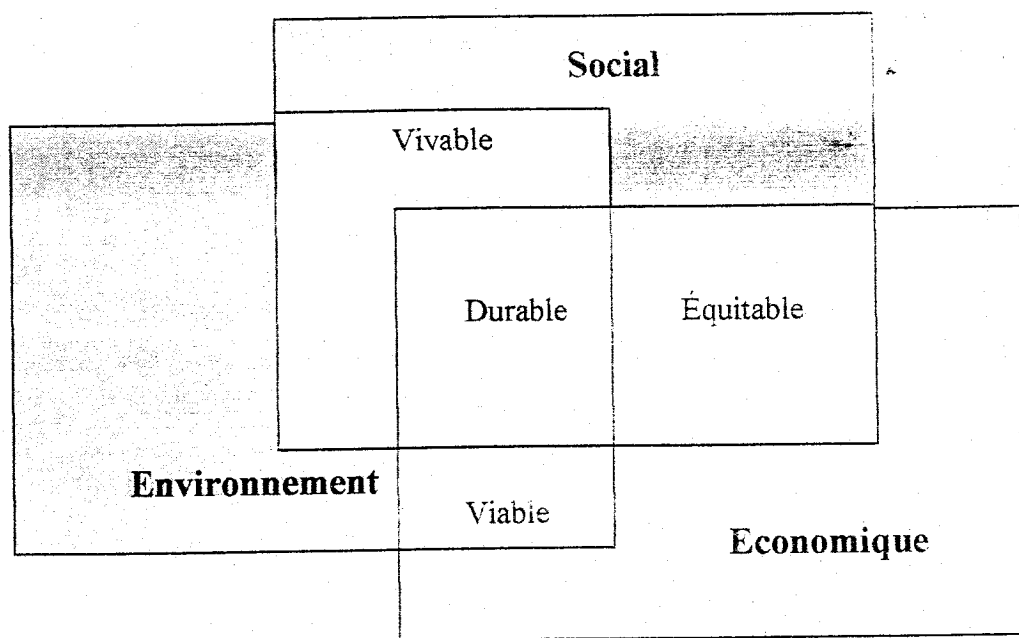
Le développement ne signifie pas croissance, la croissance est un processus quantitatif par lequel est mesuré l'accroissement de la richesse créée par les échanges marchands. Le développement est un processus qualitatif induit par la croissance mais qui fait référence à une transformation des structures de la société propre à améliorer le bien être de l'homme. Le terme durable signifie que le processus de développement ne doit pas produire les causes de sa propre fin.

---

<sup>28</sup> Henri Jacquot.op. cit. p.13.

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'écologique, l'économique et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois pôles. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, support de la vie sur terre, qui garantit l'efficacité économique mais sans perdre de vue les finalités sociales que sont la lutte contre la pauvreté contre les inégalités, contre l'exclusion et la recherche de l'équité. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et écologique.<sup>29</sup>

#### Schéma n°4: Les trois axes du développement durable



Source : *Entreprendre pour une ville durable*, Lille métropole, communauté urbaine ville de Tourcoing GPV Lille métropole, 8-9 novembre 2001.

Le développement durable représente un arbitrage entre des objectifs d'efficacité économique, d'équité sociale et de protection de l'environnement. Le développement économique ne peut se concevoir sans prendre en considération la lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales et spatiales et la protection et amélioration de l'environnement.

Se situer dans une perspective de développement durable revient donc à élargir notre champ de vision, à ouvrir notre horizon temporel sur le temps long, celui des

<sup>29</sup> Henri Jacquot, op. cit. p.13

générations futures, et notre horizon spatiale, en prenant en compte le bien être de chacun, qu'il soit habitant d'un pays du Nord ou du Sud, d'une région proche, de la ville ou du quartier voisin. Le développement durable est synonyme de solidarité avec les habitants de la planète.

Le développement durable repose en fait sur la mobilisation et la participation de tous les acteurs de la société civile au processus de décision, qu'ils soient professionnels ou citoyens. La concertation doit prendre le pas sur la simple information. Il s'agit d'associer les citoyens aux projets qui les concernent et de trouver des solutions de compromis. Le développement durable entend promouvoir la démocratie locale ou démocratie participative et l'approche citoyenne.

En définitive on peut définir le développement durable comme la mise en pratique d'un certain nombre de principes contribuant à l'amélioration du bien être, à davantage de justice sociale, au respect des écosystèmes. Le développement durable désigne une direction à prendre, c'est une dynamique, un processus d'évolution bien plus qu'un but en soi ou une série d'objectifs précis à atteindre.<sup>30</sup>

Plus que n'importe quelle autre discipline, l'urbanisme est donc susceptible de pouvoir dialoguer avec le développement durable, dont l'horizon temporel est, par définition, celui des générations futures « long terme ».

Le renouvellement urbain a pour objet la requalification, le réaménagement des zones urbaines en difficultés et leur insertion dans la ville.

Si le terme de renouvellement urbain fait plus facilement écho à un renouvellement physique s'inscrivant dans la logique de la transformation régulière des villes des « établissements humains » il fait écho aussi à d'autres formes de renouvellement concernant les aspects sociaux, économiques, culturels de la vie des habitants de la « vie en ville ».

Le dialogue entre ces deux termes (renouvellement urbain et développement durable) semble évident tant il est vrai, renouveler un quartier a pour but de permettre son

<sup>30</sup> Ville et développement durable, [En ligne] [http:// www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)

développement. Ce dialogue voit le jour à travers un certain nombre d'objectifs, méthodes et moyens d'actions : à savoir :

- La lutte contre la fragmentation spatiale et la dévalorisation d'une partie du territoire.
- La lutte contre la ségrégation sociale.
- La recherche d'une plus grande équité entre citoyens
- Le respect des priorités : sociales, économique et écologiques.
- La décentralisation où le rôle des collectivités locales doit être primordial
- La concertation à laquelle sont associés les différents acteurs de la vie publique avec les habitants.

### **Conclusion :**

Le renouvellement urbain évoque l'évolution de la ville sur elle-même. C'est un phénomène permanent nécessaire à la ville pour se moderniser.

Le succès d'une ville dépend à la fois des habitants, de son gouvernement et de la priorité qu'ils donnent au maintien d'un environnement urbain humanisé.

Il n'y aura pas de ville durable tant que ne seront pas prises en compte dans sa planification l'écologie, l'économie et la sociologie urbaines. La ville durable doit offrir une infrastructure et des services essentiels, assurer la cohésion sociale et l'intégration culturelle, définir et promouvoir une image de la ville et enfin s'appuyer sur l'esprit civique.

Pour cela le renouvellement urbain constitue un des nouveaux modes d'intervention pour revaloriser la qualité de vie, il correspond à cette volonté de prise en compte de la qualité environnementale dans la requalification de nos tissus urbains. L'intervention morphologique sur un cadre bâti existant suppose également l'intégration conjointe des questions d'ordre social et économique, en termes de concertation, de partenariat, de création de valeur et de nouvelle attractivité des territoires.

## **CHAPITRE VI :**

# **LES TENTATIVES DU RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LA VILLE DE CONSTANTINE**

**Introduction:**

Complexité de la circulation routière, cités anarchiques, routes défectueuses, prolifération des bidonvilles, absence d'espace verts, commerces illicites, ceux sont les termes qui qualifient l'image de nos villes.

Après plusieurs décennies de développement urbain, mené dans l'urgence et la précipitation, les villes connaissent aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements résultants de cette pratique d'urbanisation.

Les villes se sont développées anarchiquement, elles se disloquent et se déchirent de jour en jour, ce qui mérite des études d'évaluation afin de prendre en considération les besoins urgents des citoyens et de constituer une prise de conscience des décideurs en vue de réussir à améliorer le cadre de vie et donner une meilleure image à nos villes.

Constantine comme toutes les autres villes, connaît des problèmes de la circulation, du transport urbain, de la dégradation ou le non aménagement des espaces extérieurs (trottoirs, places et placettes ...etc) dans les grands ensembles. A ceci s'ajoute la vétusteté du bâti qui menace ruine, des constructions illicites et des bidonvilles qui altèrent l'image de la ville.

Différentes actions sont entreprises pour une amélioration de la qualité de la vie des citoyens. Ces actions concernent :

- Des projets d'embellissement
- Traitement de carrefours
- Le transport urbain
- Réhabilitation du vieux bâti
- L'amélioration urbaine des grands ensembles
- L'amélioration du cadre de vie –initiative privée-
- La résorption des bidonvilles et le Renouveau urbain

### 1- Projets d'embellissements des entrées de la ville :

Constantine est à la croisée des grands chemins de communication, mais l'infrastructure dont elle est dotée est sous développée<sup>1</sup>, elle bénéficie de plusieurs entrées qui nécessitent des interventions pour revaloriser l'image de la ville.

C'est dans ce sens qu'en novembre 2005 la direction de l'urbanisme et de la construction a lancé un concours relatif à l'étude d'aménagement des accès des entrées de la ville de Constantine à partir de la commune El Khroub, commune Hamma Bouziane, commune Didouche Mourad, commune Ain Smara et de l'aéroport Mohamed Boudiaf<sup>2</sup>. Ce concours fut déclaré infructueux par suite d'une absence de participation des bureaux d'études. L'administration n'a plus relancé ce projet d'étude.

### 2- Traitement de carrefours:

La ville de Constantine connaît des problèmes de circulation, ceci engendre des embouteillages particulièrement dans les carrefours et les rues de la ville. Aussi certaines intersections de voies à grande ou moyenne circulation connaissent des embouteillages.

Pour améliorer la fluidité de la circulation et éviter le croisement des véhicules dans certains carrefours un échangeur et trois trémies ont été réalisées :

- L'échangeur a été réalisé à l'intersection de la voie principale El Khroub Ain Smara et de la route vers Ain El Bey, au niveau de la cité Kouhil Lakhder.
- La première trémie est située à hauteur de l'université islamique Emir Abdelkader.
- La deuxième trémie est située à hauteur de l'université Mentouri, pour éviter le croisement des véhicules venant de Ain El Bey vers la ville et ceux accédant à l'université.

<sup>1</sup> ANAT, maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantinoise, août 1996

<sup>2</sup> La consistance de l'étude est relative au : revêtement de la chaussée, les mobiliers urbain, Création de trottoirs, éclairage public, plantation et espace vert, élargissement des voies, panneaux de signalisation, balises et glissières, traitement de carrefour, traitement des terres plein centraux, traitement des talus. . In Cahier des charges, concours étude d'aménagement des accès de la ville de Constantine, D.U.C Octobre 2005.

- La troisième trémie est au niveau de l'institut Zouaghi, pour éviter le croisement des véhicules venant de l'aéroport vers la ville et ceux venant des cités résidentielles pour rejoindre la même voie ou accéder à l'institut.

### 3- Le transport urbain

Le transport en commun par autobus était assuré seulement par des entreprises privées. L'état dégradé des autobus, le manque de maintenance et d'hygiène, la ponctualité de leurs passages aux arrêts de bus, sont autant de problèmes qui entravaient son bon fonctionnement et ne donnaient pas satisfaction à ses usagers.

Une entreprise publique dotée d'un parc d'autobus neufs a été créée. Celle-ci assure la liaison de certaines lignes (Sidi Mabrouk, Djebel Ouahch, Boussouf et la nouvelle ville Ali Mendjeli).

Cette intervention de l'Etat dans ce secteur sensible ne vise pas à concurrencer le privé mais de donner un exemple de gestion, de stimuler et moraliser le secteur et satisfaire la demande des citoyens.

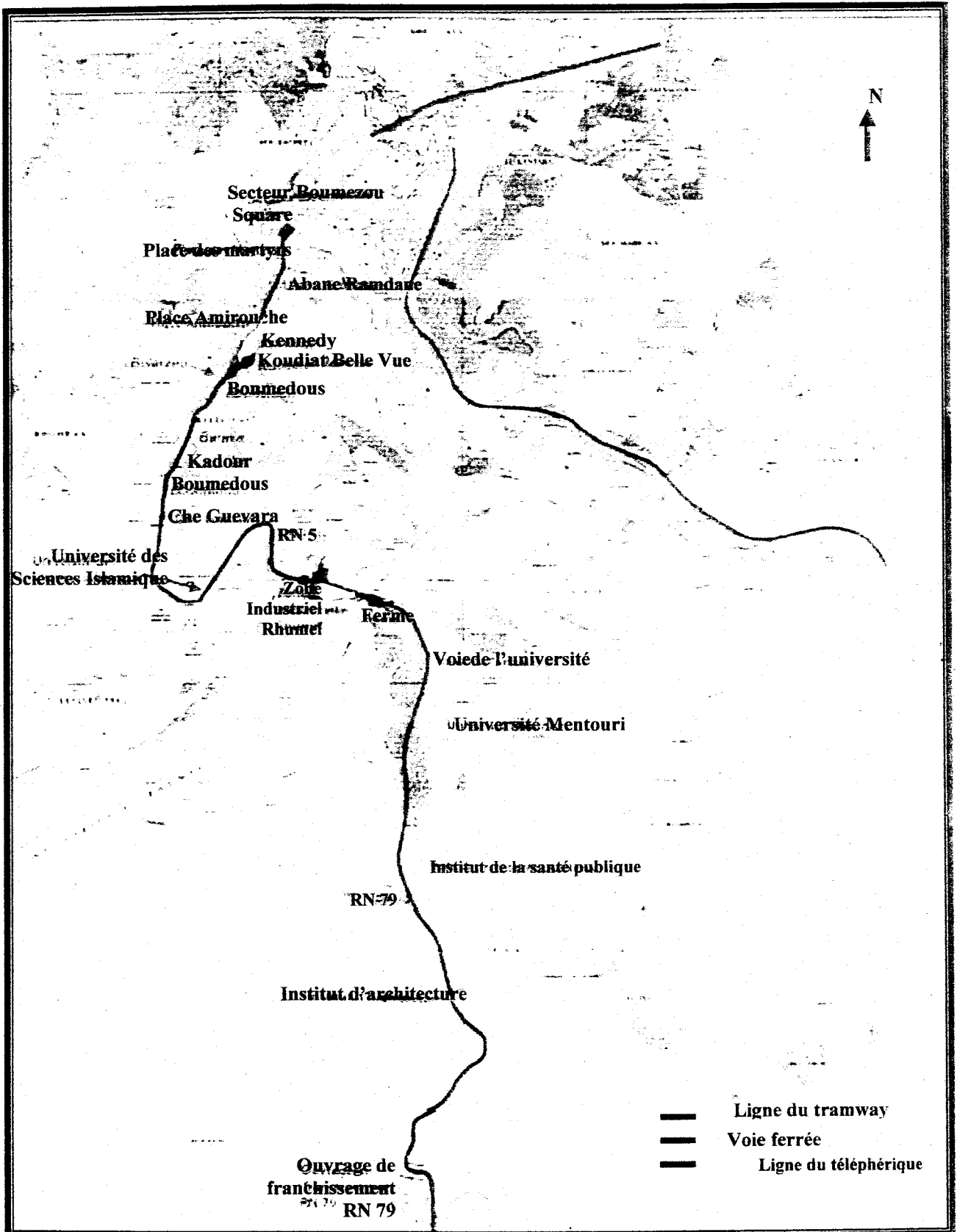
Aussi pour l'amélioration du transport en commun, la ville de Constantine a bénéficié d'un projet de transport à grande capacité de type tramway.

Le tracé de celui-ci, part de la place des martyrs vers la rue Abane Ramdhane, le boulevard Kennedy, emprunte après le stade Benabdelmek, la rue Kaddour Boumeddous, passe devant l'université Emir Abdelkader et va jusqu'à la zone industrielle palma, et puis se dirige vers Zouaghi, en passant devant l'université Mentouri. (Voir schéma n°5).

Ce projet soulagera Constantine de la pression existante sur le transport urbain, et apportera plus de confort aux usagers.

D'autre part les travaux de réalisation de deux lignes de téléphériques sont en cours, ce choix de moyen de transport qu'a adopté la ville, concerne les zones dont le terrain est très accidenté.

Schéma n°5 : le tracé de la ligne du tramway



Source : direction de l'urbanisme et de la construction 2006

➤ La première ligne est prévue sur un parcours linéaire de 465 m et reliera la place Tatache située en aval de lycée Rédha Houhou au centre hospitalier universitaire Abdelhamid Benbadis.<sup>3</sup>

➤ La seconde ligne sur une distance de 1150 m desservira à partir du centre hospitalo-universitaire C.H.U. de Constantine le terrain Tanoudji situé à la cité Emir Abdelkader, dans un secteur mal desservi par les moyens de transports en raison de son relief accidenté

#### 4- Réhabilitation du vieux bâti :

Une opération de réhabilitation a été lancée à travers la ville de Constantine dans les tissus coloniaux exemple : Larbi Ben M'hidi, Aouati Mostepha, Rue Belouizded,.....etc. Elle a été gérée par l'office de promotion et de gestion immobilière O.P.G.I. Elle consiste à réhabiliter les façades des bâtiments (ravalement et peinture) et les parties communes telles que les cages d'escaliers (consolidation, crépissage, et peinture) et les terrasses (étanchéité).

Le financement de cette opération provient de la taxe d'habitation dont le montant s'élève à 75 DA, et prélevée sur chaque facture d'électricité établie par la SONELGAZ pour toute la wilaya de Constantine.

Photo n°20 : Réhabilitation de la rue Larbi Ben M'hidi



Source : auteur 2006

<sup>3</sup> A.B, «téléphérique, les avis d'appel d'offres sont lancés», journal El Watan du mercredi 25 janvier 2006.p 09

### 5- L'amélioration urbaine des grands ensembles :

La plupart des cités des grands ensembles réalisées à ce jour n'ont pas connu d'aménagement de leurs espaces extérieurs censés être le prolongement direct des logements.

Ces espaces sont restés des terrains vagues et donnent à ces ensembles un aspect d'inachevé et de non fini.

Les immeubles de ces cités non plus ne connaissent aucune maintenance, leurs façades sont ternies par les aléas du temps, les parties communes, surtout les cages d'escaliers sont dégradées par les habitants eux même. L'étanchéité des terrasses inaccessibles est altérée par le temps et aussi par les habitants depuis l'avènement de la parabole collective qui a occupé pendant longtemps ces lieux.

Cette situation devenue alarmante a incité les autorités à intervenir, en inscrivant les opérations relatives aux travaux de l'amélioration urbaine dans le cadre du plan de soutien et la relance économique (P.S.R.E), en matière d'urbanisme.

C'est ainsi que la direction de l'urbanisme et de la construction se trouve charger de ces opérations. Ces dernières concernent la plupart des cités de la ville.

Elles consistent :

- à aménager les espaces extérieurs par la création de places, placettes, d'aires de jeux pour enfants, d'espaces verts et trottoirs.
- Travaux de réfection de la voirie et les réseaux d'assainissement.
- Travaux d'éclairage public.

Cette opération a touché différents sites au niveau de la ville de Constantine à savoir : les cités dont les travaux sont achevés notamment : les cités 05 juillet 1962, Boussouf, Daksi , d'autre en cours de réalisation comme les cité Ziadia , Boom, Djebel Ouahch ,Boussouf 5<sup>ème</sup> tranche, et Gammas .Et 136 sites ont fait l'objet d'un appel d'offre pour les études d'aménagement à travers la wilaya de Constantine.

Photos n°21 -22 : Cité du 05 juillet 1962 avant



Photo n°21



Photo n°22

Source : Direction de l'urbanisme et de la construction 2003.

Photos n°23-24 : Cité du 05 juillet 1962 après



Photo n°23



Photo n°24

Source : Auteur 2006.

## 6- L'amélioration du cadre de vie - initiative privée- :

Les cités de recasement de la ville de Constantine réalisés durant la période coloniale, telles que la cité Oued El Had, Ameziane, les mûriers et El Bir, ont toutes connues des transformations à des degrés différents de développement.

Le cas de la cité Oued El Had, est un exemple d'évolution singulier qui a servi de modèle dans le cadre de certaines études de l'informel dans l'économie et l'habitat.

Cette cité réalisée dans le cadre du plan de Constantine de 1958 était destinée à la population des zones rurales. Elle est constituée de deux types de lots :

- L'un d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> abrite un logement de deux pièces, cuisine, toilette et une cour.
- L'autre d'une superficie de 96 m<sup>2</sup> abrite un logement de trois pièces, cuisine, toilette et une cour.

Pour améliorer leurs conditions d'habitabilité, certains occupants ont pris l'initiative de procéder à l'extension de leur maison, sans au préalable demander le permis de construire.

La construction s'est faite en plusieurs étapes, dans un premier temps, est réalisé un étage sur rez de chaussée. Ce dernier est réservé pour les activités commerciales, ce qui est devenu coutume et tradition dans l'auto construction. Dans un deuxième temps est construit le deuxième étage et en dernier lieu le troisième dans certains cas.

Les conditions politiques et économiques particulières qu'a connues le pays, ont permis le développement du commerce informel que cette cité a abrité comme d'autres lieux de la ville.

L'extension de la ville de Constantine et la naissance de nombreuses cités, ont rendu la situation de ce quartier non marginale (périphérique).

Aussi l'accessibilité de ce quartier a été améliorée par la réalisation de la voie à grande circulation (boulevard de l'Est) desservant plusieurs autres cités.

Ainsi presque toutes les maisons ont connu la même extension et avec une même architecture dont les façades en sont l'expression.

**Photo n°25 : maison de recasement à l'état initial**



**Photo n°26 : maisons de recasement après transformation**



Source : auteur 2005

Oued El Had aujourd'hui est sorti de son état précaire et de son isolement. Il est devenu un lieu attractif par les activités commerciales.

La mutation de ce quartier est la volonté de ses habitants et des investisseurs ayant les mêmes intérêts. Sa requalification et son insertion dans la ville peut elle être considérée comme un renouvellement urbain.

### **7- La résorption des bidonvilles et le renouvellement urbain**

La débidonvillisation ou l'éradication des bidonvilles est une action louable, cette action consiste à reloger les habitants de ces baraques et de procéder à la démolition de cités de mal vie.

Cette action est limitée à la démolition des bidonvilles et leurs remplacements pour certains par des reconstructions exemple :

- le site du Polygone : a accueilli la construction des sièges de la direction de la protection civile, la direction du commerce et la direction de la formation professionnelle. Un nouveau pôle administratif.
- Le terrain du Mansourah a été restitué à la cinquième région militaire qui l'a lotit en résidence au profit de ses cadres.

Et pour d'autres leurs terrains sont demeurés en friche et n'ont connu que des tentatives d'étude d'aménagement discutables. (Bardo, Gans et New York).

Ce qui explique qu'aucune approche ni réflexion sur l'après débidonvillisation n'a été faite sur ces lieux et leur devenir.

Ces sites ex bidonvilles sont implantés dans les quartiers ou territoires qui accueillent aussi des constructions informelles (illicites) et dont la stabilité de certaines est douteuse (quartier du bardo, quartier Emir Abdelkader)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> P.D.A.U plan directeur d'aménagement et d'aménagement et d'urbanisme, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N°98-83 du 25 février 1998.

Ces quartiers ou morceaux de ville ne connaissent pas d'évolution, ils sont fortement marqués et sont durablement dans une spirale négative et de déqualification.

Cette situation est de moins en moins tolérée par les habitants aussi bien que par l'ensemble de la population.

L'action de la débidonvillisation peut être inscrite dans la politique de renouvellement urbain dont les objectifs à long et moyen terme sont :

- la valorisation de ces quartiers
- la participation au fonctionnement économique
- la réinsertion de leurs populations et particulièrement celles qui sont en difficulté
- le renouvellement de l'urbanisme et du cadre de vie insatisfaisants.

Le projet de renouvellement urbain se définit à une échelle suffisante non sur le territoire qui fonctionne mal (dégradé) mais sur les espaces voisins contigus, qui peuvent participer à sa réussite. Il s'inscrit dans la politique d'ensemble de développement de la ville, dont les orientations essentielles sont sociales, économiques et urbaines.

Il doit intégrer différents programmes (habitat, équipement des différents secteurs : économiques, sociales, culturels, culturels, transport, etc).

Il doit avoir une stratégie de mise en œuvre articulant et programmant les projets, les opérations et les actions :

- les projets : (habitat, équipements, voirie) sur terrains libres ou à libérer.
- Les opérations : intervention sur les constructions illicites (par la restructuration du foncier parcellaire et de la viabilisation) de manière à leur donner les commodités de confort urbain et améliorer l'image du quartier.
- Les actions sur le vieux bâti pour préserver leur valeur immobilière et architecturale.

Il est destiné à apporter des solutions pour que ces territoires connaissent une requalification, une revalorisation et une meilleure insertion dans la ville.

Le projet de renouvellement urbain est le résultat de compromis de plusieurs acteurs, qui sont : les collectivités locales, l'Etat, les habitants, les investisseurs publics ou privés.

### 7-1- Autres stratégies de débidonvillisation

A ce jour la débidonvillisation passe par le relogement des habitants de cet habitat précaire. Ce relogement est fait effectivement au niveau des villes nouvelles. Cette délocalisation n'est pas sans difficultés pour les relogés, bien que leur situation est nettement meilleurs (confort d'habitabilité).

Différentes solutions sont préconisés pour éviter la délocalisation

#### a- cas où des terrains constructibles existent non loin des bidonvilles

Dans un premier temps il est souhaitable de réaliser sur ces terrains des logements sociaux pour les habitants du bidonville.

Dans un deuxième temps, après leur relogement et démolition du bidonville, réaliser sur l'assiette libérée un autre programme de logements ou d'équipements.

Solution qui peut être envisagé dans certaines agglomérations où les terrains urbanisables sont occupés particulièrement par les bidonvilles.

#### b- reconstruire sur le terrain du bidonville et au profit de ses habitants.

Cette idée émane des actions menées au profit des sinistrés d'une catastrophe naturelle (exemple du séisme du 21/05/2003).

Peut on considéré les bidonvillois comme des sinistrés ?

Dans un premier temps l'opération consiste par l'installation de chalets ou cabines légères préfabriqués correspondant au modèle utilisés surtout pour les bases de vie des grands chantiers) dans un terrain qui doit être préalablement, viabilisé (voirie, assainissement, alimentation en eau potable, électricité) pour faire loger la totalité des bidonvillois.

Dans un deuxième temps après relogement de ces habitants il est procédé à la réalisation de logements. A leur achèvement les habitants de l'ex bidonville occuperont les nouveaux logements et libéreront les chalets.

Cette opération peut être retenue dans le cas où elle est répétée pour d'autres sites soit de bidonvilles ou d'autres types d'intervention dans les tissus urbains (constructions illicites, restauration, réhabilitation, rénovation ou restructuration)

Ces chalets qui sont installés comme abris temporaires, joueront le rôle de cité de transit, ce qui permettra à moyen terme leur amortissement.

Cette démarche si elle est adoptée pour une seule opération est très onéreuse.

Ces chalets sont installés pour une durée bien déterminée et doivent disparaître à l'échéance prévue.

c- L'auto- construction assistée : est une solution pour résorber l'habitat précaire à des coûts réduits. Elle consiste à utiliser les habitants comme main d'œuvre pour construire leur propre logement. Il s'agit d'utiliser leur potentiel en tant que constructeur pour réduire les coûts de productions des logements. Il ne faut donner aux entreprises que ce que les habitants ne peuvent faire eux même.

Les autorités commencent par réaliser la viabilisation de l'ensemble de terrain avant de lancer les travaux d'auto-construction assistée.

Cette solution permet d'occuper l'importante population désœuvrée des bidonvilles et de lui donner une formation dans le bâtiment. Elle a donc un rôle social extrêmement positif car elle valorise les personnes. Et même si c'est une main-d'œuvre peu qualifiée, elle est par contre très motivée. Les habitants peuvent s'approprier le projet et par conséquent avoir un niveau d'investissement important. De plus, pendant la phase de construction, qui peut être relativement longue, les habitants qui travaillent ensemble vont se souder et apprendre à s'organiser, surtout si les personnes qui encadrent le projet leur laisse une part de responsabilité relativement importante. Ils seront donc capables, à l'avenir, de se regrouper pour entamer de nouvelles réalisations.

Il faut cependant faire attention à ce que l'auto-construction ne tombe pas dans les mêmes inconvénients que les logements sociaux ; c'est-à-dire la standardisation des maisons et une organisation spatiale inadaptée aux modes de vie. C'est pourquoi la

présence de l'architecte est nécessaire pour que les projets soient les plus proches possibles de ses usagers.

### **7-2 Méthodologie d'approche d'un projet urbain de renouvellement d'un quartier :**

Il ne peut pas y avoir une méthodologie d'études mais plusieurs correspondants aux différents cas de figures et aux problèmes que les autorités ont choisis de traiter prioritairement.

#### **Etudes préliminaires : Elaboration d'un projet de termes de référence précisant :**

- Les orientations fixées par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- La liste des équipements d'intérêt public prévus ou prévisibles.
- La liste des études : rapports, plans et cartes disponibles qui peuvent être utilisés comme base initiale de données.
- La détermination du périmètre d'étude.

#### **La première phase : diagnostic**

Cette phase consiste à :

- Etablir des études physiques (topographie, étude géotechnique), faisant ressortir les sites constructibles
- Faire un état des lieux quantitatif et qualitatif de tous les secteurs (bâti, social, économique, culturel, cultuel, transport, circulation....etc).
- Faire ressortir le bâti à sauvegarder (patrimoine historique ou de valeur immobilière ou architecturale).
- Faire un recensement des habitants selon un découpage préalable correspondant à la typologie d'habitat, avec une étude socio-économique.
- Recueillir les avis des habitants sur leur quartier et leur souhait. Aussi ceux des commerçants et les gestionnaires des équipements particulièrement socio-éducatifs.
- Faire ressortir les difficultés et les besoins que connaît le territoire (le degré de son insertion dans la ville).
- Définir le contenu du programme (habitat, équipements, aménagements.....etc).

Si les différentes études de cette première phase citées ci-dessus sont déjà établies seule une actualisation est nécessaire.

De cette phase doivent être identifiés l'inventaire des problèmes, les enjeux et les potentialités, les perspectives et ambitions, les objectifs à moyen et long terme, les termes de référence (développement de la ville) dans une concertation réunissant tous les acteurs concernés : collectivités locales, l'Etat, représentants des différents secteurs, société civile, promoteurs, ....etc.

### **La deuxième phase : Avant projet**

Cette phase consiste à :

- concevoir un avant projet d'image future pour ce territoire, et les règles d'organisation de l'espace, et de composition urbaine.
- proposer des variantes de plans (ou d'esquisses) de composition urbaine incluant le programme défini ou arrêté dans la première phase.
- principe de mise en oeuvre opérationnel.

Ces propositions doivent faire l'objet d'une concertation avec les mêmes acteurs concernés pour évaluer les variantes et faire un choix avec redéfinition du contenu du programme, et éventuellement définition de nouvelles orientations.

### **La troisième phase : Projet final**

Le projet final doit :

- Développer la forme choisie
- Lever les réserves faites dans la phase précédente
- Arrêter le programme adopté
- déterminer les différents types d'intervention (restructuration, réhabilitation, constructions nouvelles).
- Etablir les différents scénarios des diverses opérations de réalisation

Cette phase doit recevoir le consensus de l'ensemble des acteurs concernés.

En conclusion, réaliser un projet urbain c'est concrétiser une volonté, cela ne peut pas se faire par hasard. Les multiples volontés qui vont concourir à la réalisation du projet doivent être fédérés (ce qui est un des objectifs de l'étude) et le déroulement de l'opération doit être suivi pas à pas de façon à pouvoir prendre en temps voulu les mesures utiles et procéder aux arbitrages nécessaires. Le bon déroulement de ce processus nécessite qu'il soit placé sous l'autorité d'un opérateur unique : l'aménageur ou maître d'ouvrage en urbanisme.

Les projets urbains sont différents les uns des autres, selon leur localisation, certains occupent une centralité dans la ville peuvent faire l'objet d'intervention complexe à la dimension de la métropole et pour d'autres se trouvent dans des zones périphériques peuvent faire l'objet d'une revalorisation du territoire et son insertion dans la ville.

### **Conclusion :**

A l'instar des autres métropoles, Constantine est en quête d'un développement urbain, lui assurant l'amélioration de son image et aussi la qualité de vie de ces citoyens. Ces dernières années des actions ont été engagées dans différents secteurs et d'autres sont toujours en cours.

Dans l'habitat : les travaux entrepris ont concerné la réhabilitation du tissu colonial, l'aménagement des espaces extérieurs particulièrement des grands ensembles.

Dans les travaux publics : les carrefours de certains axes ont connu un traitement par la réalisation d'échangeurs et de trémies améliorant la fluidité de la circulation.

Dans le transport urbain : pour les autobus, à côté du secteur privé a été créé le secteur public pour l'amélioration de ce transport et dans l'intérêt des usagers.

Constantine a bénéficié d'un projet de transport à grande capacité de type tramway.

Aussi deux lignes de téléphériques sont en cours de réalisation pour desservir la zone d'El Kantara.

La cité Oued El Had : de cité de recasement à un quartier urbain est un exemple d'évolution échappant à la gestion urbaine planifiée. Son développement et son insertion urbaine sont la volonté de ses habitants.

Si le projet urbain de renouvellement des quartiers en difficultés abritant ces sites ex bidonvilles, peut connaître une mise en œuvre. Constantine pourra voir son image améliorée.

Aujourd'hui le phénomène de l'habitat précaire est cerné, et un programme pour sa résorption est établi. Son éradication est une question de temps.

Le projet urbain de renouvellement doit précéder les actions de résorption des bidonvilles, pour que les terrains libérés ne demeurent pas en friche.

## CONCLUSION GENERALE :

L'habitat précaire à Constantine dont l'émergence date de la période coloniale a vu sa prolifération durant la guerre de libération et même après l'indépendance du pays.

Les tentatives nombreuses initiées par le passé pour résorber ce phénomène n'ont pas atteint des résultats satisfaisants. Ces initiatives découlent de démarches ponctuelles et partielles.

Aujourd'hui la résorption constitue l'une des préoccupations majeures des autorités du pays. Le ministre de l'habitat lui-même a proposé qu'une démarche globale soit programmée et planifiée pour l'éradication totale de ce phénomène.

Aussi le conseil interministériel lors de l'examen du dossier de l'habitat précaire a pris des décisions pour son éradication. Un recensement national de cet habitat est en cours, pour établir une évaluation actualisée, aussi bien physique que socio-économique.

La résorption de l'habitat précaire est une volonté politique de l'Etat, les autorités chargées de la mise en exécution de cette action, n'ont pas anticipé sur l'après débidonvillisation.

Certains sites des Ex bidonvilles à Constantine sont restés en friche. Les aménagements programmés à l'initiative de l'administration sont discutables et n'ont pas été suivi de concrétisation.

Cette démarche bureaucratique autoritaire et peu soucieuse des besoins de la population, ne répond plus aux exigences du contexte local.

La débidonvillisation n'est pas une fin en soi. C'est une opération qui peut s'inscrire dans les actions que définit le renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain, est une démarche nouvelle de l'urbanisme contemporain, privilégiée en France.

Le renouvellement urbain, vise la requalification, le réaménagement des zones en difficultés, et leur insertion dans la ville.

La plupart des secteurs urbains dans lesquels sont localisés les sites des ex bidonvilles sont sensibles, marginalisés, et sans aucune qualification.

L'aménagement des sites des ex bidonvilles, ne doit pas se limiter à la parcelle de terrain libéré, il s'étend à l'ensemble du secteur urbain. Cette opération doit correspondre à un projet urbain. Il doit être porteur d'éléments susceptibles d'apporter une requalification, revalorisation, redynamisation (sur le plan environnemental, économique, social et culturel), au secteur urbain même, et aux territoires voisins.

Le contenu de son programme doit intégrer : l'habitat, équipements et services, espaces publics et dessertes.

Le renouvellement urbain constitue un mode d'intervention pour revaloriser la qualité de vie, impliquant la concertation entre les différents acteurs (décideur, concepteur, investisseur et usagers).

Il s'inscrit dans une vision globale et durable de l'aménagement de la ville. Il va dans le sens de la cohésion urbaine.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. OUVRAGES ET ARTICLES

- ABDELKAFI Djellal**, « L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens. Étude sub-régionale : Tunisie, Algérie, Maroc », Plan bleu, juillet 2001.
- ANAT**, « maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantinoise », août 1996.
- BELABED SAHRAOUI Badia**, «Constantine à la reconquête de son pouvoir métropolitain», Séminaire national sur la gestion des grandes villes 26, 27,28 mai 1998 à Annaba.
- BELABED SAHRAOUI B**, «L'évolution urbaine de Constantine à la lumière du projet ville nouvelle», Séminaire la ville sur la ville ou l'intégration de l'existant. 20, 21,22 mars 2005 à Fès.
- BENDJELID Abed, BRULE Jean Claude, FONTAINE Jacques** « Aménageurs et aménagés en Algérie, héritage des années Boumediene et Chadli »éd l'Harmattan, Paris, 2004.
- Claude CHALINE**, « Les villes du monde arabe », collection géographie, MASSON, Paris, 1990.
- Collectif**, « Constantine –ville- paysage », Ecole nationale supérieure du paysage de Versailles, atelier pédagogique, 2003-2004.
- Collectif**, Yves Lacoste, le colloque de Vincennes, ed Hérodote, Paris, juillet 1970.
- Dictionnaire petit Larousse**, librairie Larousse, 1984.
- Grand dictionnaire encyclopédique Larousse**, Tome 8, librairie Larousse, 1984.
- Grand Dictionnaire Encyclopédique Larousse**, tome 2 Beaucens à Christian, ed Larousse, Paris, 1982.
- HAFIANE A.**, « Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », O.P.U, Alger, 1989.
- LABASSE Jean**, « L'organisation de l'espace, éléments de géographie volontaire », ed hermann, Paris, 1966.
- MESKALDJI G., EL HADEF L.** « Croissance de l'agglomération constantinoise », centre interuniversitaire d'étude méditerranéennes Poitiers, équipe de recherche associée, n°706 C.N.R.S Tours, 1979.

- MESKALDJI G.**, « L'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance le cas de Constantine », travaux de l'institut de géographie de Reims, n°85-86, 1993.
- MILTON Santos**, « Dix essai sur les villes des pays sous développés », éd OPHRIS, 1970.
- Ministère de la défense national**, « Approche pour l'aménagement d'une nouvelle ville », 03 février 2007.
- Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme**, « Projet urbain et grands ensembles », DAU n°5-6 novembre, décembre 1993.
- Ministère de l'habitat**, « Restructuration et rénovation du rocher de Constantine », U.R.B.A.C.O, 1984.
- NACIRI Mohamed**, « Les formes d'habitat « sous intégrés » essai méthodologique », colloque de Vincennes in HERODOTE, Paris, juillet 1970.
- Observatoire universitaire de la ville et du développement durable**, « Vues sur la ville », dossier développement urbain durable. N°1, Février 2002.
- ROGERS Richard, GUMUCHDJIAN Philip** «Des villes pour une petite planète » éd le MONITEUR, Paris, 2000.
- SAIDOUNI Maouia**, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie », éd casbah, Alger, 2000.

## II. THESES

- BELABED SAHRAOUI B.**, «La médina de Constantine, héritage et vitalité économique», magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme Constantine, 1988.
- BELABED SAHRAOUI B.**, «Pouvoir municipal et production de la ville coloniale.Constantine :1854-1903 », doctorat d'état, université Mentouri, faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme Constantine, octobre 2004.
- BERKANE Gamra**, « l'informel dans la ville : cas de Oued El Had », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2001.

**BOUARROUDJ ZERTAL Nadjoua**, « l'état d'avancement urbain et prémisses du développement urbain durable en Algérie- vers une lecture écologique de Constantine » magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2001.

**CHOUGIAT BENMALLEM S.**, « Report de croissance de Constantine et devenir d'un centre satellite cas de Ain Smara », magister, université Mentouri , institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 1997.

**DEVAUX Yaëlle**, « L'élaboration des nouveaux PLU prise en compte du renouvellement urbain du diagnostic au règlement », DEA de l'urbain et ses territoires, juin 2004.

**DJEMAI BOUSSOUF F.**, « Mise en évidence des structures permanentes comme méthode de revalorisation du patrimoine bâti: cas de Constantine », Magister, E.P.A.U d'Alger 2002.

**FARHI A.**, « L'habitat informel – cas de Biskra- », magister, centre universitaire mohamed kheider biskra, département d'architecture, décembre 1993.

**GUEDIRI Khedidja**, « Croissance démographique et urbanisation, cas de Constantine », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine 2001.

**MEDGHOUL Karima**, « La fragmentation urbaine à Constantine de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine 2001.

**PAGAND B.**, « La médina de Constantine de la ville traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine » thèse de doctorat 3<sup>ème</sup> cycle 1988.

### **III. JOURNAUX**

**Abdelkrim Zerzouri**, « propositions d'aménagement des ex-sites bidonvilles –les élus boycottent », El Acil, dimanche 6 juin 2004.

**Abdelkim Z**, «Constantine, le projet du tramway déclare d'intérêt national, les habitations non concernées par l'expropriation», El Acil, jeudi 1er décembre 2005.

**Abdelkim Z**, «Démarrage des études d'avant projet du tramway, rien ne se fera aux dépends de la population», El Acil, le jeudi 19 janvier 2006.

**A.B**, «Téléphérique, les avis d'appel d'offres sont lancés», El Watan, mercredi 25 janvier 2006.

urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXIe siècle ? [En ligne] <http://www.ressourcespolville.maisondebaniueasso.fr>

- ARNAUD Emmanuel, « le renouvellement urbain des quartiers et développement durable: une histoire qui commence bien », 2004. [En ligne] <http://www.novethic.fr>

- Atlas Vista Maroc, « Réalisation de 50 % du programme de mise à niveau de la ville de Tanger », publié le 07/06/2006, MAP. [en ligne]: [www.avmaroc.com](http://www.avmaroc.com)

- BEAUDET Pierre, « la planète des bidonvilles ». [En ligne] : <http://www.alternative.ca>

- BARNET Yann, « le bidonville et l'architecte », Mémoire de fin de deuxième cycle. L'Ecole d'Architecture de Strasbourg Année universitaire 2002/2003 [En ligne] <http://www.barnet.yann.free.fr>

- BENKIRANE Reda, « bidonville et recasement, mode de vie à Karyan Ben M'sik (Casablanca) », institut d'étude du développement, université de Genève 1993 in [www.archipress.org](http://www.archipress.org)

- Casablanca à Sidi Bernoussi : SM le Roi lance le programme de recasement des ménages des bidonville Sakouila et Thomas. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

- Conseil national des villes, « les enjeux du logement social, de l'habitat, du développement économique, dans le cadre du renouvellement urbain et de la décentralisation », [En ligne] <http://www.gov.fr>

- D'ANFRAY Pascale – Legendre, « L'empreinte des grands quartiers d'habitat social », Actes de la journée organisée par le Centre de Ressources rénovation urbaine renouvellement urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXIe siècle ? [En ligne] <http://www.ressourcespolville.maisondebaniueasso.fr>

- DESJARDINS Marion, « renouvellement urbain au service du social », [En ligne] <http://www.i.ville.gouv.fr>

- Direction de l'urbanisme, priorité 2006, action d'encadrement, juin 2006. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

- Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, « Guide méthodologique pour l'élaboration des bilans d'aménagement et pour l'octroi de financements 1% logement aux opérations de Renouvellement Urbain » Mars 2003, en ligne [www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr)

- EL MALTI Mohammed, « L'urbanisme et la question de la ville », gt6-6. [En ligne] <http://www.rdh50.ma>

- Entreprendre pour une ville durable, Lille métropole, communauté urbaine ville de Tourcoing GPV Lille métropole, 8-9 novembre 2001. [En ligne] <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>
- GONNET Michel, André ROSSINOT, « Réussir le renouvellement urbain » rapport CDC , FNAU novembre 2001[En ligne] [http // : www.fnau.fr](http://www.fnau.fr)
- HANQUEZ Emmanuel, «Le foncier ; clé de voûte des opérations de renouvellement urbain », Mémoire d'ingénieur ESGT, 2003. [En ligne] [http// : www.esgt.cnam.fr](http://www.esgt.cnam.fr)
- JACQUOT Henri, « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », [En ligne] [http// : www.gridauh .fr](http://www.gridauh.fr)
- Le renouvellement urbain au cœur de l'action des communes et de la communauté de l'agglomération dijonnaise, [En ligne] [http// : www.le grand dijon.fr](http://www.legranddijon.fr).
- Le quartier Balzac, le projet [En ligne] [http// : www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)
- MAHHE Albert, CHILLIET Alain, « les sem opérateurs du renouvellement urbain », [En ligne] [http// : www.federationdessem.org](http://www.federationdessem.org)
- Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, « ville sans bidonville, état d'avancement global, rencontre des responsable », le 26 novembre 2005. [En ligne] [http// : www.seh.gov.ma](http://www.seh.gov.ma)
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre », [En ligne] [http// : www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre, Stratégies d'Intervention », [En ligne] [http// : www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)
- NOURI Nasrouche, « glissement de terrain à Constantine ville : y a-t-il magouille dans le plan d'évacuation », journal le matin 17 août 2003, [En ligne] [http// : www.constantine.free.fr](http://www.constantine.free.fr).
- NN et BA, « Constantine : la tension monte », Algéria Watch [En ligne] [http// : www.algeria-watch.org](http://www.algeria-watch.org)
- R. N, « Algérie : Guerre aux bidonvilles en Algérie », Info soir, [En ligne] [http// : www.actualité.el-annabi.com](http://www.actualité.el-annabi.com)
- Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social. [En ligne] [http// : www.i.ville.gouv.fr](http://www.i.ville.gouv.fr)
- ROUXEL Françoise, « l'héritage urbain et la ville de demain Pour une approche de développement durable ». En ligne] [http// : www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr), juin1999.

- Ville et développement durable, [En ligne] [http:// : en ligne  
www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)

- Ville de Marseille, le développement durable, [En ligne] [http// : www.mairie-marseille.fr](http://www.mairie-marseille.fr)

#### **V. DOCUMENTS OFFICIELS :**

- Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

- Décret présidentiel N°02/250 du 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics.

- Instruction interministérielle du 13 août 1985 relatives à la prise en charge des constructions illicites.

- Arrêté du Wali n° 888 portant création du jury du choix des esquisses d'aménagement des sites des ex bidonvilles.

- P.D.A.U plan directeur d'aménagement et d'aménagement et d'urbanisme, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N°98-83 du 25 février 1998

- Cahier des charges, «Concours d'aménagement des sites Ex bidonvilles Bardo Gans, Tanoudji », Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Octobre 2003.

- Cahier des charges, «concours d'étude d'aménagement des accès de la ville de Constantine », Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Octobre 2005.

# ANNEXES

**Annexe N°01**

**Plan d'action pour la résorption de l'habitat précaire  
dans la wilaya de Constantine**

LE WALI  
A  
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
-CABINET-

Objet : A/S plan d'éradication de l'habitat précaire  
Référence : V/E N°15/SPM/MHU DU 14/01/2007

Faisant suite à votre envoi sus référencé relatif au plan d'éradication de l'habitat précaire à travers la wilaya de Constantine, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le programme détaillé de l'éradication de l'habitat précaire.

1. Evaluation.

Nombre de foyers concernés par cette opération sont de 11.375.

2. Répartition de logement par type de programme

Le programme de répartition effectué sur les différents segments de logements se présente comme suit :

- Habitat rural: 548 foyers concernés (représente 5 % du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social locatif: 9026 foyers concernés (représente 79% du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social participatif: 1801 foyers concernés (représente 16% du nombre total des foyers recensés)

3. planning annuel d'éradication (alternative sur 05ans)

SEGMENTS	2007	2008	2009	2010	2011
Logement social locatif	1280	2448	1892	1697	1709
Logement social participatif	-	256	221	627	697
Habitat rural	-	26	-	141	381
Total	1280	2729	2113	2465	2787
Total général			11.375		

4. Les besoins en logements requis pour l'éradication du parc de l'habitat précaire:

Les prévisions des programmes d'éradication de l'habitat précaire de la Wilaya, sont exprimées sur un plan Quinquennal qui se présente comme suit:

- a – Sur le programme en cours, la Wilaya compte prélever 3778 logements sur le PEC et le programme quinquennal.
- b – Une demande d'inscription d'un programme neuf de 5248 logements.
- c – Une demande d'aide dans le cadre du programme LSP de 1801 aides.
- d – Une demande d'aide dans le cadre du programme de l'habitat rural de 548 aides.

LE WALI  
À  
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
-CABINET-

Objet : A/S plan d'éradication de l'habitat précaire  
Référence : V/E N°15/SPM/MHU DU 14/01/2007

Faisant suite à votre envoi sus référencé relatif au plan d'éradication de l'habitat précaire à travers la wilaya de Constantine, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le programme détaillé de l'éradication de l'habitat précaire.

1. Evaluation.

Nombre de foyers concernés par cette opération sont de 11.375.

2. Répartition de logement par type de programme

Le programme de répartition effectué sur les différents segments de logements se présente comme suit :

- Habitat rural: 548 foyers concernés (représente 5 % du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social locatif: 9026 foyers concernés (représente 79% du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social participatif: 1801 foyers concernés (représente 16% du nombre total des foyers recensés)

3. planning annuel d'éradication (alternative sur 05ans)

SEGMENTS	2007	2008	2009	2010	2011
Logement social locatif	1280	2448	1892	1697	1709
Logement social participatif	-	256	221	627	697
Habitat rural	-	26	-	141	381
Total	1280	2729	2113	2465	2787
Total général			11.375		

4. Les besoins en logements requis pour l'éradication du parc de l'habitat précaire:

Les prévisions des programmes d'éradication de l'habitat précaire de la Wilaya, sont exprimées sur un plan Quinquennal qui se présente comme suit:

- a - Sur le programme en cours, la Wilaya compte prélever 3778 logements sur le PEC et le programme quinquennal.
- b - Une demande d'inscription d'un programme neuf de 5248 logements.
- c - Une demande d'aide dans le cadre du programme LSP de 1801 aides.
- d - Une demande d'aide dans le cadre du programme de l'habitat rural de 548 aides.

RECENSEMENT DE L'HABITAT PRECAIRE  
PAR SITE D'IMPLANTATION

Recensement des Bidonvilles identifiés par site  
Eriges Sur le Territoire de la Wilaya de Constantine

Commune	Site	Nombre de baraques	Nombre ménages	Nombre total d'habitant
CONSTANTINE	1 Cité Auto Traction (03 groupements)	130	170	910
	2 Cité Boudiaf (06groupements)	132	172	924
	3 Cité des Arcades Romaines	31	34	217
	4 Ferme Djirar (03groupements)	55	72	385
	5 Terrain Khetabi	37	44	259
	6 Terrain MESSALI	41	49	287
	7 5 <sup>ème</sup> km (05groupements)	239	310	1673
	8 Cité ESSALAM BOUMEPZOUG	483	581	3381
	9 Cité SMK rue Larbi Miloud	107	128	749
	10 Cité CHAABANI DAKSSI	112	145	784
	11 Cité OUED EL HAD	174	208	1218
	12 Cité DJEBLA Frères Abbas	146	160	1022
	13 A coté Boulangerie communal Frères Abbas	05	05	35
	14 A coté Ferme LEFGOUN	03	03	14
	15 A coté de l'école KHOUALDIA	20	27	140
	16 A coté de l'école Frons Fanon	07	07	41
	17 Stade cité EL GAMMAS	160	192	1120
	18 Terrain BENMAHMOUD EL GAMMAS	290	320	2030
	19 Cité Nasr El Gammas	46	58	322
	20 Cite Djaballah Ferme LEFGOUN	03	03	14
	21 A coté des Batiments Collectifs el Gammas	40	45	280
	22 Cité Sissaoui	63	70	441
	23 3 <sup>ème</sup> km Ferme BOUKHRITA	22	26	154
	24 Sidi M'cid	57	73	469
	25 Terrain Amirache	162	181	1134
	26 Nouvelle Poudrière	99	105	693
	27 Pont Boubarbara	28	37	196
	28 Terrain Ameziane cité BOUDRAA	46	59	322
	29 Terrain Benchergui cité BOUDRAA	33	37	231
	30 Cité EL MENIA pont Boubarbara	13	15	91
	31 Entre EL MENIA et BENCHERGUI	12	13	84

	32	El Djebbas a cote Usine Platre	08	04	25
	33	Cité EL MALEH	02	02	11
	34	Domaine Ameziane	10	11	70
	35	Cité Doudraa Salah	02	02	07
	36	Cité CHOUHADA	04	04	19
	37	Cité BENCHERGUI	11	11	64
	38	Cité BOUDRAA SALAH	02	02	08
	39	SALAH BEY	03	3	16
	40	Terrain BELKHALFA	15	19	79
	41	Cité Djaballah Ziadia	132	145	927
	42	Cité Fellahi ziadia	759	791	5306
	43	Derrière école Bencheikh El Houcine Ziadia	167	188	1169
	44	Cité Barda	192	201	1344
	45	Fedj ERRIH	1164	1280	5820
	46	Alexandra	100	112	610
	47	Touiza Belle Vue	16	16	80
	48	Zone Industrielle	48	53	288
	49	Bidi Louiza	06	06	32
	50	Zarza	25	38	150
	51	Terrain Boukefous	05	06	27
	52	Zone Rhumel	17	19	85
	53	Terrain ELMALAH	03	04	18
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(53 SITES)</b>	<b>5496</b>	<b>6266</b>	<b>35772</b>
<b>EL-KHROUB</b>	1	CHELIA Sissaoui	128	154	896
	2	Oued Fentaria	141	155	987
	3	Cité 05 Ain el Bey	122	134	854
	4	MECHTA	31	37	217
	5	Ancien Abbatoir	24	29	168
	6	Ain Nahas	17	21	120
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(06 sites)</b>	<b>463</b>	<b>530</b>	<b>3242</b>
<b>OUELED RAHMOUNE</b>	1	OUELED RAHMOUN	253	278	1265
	2	RABAH ZAAMTA)	138	150	759
	3	RABAH BOUSBAA)	253	269	1230
	4	COMMUNAL SUPERIEUR	89	98	534
	5	BOUNOUARA	366	395	2196
	6	OUELED RAHHMOUN CENTRE	40	48	240
	7	EL GUERRAH	191	207	955
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(07 sites)</b>	<b>1330</b>	<b>1445</b>	<b>7179</b>
<b>AIN SMARA</b>	1	Site Communal	70	82	490
	2	Chetaba (lotis ryad)	06	06	32
	3	NEMOUCHI (lotis212)	02	02	07
	4	BELKARFA	40	46	280
	5	Ain Regada	02	02	08
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(05 sites)</b>	<b>120</b>	<b>138</b>	<b>817</b>

DIDOUCHE MOURAD	1	Beni Mestina	27	33	135
	2	Oude Lahdjar	160	173	800
	3	Bouhaba Hasane	16	16	96
	4	Kessar Leklal	28	31	196
	5	Gare Ferroviaire	08	08	42
	6	Larbi Ben Mnidi	100	113	695
	7	Sidi Arab	180	220	889
S/TOTAL		(07 Sites)	519	594	2843
IBN ZIAD	1	Ain Terab	12	12	104
	2	El-Annab	03	03	20
	3	Djer El-Hamzaoui	05	05	33
	4	Ain Zerad	05	05	33
	5	Ibn Ziad	23	23	127
	6	El-Malha	09	09	59
	7	Ouledjet El-Kardi	09	09	66
	8	Cité Abbas	05	05	75
	9	Oude Defla	03	03	15
	10	Cité Lakhda Zerguise	03	03	23
	11	El Karia	05	05	32
	12	El-Ferroudj	06	06	41
	13	Oude Delim	03	03	12
	14	Draa Eddris	02	02	08
	15	Babatrouche	08	08	59
	16	Oudjel	09	09	67
	17	Djenan Bourouina	04	04	29
	18	Douar Hadj Moussa	05	05	31
	19	Laazid	01	01	07
	20	TAGHLA	01	01	07
S/TOTAL		(20 Sites)	121	121	830
MESSOUD BOUDJRIOU	1	Messoud Boudjriou	98	98	536
	2	Ain Lekbira	41	41	265
	3	Kef Beni Hamza	17	17	87
S/TOTAL		(03 Sites)	156	156	888
ZIGHOUD YUCEF	1	Mihoubi	59	72	576
	2	Mechta Saifi	07	13	52
	3	Cité El-Fedj	04	04	24
	4	Mechta Ceddah	04	06	30
	5	Sidi Larbi	05	05	15
S/TOTAL		(5 Sites)	79	100	697

1	EL-Mahata	25	31	175
2	Cherakat	12	15	74
3	Zegrour Larbi	33	36	166
4	Bergli	86	95	430
5	El-Mahdlara	84	88	422
6	Oude Skhoun	56	67	336
7	Djebli Ahmed	22	29	113
8	Ain Chaouche	23	27	115
9	Ain Touta	67	78	402
10	Cité Kari	06	06	31
11	Cité Djedia	20	28	109
12	Kaidi	11	11	58
13	Bechir	47	56	282
14	Errakani	56	59	280
15	Bekira Inferieur	20	23	135
16	Bekira Superieur	450	479	2250
17	El-Ghirane	170	183	850
18	Koudiat Hamal	35	38	210
19	Gomrane	07	07	29
20	Karaf	17	18	68
21	STAYEH	41	48	198
22	LEBLADI Inferieur	72	79	290
23	LEBLADI Supereur	101	131	604
24	Ain Ben Sbaâ	88	89	350
25	Bou SETA	62	77	297
26	Oued Zaghdoud	29	32	120
27	Boudehane Hocine	22	22	133
28	Ben Chaoui	80	50	212
S/TOTAL	(28 Sites)	1712	1902	8738

BENI HAMIDANE	1	Beni Hamidane	06	08	36
	2	Sousiane	05	05	35
	3	Chaibia Djan Bez	07	07	49
	4	El-Merra □ Telaha	05	09	54
	5	Safsafa	04	04	28
	6	Draa Beni Ougued	05	05	35
	7	Sattara Mechta Nhar	04	05	30
	8	Ain El-Hamra	03	04	28
	9	Oude Nia	04	05	35
S/TOTAL		(09 Sites)	43	52	350
AIN ABID	1	Cité Mehadi Cherif	12	13	78
	2	Cité Redouane Med Laid	14	17	102
	3	Cité Chouhada	01	01	06
	4	Cité Kaser El-ma	04	05	30
S/TOTAL		(04 Sites)	31	36	216
IBN BADIS	1	Cité Djaafarou	10	12	72
	2	Cité Sekhar	03	03	20
	3	Cité Malki	06	07	40
	4	Cité Chouhada	08	13	78
S/TOTAL		(07 Sites)	27	35	210
TOTAL		151	10.097	11.375	61.782

**RECENSEMENT DES BIDONVILLES ERIGES  
SUR LE TERRITOIRE DE LA WILAYA DE CONSTANTINE**

Commune	Nombre de sites	Nombre de baraques	Nombre de foyers	Nombre d'habitants
CONSTANTINE	53	5496	6266	35772
EL KHROUB	06	463	530	3242
AIN SMARA	05	120	138	817
OULED RAHMOUN	07	1330	1445	7179
HAMMA BOUZIANE	28	1712	1902	8738
DIDOUCHE MOURAD	07	519	594	2843
IBN ZIAD	20	121	121	830
MESSAOUD BOUJERIOU	03	156	156	888
ZIGHOUD YOUCEF	05	79	100	697
BENI HAMIDENE	09	43	52	350
AIN ABID	04	31	36	216
IBN BADIS	04	27	35	210
Total	151	10.097	11.375	61.782

PROGRAMME D'IRRADICATION DE L'HABITAT PRECAIRE

## Répartition de programme par commune

COMMUNE	PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAL LOCATIF		LOGEMENTS SOCIAL PARTICIPATIF	HABITAT RURAL
	En cours	Neuf		
CONSTANTINE	2856	2730	680	-
EL KHROUB	.	317	150	63
AIN SMARA	.	84	41	13
OUELED RAHMOUN	443	600	250	152
HAMMA BOUZIANE	479	852	389	182
DIDOUCHE MOURAD	.	357	158	79
IBN ZIAD	.	74	37	10
MESSAOUD BOUJERIOU	.	93	38	25
ZIGHOUD YOUCEF	.	61	26	13
BENI HAMIDENE	.	36	14	02
AIN ABID	.	22	09	05
IBN BADIS	.	22	09	04
<b>S/TOTAL</b>	<b>3778</b>	<b>5248</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>9026</b>	<b>1801</b>	<b>548</b>

**NE :**

- a - Sur le programme en cours, la Wilaya compte prélever 3778 logements.
- b - Une demande d'inscription d'un programme neuf de 5248 logements.
- c - Une demande d'inscription d'un programme d'aide de :
  - ⇒ 1801 aides concernant le programme LSP.
  - ⇒ 548 aides concernant le programme d'habitat rural.



COMMUNE El Khroub												
Agglomé Oued Hamimim												
* site Oued Fantaria	155	155	93	39	23					93	39	23
* site Ain Nehas	21	21	13	05	03					13	05	03
s / total commune	176	176	106	44	26					106	44	26







**COMMUNE El Khroub.**  
Agglomération chef lieu.

- \* site Chelia
- \* site 05 Route Ain El Bey
- \* site Mechta
- \* site Ancien Abattoire

s/ total commune

154	154	92	46	16	92	46	16
134	134	80	40	14	80	40	14
37	37	22	11	04	22	11	04
29	29	17	09	03	17	09	03
354	354	211	106	37	211	106	37

**COMMUNE Ain Smara.**  
Agglomération chef lieu.

- \* site Chetaba Lotiss Eriad
- \* site Cite Communale
- \* site Nemouchi Lotis 211
- \* site Cite Belkerfa
- \* site Ain Reggada

s/ total commune

06	06	04	02	00	04	02	00
82	82	49	25	08	49	25	08
02	02	02	00	00	02	00	00
46	46	27	14	05	27	14	05
02	02	02	00	00	02	00	00
138	138	84	41	13	84	41	13

**COMMUNE Hamma Bouziane.**

Agglomération chef lieu.

- \* site El Mahata
- \* site Cherrakal
- \* site Zeghrour Larbi
- \* site Cite El Bergli
- \* site El Mahara
- \* site Oued Skhoun
- \* site Ain Youla
- \* site Bechir
- \* site Errakna
- \* site El Chitrene

s/ total commune

31	31	19	09	03	19	09	03
15	15	09	04	02	09	04	02
36	36	22	11	03	22	11	03
95	95	57	28	10	57	28	10
88	88	52	26	10	52	26	10
67	67	40	20	07	40	20	07
78	78	46	23	09	46	23	09
56	56	34	17	05	34	17	05
59	59	35	17	07	35	17	07
183	183	109	55	18	109	55	18
708	708	424	210	74	424	210	74

**COMMUNEDidouche mourad**  
Agglomération chef lieu.

- \* site Oued El Hadjar

173	173	104	52	17	104	52	17
-----	-----	-----	----	----	-----	----	----

**PLAN D'ACTION D'ERADICATION DE L' HABITAT PRECAIRE  
ANNEE 2011**

désignation	Nb de ménag	Besoins En logts	Programme déradication par segment					dont					Dont				
			Prévisionnel					Programme en cours					Programme neuf				
			LSB	LSP	HR	autres	TOTAL	LSL	LSP	HR	autres	TOTAL	LSL	LSP	HR	autres	total
<b>COMMUNE... Constantine.</b> - Agglomération chef lieu.																	
* site Menia/Bencherqui	13	13	10	03							10	03					
* site Diebbes Usine/Platre	04	04	03	01							03	01					
* site El Malah Salah Bey	02	02	02	00							02	00					
* site Boudraa Salah	02	02	02	00							02	00					
* site Echouhada	04	04	03	01							03	01					
* site Bencherqui Inf	11	11	09	02							09	02					
* site Boudraa Salah Est	02	02	02	00							02	00					
* site Salah Bey	03	03	03	00							03	00					
* site Terrain Belkerfa	19	19	15	04							15	04					
* site Touiza Bellevue	16	16	13	03							13	03					
* site Bidi Louiza	06	06	05	01							05	01					
* site Zarza	38	38	30	08							30	08					
* site Terrain Boukeffous.	06	06	05	01							05	01					
* site Z In Rhumel	19	19	15	04							15	04					
* site Terrain El Mallah	04	04	03	01							03	01					
s/ total commune	149	149	120	29							120	29					
<b>COMMUNE... O Rahmoun.</b> - Agglomération chef lieu.																	
* site Queled Rahmoun Gare	278	278	166	69	43						166	69	43				
* site Rabah Zaamta	150	150	90	37	23						90	37	23				
* site Rabah Bousbaa	269	269	161	67	41						161	67	41				
* site Communal Super	98	98	59	25	14						59	25	14				
- Agglomération el Guerrah	207	207	124	52	31						124	52	31				
* site El Guerrah	1000	1000	600	250	152						600	250	152				

COMMUNE Hamma Bouziane																					
-Agglomération chef lieu.																					
* site Cite Djeddia																					
* site Cite El Kari																					
* site Cite Kaidi																					
* site Koudiat Hammel																					
* site Cite Ghounnarian,E																					
* site Cite El Karaf																					
* site Cite Ain Bensbaa																					
* site Cite Boucetta																					
* site Cite Oued Zeghdoud																					
* site Boudelhane Hocine																					
* site Cite Benchaoui																					
* site Bekira Inferieure																					
* site Cite Lebiadi Sup																					
* site Cite Lebiadi Inf																					
* site Cite Stath																					
* site Djebli Ahmed																					
* site Cite Ain Chaouche																					
s/ total commune		715	715	428	179	108												428	179	108	
COMMUNE Didouche Mourad																					
-Agglomération chef lieu.																					
* site Beni Mestina																					
* site Boughaba Hacene																					
* site Cite Ksser Kellal																					
* site Gare Ferroviaire																					
* site Cite larbi Benmhidi																					
* site Cite Sidi Arab																					
s/ total commune		421	421	253	106	62												253	106	62	



<b>COMMUNE Beni Hamidane</b>												
Agglomération chef lieu												
	* site Beni Hamidane	08	08	05	02	01						
	* site Sousiane	05	05	03	02	00						
	* site Chaibta Jenane Bezz	07	07	05	02	00						
	* site El Merra - Tellaha	09	09	06	02	01						
	* site Salsala	04	04	03	01	00						
	* site Draa Beni Ouegued	05	05	03	02	00						
	* site Setara Mechta Nher	05	05	03	02	00						
	* site Ain El Hamra	04	04	03	01	00						
	* site ouled nia	05	05	05	00	00						
s/ total commune		-52	52	36	14	02						
<b>COMMUNE Ain Abid</b>												
Agglomération chef lieu												
	* site Mehadi Cherif	13	13	08	03	02						
	* site Redouane Med Laid	17	17	10	04	03						
	* site Cite Echouhada	01	01	01	00	00						
	* site Ksser El Maa	05	05	03	02	00						
s/ total commune		36	36	22	09	05						
<b>COMMUNE Ibn Badis</b>												
Agglomération chef lieu												
	* site cite Diafarou	12	12	08	03	01						
	* site cite Sekhar	03	03	02	01	00						
	* site cite El Malki	07	07	04	02	01						
	* site Echouhada	13	13	08	03	02						
s/ total commune		35	35	22	09	04						

Annexe N°02

Notes méthodologiques

**NOTE METHODOLOGIQUE**

**N° 1**

**RELATIVE A LA DEFINITION**

**DE L'HABITAT PRECAIRE**

## NOTE METHODOLOGIQUE N° 1, RELATIVE A LA DEFINITION DE L'HABITAT PRECAIRE.

Suite à l'examen du dossier de l'habitat précaire par le CIM en date du 28 Janvier 2007, il a été décidé de procéder au recensement exhaustif du parc existant.

La présente note méthodologique a pour objet de définir les catégories d'habitations considérées comme précaires à l'effet d'harmoniser les critères de leur classement.

Les constructions considérées comme précaires sont définies comme suit :

### -LES CONSTRUCTIONS REALISEES EN MATERIAUX HETEROCLITES (TYPE BIDONVILLES).

Il s'agit de constructions réalisées en matériaux de récupération, périssables et hétérogènes tels que le bois, la tôle, les films plastiques, les roseaux, les plaques en amiante ciment, avec le rajout parfois de briques ou de parpaings.

### -LES CONSTRUCTIONS REALISEES SANS OSSATURE OU STRUCTURE ASSURANT LEUR STABILITE.

Il s'agit de constructions réalisées de manière sommaire, avec de la brique, du parpaing et ou de la pierre sans structure porteuse devant assurer leur stabilité.

La toiture est généralement réalisée en tôle ondulée ou éternite. Ces constructions constituent une forme quel que peu évoluée du type bidonville.

### -LES CONSTRUCTIONS EN TERRE DEGRADEE :

Il s'agit de constructions réalisées en toub ou en gypse dans les localités des Hauts Plateaux et plus particulièrement celles du Sud, sous forme de Ksour.

Ces constructions ont perdu, par le temps, leur stabilité et leur confort suite à la dégradation des matériaux utilisés.

Concernant les ksour, dont la construction est adaptée au climat local, peuvent faire l'objet selon le degré de la vétusté des habitations d'une action de réhabilitation partielle ou de remplacement, avec des matériaux de même nature ou à l'aide de matériaux récents appropriés pour les régions chaudes.

Ces trois genres de constructions peuvent être constituées d'une pièce ou de plusieurs pièces avec toilettes et être organisées selon les cas, autour d'une courette avec une entrée commune.

Elles sont, de par leur insalubrité et leur fragilité, destinées à être éradiquées, car elles ne peuvent faire l'objet d'actions d'amélioration de leur niveau de confort ou de réhabilitation.

Les trois types de constructions ci-dessus décrites déclarées précaires, excluent par conséquent les constructions ci-après :

- **le vieux bâti** : constitué de constructions traditionnelles ou de type colonial, réalisées selon les normes mais devenues vétustes ou enregistrent des dégradations. Ces constructions, doivent, selon leur degré de vétusté, être réhabilitées pour préserver leur valeur immobilière et ou architecturale.
- **Les constructions en dur** : réalisées de manière informelle, dans les normes usitées de construction, devant faire l'objet de restructuration foncière et de viabilités de manière à leur donner les commodités de confort urbain, nécessaires.

En effet, ces deux dernières catégories de constructions présentent des problématiques particulières qui nécessitent des formes de prise en charge autres que celles liées à leur éradication.

**NOTE METHODOLOGIQUE**

**N° 2**

**RELATIVE AU DISPOSITIF**

**DE RECENSEMENT**

**DE L'HABITAT PRECAIRE**

## NOTE METHODOLOGIQUE N°2, RELATIVE AU DISPOSITIF DE RECENSEMENT DE L'HABITAT PRECAIRE

En application des décisions prises lors de l'examen en CIM du dossier de l'habitat précaire, en date du 28 janvier 2007, il a été constitué un comité interministériel composé de représentants du ~~Ministère de l'Intérieur~~ et des Collectivités Locales, du ~~Ministère de l'Habitat~~ et de l'Urbanisme, de la ~~Gendarmerie Nationale~~ et de la Direction Générale ~~de la Sûreté Nationale~~, à l'effet de préconiser un dispositif approprié de recensement de l'habitat précaire.

Les constructions dites précaires sont décrites dans la note méthodologique relative à la définition de l'habitat précaire.

Ainsi, le dispositif de recensement préconisé est organisé comme suit :

### 1 : Organisation du recensement :

Les différentes actions de recensement sont arrêtées comme suit :

#### 1.1 ~~Etablissement de la carte du site~~

Le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction de wilaya est chargé de faire établir la carte de chaque site mentionnant les constructions à l'échelle de 1/500, en précisant la localisation et l'implantation exactes.

Compte tenu de leur caractère informel, l'établissement de la carte des sites de constructions précaires, le recours à la photographie aérienne, voire à l'image satellitaire, est nécessaire.

Une fois le relevé effectué, le périmètre du site doit être délimité en intégrant toutes les constructions précaires, chacune dotée d'un numéro, lequel numéro est également inscrit sur la porte principale de la construction.

La carte ainsi élaborée, est datée et signée par le Chef de Daira.

Les informations physiques et socio-économiques de chaque site font l'objet d'une fiche appropriée, dont le modèle est joint (Fiche N°1).

## 1.2 **Déroulement du recensement**

Sur la base de la carte de chaque site, la brigade de recensement, dont la composante est précisée au point 2.3.ci-dessous, procède au relevé des informations physiques de chaque construction et socio-économiques de chaque ménage, conformément au contenu de la fiche relative à la construction et au ménage, dont le modèle est également joint (Fiche N°2).

Une fois remplie, la fiche relative à la construction et au ménage, est signée par le chef de la brigade de recensement.

Concernant les Ksour, le recensement des sites et des ménages, est effectué selon les modèles de fiches N°3 et 4.

### 1.3. Financier de mise en œuvre

Le travail de recensement, dont l'objectif de mise en œuvre est principalement la maîtrise de la statistique du parc précaire au plan physique et social, doit être élaboré avec soin et rigueur.

L'échéance impartie à cette opération est fixée au 31 Mai 2007.

Madame et Messieurs les Walis sont invités à procéder à une évaluation mensuelle des conditions de l'établissement de recensement, d'apprécier la qualité et le rythme d'exécution, et de prendre le cas échéant, toutes les mesures nécessaires pour son achèvement dans les délais fixés.

Les cartes des sites à établir au moins en six exemplaires, doivent être conservées chacune, aux niveaux ci-après:

- APC.
- Daira.
- DUC.
- Wilaya.
- Groupement de la Gendarmerie Nationale de wilaya.
- Sûreté de Wilaya.

Ces cartes seront mises à jour chaque trimestre, en mentionnant les évolutions en matière de relogement des ménages et d'éradication des constructions concernées.

~~Les cartes de recensement des sites précaires doivent faire l'objet d'une démolition d'urgence conformément à la loi en vigueur.~~

L'attention de tous les services concernés est attirée pour assurer une surveillance étroite et permanente de la gestion et du développement des constructions précaires pour éviter toute extension préjudiciable.

## **2. Les organes chargés du recensement :**

L'établissement de ce recensement nécessite la mise en place des organes ad hoc ci-après :

### **2.1 Le Comité de Wilaya :**

Le Comité de wilaya, présidé par le Wâli ou son représentant, est composé de:

- Le P/ APW ou son représentant.
- Le Directeur de l'Administration Locale.
- Le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction.
- Le Commandant de Groupement de la Gendarmerie Nationale ou son représentant.
- Le Chef de la Sûreté de wilaya ou son représentant.
- Les Chefs de Daira.

Le dit Comité peut être élargi à toutes personnes pouvant l'aider dans ses missions.

Le Comité de wilaya a pour missions de suivre l'opération de recensement et d'établir des évaluations mensuelles et ce, pendant toute la durée de l'opération, jusqu'à son achèvement.

### **2.2. Le Comité de Daira :**

Le Comité de Daira, présidé par le Chef de Daira, est composé :

- Des P/APC concernés.
- Du Subdivisionnaire de l'Habitat et de l'Urbanisme.
- D'un administrateur de Daïra, désigné par le Chef de Daïra.
- Du responsable de chaque brigade de recensement, désigné par le Wali.
- Du représentant de la Gendarmerie Nationale au niveau de la Daïra.
- Du représentant de la Sûreté Nationale au niveau de Daïra.

La mission du Comité de Daïra est de procéder à la mise en place des brigades de recensement, et de suivre l'évolution de leur travail et de les assister, en cas de besoin.

### **2.3 La brigade de recensement :**

La brigade de recensement est constituée de 2 à 5 agents, en tenant compte de l'importance du site.

Parmi ces agents, la désignation d'agents du sexe féminin est nécessaire.

La brigade de recensement est accompagnée, en cas de besoin, par les représentants des services de sécurité territorialement compétents (Gendarmerie Nationale, Sûreté Nationale, et Garde Communale, le cas échéant).

L'effectif des représentants des services de sécurité est laissé à l'appréciation de l'institution concernée.

Madame et Messieurs les Walis sont invités à mettre en place le présent dispositif et d'accorder à cette opération toute l'attention nécessaire pour lui assurer la réussite à la résorption de l'habitat précaire.

3-4-5-6

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DU SITE N° 1

CODE: .....

Wilaya		Daira		Commune	

NOM DU SITE : ..... N° DU SITE :

(N° à attribuer suivant la carte du site)

LOCALISATION ou SITUATION: .....

SUPERFICIE en (ha): .....

PREVISION DES INSTRUMENTS D'URBANISME : .....

(Indiquez l'instrument d'urbanisme de référence et la destination de ce terrain par celui-ci)

NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN : .....

(après vérification auprès des Domaines)

TYPE DE CONSTRUCTIONS :

Nbre de constructions en matériaux hétéroclites (Type bidonvilles) : .....

Nbre de constructions en brique, parpaing sans structure ni chaînage : .....

Nbre de constructions en pierre, toub et terre dégradée : .....

TOTAL DES HABITATIONS : .....

NOMBRE DE MENAGES DANS LE SITE : .....

NOMBRE DE FAMILLES (COUPLES) DANS LE SITE : .....

POPULATION TOTALE DANS LE SITE : .....

CARTOGRAPHIE ELABOREE LE : .....

(levé topographique du site)

COMPETENCE DES SERVICES DE SECURITE :  ou

(Précisez le service concerné)

DATE DU RECENSEMENT : du ..... au .....

**Important** : Une copie de chaque fiche dûment renseignée et signée est remise aux instances suivantes :

- Mr le Wali
- Directeur de l'Urbanisme et de la construction
- Daira et Commune concernées

**LE CHEF DE DAIRA**

(cachet et signature)

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DE L'HABITATION N° 2

CODE: .....

Wilaya		Daira		Commune	

NOM DU SITE : ..... N° DE L'HABITATION :

(N° à attribuer selon la carte du site)

TYPE DE CONSTRUCTION :  bidonville : ou  sans structure : ou  terre dégradée :

(Précisez le type de construction)

NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES : .....

### DONNES GENERALES DU MENAGE

CHEF DE MENAGE : NOM : ..... PRENOM : .....

Né (e) Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE FAMILLES (COUPLES) DU MENAGE :

NOMBRE DE PERSONNES DU MENAGE :  LISTE AU VERSO

REVENUS ANNUEL DU MENAGE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant le ménage ou somme des revenus des familles)

### DECOMPOSITION DU MENAGE

CHEF DE FAMILLE (1) : NOM : ..... PRENOM : .....  
(COUPLE 1)

Né Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

CHEF DE FAMILLE (2) : NOM : ..... PRENOM : .....  
(COUPLE 2)

Né Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

DATE DU RECENSEMENT : .....

### Important :

- 1) L'information doit concerner tous les chefs de familles composant le ménage.
- 2) Tous les revenus doivent être estimés y compris ceux de sources informelles
- 3) Copies de chaque fiche pour les mêmes instances. que fiche n° 1

LE CHEF DE BRIGADE DE RECENSEMENT  
DESIGNE PAR LE WALI

(Nom, Prénom, Fonction et signature)

N°	NOM PRENOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	AFFILIATION AU CHEF DE MENAGE (*1) CHEF DE MENAGE	PROFESSION (*2)	O B S.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

(\*1) : Indiquez l'affiliation au Chef de Ménage, exemple : Fils, Fille, Mère, Père, Oncle, Grand Père, Nièce, etc. ....

(\*2) : Indiquez la profession y compris informelle

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DU SITE (KSOUR) N° 3

CODE: .....

Wilaya	Daira	Commune	

NOM DU KSAR : ..... N° DU KSAR :

(N° à attribuer suivant la carte du site)

LOCALISATION ou SITUATION: .....

SUPERFICIE en (ha): .....

PREVISION DES INSTRUMENTS D'URBANISME : .....

Indiquez l'instrument d'urbanisme de référence et la destination de ce terrain par celui-ci) .....

NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN : .....

(après vérification auprès des Domaines)

TYPE DE CONSTRUCTIONS :

Nbre de constructions selon l'état :  **BON** :  **DEGRADE** :  **EN RUINE, HABITEE** :

TOTAL DES HABITATIONS :  , DONT PRECAIRES :

(Dégradées + En ruines habitées)

NOMBRE D'HABITATIONS PAR ACTION ENVISAGEE :

NOMBRE	A DEMOLIR ET A RELOGER	A REHABILITER	TOTAL
Habitations			
Ménages			
Familles			
Population			

(Ce tableau ne concerne que les habitations jugées dégradées et ruine habitée)

CARTOGRAPHIE ELABOREE LE : .....

(Levé topographique du site)

COMPETENCE DES SERVICES DE SECURITE :  **G. N.** ou  **D.G.S.N.**

(Précisez le service concerné)

DATE DU RECENSEMENT : du ..... au .....

**Important** : Une copie de chaque fiche dûment renseignée et signée est remise aux instances suivantes :

**LE CHEF DE DAIRA**

Mr le Wali  
 Directeur de l'Urbanisme et de la construction  
 Daira et Commune concernées

(cachet et signature)

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DE L'HABITATION (KSOUR) N° 4

CODE:.....

Wilaya		Daira		Commune	

NOM DU KSAR : ..... N° DE L'HABITATION :

TYPE DE CONSTRUCTION SELON ETAT :  BON :  DEGRADE :  EN RUINE, HABITEE :

(Précisez le type de construction)

NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES: .....

### DONNES GENERALES DU MENAGE

CHEF DE MENAGE : NOM : ..... PRENOM : .....

Né (e) Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE FAMILLES (COUPLES) DU MENAGE :

NOMBRE DE PERSONNES DU MENAGE :  LISTE AU VERSO

REVENUS ANNUEL DU MENAGE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant le ménage ou somme des revenus des familles)

### DECOMPOSITION DU MENAGE

CHEF DE FAMILLE (1) : NOM : ..... PRENOM : .....

(COUPLE 1)

Né (e) Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

CHEF DE FAMILLE (2) : NOM : ..... PRENOM : .....

(COUPLE 2)

Né Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

DATE DU RECENSEMENT : .....

### Important :

- 1) L'information doit concerner tous les chefs de familles composant le ménage.
- 2) Tous les revenus doivent être estimés y compris ceux de sources informelles
- 3) Copies de chaque fiche pour les mêmes instances que fiche n° 3

LE CHEF DE BRIGADE DE RECENSEMENT  
DESIGNE PAR LE WALI

(Nom, Prénom, Fonction et signature)

N°	NOM PRENOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	AFFILIATION AU CHEF DE MENAGE (*1) CHEF DE MENAGE	PROFESSION (*2)	O B S.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

(\*1) Indiquez l'affiliation au chef de Menage (exemple: Fils, Filie, Mere, Pere, Oncle, Grand Pere, Niene, etc...)

(\*2) Indiquez la profession (compris intermédiaire)

**Annexe N°03**

**Cahier des charges**  
**«Concours d'aménagement de trois terrains**  
**d'assiettes d'Ex bidonvilles »**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

WILAYA DE CONSTANTINE

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

**CAHIER DES CHARGES**

TROIS

**CONCOURS D'AMENAGEMENT DE ~~QUATRE~~  
TERRAINS D'ASSIETTES D'EX-BIDONVILLE**

**OCTOBRE 2003**



## Article 1 : Objet du cahier de charges :

Le présent cahier de charges a pour objet de lancer un concours pour l'aménagement de terrains d'assiettes d'ex-bidonvilles au niveau de la commune de Constantine à savoir :

Ex bidonville GANS .....	Surface : 14,50 HA
Ex bidonville BARDO.....	Surface : 5,00 HA
Ex bidonville TANOUDJI.....	Surface : 11,00 HA
Ex bidonville NEW YORK.....	Surface : 2,00 HA

## Article 2 : Caractéristiques des sites :

### I. EX-BIDONVILLE « GANS »

Présentation : AMENAGEMENT DU TERRAIN D'ASSIETTE : EX BIDONVILLE « GANS »

#### Situation et Limites :

Situé au nord de la ville de Constantine . Il est limité :

- Au sud : Ex CW 51
- Au nord : Fedj Errih
- A l'est : Cité Emir Abdelkader
- A l'ouest : Cimetière juif

Surface De L'aire D'étude : 14,50 Ha

Etat De Fait : Site vierge

- Atouts du Site :
- \* Situation privilégiée : Vue panoramique donnant sur la ville.
  - \* Morphologie du terrain : terrain en banquette.
  - \* Nature du sol : terrain hétérogène de très bonne portance .

### II. EX-BIDONVILLE « BARDO »

Présentation : aménagement du terrain d'assiette : Ex Bidonville « BARDO »

#### Situation et Limites :

Situé au centre de la ville de Constantine. Il est limité :

- Au nord : Pont Sidi Rached
- Au sud : El Fedj
- A l'est : Oued Rhumel
- A l'ouest : Avenue Rahmani Achour

Surface De L'aire D'étude : 5 Ha

Etat De Fait : -----

Le site d'intervention consiste en un ensemble de poches vides récupérées après démolition de bidonvilles.

Atouts Du Site : Situation privilégiée : A Proximité du centre ville.

### III. EX-BIDONVILLE « TANOUDJI »

Présentation : aménagement du terrain d'assiette : Ex Bidonville « TANOUDJI »

Situation et Limites : Situé au nord de la ville de Constantine .Il est limité :

- Au nord : Cité Amir Abd El Kader
- Au sud : El Mansourah
- A l'est : 5<sup>ème</sup> Région Militaire
- A l'ouest : Cité Amir Abd El Kader

Surface De L'aire D'étude : 11 Ha

Etat De Fait : Site vierge.

Particularités Du Site : Situé sur un axe important reliant le centre ville au coté nord de la ville

### ~~IV. EX-BIDONVILLE « NEW YORK »~~

~~Présentation : aménagement du terrain d'assiette : Ex Bidonville « NEW YORK »~~

~~Situation et Limites :~~

~~est limité :~~

- Au sud : Cité Boumerzoug
- Au nord : Route de Batna
- A l'est : RN 3
- A l'ouest : Oued Boumerzoug

~~Surface De L'aire D'étude : 10 Ha~~

~~Etat De Fait : Site vierge .~~

~~Particularités Du Site : \* Situé sur un axe important reliant la Commune d'ElKhroub à la Ville de Constantine.~~

~~\*Présente un accès important pour la ville de Constantine~~

~~\*Possède une vue panoramique attrayante.~~

### Article 3 : Orientations d'aménagement :

Les concurrents sont appelés à respecter les orientations et les directives du maître d'ouvrage pour chacun des quatre sites tout en établissant des recherches approfondies pour chaque terrain suivant sa morphologie et ses contraintes .

#### ➤ Site de l'Ex-Bidonville « BARDO » :

Vue le problème de glissement présent dans la zone de Bardo , son aménagement nécessite des directives spéciales à la morphologie du terrain et qui se résume à :

- Prévoir un jardin public dans la zone « A » avec des allées piétonnes (qui suivent les courbes de niveau) allant jusqu'à la zone « B » qui a tendance à être reboisée .
- Envisager la création d'un espace de loisir dans la zone « C » qui peut être

constitué de terrains de sport (Foot Ball, Tennis, Pétanque.....), d'espaces de détente et d'espaces vert.

(Voir plan sur disquette)

➤ Site de l'Ex-Bidonville « TANOUDJI » :

Vu que le terrain présente une forte pente du côté Sud Est, il serait intéressant de prévoir des équipements d'éducation (Ecoles fondamentales et Lycées) dans les parties moyennement ou faiblement accidentées.

Pour le reste du terrain, chaque bureau d'étude présentera une proposition d'injection d'équipements appropriés.

(Voir plan sur disquette)

➤ Site de l'Ex-Bidonville « GANS » :

Ce terrain est considéré comme une fortune foncière au niveau de la wilaya de Constantine vu sa situation stratégique : à proximité du centre ville, son altitude haute permettant une vue panoramique très intéressante et sa morphologie qui nécessite des expositions architecturales variées.

Pour cela, chaque bureau d'étude doit prévoir deux variantes qui sont :

1<sup>ère</sup> variante :

\*Prévoir des logements haut standing (logements promotionnels).

2<sup>ème</sup> variante :

\*Envisager la création d'une vaste zone de tourisme comprenant un hôtel de luxe avec de espaces de distraction.

\*Présenter des idées de cascades d'eau dans les parties du site morphologiquement adéquate à ce genre de propositions.

(Voir plan sur disquette)

~~Site de l'Ex-Bidonville « NEW-YORK » :~~

~~Le site de l'Ex-Bidonville « NEW-YORK » présente l'une des plus importante zone de jonction entre la ville de Constantine et la Commune d'El Khroub avec une morphologie variée entre : terrain à forte pente et terrain légèrement accidenté permettant la création de plusieurs plates formes.~~

~~L'orientation proposée concernant ce site se résume à créer une zone de loisir sur toute la surface du terrain comprenant des terrains de sport avec une importante piste de jogging et des jardins publics dotés de bassins d'eau et de kiosques.~~

(Voir plan sur disquette)

#### Article 4 : Mode de participation au concours :

Le concours est ouvert aux Architectes et aux Bureaux d'Etudes, agréés conformément à la réglementation en vigueur.

Les concurrents peuvent participer pour un ou plusieurs sites.

#### Article 5 : Anonymat :

Un numéro sera attribué à chaque pli au moment de la remise des dossiers de candidature. Les membres du jury assureront l'anonymat total pendant leurs séances d'études et d'analyses.

#### Article 6 : Documents à mettre à la disposition des concurrents :

La Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Constantine mettra à la disposition des candidats :

- 1) Le présent cahier des charges.
- 2) Levés topographiques avec délimitation des 04 sites sur disquette.

#### Article 7 : Obligations des concurrents :

- 1) Les concurrents peuvent soumissionner pour un ou plusieurs sites et peuvent présenter une ou plusieurs variantes d'aménagement par site..
- 2) Les variantes d'aménagement devront être présentées à une échelle appropriée.
- 3) Toute proposition ne comportant pas les documents énumérés à l'article 08 ci-dessous sera rejetée d'office.
- 4) Les concurrents doivent effectuer des visites des terrains en question.

#### Article 8 : Documents de candidature :

##### 1. Proposition technique :

Rapport écrit : comprenant :

- ✓ La situation du site par rapport à l'ensemble de la ville et à son environnement immédiat.
- ✓ L'analyse du milieu naturel et physique et des contraintes existantes.
- ✓ La programmation.
- ✓ Rapport explicatif de l'aménagement proposé.

### Documents graphiques :

Un plan d'ensemble faisant ressortir l'intégration du tissu urbain projeté par rapport à l'environnement immédiat présenté à l'échelle 1/5000.

Un plan d'aménagement présenté à l'échelle 1/500.

Des façades d'ensembles.

Détails de la partie faisant ressortir le point fort du principe d'aménagement Des coupes sur terrain faisant ressortir la silhouette urbaine projetée au niveau de chaque site .

Des perspectives d'ambiance et des axonométries.

Les concurrents doivent présenter les documents graphiques sous forme de catalogue avec des échelles appropriées à chaque planche.

### Composition Financière :

Désignation des études d'aménagement	Opération envisagée	Surface en Ha	Prix Unitaire DA/m <sup>2</sup> TTC	Montant de l'étude DA-TTC	Délais en MOIS
Ex-Bidonville « Gans »	Aménagement	14,50			
Ex-Bidonville « Bardo »	Aménagement	5,00			
Ex-Bidonville « Tanoudji »	Aménagement	11,00			
Ex-Bidonville « NEW YORK »	Aménagement	10,00			

Le ou les candidat (s) retenu (s) devront élaborer un dossier d'exécution complet pour les réseaux primaires, secondaires et tertiaires des lots : Voirie, A.E.P, assainissement et égouttage public ainsi que le traitement des espaces verts, l'emplacement des murs de clôture, le traitement des talus...etc

### Documents Administratifs :

En plus des documents cités ci-dessus, chaque candidat doit accompagner son dossier

une copie légalisée de la mise à jour ou de l'agrément réglementaire.

deux copies légalisées des pièces fiscales et parafiscales.

le dossier judiciaire N° 3.

## Article 9 : Remise des dossiers de candidature :

Les dossiers de candidature devront être remis, sous double plis fermés et anonymes, directement à Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Constantine sis à : 07, Rue Raymonde Paschard, Coudiat, Constantine.

L'enveloppe extérieure doit être anonyme et porte la mention :

- CONCOURS -

D'AMENAGEMENT DE 04 TERRAINS D'ASSIETTES D'EX-BIDONVILLE

Site : .....

- A ne pas ouvrir -

Les deux plis fermés doivent comporter respectivement :

l'offre technique.

L'offre financière + dossier administratif.

## Article 10 : Composition du jury :

Le jury sera composé des membres suivants :

Le Wali de la Wilaya ou son représentant..... 4.....	Président.
02 Représentants de l'APW.....	Membres.
03 Architectes de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction.....	Membres.
02 Architectes de la D.L.E.P.....	Membres.
01 Représentants de la Direction de la Culture.....	Membre.
01 Représentant de la Direction des Travaux Publics.....	Membre.
01 Représentant de la Direction de l'Hydraulique.....	Membre.
01 Représentant de la Direction du Tourisme.....	Membre.
01 Représentant de la D.P.A.T.....	Membre.
02 Représentants de l'APC de Constantine.....	Membres.
01 Représentant de la Daira de Constantine.....	Membre.
01 Représentant du Conseil Local de l'Ordre des Architectes.....	Membre.
(Qui ne peut être candidat)	
01 Représentant de l'Institut d'Architecture.....	Membre.
01 Représentant de l'Ecole des Beaux Arts.....	Membre.
01 Représentant du Conseil Consultatif Culturel de la Wilaya.....	Membre.

01 Représentant de l'association « Sauvegarde Du Vieux Rocher »..... Membre.

Le jury a pour mission, sur la base des critères de choix, de procéder au classement des concurrents et désigner le lauréat du concours.

Les membres du jury ne peuvent en aucun cas participer au concours (directement ou indirectement).

### Article 11 : Etapes de la sélection :

La commission d'ouvertures des plis effectuera l'ouverture des offres (dossiers techniques).

Le jury siégera en plusieurs séances afin de :

- vérifier l'anonymat
- examiner et discuter anonymement les offres remises et procéder à leur notation en fonction du barème indiqué ci-dessous.
- le jury fait appel à une présentation des œuvres par les concurrents durant 15 minutes chacun après enlèvement de l'anonymat.
- Le jury procédera à une proposition de classement qui sera présenté à la commission d'évaluation des offres pour confirmation ou révision.

La commission d'ouverture des plis effectuera l'ouverture des plis financiers.

La commission d'analyse des offres du bureau d'architecture procédera à la notation des offres financières et du dossier administratif.

Le jury siégera pour délibération afin de proposer un classement final des B.E.T

La commission d'évaluation des offres procédera à la sélection finale des bureaux d'études retenus.

### Article 12 : Barème de notation proposé :

Le barème de notation comporte deux volets :

1er volet : L'offre technique

Sur laquelle une note de 80/100 points est attribuée.

Les critères de notation de l'offre technique sont les suivants :

<b>Principe D'aménagement</b> ..... (recherche, innovation, identité du projet , ...etc)	<u>20 points</u>
<b>Aspect urbanistique</b> .....	<u>25 points</u>
composition urbaine.....	05 points
intégration à l'environnement.....	05 points
structure urbaine.....	05 points
rapport plein/vide ( proportions et échelles).....	05 points
hiérarchisation des espaces.....	05 points
<b>Aspect Economique</b> .....	<u>10 points</u>
Intégration aux sites.....	03 points
Économie dans la projection des VRD (travaux).....	02 points
Fonctionnement de la trame viaire.....	02 points
Matériaux utilisés et systèmes constructifs.....	03 points
<b>Aspect architectural</b> .....	<u>15 points</u>
traitement des façades (recherche, esthétique, identité, ...).....	05 points
formes architecturales ( volumes).....	05 points
intégration des formes à l'environnement.....	05 points
<b>programmation</b> .....	<u>10 points</u>
(richesse et originalité du programme arrêté)	
<b>TOTAL</b>	<b>80/100 Points</b>

**Remarque :**

Pour être retenue pour l'évaluation de l'offre financière, la proposition technique doit avoir reçu au moins 40/80 points.

**2ème volet : Offre financière**

Une note de 20/100 points est attribuée à ce volet répartie comme suit :

Aspect formel (Dossier administratif).....02 points.

Délais de remise des études ..... 08 points.

Les délais de remise des études sont estimés en mois, la note attribuée est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{X \times 8}{Y}$$

X : Délais les plus courts.

Y : Délais de l'offre considérée.

Proposition financière..... 10 points.

La note attribuée est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{X \times 10}{y}$$

X : L'offre la moins disante.

Y : l'offre considérée.

### Article 13 : Modalités de prise des décisions :

- Le jury se réunira sur convocation du président, il tient ses séances et décide à la majorité relative (la moitié de ses membres plus un (+01)).
- Chaque variante est notée individuellement par chacun des membres du jury, la note de la variante est la moyenne de toutes les notations des membres du jury présents.
- La décision du jury est sans appel.

### Article 14 : Critères De sélection :

Il ne sera retenu que les propositions présentant :

Un intérêt architectural et urbanistique.

Une meilleure intégration du projet.

Un programme recherché.

### Article 15 : Attribution Des Prix :

Aucun prix ne sera attribué , et seuls les œuvres retenus feront l'objet de contrats études.

Les concurrents non retenus ne pourront prétendre à aucune forme d'indemnisation.

### Article 16 : Délais de remise des dossiers :

Les délais de remise des dossiers de candidature sont fixés à ~~45~~ <sup>30</sup> jours à compter de date de la première parution de l'avis du concours dans le BOMOP ; passé ce délais aucun dossier ne sera accepté.

Les documents de participation au concours ne seront pas restitués.

### Article 17 : Durée d'engagement des concurrents :

Le concurrent retenu restera engagé par son offre pendant une durée de 120 jours à compter de la limite de dépôt des offres.

## التصريح بالإحتتاب

محرر طبقاً لإجراءات المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، المعطل والمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-178 المؤرخ في 26/06/94 و المرسوم التنفيذي رقم 96-54 المؤرخ في 22/01/1996 و المرسوم التنفيذي رقم 98-87 المؤرخ في 07/03/98.

1- تسمية الشركة :

2- عنوان المقر الإجتماعي :

3- الصيغة القانونية للشركة :

4- ذات الرأسمال الإجتماعي :

5- رقم وتاريخ التسجيل في السجل التجاري

6- الولاية التي ستنفذ بها الخدمات موضوع العقد :

7- لقب و اسم و جنسية و تاريخ و مكان الإزديلا للمسؤول أو المسؤولين القانونيين للمؤسسة و الأشخاص

المؤهلين بإلزام الشركة بتنفيذ العقد :

8- هل توجد إمتيازات أو رهون مسجلة في حق الشركة أو المقاوله ؟

9- هل الشركة أو المقاوله في حالة تصفية أو تسوية قضائية ؟

10- هل تعرض المصريح للعقوبات المنصوص عليها في الأمر رقم

المتضمن قمع المخالفات الإقتصادية وكذا الأمر رقم

11- يشهد المصريح بأن المؤسسة ليست في حالة إفلاس؟

أ - تاريخ الحكم الناطق بالتصفية القضائية أو التسوية القضائية :

ب- ما هي الشروط التي وضعت للشركة من أجل العودة إلى نشاطها؟ (أذكر اسم و عنوان المصفي أو الإداري في

التسوية القضائية) /

12- لقب و اسم و تاريخ و مكان الإزديلا و جنسية الممضي على هذا التصريح:

13- أؤكد تحت طائلة فسخ العقد على حساب المؤسسة بأن هذه الأخيرة لا تقع تحت طائلة الممنوعات

غير مخالفة للقوانين و التنظيمات السارية المفعول.

14- أشهد تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة

المتضمن قانون العقوبات بأن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة .

حرب

في

(اسم و لقب و صفة الممضي و ختم المتعاقد )

## ر م ا ل ع ر ض

محرر طبقا لإجراءات المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن تنظيم الصناعات العمومية بالمغرب  
التنفيذي رقم 94-178 المؤرخ في 26/06/94 و المرسوم التنفيذي رقم 96-54 المؤرخ في 22/01/1996 و المرسوم التنفيذي رقم 99-47 المؤرخ في 07/03/98

. أنا الممضي أسفله :

. المهنة

. الساكن ب :

. المتصرف باسم ولحساب :

. عنوان المقر الاجتماعي :

. المسجلة في السجل التجاري :

. الرقم الجبائي :

- بعد الإطلاع على وثائق مشروع العقد و بعد تقديري لطبيعة و صعوبة الخدمات موضوع العقد الواجب تنفيذها، أقدم تحت مسؤوليتي جدول للأسعار الأحادية مع كشف كمي و تقديري مهبوري بتوقيعي ملحق بملف العقد :

. ألتزم و أتعهد تجاه مديرية التعميرو البناء لولاية قسنطينة بتنفيذ الخدمات طبقا لشروط دفتر التعليمات الخاصة و طبقا للتنظيم الساري المفعول و ذلك بمبلغ : و بالحروف :

. وفي أجل :

. و على المصلحة المتعاقدة دفع هذا المبلغ للحساب البنكي رقم : بعنوان :

. أوكد تحت طائلة فسخ العقد على حساب المؤسسة بأن هذه الأخيرة لا تقع تحت طائلة الممنوعات غير مخالفة للقوانين و التنظيمات السارية المفعول ولا سيما أحكام الأمر رقم المؤر في المتعلق بالمنافسة والأسعار.

ح ر ر ب

في

( إسم ولقب وصفة الممضي وخاتم المتعاقد )

**Annexe N°04**

**Arrêté du Wali**

**portant création du jury du choix des esquisses  
d'aménagement des sites des ex bidonvilles**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE CONSTANTINE

SECRETARIAT GENERAL

N° .....

Arrêté N° ..888. Portant Création du Jury  
du Choix d'Esquisses d'Aménagement des Sites  
des Ex-Bidonvilles

LE WALI DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

- Vu la loi N°84 - 09 du 04 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays.
- Vu la loi N°90-08 du 07 Avril 1990 relative à la Commune.
- Vu la loi N°90-09 du 07 Avril 1990 relative à la wilaya.
- Vu la loi N°90 – 25 du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.
- Vu la loi N°90-29 du 01 Décembre 1990 relative à l'Aménagement et l'Urbanisme.
- Vu le décret législatif N°94-07 du 18 Mai 1994 relatif aux conditions de la production Architecturale et à l'exercice de la profession d'Architecte.
- Vu le décret Présidentiel N°02/250 du 04/07/2002 portant réglementation des marchés publics.
- Vu le décret exécutif N°90-328 du 27 Octobre 1990 fixant les règles d'organisation et de gestion des services d'équipement de la wilaya modifié et complété par le décret N°98-97 du 18 Mars 1998.
- Vu le décret exécutif N°94-215 du 23 Juillet 1994 fixant les règles d'organisation et de gestion des structures de l'administration générale de la wilaya.
- Vu le décret exécutif N°98-83 du 25 Février 1998 portant approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Groupement Urbain de Constantine.

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction

## ARRETE CE QUI SUIIT :

### ARTICLE 1 :

Est crée le jury de choix d'esquisses d'aménagement des sites des Ex-Bidonvilles à la commune de Constantine.

### ARTICLE 2 :

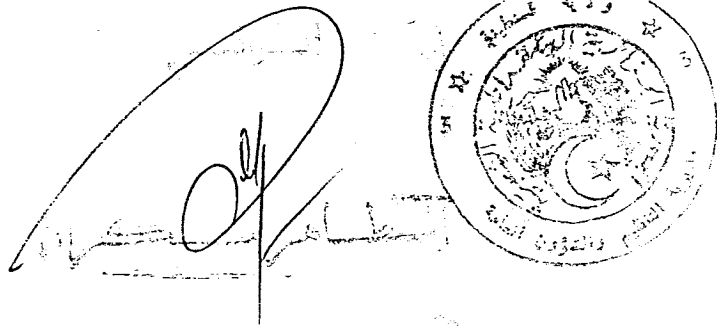
➤ Le jury sera composé des Membres suivants :

- Le Wali de la Wilaya ou son représentant.....Président.
  - 02 Représentants de l'APW.....Membres.
  - 03 Architectes de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction.....Membres.
  - 02 Architectes de la D.L.E.P.....Membres.
  - 01 Représentants de la Direction de la Culture.....Membre.
  - 01 Représentant de la Direction des Travaux Publics.....Membre.
  - 01 Représentant de la Direction de l'Hydraulique..... Membre.
  - 01 Représentant de la Direction du Tourisme.....Membre.
  - 01 Représentant de la D.P.A.T.....Membre.
  - 02 Représentants de l'APC de Constantine.....Membres.
  - 01 Représentant de la Daïra de Constantine ..... Membre.
  - 01 Représentant du Conseil Local de l'Ordre des Architectes.....Membre.
- (Qui ne peut être candidat)
- 01 Représentant de l'Institut d'Architecture.....Membre.
  - 01 Représentant de l'Ecole des Beaux Arts.....Membre.
  - 01 Représentant du Conseil Consultatif Culturel de la Wilaya .....Membre.
  - 01 Représentant de l'association « Sauvegarde Du Vieux Rocher ».... Membre.

➤ Le secrétariat du jury est assuré par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction

**ARTICLE 3 :**

Messieurs, le Secrétaire Général de la Wilaya , le Directeur de la Réglementation et des Affaires Générales, le Directeur du Logement et des Equipements Publics, le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction, ainsi que les Membres de la Commission, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Wilaya .



The image shows a handwritten signature in black ink on the left, which is somewhat stylized and difficult to read. To the right of the signature is a circular official seal. The seal features a central emblem with a crescent moon and a star, surrounded by Arabic calligraphy. The outer ring of the seal contains the text "Wilaya de la Région de la Capitale" and "2007" at the bottom.

## **RESUME :**

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité qui s'impose aux gouvernants. Ils constituent sans aucun doute un problème majeur de l'habitat dans le monde. Ce phénomène, fréquent dans les pays du tiers monde ou en voie d'industrialisation, est lié d'une part à l'exode rural, et d'autre part à l'insuffisance de la production du logement.

Constantine capitale de l'Est algérien, Ville millénaire et grande métropole régionale, n'a pas échappé à ce fléau. Les bidonvilles ont pris des proportions importantes, en 2006, ils sont répartis sur 53 sites abritant 6266 ménages et totalisant 35772 personnes. Ils occupent des espaces plus ou moins dévalorisés (des terrains glissants, les rives des oueds, les anciennes carrières ...etc), qui sont situés dans des zones urbaines désavantagées marginalisées.

La résorption de ce phénomène par le passé, n'a pas été un souci majeur dans la politique du pays. Les différentes mesures prises pour l'éradication des bidonvilles étaient ponctuelles et partielles.

Aujourd'hui, l'habitat précaire est devenu un problème national, une priorité des hautes autorités du pays. Des décisions sont prises, en vue de son éradication. Cette action d'éradication est suivie dans certains cas par des reconstructions, dans d'autre cas les terrains libérés sont demeurés en friche, et n'ont connu que des tentatives d'étude d'aménagement discutables.

La débidonvillisation devient une opportunité pour la ville de Constantine pour faire le renouvellement urbain. La réussite de ce projet dépend des acteurs mobilisés - les collectivités locales, l'Etat, les habitants - et de la priorité qu'ils donnent à la construction d'un environnement durable.

### **Mots clés :**

**Bidonvilles – Constantine – politique - la débidonvillisation - renouvellement urbain - acteurs.**

## **SUMMARY:**

The shantytowns are today a reality which is essential on controlling. They constitute without any doubt a major problem of the habitat in the world. This phenomenon, frequent in the countries of the Third World or in process of industrialization, is related on the one hand to the rural migration, and on the other hand with the insufficiency of the production of housing.

Constantine, Capital of the Algerian East, thousand-year-old City and large regional metropolis, does not have escaped with this plague. The shantytowns took significant proportions, in 2006, they are distributed on 53 sites sheltering 6266 households and adding up 35772 people.

They occupy of more or less devalued spaces (of the slipping grounds, banks of the affluent, old careers...etc), which are located in marginalized urban areas.

The resorption of this phenomenon in the past, was not a major concern in the policy of the country. The various measurements taken for the eradication of the shantytowns were specific and partial.

Today, the precarious habitat became a national problem, a priority of the high authorities of the country. Decisions are made, in seen of its eradication.

This action of eradication is followed in certain cases by re-buildings, in other case the released grounds are remained in waste land, and knew only attempts at debatable study of installation.

The debidonvillisation becomes an opportunity for the town of Constantine to make the urban renewal. The success of this project depends on the mobilized actors - the local communities, the State, inhabitants - and on the priority which they give to the construction of a durable environment.

## **Key words:**

**Political - Constantine - shantytowns - the debidonvillisation - urban renewal - actors.**

## ملخص:

تعتبر الأحياء القصدية حقيقة فرضت نفسها على الحكام ، فهي دون شك مشكلة كبرى تخص السكن في العالم. إن هذه الظاهرة المنتشرة في بلدان العالم الثالث أو في طريق التصنيع، مرتبطة من جهة بالنزوح الريفي و بالنقص في إنتاج السكن من جهة أخرى .

قسنطينة، عاصمة الشرق الجزائري ، المدينة ذات التاريخ الذي يعود إلى آلاف السنين، و التي تعتبر قطب جهوي كبير لم تنتج من هذه الموجة. إن الأحياء القصدية قد أخذت أبعادا كبيرة سنة 2006، أين تم إحصاء 53 موقع، يضم 6266 عائلة بمجموع 35772 ساكن و الشيء الملاحظ هو أن هذه الأحياء تموجت في الأماكن الأقل أهمية ( الأراضي المعرضة للإنزلاق، جوانب الوديان، المحاجر القديمة... الخ ) و الواقعة ضمن المناطق العمرانية المهمشة.

إن القضاء على هذه الظاهرة في الماضي لم تكن ضمن الانشغالات الأساسية للسياسة المتبعة في البلاد، و كل الخطوات التي تمت من أجل القضاء على الأكوخ كانت محدودة و جزئية. أما اليوم، فقد أصبح السكن الهش مشكلة وطنية و أولوية السلطات العليا في البلاد، و هناك قرارات اتخذت من أجل القضاء عليه .

عملية القضاء هذه كانت متبوعة في بعض الأحيان بعمليات إعادة بناء، و أحيانا أخرى، بقيت الأراضي المسترجعة دون استغلال، حيث لم تعرف سوى بعض المحاولات لتهيئتها عن طريق دراسات قابلة للنقاش.

إن القضاء على الأحياء القصدية أصبحت فرصة لمدينة قسنطينة من أجل القيام بتجديد عمراني، لكن يبقى أن نجاح هذا المشروع يتوقف على الفاعلين المجندين لهذه المهمة- الجماعات المحلية، الدولة، السكان - و إلى الأولوية التي يعطونها لبناء بيئة مستدامة.

## المفاهيم الأساسية:

أكواخ قصدية- قسنطينة- سياسة القضاء على الأكوخ القصدية- تجديد عمراني، فاعلون

## **RESUME :**

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité qui s'impose aux gouvernants. Ils constituent sans aucun doute un problème majeur de l'habitat dans le monde. Ce phénomène, fréquent dans les pays du tiers monde ou en voie d'industrialisation, est lié d'une part à l'exode rural, et d'autre part à l'insuffisance de la production du logement.

Constantine capitale de l'Est algérien, Ville millénaire et grande métropole régionale, n'a pas échappé à ce fléau. Les bidonvilles ont pris des proportions importantes, en 2006, ils sont répartis sur 53 sites abritant 6266 ménages et totalisant 35772 personnes.

Ils occupent des espaces plus ou moins dévalorisés (des terrains glissants, les rives des oueds, les anciennes carrières ...etc), qui sont situés dans des zones urbaines désavantagées marginalisées.

La résorption de ce phénomène par le passé, n'a pas été un souci majeur dans la politique du pays. Les différentes mesures prises pour l'éradication des bidonvilles étaient ponctuelles et partielles.

Aujourd'hui, l'habitat précaire est devenu un problème national, une priorité des hautes autorités du pays. Des décisions sont prises, en vue de son éradication.

Cette action d'éradication est suivie dans certains cas par des reconstructions, dans d'autre cas les terrains libérés sont demeurés en friche, et n'ont connu que des tentatives d'étude d'aménagement discutables.

La débidonvillisation devient une opportunité pour la ville de Constantine pour faire le renouvellement urbain. La réussite de ce projet dépend des acteurs mobilisés - les collectivités locales, l'Etat, les habitants - et de la priorité qu'ils donnent à la construction d'un environnement durable.

### **Mots clés :**

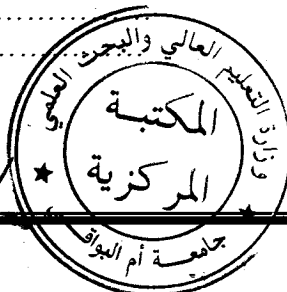
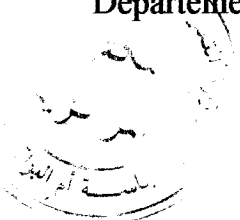
**Bidonvilles – Constantine – politique - la débidonvillisation - renouvellement urbain - acteurs.**

CENTRE UNIVERSITAIRE LARBI BEN M'HIDI  
OUM EL BOUAGHI

Institut de Gestion et Techniques Urbaines  
Département de Gestion et Techniques Urbaines

N° d'Ordre : .....

Série : .....



ALC Exp: 28-32

**DEBIDONVILLISATION ET  
RENOUVELLEMENT URBAIN DE LA VILLE  
DE CONSTANTINE :  
UNE PROBLEMATIQUE DE GESTION**

Mémoire pour l'obtention du diplôme de Magister en Urbanisme et Architecture  
Option : Urbanisme - Gestion Des Villes et Développement Durable

Présenté par : M<sup>elle</sup> Sonia MAKHLOUFI

Jury

BOUCHEMAL Salah

Président

MC C.U Oum El Bouaghi

BELABED SAHRAOUI Badia

Rapporteur

MC Université de Constantine

ADDAD Med Chérif

Examineur

MC C.U Oum El Bouaghi

CHAOUCH Salah

Examineur

MC Université de Constantine

11/A  
04

Soutenu le 23/01/2008

## **DEDICACES**

**Je dédie ce mémoire à :**

**Mes très chers parents, vous avez consacré votre vie à construire la mienne, pour votre tendresse , grande affection, dévouement, patience sans limite et vos sacrifices de tous les instants, qu'il me soit permis de vous exprimer mon immense reconnaissance et ma profonde gratitude.**

**Mes sœurs pour votre soutien et réconfort, il m'est agréable de vous exprimer ici toute ma gratitude, avec mes sentiments les plus tendres.**

**Mes grands parents, mes tantes, mes oncles.**

**Toutes Mes amies.**

## **REMERCIEMENTS**

**Je remercie :**

Tout d'abord mon directeur de thèse Dr **Badia Belabed Sahraoui** qui a bien voulu diriger cette étude, ses encouragements, ses orientations ne m'ont jamais fait défaut, je ne peux qu'imparfaitement lui exprimer ma gratitude et mon profond respect.

Egalement mon père pour ses conseils, ses critiques et ses directives qui m'ont été d'un grand apport.

Tous mes collègues de travail de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction, la Daira, pour la documentation et les renseignements qu'ils ont mis à ma disposition.

Toutes les personnes ayant contribué à la réalisation de ce travail.

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	I
<b>LISTE DES PHOTOGRAPHIES</b> .....	VI
<b>LISTE DES CARTES</b> .....	VI
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	VII
<b>LISTE DES GRAPHIQUES</b> .....	VII
<b>LISTE DES SCHEMAS</b> .....	VII
<b>INTRODUCTION GENERALE</b> .....	1
<b>PROBLEMATIQUE</b> .....	3
<b>METHODOLOGIE</b> .....	5
<b>Partie I : LES BIDONVILLES ET LA POLITIQUE MISE EN PLACE POUR LEURS RESORPTIONS</b>	
<b>Chapitre I : Le phénomène des bidonvilles dans le monde</b>	7
Introduction.....	7
1-définition .....	10
2- L'histoire des bidonvilles .....	13
3- La vie sociale dans les bidonvilles .....	15
4- Le site et Situation des bidonvilles.....	16
5- Typologie des bidonvilles .....	19
6- Type des matériaux de construction .....	20
7- L'organisation des bidonvilles.....	20
Conclusion.....	22
<b>Chapitre II: la politique de la résorption des bidonvilles - cas du Maroc-</b>	
Introduction.....	23
1- La lutte contre l'habitat insalubre .....	25
2- La stratégie d'intervention .....	26
2-1- Le rôle stratégique de l'état dans la lutte contre l'habitat insalubre.....	27
2-2- La responsabilisation des acteurs engagés.....	27
3- L'histoire des stratégies adoptées par les pouvoirs.....	28
3-1- Les années 50 et 60.....	28
3-2- Les années 70.....	28

3-3- Les années 80 : Priorité à la restructuration.....	29
3-3-1- Les projets de Développement Urbain "PDU".....	30
3-3-2- Le programme des petits et moyens bidonvilles (PMB).....	30
3-3-3-La mise en place d'une politique conventionnelle (MOD) .....	31
3-3-4- Le système de péréquation au service de la résorption.....	31
3-4- Les années 90 : Programme Spécial de Lutte contre les bidonvilles.....	32
3-5- L'année 2001 : Plan d'action de Résorption de l'habitat Insalubre « PARHI ».....	33
4- Les modes d'intervention.....	34
5- Le processus de la résorption.....	35
5-1- Le programme Ville Sans Bidonvilles.....	36
Conclusion.....	37

## **Partie II : CONSTANTINE VILLE DES BIDONVILLES**

### **Chapitre III Les tentatives de résorption des bidonvilles à Constantine**

Introduction.....	38
1- L'époque coloniale: émergence des bidonvilles.....	39
1-1- Les terrains d'implantation de l'habitat informel .....	41
1-2- Première mesure de la résorption de l'habitat précaire.....	42
1-3- La période de la guerre de libération.....	43
1-4- Plan de Constantine 1958.....	45
2- Période post indépendance.....	46
2-1- Achèvement du reste à réaliser des opérations de logements .....	47
2-2- Plans de développement .....	47
2-3- Circulaire ministérielle de 3 juin 1975.....	49
2-4- Les opérations de résorption de l'habitat précaire.....	50
2-5- Quotas de logements sociaux .....	51
3- Programme d'action pour l'éradication des bidonvilles préconisé par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme.....	55
4- La situation actuelle des bidonvilles dans la ville.....	56
4-1- Recensement des bidonvilles en 2006.....	56
4-2- Les sites d'occupation des bidonvilles.....	59
4-3- La nature juridique des terrains occupés par les bidonvilles.....	61
5- Plan d'éradication de l'habitat précaire élaboré par la wilaya de Constantine en 2007.....	62

6- Nouvelles décisions nationales en vue de l'éradication de l'habitat précaire.....	63
6-1- Organisation du recensement.....	64
6-1-1 Etablissement de la carte du site .....	64
6-1-2 Déroulement du recensement .....	64
6-1-3 Echancier de mise en œuvre .....	64
6-2- Les organes du recensement .....	64
Conclusion.....	65
<b>Chapitre IV : Le processus de gestion de la débidonvillisation</b>	
Introduction.....	67
1- Méthode de désignation des ménages bénéficiaires .....	67
1-1- Commission de recensement .....	67
1-2- Contrôle et vérification .....	68
1-3- Relogement des bénéficiaires .....	69
2- Etude d'aménagement des sites ex bidonville Gans, Bardo, Tanoudji et New York	70
2-1- Présentation des sites.....	70
3- Procédure de sélection du maître d'œuvre .....	74
3-1-Cahier des charges de l'avis du concours. ....	74
3-2- Les orientations d'aménagement selon les cahiers des charges.....	75
3-3- La composition du jury .....	76
4- La maîtrise d'ouvrage .....	77
5- La sélection des projets.....	77
5-1- Les propositions retenues pour chaque site.....	78
5-1-1- Le projet d'aménagement du site GANS .....	78
5-1-2- Le projet d'aménagement du site bardo .....	80
5-1-3- Le projet d'aménagement du site New York .....	80
5-2- Dossier d'exécution .....	80
6- Les orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et les sites des ex bidonvilles .....	83
7- Cas d'étude de restructuration du quartier Bardo par l'URBACO.....	84
7-1- Le périmètre d'étude.....	84
7-2- Les constructions à préserver .....	84
7-3- Les aménagements prévus .....	85

7-4- Enjeux socio-économiques .....	85
Conclusion.....	86
<b>Partie III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN</b>	
<b>Chapitre V : Le renouvellement urbain en France</b>	
Introduction.....	88
1- Le concept du renouvellement urbain.....	88
1-1- Origine du renouvellement urbain.....	88
1-2- Le concept du renouvellement .....	89
1-3- La reconnaissance législative du concept .....	90
1-4- Essai de définition du renouvellement urbain .....	91
2- La politique du renouvellement urbain .....	92
2-1- Le projet du renouvellement urbain.....	92
2-2- Territoire pris en compte par Le renouvellement urbain.....	93
2-3- Exemple d'opération du renouvellement urbain .....	94
2-3-1- Ville de AULNAY-SUS-BOIS.....	94
2-3-2- Ville de Vitry sur seine (quartier Balzac) .....	94
3- Les acteurs du renouvellement.....	97
3-1- Les collectivités locales.....	97
3-2- L'Etat.....	98
3-3- La population ou les habitants .....	98
3-4- Les autres acteurs.....	99
3-4-1- Les autres pouvoirs publics.....	99
3-4-2- Les acteurs privés.....	100
3-4-3- les bailleurs (organisme HLM) .....	100
3-4-4- La caisse de dépôts et de consignations CDC .....	100
3-4-5- Les agences urbaines.....	101
4- Les problématiques et enjeux du renouvellement urbain.....	102
4-1- Une problématique et enjeux urbanistiques .....	102
4-2- Une problématique et enjeux sociaux .....	103
4-3- Une problématique et enjeu du foncier .....	104
4-4- Une problématique et enjeux environnementaux.....	104
5- Le renouvellement urbain et le développement durable.....	105
Conclusion.....	108

**Chapitre VI : Les tentatives du renouvellement urbain dans la ville de Constantine**

Introduction.....	109
1- Projets d'embellissements des entrées de la ville .....	110
2- Traitement de carrefours.....	110
3- Le transport urbain.....	111
4- Réhabilitation du vieux bâti .....	113
5- L'amélioration urbaine des grands ensembles .....	114
6- l'amélioration du cadre de vie - initiative privée- .....	117
7- La résorption des bidonvilles et le renouvellement urbain.....	119
7-1- Autres stratégies de débidonvillisation.....	121
7-2 Méthodologie d'approche d'un projet urbain de renouvellement d'un quartier .....	123
Conclusion.....	125
<b>CONCLUSION GENERALE</b> .....	<b>127</b>
Bibliographie.....	129
Annexes	

## LISTE DES PHOTOGRAPHIES

Photo n°1 :bidonville de Oued El Had.....	10
Photo n°2 : Bidonville de Rio.....	16
Photo n°3 : Bidonville de Caracas.....	17
Photo n°4 : Bidonville asiatique construit sur pilotis au bord d'un fleuve.....	18
Photo n°5 : Bidonville de Bombay.....	19
Photo n°6 : Bidonville de Ben M'sik à Casablanca.....	24
Photo n°7 : Bidonville de Ben M'sik à Casablanca.....	25
Photo n° 8 : Gravure de la médina de Constantine perchée sur son rocher.....	38
Photo n° 9: Bidonville de Djeballah (situé sur la rive gauche de la rivière des chiens)....	59
Photo n°10 : Le bidonville de la cité Bessif (situé sur la rive droite de oued Bumerzoug).....	60
Photo n°11 : Le bidonville de la cité auto traction (situé sur une forte pente).....	60
Photos n°12-13 : L'état du site Gans après la débidonvillisation .....	71
Photos n°14-15 : L'état du site bardo après la débidonvillisation .....	72
Photos n°16-17 : L'état du site New York après la débidonvillisation.....	73
Photo n°18 : Le quartier Balzac avant.....	96
Photo n°19 : Le quartier Balzac après.....	96
Photo n°20 : Réhabilitation de la rue Larbi Ben M'hidi.....	113
Photos n°21-22 : Cité du 05 juillet 1962 avant.....	115
Photos n°23-24 : Cité du 05 juillet 1962 après.....	116
Photo n°25 : maison de recasement à l'état initial .....	118
Photo n°26 : maisons de recasement après transformation .....	118

## LISTE DES CARTES

Carte n°1 : Situation des bidonvilles dans la ville.....	57
Carte n°2 : L'aménagement du site ex bidonville gans.....	79
Carte n°3 : Plan d'aménagement du site Ex bidonville bardo.....	81
Carte n°4 : Plan d'aménagement du site New York.....	82

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau n°1 : Illustration de l'urbanisation dans le monde par des chiffres.....	8
Tableau n°2 : La part des bidonvilles dans le monde.....	9
Tableau n°3 : Evolution démographique de la population de Constantine.....	43
Tableau n°4 : Accroissement démographique par période de recensement.....	44
Tableau n°5 : Situation des bidonvilles à Constantine en 1959.....	44
Tableau n°6 : Evolution de la population entre 1954-1966.....	46
Tableau n°7: La population européenne et musulmane dans les trois grandes villes.....	47
Tableau n°8: Quota de relogement des ménages 1996-1999.....	52
Tableau n°9: Quota de relogement des ménages 2000-2006.....	53
Tableau n°10: La situation des bidonvilles à Constantine.....	58
Tableau n°11: Statut juridique des terrains des bidonvilles.....	61
Tableau n° 12 : Le planning pluriannuel d'éradication.....	62

## LISTE DES GRAPHIQUES

Graphe n° 1 : le nombre de ménages relogés par an .....	54
Graphe n°2 : La nature juridique des terrains des bidonvilles.....	61

## LISTE DES SCHEMAS

Schéma n°1: Bidonville de Nanterre (1966).....	21
Schéma n°2 : Localisation des premières zones d'habitat informel 1937.....	40
Schéma n°3: Le plan d'aménagement du quartier Balzac.....	95
Schéma n°4: Les trois axes du développement durable.....	106
Schéma n°5 : Le tracé de la ligne du tramway.....	112

## INTRODUCTION GENERALE

La ville d'aujourd'hui au même titre que la cité d'hier est le lieu de naissance de la civilisation. Elle constitue le lieu fondamental de production et de reproduction des richesses. Elle est l'espace privilégié d'organisation de structuration et modélisation de la société, elle est aussi le lieu des enjeux. Elle est le centre de tous les pouvoirs politique économique social et culturel.

Cette ville est devenue une si ce n'est la préoccupation du monde entier.

L'UNESCO, dans son rapport lors de la rencontre mondiale sur la ville « habitat II » a fait le constat suivant : « la ville a toujours été double : d'un côté, elle est le lieu des possibles, des rencontres, de la vie, de la culture, de l'innovation, de la créativité et de la citoyenneté ; et puis il y a l'autre ville, celle des promiscuités subies, celle des solitudes agglomérées, celle de la misère, celle de la violence.

Ces difficultés sont réelles : pollution, accumulation des déchets, insuffisance des logements et d'infrastructures, encombrement de la circulation, chômage, réclusion, tension, criminalité, insécurité, drogue.»<sup>1</sup>

Après ce constat, l'UNESCO dans le même rapport, fait les recommandations suivantes : « la vraie question est d'améliorer les conditions dans lesquelles la croissance urbaine s'effectue pour édifier des villes de paix, de démocratie et de développement»<sup>2</sup>.

« La ville du XXI<sup>ème</sup> siècle doit mettre l'homme au centre des politiques publiques, réinventer le sens de la ville et penser les multiples manières de vivre ensemble... »<sup>3</sup>.

« le déficit auquel nous sommes confronté, est celui de concevoir des politiques d'éveil, des capacités créatrices de tous ceux, hommes, femmes jeunes qui habitent la ville. Il s'agit de construire la ville de l'âge démocratique, celle qui créera les conditions

---

<sup>1</sup> AMENHIS, « Les villes algériennes, quel avenir ? », revue bimestrielle n°6, septembre octobre 2006. p16.

<sup>2</sup> AMENHIS, « Les villes algériennes, quel avenir ? ». op.cit.p17.

<sup>3</sup> Idem

permettant, au profit de tous et de chacun, des idéaux d'émancipation, de liberté, d'égalité et de solidarité »<sup>4</sup>.

Le mot d'ordre de l'UNESCO, lors de cette rencontre est : « Pour une ville solidaire et citoyenne ». Pour cela, « il faut empêcher la formation des apartheid sociaux entre ville des citoyens et villes des exclus ».

« C'est dans la ville qu'est née la démocratie, c'est là qu'elle est le plus menacée par toutes les tensions, toutes les fragmentations. C'est aussi dans la ville que doit être formulé un nouveau contrat social [...] éviter la juxtaposition d'entités sociales et spatiales concurrentes »<sup>5</sup>.

Cette communication de l'UNESCO expose la problématique de la ville et met en évidence les pistes à mettre en chantier par les pouvoirs publics, les citoyens dans le domaine de la gestion urbaine.

L'urbanisation est l'une des caractéristiques essentielles de l'époque contemporaine. Si le XIXe siècle a été marqué par la révolution industrielle, le XXe siècle et précisément sa seconde moitié et le début du XXIe siècle, a été marqué par une révolution urbaine. Telle est effectivement la réalité, dans la mesure où nous avons construit, en cinquante ans plus qu'en trois siècles et en raison du triplement de la superficie des villes.

La croissance urbaine des villes s'est accrue sous l'effet du croit démographique et de l'exode rural massif amorcé durant la période de colonisation, avec un taux d'accroissement de la population, entre 1954 et 1966, des plus élevés (Constantine 11,6 - Alger 8,2 - Annaba 5,7 et Oran 1,5)<sup>6</sup>. Ce phénomène se poursuit après l'indépendance pour les causes diverses telles que la recherche de l'emploi ou des structures à caractère social (logement, enseignement, santé). La population s'est concentrée dans les noyaux urbains qui en quelques décennies ont subi un développement spectaculaire. Ce dernier n'a pas été accompagné par un essor économique suffisant pour assurer une évolution équilibrée des villes. Il pose de manière cruciale la question de leur croissance et de leur structure spatiale.

---

<sup>4</sup> AMENHIS, « Les villes algériennes, quel avenir ? ». op.cit.

<sup>5</sup> Idem

<sup>6</sup> B.B.Sahraoui, « l'évolution urbaine de Constantine à la lumière du projet de ville nouvelle » séminaire fabrication urbaine au Maghreb la ville sur la ville ou l'intégration de l'existant 20,21,22 mars à Fès.

Cette croissance a marqué fortement le paysage urbain des villes algériennes. Elle a permis l'émergence de nouvelles formes d'habitat. D'une part, l'habitat planifié composé de grands ensembles, de lotissements et de cités de recasement. D'autre part un habitat non planifié dit informel, spontané, illicite et précaire (bidonvilles).

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans sa communication, lors de la réunion gouvernement – Walis sous la présidence du président de la république, a accordé une importance particulière à l'habitat précaire, qui ternit l'image des villes du pays. Il a révélé la situation de l'habitat précaire en Algérie. En 2002, 544.202 ménages vivent dans des logements précaires, répartis sur 3791 sites et 1323 communes représentant 85% de leur nombre total. Cet habitat est appelé à être éradiqué.

## **PROBLEMATIQUE**

A l'instar des autres villes de l'Algérie, Constantine n'a pas échappé aux problèmes engendrés par ce phénomène d'urbanisation.

Constantine se distingue par un problème persistant de l'habitat précaire ; dont l'apparition remonte à la période coloniale, les statistiques corroborent l'image d'une ville sinistrée<sup>7</sup> : 77% du parc logement précaire de la wilaya sont localisés à Constantine en 1987, représentant 12% du parc total de logements de la ville.

Durant les années 90 la période d'insécurité qu'a connu le pays, a favorisé la prolifération de ce type d'habitat.

Ces bidonvilles, en majorité sont implantés sur des terrains glissants, pentes raides, anciennes carrières et rives des oueds. Ils sont aussi le plus souvent à proximité des constructions illicites, constituant des quartiers ou des zones marginalisées, désavantagées.

---

<sup>7</sup> Sahraoui B., Boumaza Z., Brahmia B; Constantine à la reconquête de son pouvoir métropolitain, IIème rencontre nationale sur la gestion des grandes villes, wilaya d'Annaba en collaboration avec l'université d'Annaba les 26-27- 28 mai 1998.

Les actions menées par les autorités locales durant la période 2000 à 2005 ont permis d'éradiquer plusieurs bidonvilles et reloger 5853.

Les sites libérés par cette débidonvillisation, sont demeurés en friche à l'exception de certains qui ont connu un réaménagement.

Aujourd'hui cet habitat précaire est l'une des préoccupations majeures des hautes autorités du pays. Des décisions sont prises en vue de son éradication.

Un recensement des bidonvilles a été effectué sur l'ensemble du territoire de la wilaya. Il évalue seulement pour la ville de Constantine 5496 baraques abritant 35772 habitants et répartis sur 53 sites.

Un plan prévisionnel pour l'éradication de cet habitat précaire a été établi par la wilaya. Il est prévu sur une période de cinq ans allant de 2007 à 2011.

Notre étude intitulé « débidonvillisation et renouvellement de la ville de Constantine, une problématique de gestion », tout en s'intéressant aux différentes tentatives de résorption de cet habitat précaire vise essentiellement d'une part la gestion mise en application et d'autre part accorde une importance au devenir de ces sites, qui souvent situés dans des quartiers affectés durablement par le processus de dégradation, de dévalorisation et d'accumulation des problèmes sociaux.

Quelles sont les politiques de résorption des bidonvilles à Constantine depuis leurs émergences ?

Quel est le processus de gestion des actions de résorption ?

Est il prévu une politique d'éradication de ce phénomène ?

Le renouvellement urbain ne serait il pas le choix politique à adopter, pour redonner à ces quartiers plus de possibilité de se renouveler, d'être mieux traités et de les insérer dans la ville ?

## **LA METHODOLOGIE**

L'étude centrée sur les questions citées ci-dessus, a été subdivisée en trois parties selon une démarche partant du constat des bidonvilles, appelés à être éradiqués, à la question du devenir des sites libérés que le renouvellement urbain en tant qu'action privilégiée peut en être la réponse.

### **La première partie :**

Elle est consacrée à la connaissance des bidonvilles dans le monde, les causes et les facteurs qui ont contribué à leurs créations, leurs constructions (matériaux), leurs situations dans les agglomérations, les sites qui les accueillent, leurs occupants.

Elle aborde aussi la politique de résorption de ce type d'habitat dans le cas du Maroc. Les stratégies des pouvoirs publics, les modes d'intervention, les différentes actions entreprises.

Pour établir cette partie nous nous sommes basées sur les ouvrages, les thèses, les revues, et sites Web.

### **La deuxième partie :**

Elle a été axée sur les bidonvilles dans la ville de Constantine, leurs émergences, leurs proliférations, leurs implantations, les tentatives de résorption, les actions entreprises par le passé, et la politique mise en œuvre récemment pour l'éradication de cet habitat. Elle accorde aussi un intérêt à la gestion mise en place pour les actions de résorption : du recensement des bidonvilles et de ses occupants à la démolition des baraques et le relogement de leurs habitants.

Elle s'intéresse à la procédure menée pour l'aménagement de quatre sites ex bidonvilles, de l'initiation du projet à son évaluation.

Dans cette partie nous nous sommes basés sur les données des thèses, des rapports des publications de la presse algérienne, des cartes, des photos, des cahiers des charges des études d'aménagement, des recensements obtenus auprès des

administrations (la direction de l'urbanisme et de la construction, la Daira et l'assemblée populaire communale de Constantine), et sur les entretiens avec les agents des administrations.

### **La troisième partie :**

Elle étudie les actions menées en France sur les territoires et quartiers dégradés et dévalorisés. Elle porte un grand intérêt au renouvellement urbain dans l'étude de ses objectifs, ses méthodes, ses moyens d'actions.

Elle aborde aussi l'amélioration du cadre de vie dans la ville de Constantine à travers les actions réalisées et les projets en cours et à venir. Elle préconise dans le cadre de la débidonvillisation, le choix du renouvellement urbain comme action de priorité pour rendre à Constantine l'image digne d'une métropole.

Dans cette partie nous nous sommes basés sur : des ouvrages, des revues , des cahiers des charges, des cartes, des prises de photos, des entretiens avec les agents des administrations et sites Web.

**PARTIE I:**

**LES BIDONVILLES ET LA POLITIQUE  
MISE EN PLACE POUR LEURS RESORPTIONS**

**CHAPITRE I:**

**LE PHENOMENE DES BIDONVILLES  
DANS LE MONDE**

## Introduction :

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité avec laquelle il faut compter, qui constituent sans aucun doute le problème numéro un de l'habitat dans le monde. Si la préservation de l'architecture est relativement importante, l'accès à un logement décent est fondamental. Il me semblait donc essentiel d'approfondir la connaissance des bidonvilles, des quartiers "pauvres" que les gouvernements tentent bien souvent d'éradiquer.

Derrière la croissance des villes se profile une immense tragédie d'appauvrissement. Les nouveaux urbanisés sont concentrés dans de vastes bidonvilles, alors que les installations urbaines ne sont pas en mesure d'accueillir des taux de croissance de 5-8% par année. Une étude récente par le programme de l'ONU « Habitat », fait le constat de cette bidonvillisation (« The challenge of the slums »).

La vie dans les bidonvilles est décrite par la pauvreté, la misère, la violence, et la dégradation accélérée de l'environnement.

En Ethiopie, au Tchad, en Afghanistan, plus de 95% de la population urbaine vit dans les bidonvilles. Encore les statistiques ne révèlent qu'une partie de la réalité puisque dans bien des cas, la population des bidonvilles n'est pas recensée. Dans les cinq grandes métropoles asiatiques (Mumbai, Delhi, Kolkata, Karachi et Dhaka), Habitat-ONU- estime qu'il y a 15 000 bidonvilles avec plus de 20 millions d'habitants. Lagos, la capitale du Nigeria, se situe sur une bande de territoire densément peuplé qui va jusqu'à Abidjan et Ibadan, avec plus de 70 millions de personnes, dont au moins 80% habitent des bidonvilles. D'ici quinze ans, deux milliards de personnes seront des bidonvillois.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Pierre Beudet, « la planète des bidonvilles ». [En ligne] : <http://www.alternative.ca>

Tableau n°1 : Illustration de l'urbanisation dans le monde par des chiffres

	Niveaux d'urbanisation (%)		Population urbaine (en milliers)		Croissance annuelle (%)	
	2000	2030	2000	2030	2000-2015	2015-2030
<b>Pays développés</b>	76.0	83.5	902 993	1 009 808	0.5	0.3
<b>Pays en voie de développement</b>	39.9	56.2	1 942 056	3 879 585	2.6	2.8
<b>Monde</b>	<b>47.0</b>	<b>60.3</b>	<b>2 845 049</b>	<b>4 889 393</b>	<b>2.0</b>	<b>1.7</b>

Source : ONU, étude de l'urbanisation mondiale : révision de 1999

Dans moins de trente ans, plus de 60% de la population mondiale vivra en ville. Nous serons presque cinq milliards de citoyens et plus des trois quarts seront dans des pays en voie de développement. La majorité vivra dans des agglomérations de plus d'un million d'habitants dont la croissance demeure le plus souvent incontrôlée. Ces chiffres montrent l'enjeu que constitue la maîtrise du développement urbain des villes des pays en voie de développement ; certainement l'un des défis les plus importants du XXI<sup>ème</sup> siècle.

Tableau n°2 : La part des bidonvilles dans le monde

	Population urbaine en 1993 (en millier)	Population des bidonvilles en 1993 (en millier)	% de la population des bidonvilles en 1993	Population urbaine en 2000 (en millier)	Population des bidonvilles en 2000 (en milliers)	% de la population des bidonvilles en 2000
<b>Am. du Nord</b>	221 739	2 000	0.9 %	239 049	3 000	1.3 %
<b>Europe</b>	526 926	21 000	4 %	544 848	25 000	4.6 %
<b>Pays du Nord</b>	748 665	23 000	3.1 %	783897	28 000	3.5 %
<b>Afrique</b>	224 592	126 000	56.1 %	297 139	148 000	49.8 %
<b>Asie + Océanie</b>	1 143 933	423 000	37 %	1 351 806	498 000	36.8 %
<b>Am Sud/ Centrale</b>	336 326	87 000	25.9 %	390 868	103 000	26.3 %
<b>Pays du Sud</b>	1 704 851	636 000	37.3 %	2 039 813	749 000	37 %
<b>Total</b>	<b>2 453 515</b>	<b>712 000</b>	<b>29 %</b>	<b>2 845 049</b>	<b>837,000</b>	<b>29.4 %</b>

Sources : Estimations basées sur les données des indicateurs urbains globaux de 1993 et 1998 ONU, étude de l'urbanisation mondiale : révision de 1999

En 2000, plus de 29% de la population urbaine vit dans un bidonville. « Avec une telle proportion, nous comprenons que nous ne sommes pas en face de problèmes marginaux mais bel et bien en face d'un phénomène de société extrêmement préoccupant. De plus, l'évolution du nombre de personnes vivant dans un bidonville entre 1993 et 2000 n'a pas de raison de nous rendre optimiste »<sup>2</sup>. Car même si globalement la part des bidonvilles n'augmente pas, le nombre absolu de personnes habitant dans des lieux de misère, quant à lui, ne cesse de croître.

Il convient néanmoins de dire que ces chiffres très globaux réunissent un ensemble de bidonvilles extrêmement différents. Tous les bidonvilles n'ont pas la même situation, le même degré de misère.

Par contre ces chiffres sont souvent à rehausser car il est difficile de recenser des populations clandestines.

<sup>2</sup> Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », Mémoire de fin de deuxième cycle. L'Ecole d'Architecture de Strasbourg, Année universitaire 2002/2003 [En ligne] <http://www.barnet.yann.free.fr>

### 1- Définitions :

Les noms varient, mais la réalité est toujours la même : ce sont les « villas miséria » de Buenos Ayres, les « quebradas » de Caracas, les « barreadas » de Lima, les « rancherios » de Quito, les « compounds » de l'Afrique du Sud, les « muceques » de Luanda, les « kampongs » de Djakarta, les « barrios de clandestinos » de Bogota, les « callampas » de Santiago<sup>3</sup>, les « bidonvilles » en Algérie et au Maroc, et « goubivilles » en Tunisie.

Photo n°1 : Bidonville de Oued El Had



Source : Auteur 2005.

Dans la langue française, nous avons aussi plusieurs dénominations : logements irréguliers, illicites, sous-intégrés, marginaux, incontrôlés, non planifiés, clandestins, anarchiques<sup>4</sup>.

Et dans notre étude nous avons choisi le terme bidonville car il correspond et reflète le mieux ce phénomène.

<sup>3</sup> Milton Santos, « dix essais sur les villes des pays sous-développés », éd OPHRIS, 1970. p35

<sup>4</sup> Belladi Brahim, « le bidonville : histoire d'un concept », revue des sciences humaines n°01, novembre 2001. p211.

Le terme bidonville est né au Maghreb dans les zones portuaires de Casablanca et d'après Robert DESCLOITRES<sup>5</sup> pour la première fois, le terme bidonville est employé sous la plume d'A. Berque en 1936 et au cours de la même année pour le Maroc par BARON, HUOT et PAY<sup>6</sup>.

Le mot bidonville est un mot composé de **bidon** et **ville**. Le mot **Bidon** : désigne la nature des matériaux de construction utilisés dans ce type d'habitation et en tant que qualificatif de la mauvaise qualité de l'habitat, et **ville** : indique l'urbain dans lequel s'inscrit l'agglomération composée de maisons en mauvais état<sup>7</sup>.

Le Grand Dictionnaire Encyclopédique Larousse définit le bidonville comme : « agglomération de baraques où s'entasse la population misérable d'une grande ville ».<sup>8</sup>

« Les bidonvilles forment souvent de véritables quartiers suburbains. Ce phénomène, fréquent dans les pays du tiers monde ou en voie d'industrialisation, est étroitement lié au phénomène d'urbanisation. Les grandes villes voient l'afflux d'une population analphabète, souvent rurale, en quête de travail. Ce qui se traduit par la prolifération de bidonvilles où s'entasse une population démunie, sans ressources, qui n'a pu être intégré dans des emplois réguliers, et au départ insuffisant ».

Selon **Mohamed Naciri** le terme de bidonville a été utilisé, à l'origine pour désigner les abris hétéroclites construits avec les matériaux de récupération qui s'étaient établis dans les carrières désaffectées, à la suite du développement des activités portuaires et de l'amorce de l'industrialisation de la ville<sup>9</sup>.

Quant à **Farouk Benatia**, il définit le bidonville comme étant « ce quartier isolé, aux abords de la grande ville, établi sur un terrain choisi pour sa discrétion et non pour ses avantages urbanistiques composé d'habitations précaires, ou brarek de planches de

<sup>5</sup> Robert Descloîtres, « l'Algérie des bidonvilles », Paris Mouton, 1961. p85. In Belladi brahim, op.cit p211.

<sup>6</sup> Baron, Huot et Pay, « conditions économique et niveaux des travailleurs indigènes au douar doum, Maroc, bull 1936. In Belladi brahim, op.cit. p211.

<sup>7</sup> A. Farhi l'habitat informel – cas de Biskra- thèse de magister, décembre 1993. p37.

<sup>8</sup> Le Grand Dictionnaire Encyclopédique La Rousse, tome 2 Beaucens à Christian, ed Larousse Paris. 1982. p1233.

<sup>9</sup> Mohamed Naciri, les formes d'habitat sous intégrés, essai méthodologique. HERODOTE N°19, Paris 1980.p13.

tôles , démunis d'eau courante, d'électricité, de gaz de ville, d'égouts, de routes goudronnées et échappant en quelque sorte à la gestion municipale »<sup>10</sup>.

Les bidonvilles stricto sensu en sont la forme la plus célèbre car elle est différente des autres formes d'habitat, ils sont loin de se ressembler et ils ne sont qu'une des formes de l'habitat du tiers monde, on les trouve surtout dans les agglomérations où l'économie moderne a déjà une importance, ils sont caractérisés dans un premier temps par l'importance que tiennent les matériaux de récupération (vieux bidons, vieilles caisses, etc.) dans la construction , par des plans totalement différents de ceux des maisons rurales et par une grande précarité des structures foncières. Avec le temps, les baraques de planches ou de tôles sont remplacées par des constructions en dur.<sup>11</sup>

Le bidonville chez **Claude Chaline** , lieu d'accueil d'immigrants d'origine rurale disposant de très faibles moyens et constitué d'habitations faites à partir de matériaux de récupération implantés sur des mini-parcelles ( inférieur à 100m<sup>2</sup>) sur des terrains généralement squattés<sup>12</sup>.

Tandis que A.HAFIANE définit le bidonville comme « un amas de matériaux hétéroclites »<sup>13</sup>.

L'ONU-Habitat décrit la population des bidonvilles comme « un groupe de personnes vivant sous le même toit, ne bénéficiant pas de l'une des conditions suivantes : l'accès à l'eau potable, l'accès à l'assainissement, la sécurité de l'occupation, un logement durable et une surface habitable suffisante »<sup>14</sup>.

En conclusion le bidonville est un habitat précaire, disposé d'une façon anarchique et démunie de toutes les infrastructures de base.

<sup>10</sup> Belladi brahim, op.cit. p210

<sup>11</sup> Collectif, Yves Lacoste, « le colloque de Vincennes », ed Hérodote, juillet 1970.

<sup>12</sup> Claude Chaline, « les villes du monde arabe », collection géographie, MASSON, 1990. p105.

<sup>13</sup> A. Hafiane, « les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », O.P.U 1989. p162.

<sup>14</sup> Rasna Warah, « Les bidonvilles et les habitations en Afrique », Le défi des bidonvilles : rapport mondial sur les établissements humains 2003 .Publié par Earthscan Publications Ltd., pour et au nom du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (ONU-Habitat).

## 2- L'histoire des bidonvilles :

On peut remonter le phénomène de bidonville au début du XIX<sup>ème</sup> siècle lorsque s'entassent, autour des grandes agglomérations européennes, les premiers quartiers taudis des ouvriers. C'est en effet au cours de la première révolution industrielle que l'Europe connaît un exode rural massif qui va entraîner un réel engorgement des villes. La population ouvrière, bien trop importante pour les capacités urbaines, venait s'agglutiner dans des logements de fortune autour des usines situées en périphérie du centre historique. Ce phénomène se résorba peu à peu lorsque patrons et politiciens prirent conscience du problème et unirent leurs efforts pour créer des logements ouvriers ou sociaux, et mirent en place des aides à la pierre et des aides au logement.

Puis l'Europe connaîtra une deuxième grande phase de bidonvilisation, après la seconde guerre mondiale, avec les vagues d'immigrants généralement issus du Maghreb. Une nouvelle fois les villes seront incapables d'accueillir ses populations pauvres qui s'installeront une nouvelle fois sur les terrains vagues à la périphérie des grandes agglomérations. L'exemple le plus connu en France est le bidonville de Nanterre qui a accueilli des immigrants principalement algériens. Les premières baraques se sont construites en 1953 et en 1962, plusieurs dizaines de milliers de familles vivaient dans ce qui fut le plus grand bidonville de France, à quelques mètres des logements sociaux : d'un côté un certain confort, de l'autre, boue, rats, incendies, déchets. De nombreux pays du Nord, qui continuent d'accueillir les populations immigrées, sont encore le théâtre d'une certaine bidonvilisation<sup>15</sup>.

Dans les pays en voie de développement, deux facteurs se combinent pour engendrer le phénomène de bidonvilisation à partir des années 1950, 1960. Le premier est la paupérisation des campagnes. En effet, pour beaucoup de gouvernements qui viennent de récupérer leur indépendance après de nombreuses années de tutelle coloniale, le développement du pays passe par la croissance du secteur secondaire et tertiaire. « La plupart des gouvernements du Tiers-monde ont suivi l'idéologie industrialiste, ont voulu copier les pays riches et sacrifié leurs agriculteurs. » Leur politique mise donc sur un développement urbain au détriment des zones rurales. Délaissés, bousculés par la pression démographique, les paysans se

<sup>15</sup> Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », op.cit

rendent de mieux en mieux compte qu'ils ne maîtrisent ni leurs outils de travail, ni la terre, ni la capitalisation de leurs produits. Leur statut est totalement dévalorisé, la misère gagne, la ville devient alors pour beaucoup d'agriculteurs leur seule possibilité de survie. Voici les propos d'un agriculteur coréen : « les conditions de vie des paysans coréens sont pires que celles des animaux domestiques dans les zones urbaines. Le traitement injuste qu'on nous réserve ne revient à rien d'autre qu'à nous dire de mourir ».

Le deuxième facteur. La ville est présentée comme un lieu dynamique d'affranchissement qui permet des revenus plus importants. En venant participer à la ville, les populations rurales ont l'impression de sortir de l'impasse de la campagne et de pénétrer dans un monde de perspectives. Le désenchantement est malheureusement aux portes de la ville...<sup>16</sup>

Les conséquences de cette migration vers les grandes villes sont en effet assez dramatiques car l'offre en logements est nettement inférieure au flot de population qui débarque dans les villes. L'unique solution pour ces migrants qui arrivent sans épargne se situe en fait hors de la ville. Construire une baraque au plus près des foyers d'emplois, telle fut la première réaction de ces paysans rejetés par la ville. Apparurent donc, dans tous les « vides urbains » et en périphérie, des poches d'habitats spontanés où règne une insalubrité totale. Au début la ville les acceptait car c'était une source de main-d'œuvre indispensable pour le développement des entreprises et de l'industrie.

En conclusion Les conditions liés à l'apparition des bidonvilles :

- Le taux élevé de l'accroissement démographique combiné à l'exode rural constituent de toute évidence l'une des données de base permettant l'existence des bidonvilles.
- L'insuffisance quantitative et qualitative de l'offre du logement.
- Les bidonvilles sont le résultat de certains mécanismes d'exclusion de couches populaires, la politique suivie privilégie l'investissement industriel par rapport au logement, l'agriculture.

---

<sup>16</sup>Yann Barnet.op.cit

### 3- La vie sociale dans les bidonvilles :

Le rapport ONU-Habitat, *Le défi des bidonvilles : rapport mondial sur les établissements humains 2003*, montre que la vie dans les bidonvilles impose des conditions de vie intolérables quand il faut partager les toilettes avec des centaines de personnes, vivre dans des quartiers surpeuplés et dangereux et faire constamment face à la menace d'expulsion. D'autre part, ces personnes risquent d'être victimes de maladies d'origine hydrique, telles que le choléra et la typhoïde, ainsi que de maladies opportunistes associées au VIH/sida. Faute de services de voirie et de systèmes d'égouts adéquats, les ordures et les eaux usées ne sont pas évacuées. Chaque année, les maladies liées à l'insalubrité et à la contamination de l'eau tuent quelque 2,2 millions de personnes à travers le monde, dont un grand nombre d'enfants des bidonvilles<sup>17</sup>.

La vie dans les bidonvilles crée donc un énorme fardeau social et psychologique sur les résidents, ce qui engendre souvent l'éclatement des familles et l'exclusion sociale. Bien que l'on pense communément que les bidonvilles sont un terreau de la délinquance, le rapport montre que les habitants des bidonvilles sont plus souvent victimes qu'auteurs d'infractions<sup>18</sup>.

Alors que les bidonvilles dans les villes ne sont pas un objectif politique, le rapport montre qu'ils peuvent présenter des avantages inattendus. Par exemple, ils sont souvent le premier point d'arrêt des migrants ruraux; ils offrent des habitations à bas prix qui permettent aux nouveaux migrants d'économiser suffisamment d'argent pour s'intégrer totalement dans la société urbaine. Ils sont aussi l'une des forces motrices de la vie urbaine.

La majorité des habitants des bidonvilles gagnent leur vie en ayant recours à des activités informelles mais essentielles. Les bidonvilles sont également des lieux de rencontre où le mélange des diverses cultures. Ces environnements insalubres et surpeuplés peuvent donner naissance à de nouveaux mouvements culturels et renforcer la solidarité entre les classes moyennes et supérieures.<sup>19</sup>

<sup>17</sup> Fédération internationale des sociétés de la croix rouge et le croissant rouge, « Survivre dans les bidonvilles », Rapport sur les catastrophes dans le monde 2004. Première partie : Les capacités locales. Chapitre 7. [En ligne] <http://www.ifrc.org>

<sup>18</sup> Rasna Warah, « Les bidonvilles et les habitations en Afrique », op.cit.

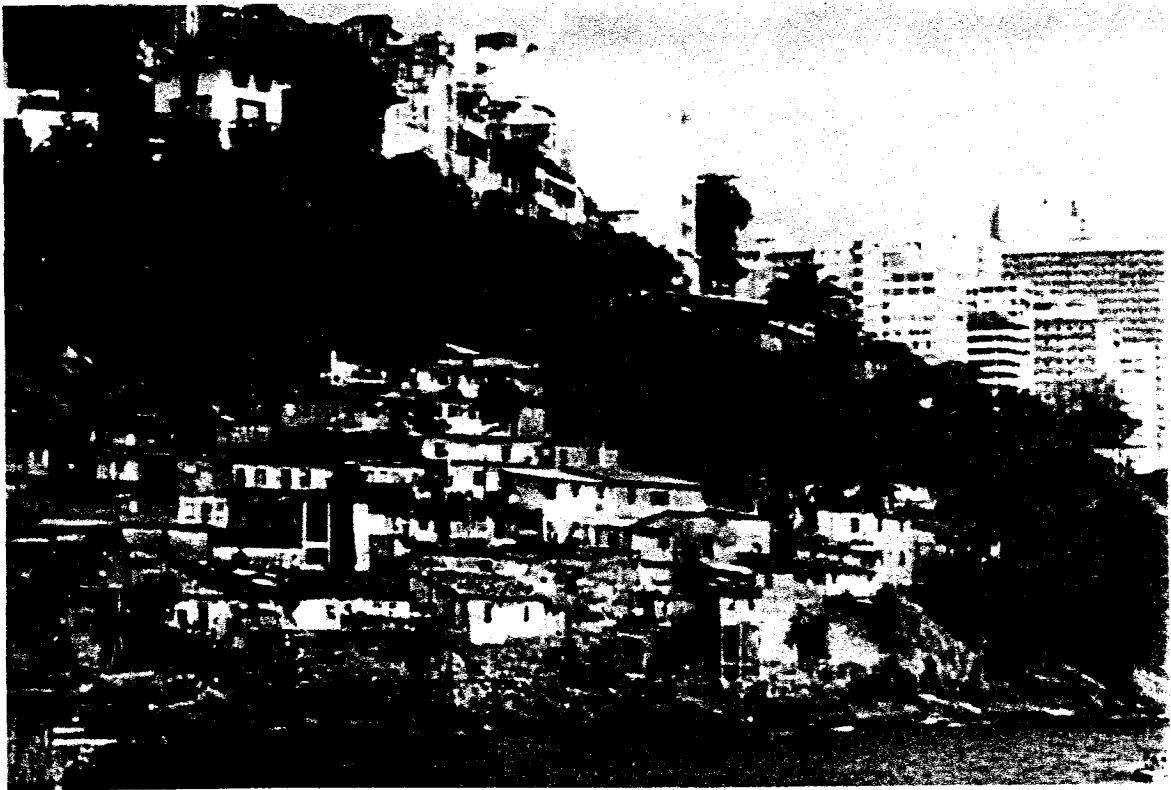
<sup>19</sup> Yann Barnet, op.cit.

#### 4- Le site et Situation des bidonvilles :

En général les bidonvilles sont implantés sur des sites abandonnés ou publics, sur des terrains dénués de valeur, accidentés et à risque comme pentes raides, et terrains marécageux.

En ce qui concerne la position des bidonvilles par rapport aux villes, elle est presque toujours périphérique. Mais il y a aussi des bidonvilles à l'intérieur dans des espaces indésirables<sup>20</sup>.

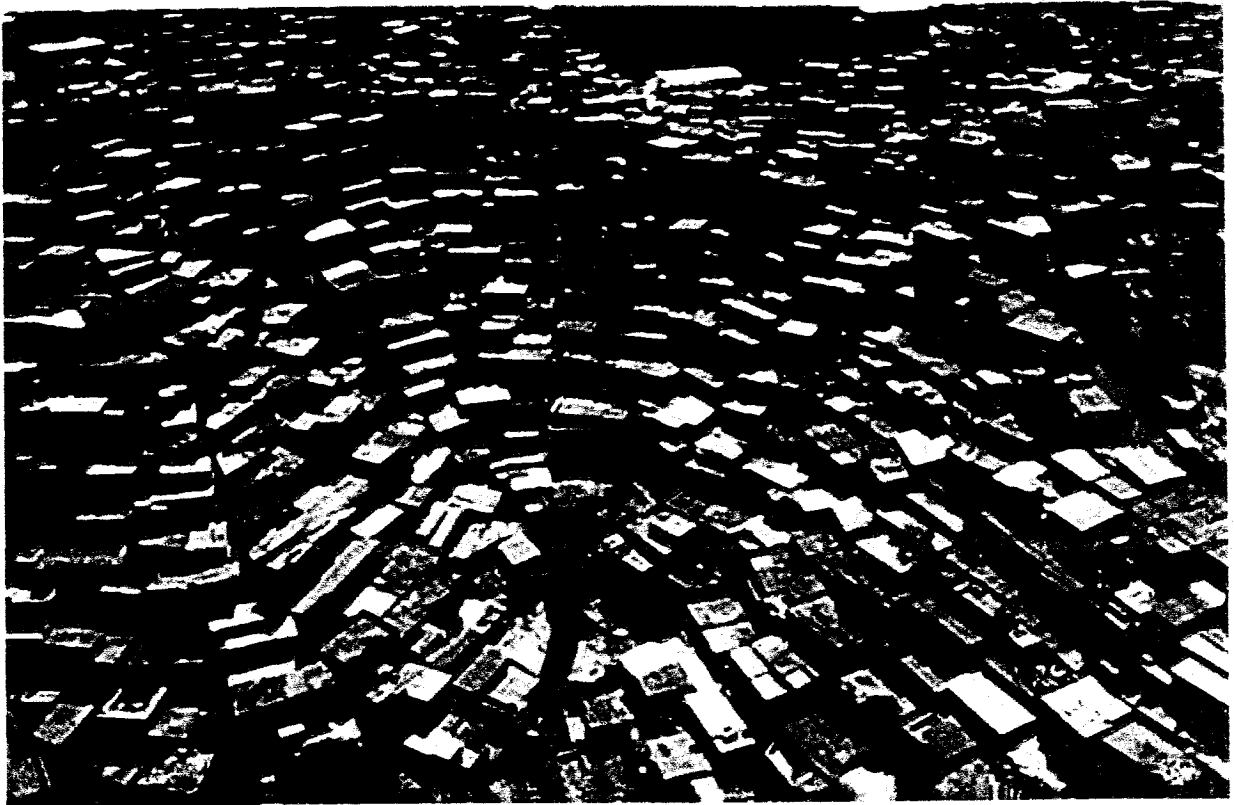
Photo n°2 : Bidonville de Rio



Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

<sup>20</sup>Milton Santos, op.cit.p39

Photo n°3: Bidonville de Caracas

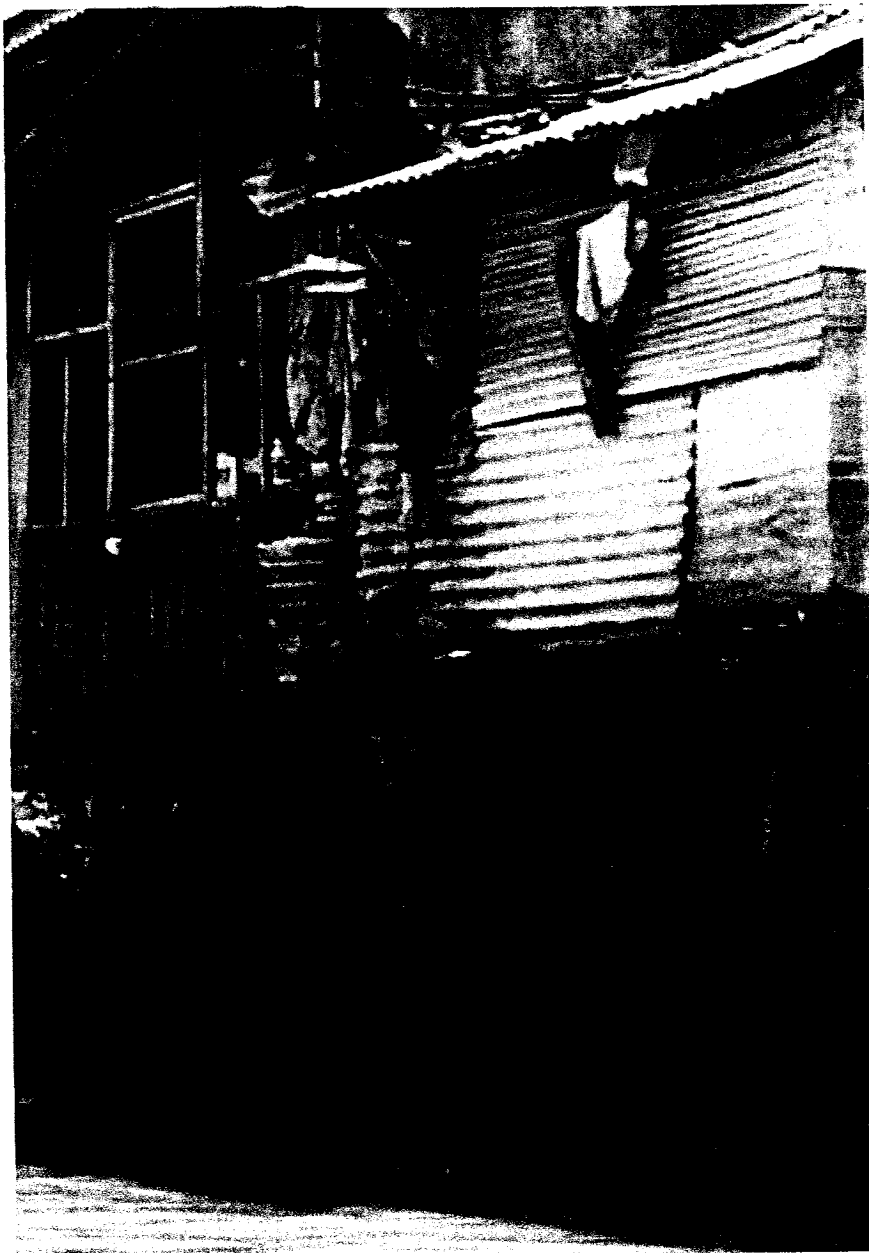


Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

Les bidonvilles ne sont pas dotés d'équipements et services urbains, pas d'égout, pas de raccordement à l'eau (c'est la corvée de tous, femmes, hommes et enfants, il faut souvent aller la chercher à plusieurs centaines de mètres à une fontaine où il faut ensuite faire la queue), pas d'électricité, pas de voie carrossable, pas de ramassage d'ordures, pas de police, pas d'équipements sanitaires, pas d'équipement éducatif, etc...

Le manque d'hygiène est ce qui ressort des conditions défavorables des bidonvilles, des maladies à transmission hydrique, ségrégation sociale.

**Photo n°4 :** Bidonville asiatique construit sur pilotis au bord d'un fleuve  
Ici l'eau est récupérée directement dans le fleuve mais sa qualité doit être largement  
insuffisante.



**Source :** Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

**Photo n°5: Bidonville de Bombay**

Dans ce bidonville indien, l'eau ne fait que passer pour alimenter le centre de la ville.  
Ironiquement cette canalisation sert de voie de circulation.



Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

**5- Typologie des bidonvilles :**

Il existe plusieurs critères de classification typologique des bidonvilles et cela diffère d'un auteur à un autre. Selon Milton Santos il les classe selon<sup>21</sup> :

- leur position par rapport à la ville, des bidonvilles extérieurs ou périphériques et des bidonvilles intérieurs.
- le critère de l'activité des habitants, on distingue les bidonvilles agricoles ou semi-ruraux et les bidonvilles urbains.
- la structure, des bidonvilles ordonnés et bidonvilles désordonnés.

<sup>21</sup> Milton Santos, op.cit.p40-41

### 6-Type des matériaux de construction :

Les matériaux utilisés sont divers, souvent les constructeurs utilisent des matériaux récupérés parmi les déchets ou achetés à bas prix, en majeure partie par des matériaux hétéroclites tel que bois, plaques de zinc, tôle de récupération, parfois les matériaux fabriqués sur place tel que le toub , brique d'argile marneuse.

Avec l'amélioration de leur situation économique, les matériaux traditionnels cèdent la place au parpaing la tôle en feuille ondulée ou ténit pour un confort meilleur.<sup>22</sup>

### 7- L'organisation des bidonvilles :

Les parcelles des bidonvilles diffèrent, généralement entre 50 et 150 m<sup>2</sup>. Les espaces de circulation sont minimums et les espaces publics sont presque inexistantes. Néanmoins, les voies de passage (presque toujours piétonnes) sont hiérarchisées. On ne retrouve pas exactement la même logique partout mais globalement le schéma est le suivant :

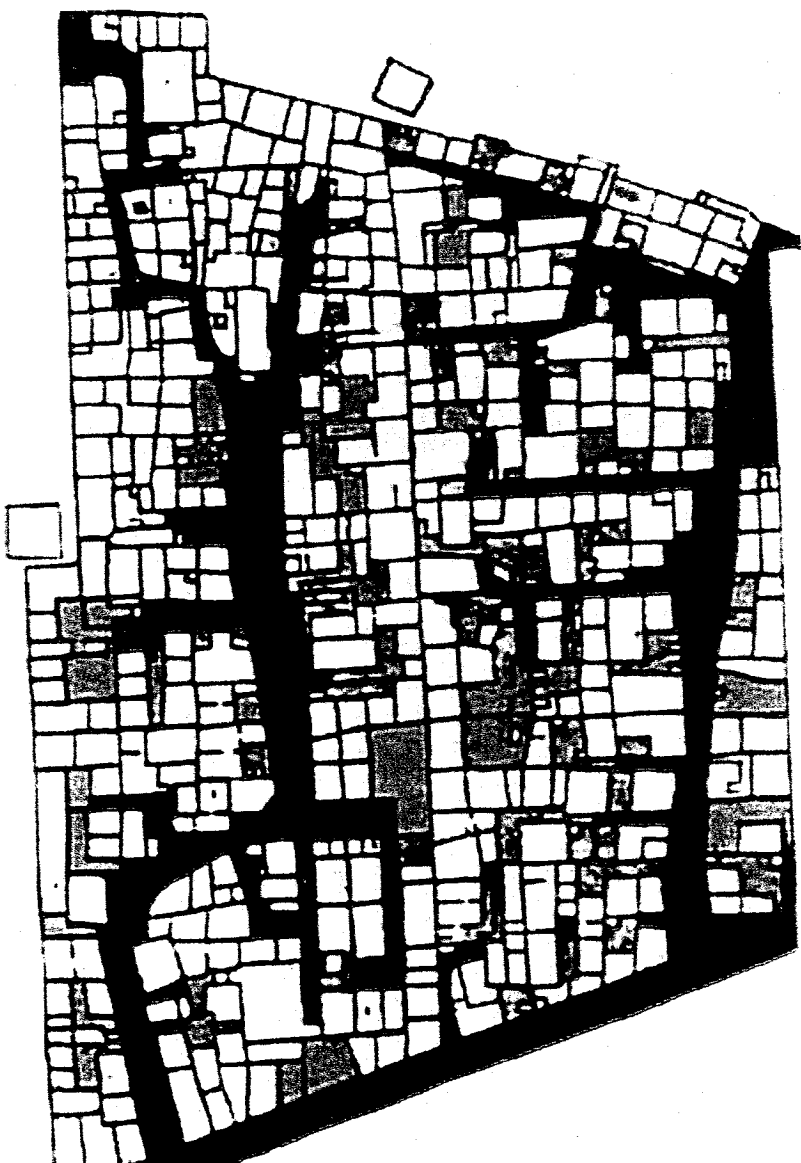
- une ou des rues principales. Elles sont relativement larges et peu nombreuses. Elles servent d'espace public. Souvent elles sont cachées de l'extérieur par un coude, ce qui leur confère une certaine intimité. C'est une manière de se protéger de l'extérieur.
- des ruelles. Elles sont étroites et utilisées comme un espace semi-public.
- un réseau d'impasses semi-publiques qui desservent plusieurs cours privées. Dans certains bidonvilles elles ont une porte à leur entrée, afin d'être utilisée comme un espace commun par les personnes qui vivent autour.

Le niveau d'entretien est lié à cette hiérarchie : plus l'espace est privé, plus il est soigné et entretenu : dans la rue principale, déchets et immondices ; dans la chambre, propreté et coquetteries.

Les commerces et artisans se regroupent sur le pourtour du bidonville, notamment aux niveaux des "portes", et sur les voies principales. Ceci contribue à renforcer le caractère autonome du bidonville.

<sup>22</sup> Nadjoua Bouarroudj Zertal, « l'état d'avancement urbain et prémisses du développement urbain durable en Algérie- vers une lecture écologique de Constantine », magister, 2001.

Schéma n°1: Bidonville de Nanterre (1966)



En noir : espace public  
En gris : espace semi public  
En clair : espace privé

Source : Yann Barnet, « le bidonville et l'architecte », En ligne] [http// www.barnet.yann.free.fr](http://www.barnet.yann.free.fr)

**Conclusion :**

Dans les pays en voie de développement, les villes croissent trop vite, ce qui donne la naissance à d'immenses bidonvilles. Dans la plupart des villes, ces implantations illégales manquent d'équipements les plus rudimentaires tels que l'égout, l'électricité et l'eau potable. Ces implantations ont tendances à s'établir sur des terrains en marge, tels que les plaines inondables ou les pentes instables, ce qui les rend vulnérables aux catastrophes naturelles telles qu'inondation, glissement de terrains et tremblement de terre.

Certains pays ont déclaré la guerre contre les bidonvilles, différentes interventions sont menées essayant de trouver des solutions pour ce type d'habitat dont l'objectif est d'améliorer l'image des métropoles et la qualité de vie de la population y habitant.

## **CHAPITRE II:**

# **LA POLITIQUE DE RESORPTION DES BIDONVILLES -CAS DU MAROC-**

**Introduction :**

Les grandes villes marocaines ont atteint un niveau de saturation qui rend difficile sinon impossible leur évolution dans le cadre de l'urbanisme prévisionnel, souvent en opposition au vécu urbain, parfois de façon antagonique. Elles ont besoin d'un urbanisme basé sur des approches pragmatiques et réalistes. Parmi ces approches alternatives, la rénovation, la réhabilitation, le renouvellement urbain sont des outils plus à même de mettre à niveau et reconstruire la ville, et les grandes opérations d'urbanisme pour créer de nouveaux centres urbains ou renforcer des centres existants<sup>1</sup>.

L'urbanisation sans cesse croissante ayant marqué ces dernières décennies les villes, conjuguées aux effets de la prolifération des bidonvilles et de la sur-densification des tissus anciens, nécessite l'engagement, sans délai par les pouvoirs publics, d'opérations d'envergure pour le développement de la production de logements au Maroc et particulièrement ceux à caractère social.

En 2005, le Roi Mohammed VI, a procédé à Casablanca, au lancement de deux projets de recasement des ménages du bidonville Sakouila, et du bidonville Thomas et s'est enquis de l'état d'avancement des travaux de restructuration des quartiers Lahraouine, Lamkanssa et Sidi Abderrahman.

la méthodologie d'intervention tendant à éradiquer ce bidonville en procédant au recasement de quelque 2.300 familles à travers l'aménagement et l'équipement de 1.150 lots de terrain, dont 150 de type R+3, et la restructuration de 3.400 «zriba»<sup>2</sup>.

Il s'agit également de la mise en place de services sociaux, de la création d'une cellule de gestion dans laquelle les associations du quartier seront impliquées et la mise sur pied d'un comité d'accompagnement social. D'un coût global de 335 millions de DH, ventilé entre le ministère de tutelle, la contribution des bénéficiaires et les recettes générées par les conventions conclues avec le secteur privé.

<sup>1</sup> Mohammed El Malti, « L'urbanisme et la question de la ville », gt6-6. [En ligne] [http // : www.rdh50.ma](http://www.rdh50.ma)

<sup>2</sup> Casablanca à Sidi Bernoussi : SM le Roi lance le programme de recasement des ménages des bidonville Sakouila et Thomas [En ligne] [http // : www.marocurba.gov.ma](http://www.marocurba.gov.ma)

Le projet s'étend sur une superficie de 60 ha, dont 40 ha seront consacrés au recasement des ménages de ce bidonville, implanté depuis 1930, et le reste aux travaux de restructuration<sup>3</sup>.

Le bidonville<sup>4</sup> a toujours été désigné selon les centres urbains, par des appellations très variées, c'est soit par le terme de kariane, essentiellement pour Casablanca, soit par le terme de douar, parfois de nouail, de n'zalet, de khiam<sup>5</sup>.

Sous le protectorat français, en 1950 le Maroc connaissait les bidonvilles aux alentours des grandes agglomérations. Leur naissance est due essentiellement à l'industrialisation qui a provoqué un flux massif des campagnards vers les villes<sup>6</sup>.

#### Photos n°6-7 : Bidonville de Ben M'sik à Casablanca



Photo n°6

Source : [www.archipress.org](http://www.archipress.org)

<sup>3</sup> Casablanca à Sidi Bernoussi : SM le Roi lance le programme de recasement des ménages des bidonville Sakoulla et Thomas. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

<sup>4</sup> En arabe classique, c'est le terme de moudoun el quesdir, les villes des tôles en zinc qui est souvent utilisé dans les écrits parfois c'est akwakh el quesdir, huttes de zinc, la population emploie le terme de brarek, le quartier de baraques.

<sup>5</sup> Mohamed Naciri, « les formes d'habitat « sous intégrés » essai méthodologique », colloque de Vincennes in HERODOTE, juillet, 1970. p.13.

<sup>6</sup> A. Farhi, « l'habitat informel cas des bidonvilles de Biskra », magister, décembre, 1993.p.128.



Photo n°7

Source : [www.seh.gov.ma](http://www.seh.gov.ma)

### 1- La lutte contre les bidonvilles :

La croissance urbaine au Maroc s'accompagne de mutations profondes dont une des manifestations les plus mal maîtrisées est l'habitat insalubre sous ses différentes formes, les plus massives comme le bidonville. Les données, indiquent qu'un urbain sur 5 habite un logement précaire selon les données du RGPH 94, et plus de 20% d'entre eux sont logés dans des bidonvilles. La localisation du phénomène fait ressortir une concentration des bidonvilles dans le littoral urbanisé (62% de l'ensemble des ménages bidonvillois sur l'axe urbain Kénitra-Casablanca), les grandes agglomérations, mais aussi les villes moyennes ou petites<sup>7</sup>.

Dans cette perspective la lutte contre les bidonvilles ne peut être dissociée de la question de la production du logement où se confirme un déséquilibre persistant entre les besoins et la demande.

<sup>7</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre », [En ligne] [http:// : www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)

Face à l'ampleur du phénomène, le Maroc dispose depuis 30 ans d'un vaste champ d'expériences en matière de lutte contre les bidonvilles. Cependant, ces pratiques sont insuffisamment valorisées.

La lutte contre les bidonvilles se heurte à des obstacles dans la conduite des interventions. Certains de ces obstacles sont exogènes et relèvent du contexte institutionnel et socio-économique sur lequel le maître d'ouvrage a peu d'influence. D'autres (identification et programmation, études, montage technique et financier, accompagnement social,...) dépendent de la conduite du projet dans les différentes phases du cycle. L'absence de maîtrise ou de méthodes adaptées à plusieurs de ces composantes opérationnelles entrave l'efficacité et la performance des interventions<sup>8</sup>.

## 2- La stratégie d'intervention

La stratégie proposée est fondée sur plusieurs axes complémentaires : la lutte contre les bidonvilles constitue d'abord un choix d'orientation politique qui appelle des décisions et des arbitrages avant leur traduction sur le plan opérationnel par de nouvelles méthodes d'interventions et procédures adaptées<sup>9</sup>.

Le bidonville constitue une forme d'expression de la pauvreté urbaine (précarité des matériaux de construction et du statut d'occupation, absence d'infrastructure etc.). L'attente de la population porte sur un relogement (souvent en terme d'accès à un lot équipé) par le biais de subventions par l'Etat dont les ressources ne permettent pas de faire face à l'ensemble de la demande. Cette situation implique d'inverser la tendance : si l'initiative de l'intervention vient de la population ou de ses élus, l'Etat peut appuyer cet effort sous formes d'encadrement techniques, de facilités opérationnelles ou de subventions financières en admettant des réponses progressives et adaptées selon les cas: celles-ci peuvent aller de l'amélioration de l'existant jusqu'à la résorption, en passant par des restructurations plus ou moins légères initiées par les habitants et encadrées par les collectivités locales concernées<sup>10</sup>.

<sup>8</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre », [En ligne] <http://> : Op.Cit

<sup>9</sup> Idem

<sup>10</sup> Idem

## 2-1- Le rôle stratégique de l'Etat dans la lutte contre les bidonvilles

L'Etat a des responsabilités envers les populations pauvres dans plusieurs domaines et en particulier dans la question du logement qui ne peut être réglée uniquement par les mécanismes du marché. Si l'intervention des pouvoirs publics dans ce domaine est importante dans les pays développés, elle s'avère non moins indispensable dans les pays en voie de développement.

La question est de savoir comment optimiser l'intervention des pouvoirs publics (Etat et municipalités) dans la question du logement (il ne s'agit pas de construire directement des logements, cette mission peut être assurée par le privé et également par des établissements publics spécialisés) en agissant sur le processus de production pour lever les obstacles fonciers, réglementaires et financiers<sup>11</sup>.

Il n'est donc question ni de recentrage ni de retrait de l'Etat, mais plutôt d'un renforcement de son rôle dans ce domaine dans le cadre d'une répartition des responsabilités entre les différents partenaires (collectivités locales, secteur privé et habitants).

## 2-2- La responsabilisation des acteurs engagés

Si le rôle de l'Etat est stratégique, celui des autres partenaires est incontournable. Dans cette perspective, la lutte contre les bidonvilles nécessite que les rôles, les prérogatives et les niveaux de responsabilités des acteurs publics et privés concernés (la commune, l'opérateur public, l'Etat) soient aujourd'hui clairement définis. Cette dimension ne peut se limiter à la seule action du département de l'habitat mais repose sur l'implication, l'engagement et la responsabilisation de l'ensemble des acteurs afin qu'ils mutualisent leurs efforts et mettent en commun leurs moyens. Cette démarche s'inscrit dans une vision élargie de l'intégration urbaine. Elle appelle dans ce sens une redéfinition du rôle des différents acteurs engagés dans sa mise en œuvre<sup>12</sup>.

La question clef qui est aujourd'hui posée avec acuité n'est pas celle de savoir le pourquoi de l'intervention en matière de lutte contre les bidonvilles ni même celle relative à quoi faire (car le Maroc a accumulé dans ce domaine suffisamment

<sup>11</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre, [En ligne] <http://> : Op.Cit

<sup>12</sup> Idem

d'expériences) mais celle qui consiste à savoir comment le faire, avec quels moyens et quels partenaires ?

Dans ce cadre, la difficulté réside moins dans l'élaboration d'une stratégie que dans la mise en place des conditions de sa mise en œuvre car il s'agit principalement de coordonner des actions menées par différents partenaires. Ceci nécessite une mise à niveau et le partage d'un consensus sur les objectifs, les méthodes et les moyens<sup>13</sup>.

Ce constat implique un changement dans les mentalités et les pratiques des acteurs. La lutte contre les bidonvilles n'est pas un champ isolé des transformations que connaît la société en général mais il en subit les effets. Les perspectives d'une croissance économique durable, de modernisation de la société, de transparence dans la gestion des affaires publiques permettent d'espérer à terme une urbanisation mieux maîtrisée et dans son sillage, la résorption des bidonvilles.

### **3- L'histoire des stratégies adoptées par les pouvoirs publics<sup>14</sup> :**

#### **3-1- Les années 50 et 60:**

Les interventions des pouvoirs publics en matière de résorption des bidonvilles, durant les années 50 et 60 procédaient d'une vision d'hygiène urbaine et consistaient en une politique de démolition des implantations et de transfert des ménages dans des cités de recasement à la périphérie des villes, sur des sites aménagés en trames avec des degrés d'équipement variables, allant du point d'eau et WC publics, au logement sommaire construit sur un lot entièrement équipé<sup>15</sup>.

#### **3-2- Les années 70**

Afin d'agir avec des moyens adéquats et incarner la crise du logement, le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme a été créé en avril 1972. Le 1er quinquennat 1973-1977 a arrêté une stratégie articulée sur l'éradication des bidonvilles, l'équipement des quartiers insalubres en infrastructure et la création de nouveaux instruments de gestion et de mise en œuvre. Tenant compte de la crise de logement quasi générale dans les villes, le plan quinquennal a mis l'accent sur l'habitat urbain et arrêté des dispositions

<sup>13</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre, [En ligne] <http://> : Op.Cit

<sup>14</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre, Stratégies d'Intervention », [En ligne] <http://> : [www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)

<sup>15</sup> Idem.

particulières en introduisant des propositions de zones à équipement différé sur 5 ans (pour les couches sociales moyens), 10 ans et 15 ans et des trames d'accueil (pour les ménages les plus démunis)<sup>16</sup>.

Aucune de ces formules ne fut suivie de réalisations concrètes, elles furent toutes abandonnées, en 1974, après réajustement du plan au profit du programme social de lutte contre les bidonvilles.

Dans ce cadre, des logements sociaux réalisés, soit dans des villes soit dans des centres urbains, sont offerts en vente aux bidonvillois avec des superficies couvertes réduites (40m<sup>2</sup>) sur des lots de 100m<sup>2</sup> environ. Le financement de ces logements embryonnaires évolutifs était effectué sur des crédits budgétaires de l'Etat, et ce, dans l'objectif d'aider au relogement des populations les plus démunies<sup>17</sup>.

Cependant, la construction de logements sociaux souvent loin du lieu d'implantation des bidonvilles n'a pu permettre leur résorption. Les bidonvillois sont nombreux à revendre ces maisons, soit pour réaliser un gain substantiel soit, parce qu'ils refusaient de quitter l'environnement auquel ils s'étaient habitués.

### 3-3- Les années 80 : Priorité à la restructuration

Au cours du plan triennal 1978-1980, un vaste programme de restructuration des grands bidonvilles a été lancé. Les crédits affectés par le plan triennal 1978-1980 à la construction de logements de recasement des bidonvillois étaient à peine suffisants pour la satisfaction de 2 à 5% de la population bidonvilloise estimée à 20% de la population urbaine à la veille de ce plan. Certains des grands bidonvilles tels que Ben Msick à Casablanca ou Doum Maadid à Rabat comptaient 80.000 à 100.000 habitants. Il a été décidé alors de s'orienter vers une autre approche qui consiste en la restructuration in-site.

<sup>16</sup> Lots d'une superficie de 80 à 100 m<sup>2</sup> livrés avec un équipement sommaire. Au départ, assainissement, eau potable et éclairage public puis électricité à domicile et voirie. Paiement sur 5ans avec un apport initial de 1500 DH. Des prêts avec facilité de paiement sur 20 ans pour réaliser les travaux de construction.

<sup>17</sup> 12.479 lots et 37.437 logements sociaux réalisés entre 1973 et 1977, pour faire face à des besoins estimés à 400.000 logements

### 3-3-1- Les projets de Développement Urbain "PDU":

Concernant les grands bidonvilles (plus 4.000 habitants), plusieurs opérations furent engagées avec le concours financier de la BIRD: Doum-Maadid-Hajja à Rabat, Saknia à Kénitra et Borj Moulay Omar Meknès. Les PDU sont des opérations intégrées à l'échelle de la ville visant la réalisation des équipements de base et d'équipements socio-collectifs. Les habitants ont été rendus propriétaires des terrains qu'ils occupaient. L'aide technique leur a été dispensée, les facilités leur ont été accordées essentiellement sous forme de crédits et des zones industrielles ont été créées dans ces quartiers pour permettre aux habitants de trouver des emplois, leur permettant d'honorer les échéances de crédits contractées.

Cependant, des retards ont été enregistrés par rapport aux calendriers d'exécution prévus dû au manque d'attention pour l'acquisition foncière, au faible taux de recouvrement des fonds, à la capacité d'exécution limitée et la non utilisation de la ligne de crédit "prêt de matériaux de construction".

### 3-3-2- Le programme des petits et moyens bidonvilles (PMB):

S'agissant des petits et moyens bidonvilles, une politique semblable de restructuration a été adoptée. Si l'action prévue dans le cadre des PDU revêtait un caractère global, pour les PMB l'action ne devait porter que sur les problèmes spécifiques de l'habitat, on considérait qu'en raison de la dimension de ces quartiers, l'intégration au contexte urbain est déjà assurée. L'intervention consiste à la réalisation des équipements d'infrastructure : voirie assainissement, réseaux d'eau et d'électricité. La restructuration devait s'attacher à maintenir la population sur place en introduisant au niveau urbanistique, les aménagements nécessaires. Ainsi, des normes de densité ont été adoptés (pas plus de 400 habitants à l'hectare) et d'habitabilité (pas de parcelles de moins de 40m<sup>2</sup>).

Dans ce sens, 160 petits et moyens bidonvilles ont été recensés pour une population de 180.000 habitants et seuls 38 bidonvilles (93.748 habitants) ont été retenus selon le critère du statut juridique du terrain (domanial). Ces projets ont été financés par le Budget Général de l'Etat. Néanmoins, le recouvrement des fonds dépensés, auprès des bénéficiaires, n'a pas connu de succès.

### 3-3-3- La mise en place d'une politique conventionnelle (MOD):

Vu le blocage qu'ont connu certaines opérations régies par les Délégations Provinciales sur FNAET<sup>18</sup> ou budget général de l'Etat, le Ministère de l'Habitat a instauré la politique conventionnelle permettant aux ERAC<sup>19</sup> et à l'ANHI<sup>20</sup> d'intervenir en maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des délégations du fait de leur souplesse de gestion financière et administrative. Par ailleurs, d'autres instruments ont été créés parmi eux:

- l'ANHI a été créée en 1984, comme opérateur spécialisé en matière de résorption des bidonvilles et d'intervention dans l'habitat sous équipé et non réglementaire.

### 3-3-4- Le système de péréquation au service de la résorption:

La fin des années 80 a été marquée par une stratégie privilégiant le relogement par l'attribution de lots équipés, choix lié à un certain nombre d'éléments concernant les aspects fonciers, financiers et techniques. Face à des besoins toujours accrus des couches sociales les plus démunies notamment les bidonvillois et en raison des restrictions budgétaires, le département de l'Habitat a appliqué la formule de péréquation dans les montages financiers des opérations de lutte contre les bidonvilles, en affectant le surplus généré par le produit de la vente des lots d'habitat collectif, de villas ou à usage commercial pour rééquilibrer le prix réduit de vente des unités destinées aux couches sociales les moins favorisées.

Ce mode d'intervention a favorisé l'adoption de projets intégrés permettant le brassage social d'une part et d'autre part le relogement des bidonvillois dans des lots équipés ou des logements construits, avec une participation financière en deçà du prix de revient des produits réalisés. Pour les opérateurs publics, ce système a permis des retombés financières indéniables. En effet, les retombés des opérations de résorption des bidonvilles sont doubles : d'une part pour chaque bidonvillois relogé c'est un logement supplémentaire créé et d'autre part les bidonvillois deviennent propriétaires d'un logement décent qu'ils peuvent non seulement habiter mais louer en partie ou en totalité pour améliorer leurs revenus.

<sup>18</sup> FNAET : Fond National pour l'Achat et l'Equipement des Terrains

<sup>19</sup> ERAC : Etablissement Régional D'aménagement et de Construction

<sup>20</sup> ANHI : Agence National de lutte contre L'habitat Insalubre

### 3-4- Les années 90 : Programme Spécial de Lutte contre les bidonvilles:

A la fin des années 90 le département de l'habitat a été appelé à définir des méthodes d'intervention plus adaptées aux possibilités d'épargne des ménages à ressources limitées, de développer de nouveaux mécanismes d'intervention notamment à travers la promotion d'une politique foncière et le développement de nouvelles synergies en matière de lutte contre l'habitat insalubre, tout en préconisant des montages institutionnels pour la réalisation des projets, permettant ainsi, d'impliquer directement les autres parties concernées (Etat, collectivités locales, agences urbaines, régies et offices d'eau, d'électricité et d'assainissement, populations concernées, mouvements associatifs, ...).

De nouvelles méthodes et outils d'intervention ont été mis en œuvre :

- **Plans Locaux d'Habitat et de Développement Urbains (PLHDU):** basés sur une programmation, à moyen terme, des actions à lancer en tenant compte de ceux des autres intervenants locaux, avant d'entamer la concertation avec l'ensemble des partenaires et d'établir des conventions qui définissent les conditions de réalisation de programmes d'habitat social et de résorption des bidonvilles.
- **Programme des Zones d'Aménagement Progressif (ZAP):** basé sur le principe de l'aménagement progressif des lotissements, ce programme constitue un outil d'intervention souple et adapté financièrement aux possibilités et au rythme d'épargne des ménages à faible revenus notamment aux ménages bidonvillois.
- **Aménagement de Nouvelles Zones d'Urbanisation (ZUN):** ce programme vise l'ouverture à l'urbanisation de grandes réserves foncières publiques et leur équipement en infrastructure hors site et primaire en vue de promouvoir l'habitat social dans les villes connaissant un déficit important en logements.
- **Au niveau foncier,** il a été envisagé la création de l'Agence Foncière, outil d'intervention pour promouvoir et fructifier le patrimoine foncier de l'état.
- **Au plan financier,** l'enveloppe prévue dans le cadre du Plan Quinquennal 2000-2004, pour les opérations de résorption des bidonvilles dépasse 1 milliard de dirhams.

Des financements annexes ont également été prévus dans le cadre du Fonds Hassan II de Développement Economique et Social pour la résorption des grands bidonvilles de Casablanca, Rabat, Salé et Fès.

### **3-5- L'année 2001 : Plan d'action de Résorption de l'habitat Insalubre «PARHI»:**

Le Discours Royal du 20 août 2001 a placé l'habitat social en général et la lutte contre l'habitat insalubre en particulier parmi les priorités nationales. L'importance accordée par Sa Majesté le Roi à ce secteur lui ouvre ainsi la voie pour être parmi les centres d'intérêt des interventions publiques visant à résoudre les problèmes engendrés par le déficit social.

Dans ce cadre un plan d'action de résorption de l'habitat insalubre a été élaboré. Ce programme a concerné les bidonvilles pour près de 201 000 ménages.

A cet effet, les pouvoirs publiques ont placé le secteur de l'habitat parmi les priorités nationales et ont défini pour ce faire une approche nouvelle basée sur :

- L'engagement d'importants programmes de résorption tenant compte des moyens disponibles, de la responsabilité légale des différents intervenants et des priorités d'intervention sur la base d'une politique volontariste en matière de contrôle sur le plan local, visant à arrêter la prolifération de ces tissus, car toute action serait vaine si les bidonvilles continuent à s'accroître au rythme actuel.

- La participation et l'adhésion de l'ensemble des partenaires, et ce, dans le cadre de conventions précisant les zones d'intervention, les opérateurs, le phasage des opérations ainsi que les modalités et moyens de mise en œuvre de ce programme tout en fixant les contributions et les engagements des différentes parties (Etat, collectivités locales, agences urbaines, régies d'eau, d'électricité et d'assainissement, populations concernées, mouvements associatifs, ...).

- Le lancement d'un nouveau programme public en vue de l'éradication, à terme, des bidonvilles par l'allocation d'une importante enveloppe budgétaire et l'optimisation des ressources allouées par l'Etat.

Les axes d'intervention concernant les bidonvilles :

- Prise en charge par l'Etat de la résorption des bidonvilles existants : programme "Villes sans Bidonvilles » ;
- Contrôle et arrêt de toute création ou extension de l'habitat insalubre ;
- Criminalisation et personnalisation des sanctions des infractions en la matière.

#### 4- Les modes d'intervention

L'intervention en matière de résorption des bidonvilles peut revêtir plusieurs formes, séparément ou combinées<sup>21</sup> :

Les opérations de restructuration ont pour objectif de doter les grands et moyens bidonvilles pouvant être intégrés au tissu urbain, en équipements d'infrastructure nécessaires (assainissement, voirie, eau potable, électrification) et régulariser leur situation urbanistique et foncière. La restructuration devra être, en général, accompagnée par une dédensification, soit par le biais du relogement, soit par le biais du recasement en zones d'aménagement progressif ZAP ou en équipement total, soit en combinant ces deux modes. Sur le plan du financement, l'adduction d'eau potable et l'électrification sont à la charge des bénéficiaires. L'aide publique est destinée à l'équipement en voirie et assainissement.

Le recasement permet aux ménages des petits bidonvilles et de ceux ne pouvant être intégrés au tissu urbain, l'accès à la propriété de lots d'habitat social (de superficie comprise entre 64 et 70 m<sup>2</sup> pour les lots mono-familiaux et de 80 m<sup>2</sup> pour les lots bi-familiaux) à valoriser en autoconstruction assistée, dans le cadre de lotissements à équipement préalable ou progressif. Les zones d'aménagement progressif (ZAP) sont programmées pour les bidonvilles ayant un nombre de ménages inférieur à 400 et en priorité pour les ménages à transférer dans le cadre des restructurations.

Le recours à l'aménagement progressif répond au souci de production de lots, financièrement, plus adaptés aux possibilités et au rythme d'épargne des ménages à ressources limitées mais assurant la sécurité et la santé des habitants et le

<sup>21</sup>Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre Stratégies d'Intervention », [En ligne] <http://> : Op.Cit

développement harmonieux des villes, sur la base de plans de lotissements et d'études techniques préalablement établis.

Ce type d'intervention reste, cependant assujéti à l'engagement des collectivités locales pour la réalisation des équipements complémentaires soit directement, soit par l'intermédiaire des amicales de quartiers. Les conventions de financement et de réalisation préciseront, pour les zones d'aménagement progressif, les modalités d'achèvement des équipements et de déblocage de la subvention.

Le relogement concerne essentiellement les bidonvillois à transférer totalement et plus particulièrement ceux des grandes villes. Il consiste en l'attribution de logements sociaux (superficie hors œuvre inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> et valeur immobilière totale ne dépasse pas 120.000 DH) construits par l'opérateur.

#### **5- Le processus de la résorption:**

La nouvelle démarche de résorption des bidonvilles est basée sur une programmation qui tient compte de l'unicité de la ville et de l'échéancier d'éradication de la totalité des bidonvilles des différentes villes concernées et ce dans le cadre d'un « contrat-ville » passé entre l'Etat et la commune urbaine concernée<sup>22</sup>.

Ces contrats-villes déterminent les missions, responsabilités et engagements des parties contractantes : l'Etat prend en charge la subvention de ces programmes qui seront réalisés sous forme de restructuration in site de lotissement de recasement ou la construction de logements pour le relogement. La commune urbaine quant à elle, s'engage, en collaboration avec l'administration territoriale à veiller à la non prolifération des bidonvilles existant et à l'interdiction de toutes nouvelles créations, de même que la commune urbaine peut, en fonction de ces priorités et si ses moyens le lui permettent, contribuer à alléger la participation des bénéficiaires.

Le Wali de région en tant que coordonnateur du système de gouvernance régional coordonne et valide le programme "villes sans bidonvilles" pour son ressort territorial et élabore le plan d'action sur la base des propositions des gouverneurs de province. Les

<sup>22</sup> Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre Stratégies d'Intervention », [En ligne] <http://> : Op. Cit.

contrats-villes, à passer entre l'Etat et les opérateurs, préciseront la nature et les données des opérations à mettre en œuvre, les instances à mettre en place et les responsabilités des intervenants sur le plan social, technique et financier.

### 5-1- Le programme Ville Sans Bidonvilles:

Le programme "Villes sans bidonvilles" (VSB) lancé en juillet 2004 par le Roi, prend appui sur plusieurs référentiels dont les principaux sont : les Directives Royales contenues dans les différents discours, la déclaration de politique générale du Gouvernement (novembre 2002) et la Déclaration du Millénaire des Nations Unies visant l'amélioration des conditions de vie des populations<sup>23</sup>.

L'avènement de l'Initiative Nationale de Développement Humain INDH, vient confirmer l'importance de ce programme qui contribue à la lutte contre la pauvreté et l'exclusion urbaine.

La réalisation de ce programme s'étale sur la période 2004-2010 et concerne 72 villes et 272.000 ménages résidant dans près de 1.000 bidonvilles (données actualisées).

Globalement, le programme "Villes sans bidonvilles" devra mobiliser un investissement d'environ 19 milliards de dirhams, dont une subvention du Fonds Solidarité Habitat, estimée à près de 6 milliards de dirhams.

Il est mis en œuvre dans le cadre de contrats-villes signés entre le MHU, les Gouverneurs et les Présidents de communes, précisant les options de résorption, les responsabilités et engagements des différents partenaires.

A la fin de l'année 2005, 217 600 ménages contractualisés :

\* 43 contrats de villes signés portant sur 139.600 ménages ;

\* Contractualisation partielle pour Casablanca et Témara portant sur 56.300 ménages ;

\* Convention des Provinces du Sud concernant 21.700 ménages.

\* Le nombre de baraques démolies a atteint 25.500, dont 15.200 baraques ont été démolies en 2005.

A la fin 2005, 17.000 unités d'accueil disponibles n'ont pas encore été attribuées.

<sup>23</sup> Direction de l'urbanisme, priorité 2006, action d'encadrement, juin 2006. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

**Conclusion :**

Depuis l'année 2004, le gouvernement s'est engagé à donner une dimension particulière aux actions de résorption des bidonvilles au Maroc, l'inscrivant dans une vision stratégique axée sur un plan d'action «villes sans bidonvilles». Ce programme se fixe comme objectif d'éliminer à l'horizon 2010 tous les bidonvilles des centres urbains.

Pour atteindre l'objectif escompté, le contrôle et le suivi de l'évolution des bidonvilles, s'avèrent une action primordiale qui doit être menée en parallèle et tout au long de la réalisation des opérations de l'habitat social pour la prévention.

Globalement, le programme "Villes sans bidonvilles" devra mobiliser un investissement d'environ 19 milliards de dirhams, dont une subvention du Fonds Solidarité Habitat, estimée à près de 6 milliards de dirhams.

**PARTIE II:**

**CONSTANTINE VILLE DES BIDONVILLES**

**CHAPITRE III:**

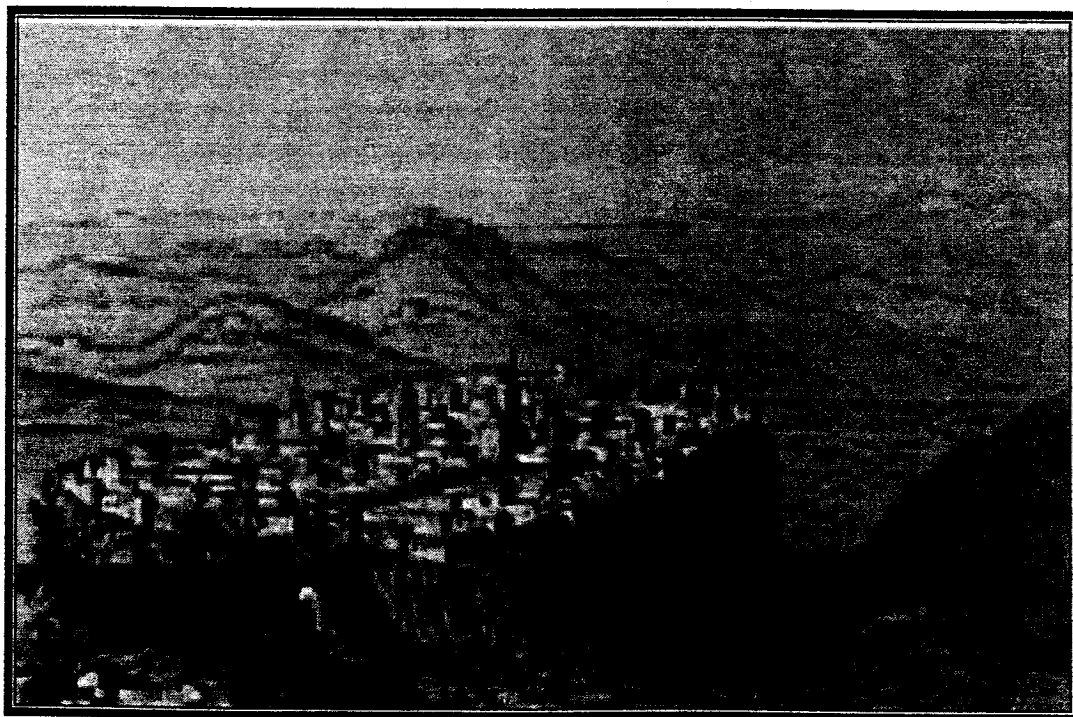
**LES TENTATIVES DE RESORPTION DES  
BIDONVILLES A CONSTANTINE**

## Introduction

Constantine capitale de l'est algérien, Ville millénaire et grande métropole régionale au riche passé historique, elle a toujours occupé une place stratégique tant par son site imprenable, pittoresque et grandiose, que par sa situation en tant que carrefour de communication très important, depuis plus de 2000 ans.

La ville de Constantine était construite sur le rocher. Isolée et entourée au Sud Est, et au Nord Est par le Rhumel, ainsi au Nord Ouest par l'escarpement. Elle est protégée et défendue par une enceinte; mais le site par sa topographie qui forme un rempart naturel, empêche tout développement de la ville. Ce rempart non seulement joue un rôle défensif mais aussi un rôle de séparateur c'est-à-dire une rupture entre la société urbaine (la médina) et rurale (la campagne)<sup>1</sup>.

**Photo n° 8 : Gravure de la médina de Constantine perchée sur son rocher**



**Source :** Collectif, Constantine –ville- paysage, Ecole nationale supérieure du paysage de Versailles, atelier pédagogique 2003-2004

<sup>1</sup> F. Djemai Boussouf, «mise en évidence des structures permanentes comme méthode de revalorisation du patrimoine bâti: cas de Constantine», Magister, E.P.A.U d'Alger 2002.p159

Durant la colonisation Constantine éclate de son site primitif et s'étend dans toutes les directions, cette extension s'est faite sans plan d'ensemble ; où on aboutit à un tissu urbain discontinu, des nouveaux quartiers apparaissent et une nouvelle forme d'habitat : l'habitat spontané plus connu sous le terme de bidonvilles.

### 1- L'époque coloniale: émergence des bidonvilles

La croissance démographique des villes algérienne, à laquelle Constantine n'échappe pas, a pris une certaine ampleur dès la fin de la première guerre mondiale. Ce ne sera cependant qu'à partir des années trente (1930) que l'on commencera à percevoir les manifestations spatiales de cette croissance démographique, avec l'apparition des formes d'habitat désignées, par la suite par « bidonvilles ».

La ville traditionnelle vers laquelle s'orientaient les flux migratoires, semblait avoir atteint un seuil de peuplement optimal. En même temps que les ressources économiques des immigrants ne permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables.

Cette population immigrante, par le fait qu'elle était algérienne, ne pouvait constituer une clientèle potentielle pour l'habitat à bon marché (HBM) en construction et « *les nouveaux arrivants s'installent, en fin de compte, soit chez des parents, soit dans des baraques qui s'agglomèrent en bidonville* »<sup>2</sup>.

Les bidonvilles se forment sur des espaces plus ou moins dévalorisés. Les premiers apparaissent à partir du début des années trente à proximité des arcades romaines<sup>3</sup> et de la décharge publique. D'autres groupements plus réduits, se sont constitués sur les berges du Rhumel, à proximité physique de la vieille ville. (Voir schéma n°2).

A la fin des années trente le phénomène prend une ampleur relative, qui amène les autorités de la ville à s'y intéresser. Le problème est posé au niveau du conseil général du département de Constantine<sup>4</sup>.

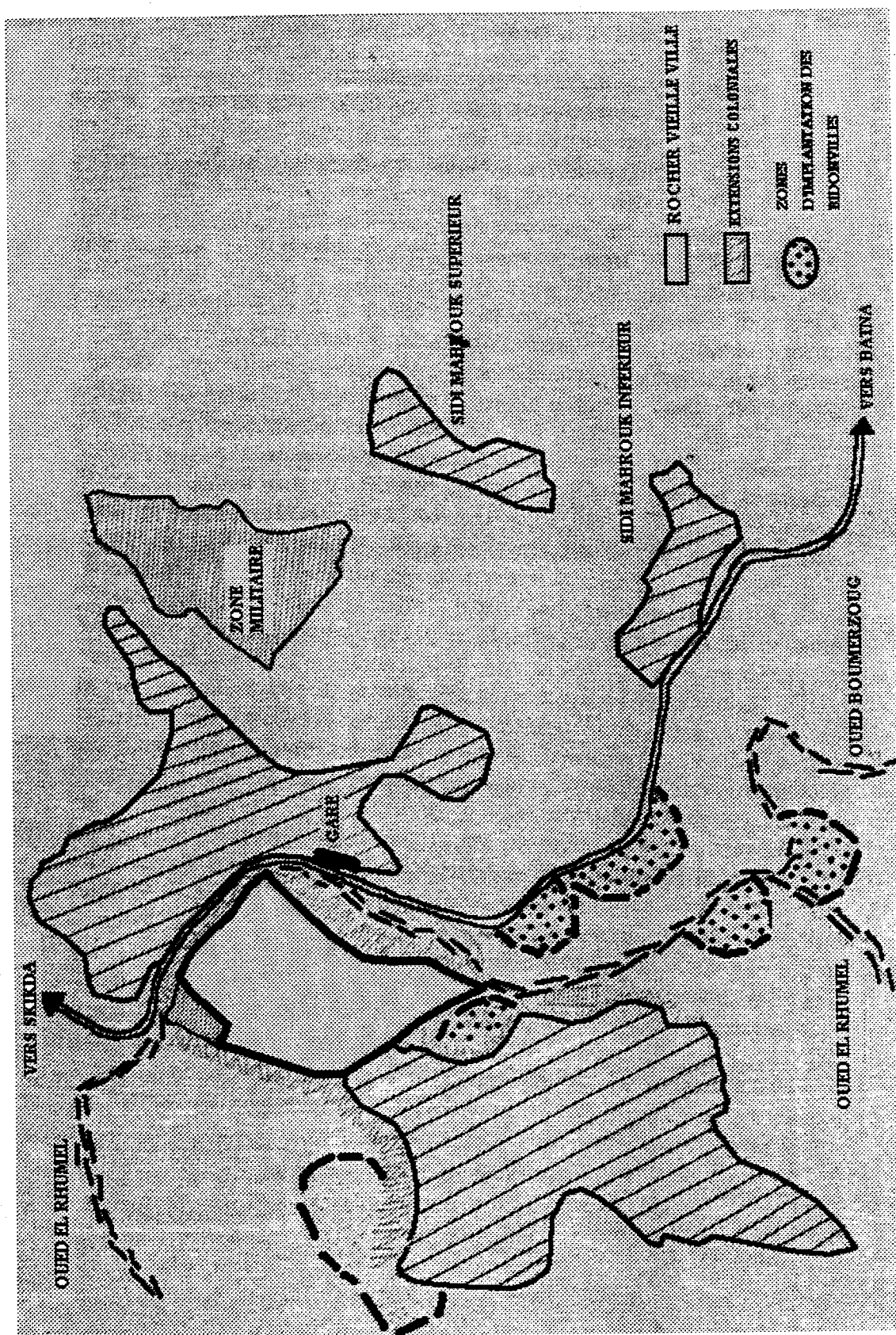
Lors d'une séance du conseil général, un conseiller abordera le problème des conditions d'habitat de la population indigène autour des villes : « *si l'on examine les*

<sup>2</sup> Andre Nouschi, la naissance du nationalisme algérien. 1914-1954 ed de minuit 1960 p 101 in A. Hafiane les défis à l'urbanisme. ed O.P.U 1989 p29.

<sup>3</sup> G.Meskaldji, L.El Hadeuf, « croissance de l'agglomération constantinoise », CNRS (Tours) ,1979.

<sup>4</sup> Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989 p29

Schéma n°2 : Localisation des premières zones d'habitat informel 1937



Source: Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989 p30

*statistiques quinquennales, on constate que, depuis plus de vingt ans, la population indigène des villes augmente d'une façon considérable. Cet accroissement vient surtout de l'exode vers les cités, de malheureux qui viennent des douars ; il s'est créé, de ce fait, dans nos grands centres, un paupérisme indigène considérable (...). Ces malheureux qui n'ont pas de gîte, qui vivent d'expédients, il convient d'envisager, à leur égard, un programme de recasement <sup>5</sup>».*

Des propositions émanent à la suite de ce constat d'accroissement des formes d'habitat pauvres et précaires, en périphérie de la ville. On parle alors d'agir par la création de cité indigène dans les villes et de centres ruraux dans les campagnes « *ou l'on apprendrait aux fellahs à cultiver et à augmenter ainsi leur rendements* ».

Cette proposition n'a pas été suivi d'application et rien n'a été fait en faveur de ces immigrants pour améliorer leurs situations.

#### **1-1- Les terrains d'implantation de l'habitat informel :**

L'habitat informel s'est développé dans les zones urbaines et péri-urbaines délaissées par les européens ou par les autorités coloniales. Ces zones ont des caractéristiques qui font que la pression spéculative y est moins forte qu'ailleurs<sup>6</sup>, et impropre à la construction:

- leur valeur agricole est faible, ce sont le plus souvent de petites superficies exploitées en jardins.
- elles ne constituent pas des sites urbanistiques pouvant se conformer aux nécessités de l'urbanisme colonial qui privilégiait une morphologie continue s'organisant à partir de grands tracés à tendance orthogonale.
- Les ruptures physiques du site de Constantine et les pentes fréquentes ne permettaient pas de constituer un tissu urbain homogène avec de fortes liaisons spatiales.
- D'autres part, ces zones ne sont pas situées sur des hauteurs pouvant permettre la réalisation de constructions panoramiques.

<sup>5</sup> Intervention de Mr READARES, conseiller, à la séance du 28 avril 1938 du conseil général de Constantine.in Abderrahim Hafiane, op.cit. p29.

<sup>6</sup> Abderrahim Hafiane op.cit p33.

- A cela s'ajoute la présence de servitudes nuisibles (oued véhiculant des eaux usées, décharge publique) qui affectent les préoccupations de salubrité et d'hygiène contenues dans l'urbanisme colonial.

La population de cet habitat informel était économiquement utile au fonctionnement de la ville (ouvriers, journaliers, femme de ménage). Elle ne disposait pas de moyens adéquats pour accéder à des conditions de vie meilleures.

La puissance administrative coloniale se déchargeait du poids financier et politique qu'aurait supposé une action en faveur de cette population.

L'habitat informel continuera son développement au point qu'entre 1948 et 1954 seront réalisés 1800 logements de type bidonville et 2900 logements construits en dur<sup>7</sup>.

### 1-2- Première mesure de la résorption de l'habitat précaire

Depuis l'apparition de l'habitat informel dans l'espace urbain. Ce ne sera qu'en 1952 que le gouvernement général a pris une mesure pour la résorption de l'habitat précaire. Celle-ci traduite par l'arrêté du 2 mai 1952. Il prévoit l'octroi de subventions en capital aux communes qui interviendraient dans la résorption des bidonvilles situés sur leur territoire administratif. Il fixe les conditions auxquelles sont soumises ces communes et insisté sur le fait que «*Toutes dispositions devront être prises par les communes pour la disparition totale et définitive du bidonville objet des constructions de recasement et le non développement des autres bidonvilles pouvant exister sur le territoire de la commune* »<sup>8</sup>.

Ce n'est qu'en 1953, que la première cité de recasement fut réalisée, la cité Ameziane aujourd'hui appelé la cité des Martyrs. Ceux sont les couches moyennes qui ont bénéficié de cette réalisation.

<sup>7</sup> Abderrahim Hafiane, op.cit. p34.

<sup>8</sup> Article 7 de l'arrêté du 2 mai 1952.

**1-3- La période de la guerre de libération :**

La période de 1954-1962 correspond à la guerre de libération nationale. Elle fut marquée par un exode rural massif. Constantine devient le réceptacle d'une population nombreuse venant de l'ensemble de l'est Algérien.

Cette guerre avec son cortège de zones interdites de regroupements des populations, de terre brûlée, déracine complètement le paysan de sa terre.

La recherche de la sécurité est le premier mobile qui entraîne un afflux vers la ville.

Les centres de regroupements dont l'objectif est militaire avaient été créés pour loger et contrôler la population qui fuyaient les zones interdites.

Contraints de s'installer en des lieux qui ont été choisis pour eux, loin de leurs terres, après que leurs maisons aient été détruites les paysans préfèrent fuir vers la ville<sup>9</sup>.

A partir de 1954, la croissance démographique est sans commune mesure avec celle des périodes précédentes.

En quelques années de 1954 à 1960 la population algérienne est passée de 102.650 à 178.000 personnes, alors que de 1948 à 1956 l'accroissement démographique s'est situé à environ 25.000 personnes (voir tableau n°3 , n°4).

**Tableau n°3 : Evolution démographique de la population de Constantine**

ANNES	POPULATION ALGERIENNE	POPULATION EUROPEENE	POPULATION TOTALE
1919	36783	36333	73116
1926	47086	41496	88582
1936	56363	50467	106830
1948	77089	37249	114338
1954	102650	40675	143334
1960	178000	43000	221000

Source: Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989. p39

<sup>9</sup> G.MESKALDJI, L.El Hadeuf, op.cit.p89

Tableau n°4 : accroissement démographique par période de recensement

PERIODE	POPULATION ALGERIENNE		
	ACCROISSEMENT	TAUX (%) période	TAUX (%) annuel
1926-1936	9277	19,70	1,97
1936-1948	20726	36,80	3,06
1948-1954	25561	33,20	5,53
1954-1960	75350	73,40	14,68

Source: Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, O.P.U 1989. p39

Cette explosion démographique n'est pas sans répercussion sur l'urbanisation informelle.

Cette dernière jusqu'à 1954 s'est développée sur des espaces géographiquement délimités ; mais depuis elle s'est étendue à d'autres espaces. (Voir tableau n° 5).

Tableau N°5 : situation des bidonvilles à Constantine en 1959

Zones géographiques	Bidonvilles
El Attabia	Djebbés – Cherbonneau – Manchar - Domaine Améziane
Bardo	Chabersas - Chalet de pins - pont du diable - Arcades Romaines - Ancien Abattoir
El Kantara Lamy	Carriere Lantini
Sidi Mabrouk	Ferme Debono - Oued El Had - 4 <sup>ème</sup> Km Sarkina -Route de Batna
Sidi M'cid	Amirouche-Ancienne poudrière Sidi M'cid

Source : Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, ed OPU 1989.p71

#### 1-4- Plan de Constantine 1958

A partir du décembre 1958 une nouvelle politique générale de développement de l'Algérie fut adoptée. Elle se traduit par un programme dénommé le plan de Constantine. Les objectifs de ce dernier résident dans une tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial auquel elle échappait. C'est aussi un plan de correction des aspects négatifs et dramatique d'une longue colonisation. Ce plan était prévu pour une échéance quinquennale (1958-1963).

Dans ce cadre les autorités de Constantine se fixe une série d'objectifs d'aménagement urbain à travers l'habitat<sup>10</sup> :

1. assurer un logement de bonne qualité à une tranche de la population qui, pour des raisons diverses, ne trouvait pas à se loger ;
2. donner un logement de transition à d'autres personnes jusque là logées de façon sommaire ou sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient –grâce à leurs salaires– soit accéder à la propriété, soit payer un loyer modique dans des logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent ;
3. loger sans effort financier de leur part, des réfugiés et d'une façon générale, les occupants impécunieux des bidonvilles.

Pour la résorption de l'habitat précaire ont été réalisés trois cités de recasement<sup>11</sup> dénommées : cité El Bir, cité Garigliano aujourd'hui appelé cité des Frères Abbès, et la cité des Mûriers. Elles ont permis de reloger 6000 personnes parmi celle qui étaient venues se réfugier en ville fuyant les zones interdites.

A l'exception du plan de Constantine, l'habitat précaire depuis son apparition n'a jamais connu de politique ou de programme pour sa résorption par l'administration colonial.

<sup>10</sup> Abderrahim Hafiane, op cit.p 61.

<sup>11</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf , op.cit, p100.

**2- Période post indépendance :**

La fin de la guerre n'a pas arrêté l'exode rural, les paysans ne retournent pas à leur terre à cause de toutes les difficultés matérielles, maisons détruites, terre livrée à la broussaille (pas de moyens de revalorisation) et la vie impossible dans les centres de regroupement. A cela il faut ajouter la scolarisation des enfants. Tout ceci contribue à l'exode vers la ville.

La population de l'agglomération de Constantine a doublé de 1954 à 1966. Elle a connu l'accroissement démographique le plus important de toutes les villes algériennes. (Voir tableau n°6).

**Tableau n°6 : Evolution de la population entre 1954-1966**

villes	Population en 1954	Population en 1966	Taux d'accroissement (%)
Alger	449.000	897.000	99
Oran	274.000	325.000	18
Constantine	111.000	240.000	116
Annaba	88.000	150.000	69

Source : Abderrahim Hafiane: les défis à l'urbanisme, ed OPU 1989.p104

En 1962, le nombre de logements libérés par les européens s'élève à 3304<sup>12</sup>, pour la ville de Constantine. C'est alors le début d'un grand mouvement de substitution. Les logements vacants sont occupés par des musulmans installés depuis toujours à Constantine cherchant à améliorer leur standing et ceux qui ont quitté la campagne cherchant à affirmer leur installation.

Cette substitution de population qu'a connu toute l'Algérie ne s'est pas opérée partout dans les mêmes proportions et c'est alors que les disparités entre les trois grandes villes algériennes apparaissent : Constantine est défavorisée par rapport à Alger Et Oran.

<sup>12</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf , op.cit, p92.

La différence vient du fait que les trois villes comptaient des effectifs d'européens différents. (Voir tableau n°7).

La population musulmane est fortement majoritaire à Constantine, et les logements laissés par les européens n'ont pu absorber une grande partie de la population.

Ceci est important car c'est une des raisons principales qui explique le « record » que détient Constantine dans l'importance de l'habitat spontané<sup>13</sup>.

**Tableau n°7 : la population européenne et musulmane dans les trois grandes villes**

VILLES	EUROPEENS	MUSULMANS	TOTAL	PROPORTION EUROPEENS (%)
ALGER	350.000	460.000	810.000	43
ORAN	190.000	180.000	370.000	51
CONSTANTINE	41.000	190.000	231.000	17

G.MESKALDJI, L.El Hadeuf, « croissance de l'agglomération constantinoise », CNRS (Tours), 1979. P92

### 2-1- Achèvement du reste à réaliser des opérations de logements :

A l'indépendance les opérations de réalisations du logement prévu par le plan de Constantine été stoppées. Les chantiers ont été abandonnés, seuls les carcasses de bâtiments ont subsisté. Certaines ont été même squattérisées par la population immigrée (cité de bosquets).

Ce n'est qu'en 1969 que l'achèvement de ces opérations fut confié à l'office des H.L.M.

### 2-2- Plans de développement

Les différents plan de développement à savoir triennal (1967-1969) et quadriennal (1970-1973) ont accordés beaucoup plus de priorité aux secteurs de l'industrie, créatrice de d'emplois, l'éducation des enfants, et la formation des cadres, mais peu d'importance aux logements.

<sup>13</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf, op.cit, p93.

Les réalisations de ces programmes absorberont une grande partie de la population en quête de logements.

Les attributions sont faites par ordre de priorité et sont accordés directement, aux différents organismes, éducation nationale, enseignement supérieur (coopérant), administrations et sociétés nationales.

Les cas particuliers (mal logés) ne sont satisfaits qu'à un très faible pourcentage. Encore faut-il que ces personnes répondent à certains critères.

Le bas niveau de vie des habitants des bidonvilles, les salaires dérisoires et la faiblesse des revenus, font que cette population demeure dans une situation misérable. Et ne peuvent accéder à un logement dont le loyer est élevé.

En 1972 le glissement de terrain qui a connu le quartier d'habitat informel du terrain Sabatier (dit aujourd'hui Kaidi Abdellah) attirera l'attention encore une fois de plus sur le problème de l'habitat précaire.

Le recensement des 1500 familles sinistrées a mis les autorités de la ville devant une situation inextricable.<sup>14</sup>

A cette situation d'urgence les sinistrés ont été hébergés dans des différents locaux faisant partie des biens de la commune, stade, salle de cinéma, hangars, marchés et divers locaux. Ces mesures provisoires ont été prises en attendant qu'une solution de relogement soit trouvée. Un programme spécial de 2000 logements fut décidé pour ce cas.

Cet événement poussera les autorités locales d'une part à fin d'évacuer les locaux occupés par les sinistrés et d'autre part à titre préventif, à la construction de cités de transit (qui serviront d'héberger provisoirement les sinistrés en question).

Le deuxième plan quadriennal 1974-1977 et ceux qui lui succédèrent ont attachés beaucoup plus d'importance à l'habitat, plus que ne l'ont fait les programmes précédents.

Des programmes de logements sociaux ont été réalisés au profit particulièrement des populations à faible revenu. Des quotas sont prélevés sur chaque programme et sont

<sup>14</sup> G.Meskaldji, L. El hadeuf, op.cit, p100.

attribués non seulement aux habitants des bidonvilles, mais aussi aux sinistrés des glissements de terrains et des maisons effondrées de la vieille ville (médiina).

Lors de ces opérations les bidonvilles libérés, ne sont pas démolis, et sont réoccupés immédiatement par d'autres ménages en quête de logement.

Pour apaiser la colère de ces mal logés et leur donner espoir, chaque quota de logement est réparti entre les différents sites de bidonvilles existants ce qui effectivement ne permet de reloger qu'un nombre très réduit de ménages de chaque noyau.

Cette méthode n'a fait qu'encourager la réinstallation d'autres personnes à la place des sortants et à encourager la prolifération de ce mode d'habitat. Les familles sortantes elles même ramènent celles qui les remplacent.

### **2-3- Circulaire ministérielle du 3 juin 1975 :**

Devant une demande de logement de plus en plus importante et une offre non conséquente, la prolifération de l'habitat spontané s'impose et se réalise en plein jour. Cette crise de logement que l'Etat prend seul en charge, ne fait que s'accroître.

Le ministère des travaux publics par la circulaire du 3 juin formule des orientations et recommandations relatives à la résorption des bidonvilles.

L'objectif de celle-ci est l'éradication de l'habitat précaire d'une part et la rénovation de certains quartiers en tenant compte du plan directeur d'urbanisme (P.D.U), d'autre part. Cette même circulaire tolère le maintien de certaines zones déjà occupées par l'habitat précaire, si des arguments puissants militent en leur faveur. Il est sous-entendu ici l'habitat construit en matériaux adéquats et qu'il est difficile de démolir (dû à leur nombre).

Cette circulaire intègre dans le terme habitat précaire aussi bien les bidonvilles, que les constructions en dur illicites. Ce qui ailleurs est appelé pour certains « habitat informel » et pour d'autres « habitat spontané ».

Aussi ces qualificatifs informel et spontané, deux termes, souvent rencontrés dans différentes études et publications sur l'habitat, semblent rechercher la même signification. Ils désignent (les deux) tout habitat non conforme aux critères de normes, de réglementation et de planification reconnus.

Cette circulaire a donc apporté une distinction entre l'habitat précaire (bidonville) et l'habitat illicite.

Le premier doit être éradiqué dans le cadre de résorption de l'habitat précaire, par contre le deuxième a été maintenu avec un objectif d'une régularisation ultérieure.

Bien que ce deuxième cas habitat illicite ne fait pas l'objet de notre étude nous essayons d'en parler du sort qu'il lui a été réservé, à ce jour.

Ecartée de toute politique d'éradication les constructions en dur illicites se voient implicitement reconnue. L'instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicite, est venue en vue de la régularisation de ces quartier avec des conditions de normalisation et d'amélioration du cadre urbain.

Celle-ci ne semble pas avoir obtenu une adhésion des personnes concernées. Beaucoup de difficultés ont été rencontrés dans l'application des procédures exigées, chose qui a fait que cette instruction n'a pas donné de résultats positifs.

Cette impuissance de la ville à maîtriser le phénomène, a encouragé les propriétaires à continuer de vendre les lots de terrain à bâtir et n'a pas empêché l'émergence de nouvelle génération d'habitat illicite.

#### **2-4- Les opérations de résorption de l'habitat précaire :**

L'importation du Danemark de chalets en bois préfabriqués a été décidée par les autorités locales. Le montage de ces derniers a été réalisé par l'entreprise de travaux de la wilaya avec l'assistance de cadre technique de l'entreprise danoise qui en est le fournisseur.

L'implantation de ces chalets au nombre de 1300 a été réalisé dans les quartiers suivants : cité El Bir, El Gammas, Chaberssas et le bas de la Cité du 5 juillet 62.

La réalisation des plates formes, les voiries et réseaux divers a été aussi confiée à l'entreprise des travaux de wilaya de Constantine.

Une autre opération conçue par l'A.P.C avait pour objet la réalisation de logements individuels.

Dans cette opération la mairie avait la charge de la réalisation du gros œuvre, et le futur bénéficiaire devait en assurer les finitions.

Le problème qu'a connu cette dernière est que le coût des travaux de finition était très élevé pour cette population démunie.

Le problème de financement de ces logements fut reposé et l'Etat a pris en charge l'ensemble de l'opération.

Une autre formule dite logements aidés a été préconisée par les autorités locales, elle consiste à aménager des lotissements avec des lots de 136 m<sup>2</sup>, sur lesquels seront construites des maisons identiques par les attributaires issus des bidonvilles. L'originalité de cette formule réside dans le mode de financement qui conjugue à la fois la participation des bénéficiaires, une aide de la caisse nationale du logement et un prêt de la C.N.E.P avec un taux d'intérêt très faible. Cette idée n'a pas connu de suite.

Ce travail a rencontré beaucoup de difficultés en matière de documentations et de renseignements auprès des organismes concernés par la résorption de l'habitat précaire particulièrement sur les démarches adoptés et leur gestion à savoir :

- les quotas de logements sociaux attribués dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire.
- Le nombre de bénéficiaires de chaque site et le taux par rapport au nombre total de ménages qui y habitent.
- Les sites et le nombre d'attributaires dans le cadre des opérations citées ci-dessus.
- Les différents sites de bidonvilles, qui ont fait l'objet de recensements à différentes périodes.

Ces opérations d'improvisation dont les objectifs étaient momentanés et isolés, ne donne pas de résultats satisfaisants. Ces démarches sont l'initiative d'individus sans concertation avec les concernés. L'Etat continue à prendre en charge seul le logement social duquel est prélevé un quota pour la résorption des bidonvilles d'une façon aléatoire.

#### **2-5- Quotas de logements sociaux :**

La répartition des quotas de logements sociaux entre les différents sites d'habitat précaire, ne permettait pas la démolition des bidonvilles d'un même lieu.

Ceci n'a fait qu'encourager d'autres personnes à occuper la place de ceux qui ont été relogés.

Devant cette situation les autorités locales ont adopté une autre méthode qui consiste à reloger tous les résidents d'un même site de bidonvilles. Ce qui permet la démolition totale de ce dernier, et aussi de décourager toute personne à venir s'y installer. Ainsi les quotas de logements attribués à la résorption de l'habitat précaire ne sont plus répartis entre tous les sites, ils sont accordés en fonction de leur nombre à un ou plusieurs sites de telle sorte que les bidonvilles soient démolis.

D'après les services de la direction de l'urbanisme et de la construction, les quotas de logements destinés à la résorption de l'habitat précaire durant la période 1996 à 1999 sont donnés par le tableau ci-dessous.

**Tableau n° 8: quota de relogement des ménages 1996-1999**

Année	sites	Nombre de ménages	Lieu de relogement
1996	Cité des fonctionnaires	25	Bkira
	La poudrière	39	Bkira
1997	La moricière	24	Bkira
	Hippodrome	289	Bkira
	Cité des fonctionnaires	30	Bkira
	Terrain URBACO	24	Bkira
	la moricière	52	Bkira
1998	Carrière Lantini	16	Bkira
1999	NEANT		

Source : direction de l'urbanisme et de la construction 2000

Ce tableau nous renseigne sur les sites des bidonvilles éradiqués, leur nombre de ménages relogés et le lieu de leur relogement dans la même année.

Nous remarquons que les quotas des logements sociaux ont été différents d'une année à l'autre.

En 1996 le nombre de relogés est de 64.

En 1997 le nombre de relogés est de 419.

En 1998 le nombre de relogés est de 16.

En 1999 le nombre de relogés néant.

Pour la période de 2000 à 2006, les quotas de logements pour la résorption des bidonvilles, que nous avons obtenus auprès des services de la Daira , sont présentés dans le tableau n°9 ci-dessous.

**Tableau N°9 : quota de relogement des ménages 2000-2006**

Année	sites	Nombre de ménages	Lieu de relogement
2000	Polygone	340	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Mansourah	325	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2001	New York	581	Nouvelle ville Ali Mendjeli et Bkira
2002	gans	931	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Boulevard de l'est	113	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Rahmani Achour	562	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Décharge publique	436	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Benzouid Achour	247	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2003	Tanoudji	963	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Lantini	520	Nouvelle ville Ali Mendjeli et Massinissa
2004	Usine du plâtre (Boudraa Saleh)	45	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Fourrière (commune)	25	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Terre boudiaf	30	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Centre Khemisti	24	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2005	hamza	85	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Centre Kamous Messaoud	06	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	20 août 1955	56	Nouvelle ville Ali Mendjeli
2006	Kaidi abdellah	200	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	Amirouche	220	Nouvelle ville Ali Mendjeli
	la vieille ville	77	Nouvelle ville Ali Mendjeli
<b>TOTAL</b>		<b>5853</b>	

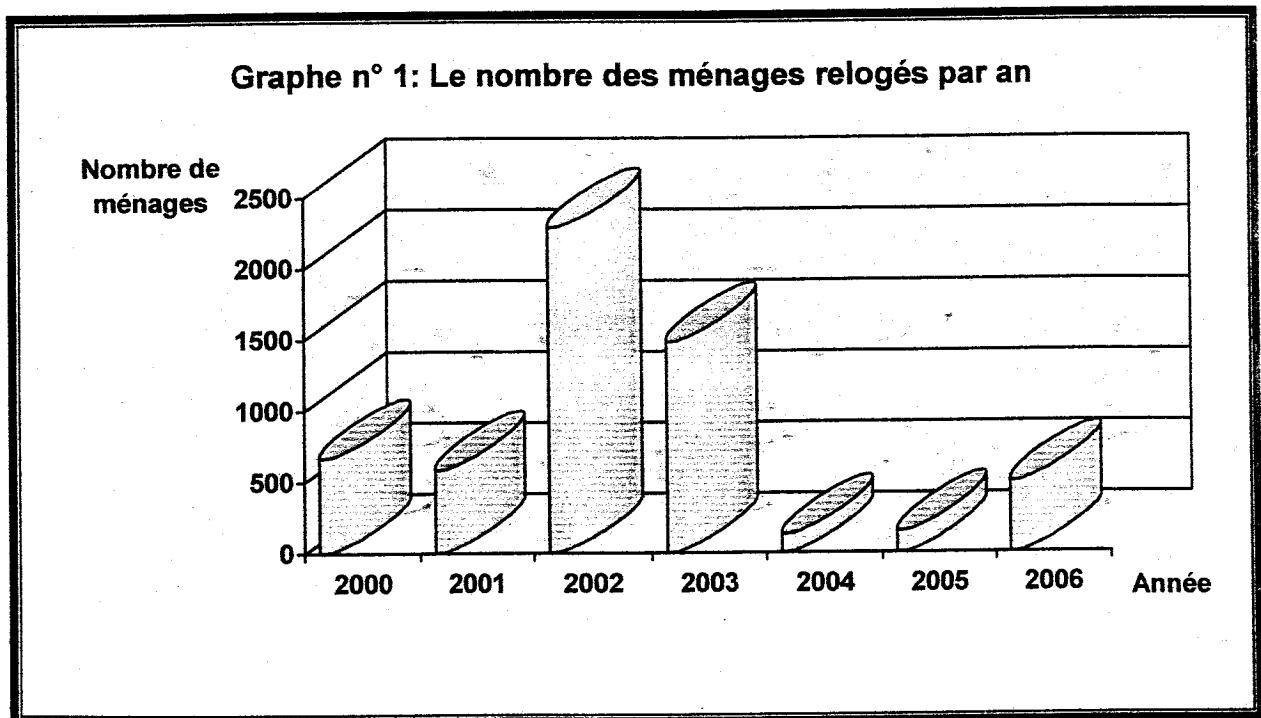
Source : la daïra de Constantine 2006

Ce tableau comme celui qui le précède nous indique. Les sites des bidonvilles éradiqués le nombre de ménages relogés et les lieux de leur relogement dans la même année.

Il nous montre que les sites éradiqués durant l'année 2000 à 2003 abritaient un nombre important de ménages dont le plus grand correspondant au site Tanoudji atteignant 963 ménages et le plus petit celui du boulevard de l'Est n'atteint que 113 ménages.

Nous remarquons qu'entre 1996 et 2006 inclus, le nombre de logements sociaux attribué pour la résorption de l'habitat précaire, totalise 6352 logements ceci donne une moyenne annuelle de l'ordre de 577 logements /an.

Nous constatons que les quotas des logements diffèrent d'une année à une autre (voir graphe n°1). Ils sont beaucoup plus importants que ceux des années précédentes.



Source : d'après les données de la Daira 2006.

Cet histogramme fait ressortir que le nombre de bidonvilles résorbés, le plus élevé correspond à l'année 2002 avec 2289 ménages relogés et suivi de l'année 2003 avec 1483 ménages relogés.

Tandis que les années 2000, 2001 et 2006 ont connu respectivement 665, 581 et 497 ménages relogés.

Par contre les années 2004 et 2005 enregistrent le taux le plus réduit, avec respectivement 124 et 147 ménages relogés.

### **3- Programme d'action pour l'éradication des bidonvilles préconisé par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme :**

Constantine a connu le nombre le plus élevé de bidonvilles éradiqués en 2002.

Au mois d'août de la même année, une réunion gouvernement – walis sous la présidence du président de la république a été tenue. Lors de cette réunion le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans sa communication a accordé au problème de l'habitat précaire une place prépondérante. Il a proposé d'initier une démarche globale et multisectorielle pour son éradication. Cette démarche consiste à :

#### **➤ L'identification des bidonvilles :**

- Délimitation du site avec les caractéristiques physiques, juridiques et urbanistiques ainsi que la date de sa création.
- recensement des ménages
- une enquête sur les revenus et la situation socio-professionnelle de chaque résidant afin de prévoir des dispositifs de traitement particulier pour chaque cas.

#### **➤ L'élaboration d'un plan pluriannuel pour l'éradication des bidonvilles :**

Le programme pluriannuel est établi et arrêté par les autorités locales. La mise en œuvre sera intégrée dans les divers segments d'offre de logements :

- logement social locatif
- les aides de l'Etat 500.000 DA, dans le cadre du LSP ou de l'habitat rural.
- et enfin par des mesures d'encouragement pour l'auto-construction.

#### **➤ La coordination des actions et mesures de contrôle :**

Les actions menées seront sous la supervision du wali. Des mesures devront être prises pour la démolition des bidonvilles, les terrains libérés feront l'objet d'affectation à des programmes neufs de logements et de réalisation d'équipements d'accompagnement, si ces terrains s'avèrent constructibles.

Des brigades de contrôle constituées d'inspecteurs de l'urbanisme, d'agents communaux ou d'éléments de la sûreté, pourraient être constituées au niveau de chaque Daïra pour juguler toute tentative d'implantation de constructions illicites.

De cette réunion l'habitat précaire est devenue le problème des hautes autorités du pays, auquel une attention particulière lui est réservée.

#### **4- La situation actuelle des bidonvilles dans la ville**

##### **4-1- Le recensement des bidonvilles en 2006 :**

Ce recensement effectué en 2006 a donné les résultats suivants :

Ce type d'habitat précaire est implanté dans tous les arrondissements de la ville (voir carte n°1), il est réparti sur 53 sites abritant 6266 ménages et totalisant 35772 personnes. (Voir tableau n°10).

Ces sites sont d'une capacité variable et peuvent être classés selon le nombre de ménages qu'ils abritent :

- 29 sites de moins de 50 ménages	soit au total	492 ménages
- 6 sites de 50 à 100 ménages	soit au total	385 ménages
- 5 sites de 101 à 150 ménages	soit au total	635 ménages
- 6 sites de 151 à 200 ménages	soit au total	1063 ménages
- 2 sites de 201 à 208 ménages	soit au total	409 ménages
- 2 sites de 310 à 320 ménages	soit au total	630 ménages
- 1 site de 581 ménages	soit au total	581 ménages
- 1 site de 791 ménages	soit au total	791 ménages
- 1 site de 1280 ménages	soit au total	1280 ménages

# Carte N°1: la situation des bidonvilles dans la ville de constantine

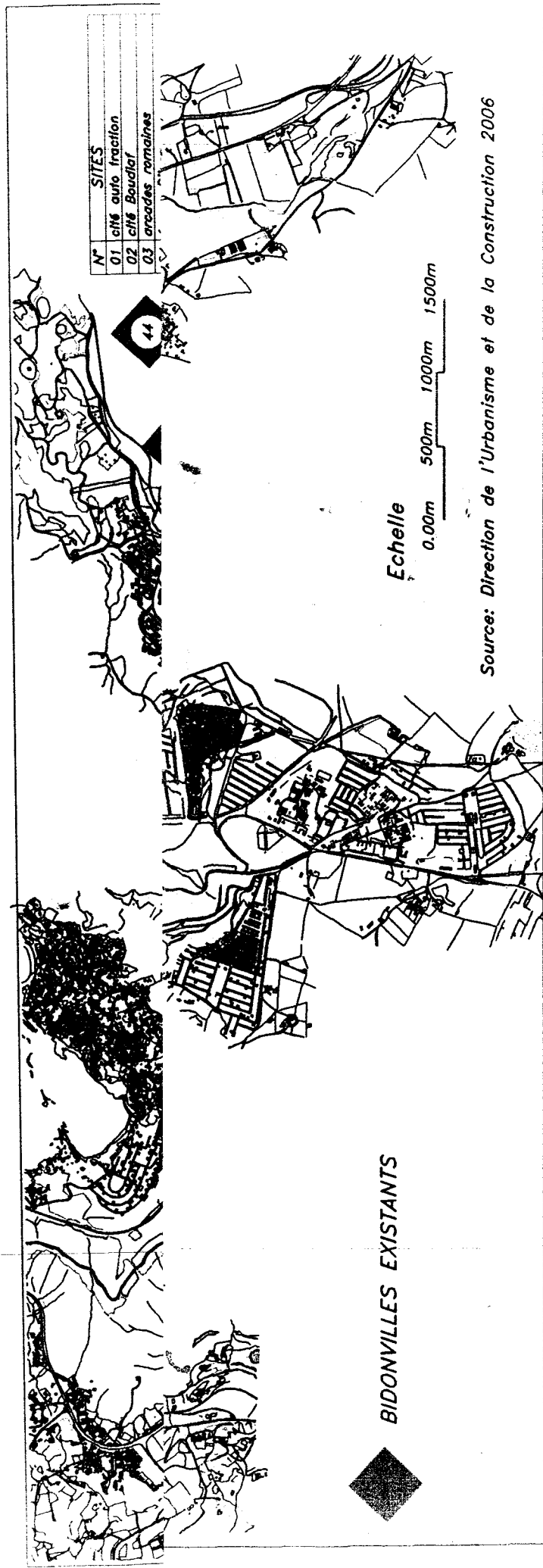


Tableau n° 10: la situation des bidonvilles à Constantine

commune	N°	Site	Nombre de baraques	Nombre de ménage	Nombre total d'habitants
	1	Cité Auto Traction (03 groupements)	130	170	910
	2	Cité Boudiaf (06groupements)	132	172	924
	3	Cité des Arcades Romaines	31	34	217
	4	Ferme Djirar (03groupements)	55	72	385
	5	Terrain Khetabi	37	44	259
	6	Terrain Messali	41	49	287
	7	5 <sup>ème</sup> km (05groupements)	239	310	1673
	8	Cité Essalam Bourmerzoug	483	581	3381
	9	Cité SMK rue Larbi Miloud	107	128	749
	44	Cité Barda	192	201	1344
	45	Fedj Errih	1164	1280	5820
	46	Alexandra	100	112	610
	47	Touiza Belle Vue	16	16	80
	48	Zone Industrielle	48	53	288
	49	Bidi Louiza	06	06	32
	50	Zarza	25	38	150
	51	Terrain Boukefous	05	06	27
	52	Zone Rhumel	17	19	85
	53	Terrain Elmalah	03	04	18
	<b>(53 SITES)</b>			<b>6266</b>	<b>35772</b>

Source : Direction de l'Urbanisme et de la Construction 2006

#### 4-2- Les sites d'occupation des bidonvilles:

Les sites des bidonvilles sont parsemés à travers l'ensemble de la ville :

- Ils occupent les interstices, impropre à l'urbanisation, les zones inutilisables en raison d'une nuisance ou de risques graves.
- Terrains en forte pente, et ravinés ou inondable, rives des oueds.
- Ils sont installés aussi dans les terrains non exposés et à l'abri des vues ou enclavés.

**Photo n°9 : bidonville de Djeballah (situé sur la rive gauche de la rivière des chiens)**



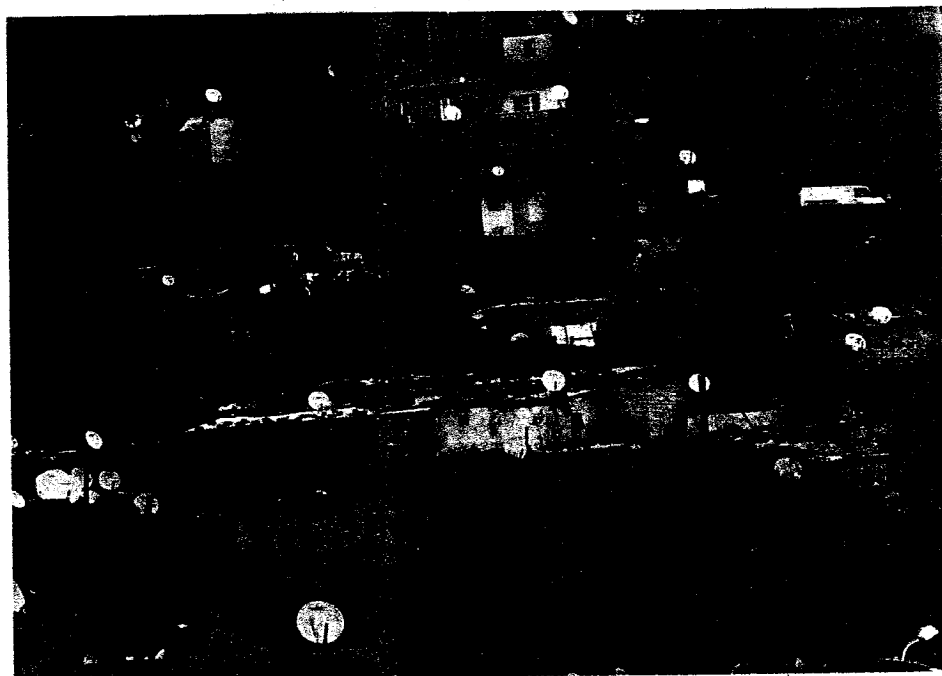
Source : Auteur 2005

**Photo n°10 : le bidonville de la cité Bessif (situé sur la rive droite de oued Boumerzoug)**



Source : Auteur 2006

**Photo n°11 : le bidonville de la cité auto traction (situé sur une forte pente)**

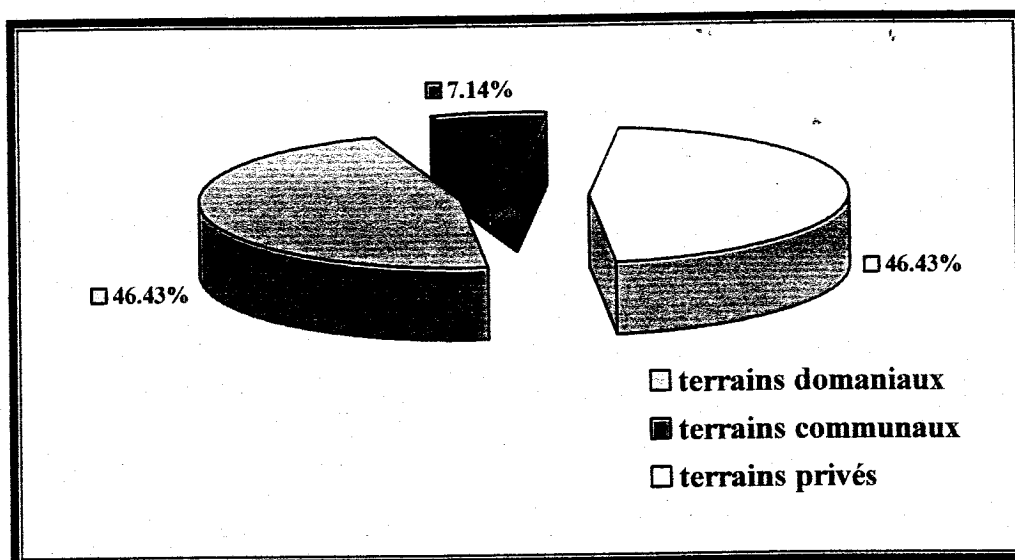


Source : Auteur 2006

**4-3- La nature juridique des terrains occupés par les bidonvilles**

Ce sont des terrains en général domaniaux ou communaux (53.57%) qui sont occupés par ce type d'habitat, et qui ne font l'objet d'aucune surveillance. Les habitants installés sur ces terrains sont alors dans une situation très ambiguë puisqu'ils deviennent propriétaires de la maison qu'ils ont construit mais sur le terrain qui ne leur appartient pas. Mais ceci n'empêche pas d'autre de s'installer dans des terrains privés.

**Graphe n°2 : la nature juridique des terrains des bidonvilles**



Source: d'après les données de la Daira de Constantine 2003.

**Tableau N°11 : statut juridique des terrains des bidonvilles**

secteurs	Terrains	Terrains	Terrains	Observations
Kantara		*		100% domaniaux
Ziadia	*		*	75% communaux
Sidi mabrouk		*	*	90% domaniaux
Gammas		*	*	60% domaniaux
Boudraa salah			*	100% privés
Mûrier		*		100% domaniaux
05 juillet		*	*	75% privés
Belle vue		*	*	60% privés
Sidi Rached		*	*	60% privés

Source : Daira de Constantine 2003

### 5- Plan d'éradication de l'habitat précaire élaboré par la wilaya de Constantine en 2007 :

La wilaya a établi un plan prévisionnel d'éradication de l'habitat précaire. Il concerne l'ensemble de son territoire.

Ce programme est prévu sur une période de cinq ans allant de 2007 à 2011. Sa mise en œuvre est intégrée dans les divers segments d'offre de logements à savoir le logement social locatif, l'aide de l'Etat dans le cadre du logement social participatif ou de l'habitat rural (voir annexe n°1).

Dans ce cadre les prévisions d'éradication des bidonvilles pour la ville de Constantine sont exprimées ci-dessous.

a. **Evaluation** : le recensement de 2006 donne le nombre de 6266 ménages concernés par cette opération.

b. **La répartition par type de segments** :

Cette répartition a été effectuée comme suit :

- Logement social locatif : 5586 ménages concernés soit 89% du nombre total
- Logement social participatif : 680 ménages concernés soit 11% du nombre total
- Habitat rural : aucun ménage concerne soit 0%.

c – **Le planning pluriannuel d'éradication (alternative de 5 ans)**

Les prévisions du planning d'éradication données par le tableau n°12 ci-dessous, nous renseignent sur les besoins des différents segments d'offre avec différenciation des programmes en cours et à prévoir (neuf)

**Tableau n° 12 : Le planning pluriannuel d'éradication**

Segments	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Logement social locatif programme en cours	1280	1048	528	-	-	2856
Logement social locatif programme neuf	-	851	885	874	120	2730
Logement social participatif neuf	-	212	221	218	29	680
Habitat rural neuf	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1280</b>	<b>2111</b>	<b>1634</b>	<b>1092</b>	<b>149</b>	<b>6266</b>

Source : OPGI 2007

**d- Les besoins en logement requis :** sont

- Pour le logement social : le prélèvement sur le programme en cours est de 2856 logements, le programme neuf à inscrire est de 2730 logements.
- Pour le logement social participatif : la demande d'aide à inscrire est de 680 logements.

Ce plan pluriannuel prévisionnel pour l'éradication totale de l'habitat précaire de la wilaya de Constantine a été communiqué au ministre de l'habitat et de l'urbanisme.

**6- Nouvelles décisions nationales en vue de l'éradication de l'habitat précaire :**

Suite à l'examen du dossier de l'habitat précaire par le conseil interministériel en date du 28 janvier 2007, il a été décidé de procéder au recensement exhaustif du parc existant.

Dans ce cadre deux notes méthodologiques ont été diffusées à toutes les wilayas. (Voir annexe n°2).

La première dite : note méthodologique n°1 relative à la définition de l'habitat précaire. Celle-ci a pour objet de définir les catégories d'habitations considérées comme précaires, à l'effet d'harmoniser les critères de leur classement.

Ces constructions précaires sont définies comme suit :

- Constructions réalisées en matériaux hétéroclites (type bidonville).
- Constructions réalisées sans ossature ou structure assurant leur stabilité (type bidonville quelque peu évoluée)
- Les constructions en terre dégradée : constructions en toub ou gypse dans les hauts plateaux et le sud, qui ont perdu leur stabilité.

A l'exception des ksours qui peuvent être réhabilités.

Ces trois types de constructions cités ci-dessus, excluent par conséquent le vieux bâti et les constructions en dur, qui présentent des problématiques particulières, qui nécessitent des formes de prise en charge autres que celles liées à leur éradication.

La deuxième note méthodologique n°2 relative au dispositif de recensement de l'habitat précaire. Celle-ci a pour objet de définir l'organisation et les organes chargés du recensement.

## **6-1- Organisation de recensement**

L'objectif de ce recensement est la maîtrise de la statistique du parc précaire au plan physique et social. Les actions de recensement sont au nombre de trois (3).

### **6-1-1- Etablissement de la carte du site :**

Cette carte doit être établie par la direction de l'urbanisme et de la construction. Elle utilisera toutes techniques photo aérienne ou image satellitaire.

Un relevé doit être effectué avec délimitation du périmètre du site et chaque construction doit être doté d'un numéro qui doit être inscrit sur la porte principale de la construction.

Cette carte doit être complétée par les informations physiques et sociales conformément au contenu de la fiche n°1.

Pour les ksours un autre modèle de fiche portant le n°3 est prévu.

### **6-1-2- Déroulement du recensement :**

Le recensement est effectuée par une brigade qui procède à une enquête physique et socio économiques de chaque construction et de ses occupants, conformément au contenu de la fiche n°2.

Pour les ksours un autre modèle de fiche est prévu portant numéro quatre (4).

### **6-1-3- Echancier de mise en œuvre :**

L'échéance impartie à cette opération est fixée au 31 mai 2007.

Les walis sont invités à s'en assurer de la mise en œuvre de ce recensement dans les délais fixés.

Tous les services concernés doivent assurer une surveillance étroite et permanente pour éviter toute extension. Toute nouvelle construction précaire doit être démolie.

## **6-2- Les organes du recensement :** sont :

- **Le comité de Wilaya** : Dont la composition est définie par la note, a pour mission de suivre l'opération et d'établir des évaluations mensuelles.
- **Le comité de Daira** : Dont la composition est définie par la note, a pour mission la mise en place des brigades et de les assister.

- **La brigade de recensement** : Constituée de 2 à 5 agents selon l'importance du site. Cette brigade est assistée en cas de besoin par les services de sécurité.

Ces deux notes de méthodologie pour l'éradication de l'habitat précaire ont été établies d'une façon détaillée. Elles sont accompagnées de fiches de renseignements élaborées.

Elles dénotent de la rigueur et l'intérêt accordé à cet habitat et à ses occupants.

N'ont- elle pas pour objectif une gestion saine, et l'établissement d'un programme planifiée pour l'éradication de ce phénomène avec des échéances bien définies.

### **Conclusion :**

L'habitat précaire depuis son émergence durant la période coloniale et après l'indépendance du pays à ces dernières années n'a jamais été une des priorités des autorités du pays.

Avec le développement de la ville, cet habitat a connu une prolifération d'une dimension incommensurable.

Les différentes tentatives initiées par le passé à l'échelle locale n'ont jamais atteint les résultats escomptés. Les démarches adoptées et leur gestion sont des initiatives d'individus menées dans la précipitation et avec des objectifs momentanés.

Durant la période de 1996 à 2006 ont été éradiqués les bidonvilles de 28 sites, et leurs habitants ont bénéficiés de 6352 logements.

Ces opérations entreprises par les autorités locales sont louables. Elles demeurent ponctuelles et partielles.

En 2002, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans une réunion gouvernement – Walis sous la présidence du président de la république, a préconisé une démarche globale et multisectorielle pour l'éradication de cet habitat précaire.

L'habitat précaire est devenue le problème des hautes autorités du pays.

Le président de la république dans sa visite de travail et d'inspection dans la wilaya de Constantine en avril 2006, a déclaré la guerre à « la construction des bidonvilles ». « Tous ceux qui les réalisent auront affaire à la justice et à des sanctions pénales »<sup>15</sup>. Il n'a pas manqué de fustiger ceux qui investissent ces lieux de mal vie en quête de logement, alors qu'ils en possèdent déjà. Il a annoncé qu'une enquête nationale sur les fraudes de logements soit immédiatement ouverte afin de débusquer les contrevenants. Il a estimé inadmissible que l'Etat tolère les agissements de gens véreux qui s'adonnent à ce genre de trafic et font du malheur des autres un fond de commerce.

Le dossier de l'habitat précaire a fait l'objet d'un examen en date du 28 janvier 2007 par le conseil interministériel qui a décidé de procéder à un recensement exhaustif du parc existant. Et en application des décisions prises, deux notes méthodologiques, l'une définissant l'habitat précaire et l'autre définissant le dispositif de recensement, ont été établies et diffusées à toutes les Wilayates.

Les autorités au niveau central s'intéressent au phénomène et lui accordent une attention et une priorité.

<sup>15</sup> R. N, « Algérie : Guerre aux bidonvilles en Algérie », Info soir, [En ligne] [http// : www.actualité.el-annabi.com](http://www.actualité.el-annabi.com)

## **CHAPITRE IV :**

# **LE PROCESSUS DE GESTION DE LA DEBIDONVILLISATION**

**Introduction :**

Constantine connaît une crise persistante de logements aggravée surtout par l'habitat précaire, les quartiers menacés par les glissements et l'habitat vétuste de la vieille ville.

Les opérations de logements promotionnels et opérations de logements socio participatifs initiées par des promoteurs publics et privés sont destinées à des catégories sociales à bon et moyen revenus.

Par contre les programmes de logements socio-locatifs, sont financés par l'Etat (O.P.G.I) et sont destinés à la catégorie sociale à faible revenu.

Lors des opérations de relogement dans un passé récent, des personnes déjà logées ont été portés sur les listes de futures bénéficiaires au détriment des autres. Ce qui souvent a engendré des recours et des contestations de la part de la population lésée.

Ainsi pour une meilleure gestion et transparence d'attribution, particulièrement pour les habitants des bidonvilles, il a été instauré une méthodologie de désignation des bénéficiaires de logements. Méthode qui sera décrite ci-dessous ainsi que la démarche suivi pour la programmation et la projection d'aménagement de quatre sites ex bidonvilles dénommés : Gans, Bardo, Tanoudji et New York.

**1- Méthode de désignation des ménages bénéficiaires :**

Dans la réalisation des logements sociaux des quotas sont réservés pour relogement des habitants des bidonvilles.

A chaque réception de logements achevés sont désignés par le wali les sites de bidonvilles à éradiquer sur proposition des présidents des assemblées populaires des communes (A.P.C).

**1-1 Commission de recensement :**

Pour chaque site de bidonville, il est crée une commission chargée de recenser l'ensemble des ménages résidant réellement sur les lieux.

Cette commission est composée de six membres dont le président est un élu de l'assemblée populaire de wilaya.

Les cinq membres sont constitués des représentants des organismes suivants :

- Représentant de l'assemblée populaire de la commune de Constantine
- Représentant de la daïra
- Représentant de la direction de l'urbanisme et de la construction
- Représentant de la direction du logement et des équipements publics
- Représentant de la direction des affaires sociales

Les membres de la commission sont désignés nominativement par arrêté du wali.

Cette commission après sa sortie sur terrain établit le rapport de l'enquête devant faire ressortir la liste des ménages bénéficiaires et tous les renseignements complémentaires. La liste devra être signée par l'ensemble des membres de la commission et doit être transmise au wali.

#### **1-2- Contrôle et vérification :**

Le wali diffuse le document comprenant la liste des ménages, pour identifier les personnes ayant déjà bénéficié d'une aide de l'Etat au titre de l'habitat auprès des organismes suivants :

- La direction de la conservation foncière
- La direction de l'agence foncière
- Caisse nationale d'épargne et de prévoyance C.N.E.P
- Office de la promotion et la gestion immobilière O.P.G.I
- Caisse nationale du logement
- Direction de l'urbanisme et de la construction
- Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement A.A.D.L

Chaque organisme après vérification retourne au wali le document avec les observations éventuelles.

Cette opération consiste à écarter de la liste des ménages retenus, ceux qui ont déjà bénéficié soit d'un logement social ou d'un lot de terrain ou d'une aide de l'Etat.

Elle permet d'arrêter définitivement la liste des bénéficiaires pour un relogement.

### 1-3- Relogement des bénéficiaires :

Cette opération de relogement est souvent médiatisée, et se déroule en présence de différentes personnalités et services concernés :

- Le wali ou son représentant
- Un représentant de la Daira
- Un représentant de l'A.P.W
- Un représentant de l'A.P.C
- Le représentant de la direction de l'urbanisme et de la construction
- Un représentant de la direction des affaires sociales
- Sonelgaz
- L'Algérienne des eaux A.D.E
- Les agents de la protection civile
- La police et la gendarmerie
- Entreprise de démolition

Les bénéficiaires du bidonville à évacuer sont avisés pour se préparer à déménager le jour « j » désigné par les autorités. Des camions sont réquisitionnés pour l'opération de déménagement. Tous les résidents sont tenus à quitter les lieux ce jour et sont conduits à leur nouveau logement.

L'opération est sur médiatisée surtout par la télévision qui montre le site évacué, le déménagement collectif, les camions formant cortège, et l'arrivée dans la cité d'accueil et l'occupation de leur logement. Des interviews sont accordées aux autorités présents à l'opération et aussi aux bénéficiaires.

Dès que les habitants du bidonville ont quitté le site, la démolition des constructions précaires est entreprise par des engins.

L'entreprise (soit communal ou privé) désignée pour la circonstance, intervient dans la démolition des constructions précaires, le déblaiement des gravats et leur transport à la décharge publique.

La durée des travaux varie selon l'importance des constructions du bidonville.

L'intervention immédiate de la démolition est une action retenue afin d'éviter toute possibilité à d'autres personnes de s'y installer.

## **2- Etude d'aménagement des sites ex bidonvilles Gans, Bardo, Tanoudji et New York :**

Les sites libérés par les bidonvilles n'ont pas fait l'objet au préalable d'une étude d'aménagement, leurs sites ne sont pas inclus dans un projet urbain (plan d'occupation au sol P.O.S, études d'aménagement spécifique, etc.)

Le wali de Constantine a décidé de procéder à l'aménagement des sites des bidonvilles de Gans, Bardo, Tanoudji et New York, il a chargé la direction de l'urbanisme et de la construction de l'exécution de cette opération (décision en relation avec les actions préconisées par le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans la réunion de août 2002).

### **2-1- Présentation des sites :**

#### **- Le site de l'ex bidonville Gans : surplombe la vallée de Hamma**

Le site s'étend sur une superficie de 14.5 ha, il se situe au Nord de la ville de Constantine, il est limité au Sud par la route ex chemin de wilaya 51, au Nord Fedj Errih, à l'Est la cité Amir Abdelkader (Faubourg Lamy) et à l'Ouest le cimetière juif.

Le site constitue un des points hauts de Constantine qui a; d'une part une vue imprenable sur la vallée du Hamma et d'autre part sur la direction opposée à ce dernier sur une autre vue panoramique sur la ville de Constantine.

#### **- Le site de l'ex bidonville Bardo : une centralité notoire**

Le terrain bardo se trouve au centre de la ville de Constantine environ 350 m à vol d'oiseau du centre ville, il se trouve en bas du pont de Sidi Rached, à la rive Gauche de Oued Rhumel et au Sud du vieux Rocher, ce qui implique qu'il a une vocation historique et touristique. Il s'étend sur une superficie de 5 ha.

#### **- Le site de l'ex bidonville Tanoudji : offre un panorama de la ville**

Le site Tanoudji s'étend sur une superficie de 11 ha. Il se situe au Nord de la ville de Constantine. Il est limité au Nord et à l'Ouest par la cité Amir Abdelkader, au Sud par El Mansourah, à l'Est par la 5<sup>ème</sup> région militaire.

Ce site présente par endroit une très forte déclivité.

#### **- Le site de l'ex bidonville New York : Entrée Est de la ville**

Le site de l'ex bidonville New York s'étend sur une superficie de 10ha. Il se situe à l'entrée Est de la ville de Constantine il est limité par la route national à l'Est la route de Batna au Nord, la cité Boumerzoug au Sud et par l'Oued Boumerzoug à l'Ouest.

**Photos n°12 -13 : l'état du site Gans après la débidonvillisation**



**Photo n° 12**



**Photo n° 13**

Source : Auteur 2006

Photos n°14-15 : l'état du site bardo après la débidonvillisation



Photo n° 14



Photo n° 15

Source : Auteur 2006

Photos n°16-17 : l'état du site New York après la débidonvillisation

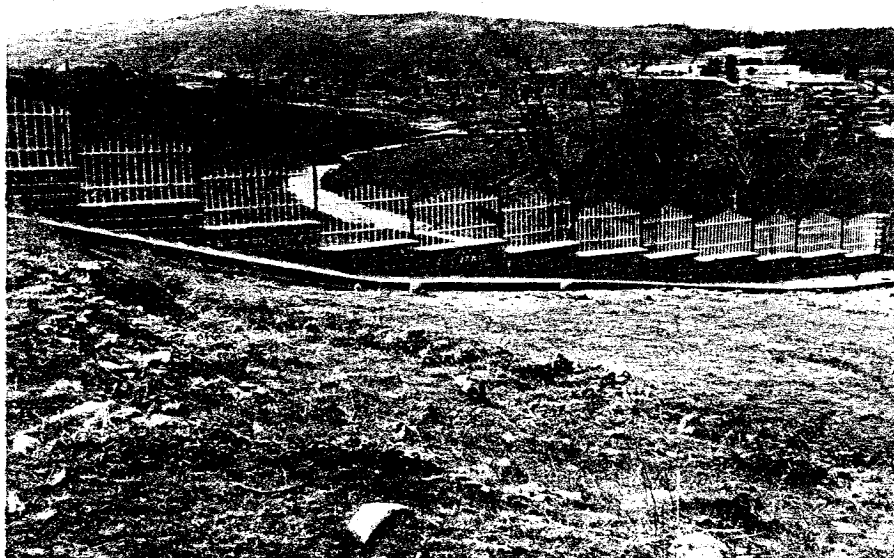


Photo n° 16



Photo n° 17

Source : Auteur 2006

### **3- Procédure de sélection du maître d'œuvre<sup>1</sup> :**

Un concours<sup>2</sup> national a été organisé pour l'étude des esquisses d'aménagement des quatre terrains d'assiette d'ex bidonville Gans, Bardo, Tanoudji et New York.

L'avis concours national a fait l'objet d'une publicité par voie de presse tel que l'exige la réglementation en vigueur<sup>3</sup>.

Le maître de l'ouvrage doit mettre à la disposition des candidats le cahier des charges du concours (Voir annexe n°3).

#### **3-1- Cahier des charges de l'avis du concours :**

Le cahier des charges est élaboré par le maître de l'ouvrage, il contient tous les renseignements nécessaires permettant à tout candidat de présenter des propositions, notamment :

- il donne la description précise de l'objet des prestations demandées ;
- il définit les orientations (programmes) d'aménagement ;
- il exige les documents à présenter de candidature ;
- il définit les conditions de remise du dossier et la validité des offres ;
- il précise la composition du jury et sa mission, le barème de notation, les critères et étape de sélection.

---

<sup>1</sup> La maîtrise d'œuvre : est une fonction globale couvrant les missions de conception d'étude, d'assistance, de suivi et de contrôle de la réalisation de bâtiments quelles soient leur nature et leur destination, à l'exclusion des bâtiments à usage industriel. Elle est exercée par le maître d'œuvre sous son entière responsabilité dans le cadre d'engagements contractuels le liant au maître de l'ouvrage. Article 02 de l'arrêté interministériel du 15 mai 1988 portant modalités d'exercice et de rémunération de la maîtrise d'œuvre en bâtiment.

<sup>2</sup>Le concours est la procédure de mise en concurrence d'hommes de l'art en vue de la réalisation d'une opération comportant des aspects technique, économique, esthétique ou artistique particuliers. Article 28 du décret présidentiel n° 02-250 du 13 Joumada El Oula 1423 correspondant au 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics

<sup>3</sup> Selon l'article 39 du décret présidentiel n°02-250 Le recours à la publicité par voie de presse est obligatoire dans les cas suivants :

- appel d'offre ouvert
- appel d'offre restreint
- appel à la présélection
- concours
- adjudication

### 3-2- Les orientations d'aménagement selon les cahiers des charges :

Les concurrents sont appelés à respecter les orientations et les directives du maître d'ouvrage pour chacun des sites tout en établissant des recherches approfondies pour chaque terrain suivant sa morphologie et ses contraintes.

Les orientations d'aménagements indiqués par le maître d'ouvrage sont<sup>4</sup> :

#### - Site de l'ex bidonville Gans :

Ce terrain est considéré comme une fortune foncière au niveau de la ville de Constantine, vu sa situation stratégique : à proximité du centre ville, son altitude haute permettant une vue panoramique très intéressante et sa morphologie qui nécessite des réflexions architecturales variées.

Pour cela, chaque bureau d'étude doit prévoir deux variantes qui sont :

#### 1<sup>ère</sup> variante :

Prévoir des logements haut standing (logements promotionnels)

#### 2<sup>ème</sup> variante :

- envisager la création d'une zone vaste de tourisme comprenant un hôtel de luxe avec des espaces de distraction.
- présenter des idées de cascade d'eau dans les parties du site morphologiquement adéquate à ce genre de propositions.

#### - Site de l'ex bidonville Bardo :

Vu le problème de glissement présent dans la zone de bardo, son aménagement nécessite des directives spéciales à la morphologie du terrain et qui se résume à :

- prévoir un jardin public dans la zone « A » avec des allées piétonnes, allant jusqu'à la zone « B » qui est prédestinée à être reboiser.
- envisager la création d'un espace de loisir dans la zone « C » qui peut être constitué de terrain de sports (Foot Ball, tennis, pétanque.....), d'espace de détente et d'espace vert.

<sup>4</sup> Selon le cahiers des charges relatifs au concours d'aménagement des sites ex bidonvilles 2003.

- **Site de l'ex bidonville Tanoudji :**

Vu que le terrain présente une forte pente du côté Sud Est, il serait intéressant de prévoir des équipements d'éducation (Ecoles fondamentales et lycées) dans les parties moyennement ou faiblement accidentées.

Pour le reste du terrain, chaque bureau d'étude présentera une proposition d'injection d'équipements appropriés.

- **Site de l'ex bidonville New York :**

L'orientation proposée concernant ce site se résume à créer une zone de loisir sur toute la surface du terrain comprenant des terrains de sports avec une importante piste de jogging et des jardins publics dotés de bassins d'eau et de kiosque.

**3-3- La composition du jury :**

La composition des membres du jury telle qu'elle est portée dans le cahier des charges a été décidée par l'arrêté n° 888 portant création du jury du choix des esquisses d'aménagement des sites des ex bidonvilles. ( Voir annexe n°4)

Le jury est composé de :

- le wali de la wilaya de Constantine
- deux représentants de l'assemblée populaire de wilaya
- trois représentants de direction de l'urbanisme et de la construction
- deux représentants de la direction du logement et des équipements publics
- un représentant de la direction de la culture
- un représentant de la direction des travaux publics
- un représentant de la direction de l'hydraulique
- un représentant de la direction du tourisme
- un représentant de la direction de la planification et de l'aménagement du territoire
- deux représentants de l'assemblée populaire de la commune de Constantine
- un représentant de la daïra de Constantine
- un représentant du conseil local de l'ordre des architectes (qui ne peut être candidat)
- un représentant de l'institut d'architecture
- un représentant de l'école des beaux arts

- un représentant du conseil consultatif culturel de la wilaya
- un représentant de l'association « sauvegarde du vieux rochers »

#### **4- La maîtrise d'ouvrage :**

Après élaboration du cahier des charges par la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) pour les quatre (04) sites : Gans, Bardo, Tanoudji et New York, le site de New York a été retiré du concours, et le cahier des charges n'a même pas été modifié et les articles concernant ce site New York ont été simplement biffés. (Voir annexe n°3).

C'est ainsi que la maîtrise d'ouvrage de ce dernier site a été prise en charge par l'assemblée populaire communale (A.P.C).

Le pourquoi du choix initial de la DUC comme maître de l'ouvrage de l'opération en question d'une part et le retrait du site de New York et sa prise en charge par l'APC d'autre part, peuvent trouver des explications dans l'article de la presse locale ci-dessous mentionné.

#### **5- La sélection des projets**

Les bureaux d'étude ayant participé à ce concours ont été invités à présenter leurs propositions devant l'exécutif de la wilaya sous la présidence du Wali.

Lors de cette séance le Wali a souhaité qu'une exposition publique de ces études soit organisée, afin d'informer et de faire participer le citoyen.

Pour cela une exposition des propositions en question a été organisée au centre culturel Malek Haddad, à l'attention de la population et particulièrement du mouvement associatif.

Cette manifestation n'a pas drainé beaucoup de monde, mais a fait beaucoup de bruit. Elle a été rapportée par la presse locale dans un article intitulé : « propositions d'aménagement des ex-sites bidonvilles –les élus boycottent »<sup>5</sup>.

Cette article soulève, des interrogations, des divergences et des non dits sur les prérogatives, et les relations entre les collectivités locales et l'administration de la wilaya (le Wali et le DUC).

---

<sup>5</sup> Abdelkrim Zerzouri, « propositions d'aménagement des ex-sites bidonvilles –les élus boycottent », El Acil, dimanche 6 juin 2004.

Il rapporte qu'à cette manifestation les élus communaux bien que conviés par l'administration tutrice à cette exposition n'ont pas donné suite. La société civile était aussi absente hormis deux ou trois représentants d'associations.

L'administration DUC qui était l'acteur unique de cette opération essaie de minimiser le conflit opposant l'administration avec l'APC et s'engage de permettre la participation et la contribution d'autres parties et surtout les citoyens.

### **5-1- Les propositions retenues pour chaque site :**

Le jury du concours après examen des études a retenu une proposition pour chaque site. A l'exception de celui de Tanoudji qui a été déclaré infructueux.

#### **5-1-1 Le projet d'aménagement du site GANS<sup>6</sup> :**

Pour donner de l'animation et d'intégrer le site dans la ville et à son environnement immédiat il a été envisagé la création d'une vaste zone touristique, surtout la ville de Constantine est une ville historique qui a besoin de ce genre d'initiative.

Ce projet détermine trois (3) types d'espaces placés successivement comme suit (voir carte n°2):

1- Niveau bas, centre d'animation et de commerces multiples, à la manière de Riad el feth à Alger, avec des espaces de sports occupant l'espace de « devant » et faisant fonction de pole d'attraction.

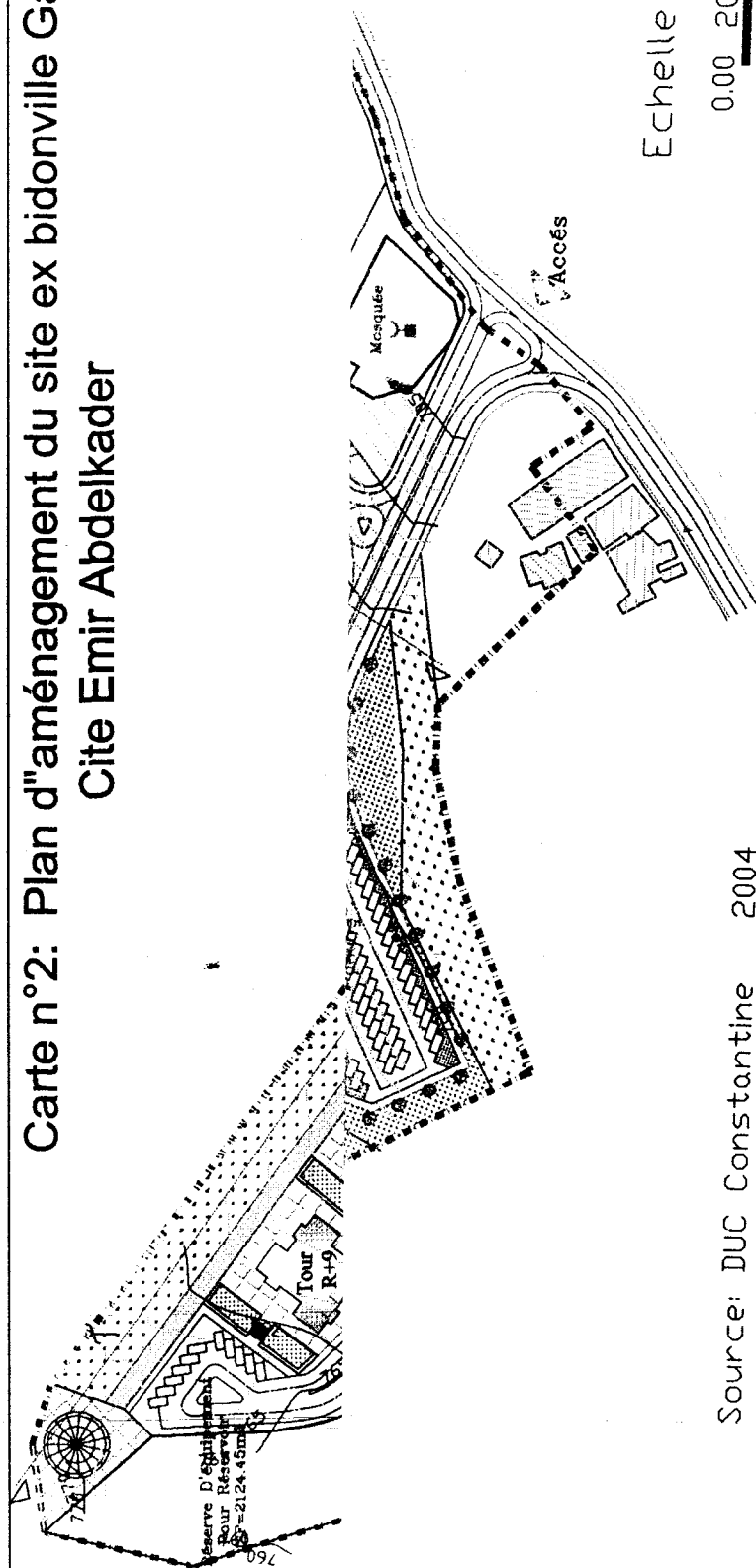
2- Niveau intermédiaire, l'espace de loisirs et de distraction, nous trouverons la cascade d'eau centrale avec sur les cotés de petites esplanades en gradins avec des espaces de distractions et de détente, agrémentés de pizzerias, café, salon de thé etc

3- Niveau haut, l'hôtel et l'observatoire, qui seront exposés à une vue panoramique des deux cotés,

---

<sup>6</sup> Descriptif de l'aménagement établi par le bureau d'étude retenu.

# Carte n°2: Plan d'aménagement du site ex bidonville Gans Cite Emir Abdelkader



Source: DUC Constantine 2004

### 5-1-2 le projet d'aménagement du site bardo<sup>7</sup> :

Vu le problème du glissement qui se présente sur le site l'aménagement a nécessité des directives spécifiques suivant la morphologie du terrain.

Le principe d'aménagement de ce site est la création de la liaison entre le centre ville et le site bardo par une allée allant de l'avenue Zaabane jusqu'à l'axe central du terrain à partir de la rue Kerker.

Un axe de promenade a été crée et de détente avec la création de placettes, d'un terrain de sport combiné et aires de jeux pour enfant, et l'implantation des espaces verts sur le coté bas du terrain.

Ainsi l'animation à l'intérieur se reproduit par la présence des kiosques et des bancs, des pergolas et un parking fonctionnel avec ses aménagements (voir carte n°3).

### 5-1-3 le projet d'aménagement du site New York<sup>8</sup> :

L'aménagement consiste à réaliser des terrains de sports (tennis, pétanque, piste de jogging), des kiosques, cafétéria, théâtre en plein air, parking, bac à sable, terrasses aménagées avec abris et mobiliers urbains. Il est prévu aussi une maison de jeune qui sera réalisée par la direction de la jeunesse et des sports (voir carte n°4).

### 5-2- Dossier d'exécution :

Conformément au cahier des charges établies pour la sélection de la maîtrise d'œuvre des aménagements des terrains des ex bidonvilles Gans, Bardo et New York, des contrats d'étude ont été signés entre le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvres retenus.

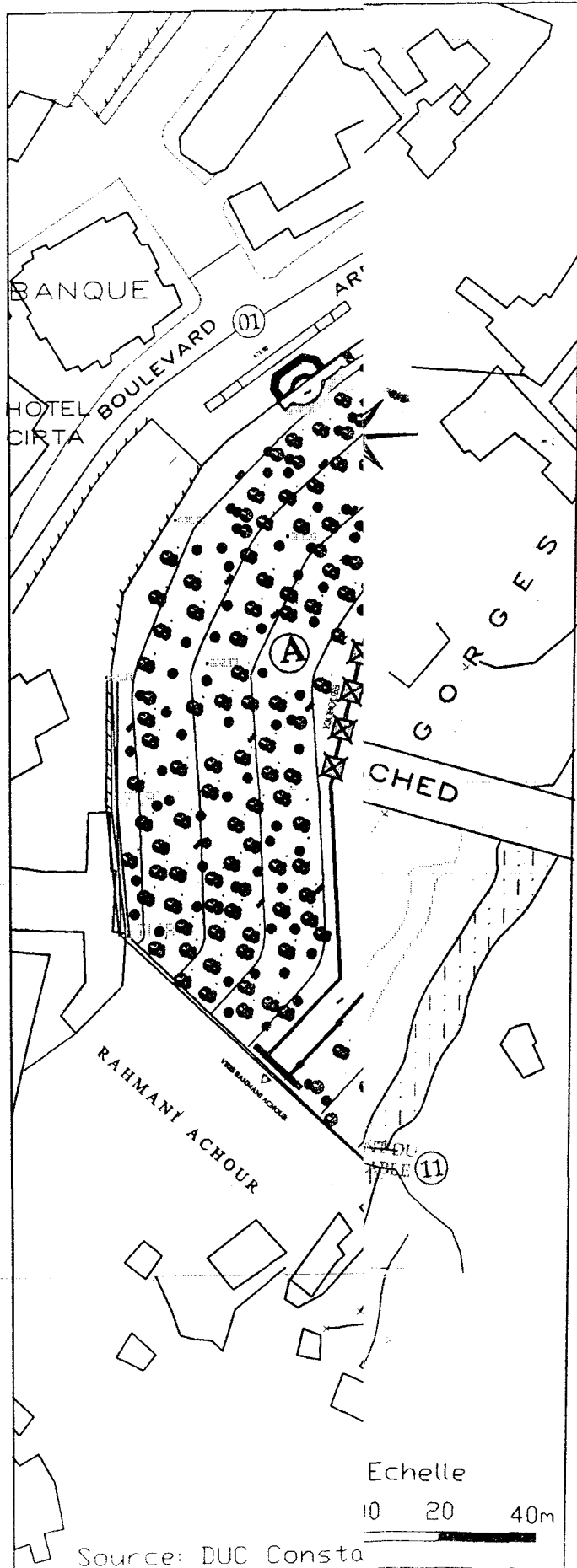
Ces contrats d'études avaient pour objet l'établissement du dossier d'exécution de la voirie, des murs de soutènement, des réseaux d'alimentation d'eau potable, d'assainissement et d'éclairage public ainsi que le traitement des espaces verts et les traitements des talus.

Les dossiers d'exécutions ont été finalisés mais la réalisation à ce jour n'a pas été engagée.

<sup>7</sup> Descriptif de l'aménagement établi par le bureau d'étude

<sup>8</sup> Idem

# Carte n°3 : ardo

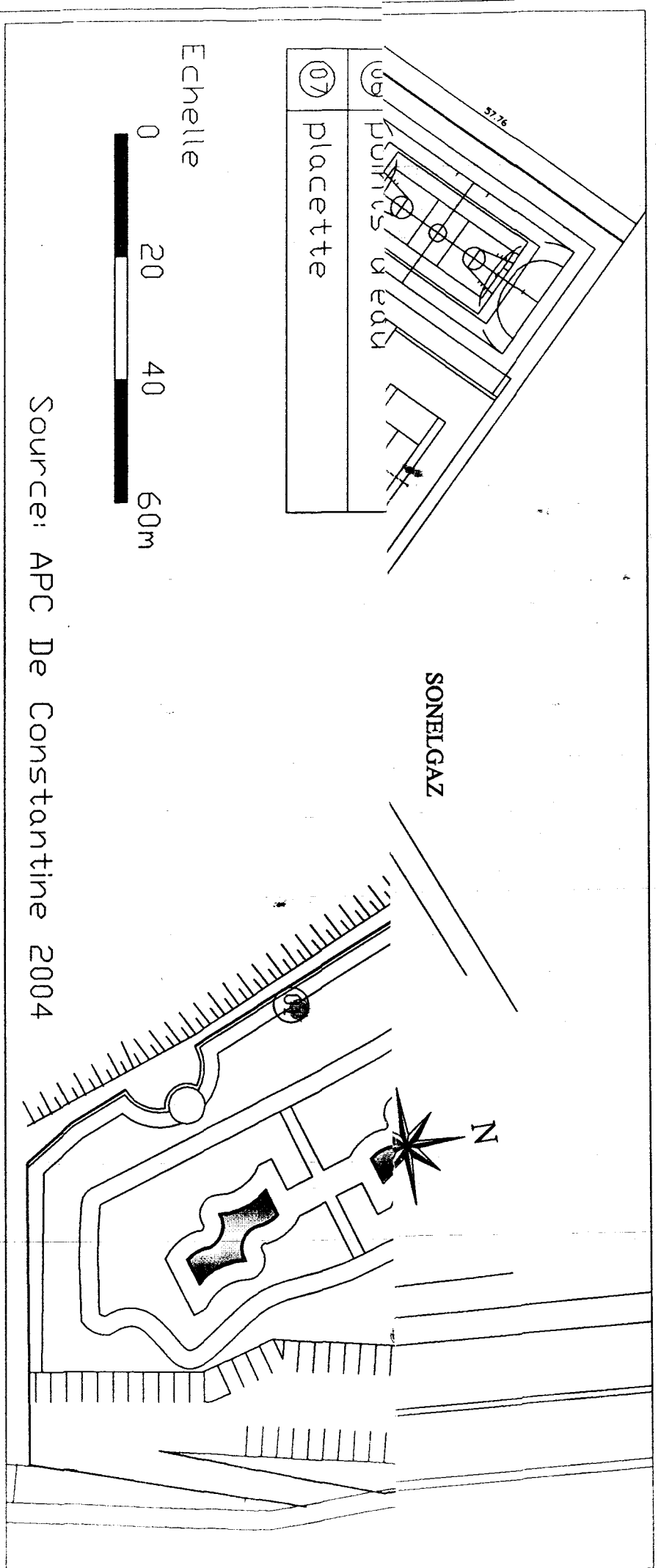


## LEGENDE

- ① Acces principal (rue Kerker)
- ② Rue commerçante
- ③ Jonction rampe-escaliers
- ④ Placette
- ⑤ Placette de l'école
- ⑥ Aire de jeux
- ⑦ Aire de jeux pour enfants
- ⑧ Aire de stationnement
- ⑨ Forêt d'eucalyptus
- ⑩ Pont de Sidi Rached
- ⑪ Pont du diable
- ⑫ Boisement léger et bas

Source: DUC Consta

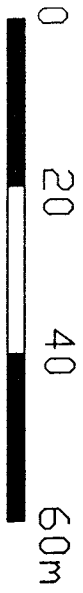
# Carte n° 4: Plan d'aménagement du site ex bidonville New York



SONELGAZ

⑦ placette

Echelle



Source: APC De Constantine 2004

## **6- Les orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U et les sites des ex bidonvilles**

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme P.D.A.U de 1996<sup>9</sup> a défini les périmètres d'intervention des plans d'occupation des sols. Les terrains des ex bidonvilles en question font partie des zones couvertes par ces périmètres.

- Le terrain Gans et Tanoudji sont situés dans le P.O.S 2 de l'arrondissement d'El Kantara.
- Le terrain Bardo est situé dans le POS 2 de l'arrondissement de Kitouni.
- Le terrain New York est situé dans le P.O.S 4 de l'arrondissement des Mûriers.

Les plans d'occupation des sols correspondant aux terrains en question n'ont pas fait l'objet à ce jour d'une étude.

Des orientations sommaires ont été données pour chaque cas par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

- P.O.S n° 2 de l'arrondissement d'El Kantara : tissu existant d'une superficie de 130 hectares composé surtout d'habitat informel sous deux formes : habitat en dur et habitat précaire. L'opération consiste en une restructuration avec viabilisation et injection d'équipements d'accompagnement. Dans la partie Nord il faudra tenir compte de la qualité de sol (glissement).

Les sites Gans d'une superficie de 14.5 ha et Tanoudji de 11 ha (constituant l'habitat précaire) occupent environ 20 % de l'ensemble du territoire.

- POS 2 de l'arrondissement de Kitouni : zone urbanisée d'une superficie de 50 ha, qui correspond au quartier du Bardo, doit faire l'objet d'une opération de rénovation, elle touchera les deux rives du Rhumel.

Le site du bidonville Bardo d'une superficie de 5 ha n'occupe que les 10% du quartier appelé à une rénovation.

- P.O.S 4 de l'arrondissement des Mûriers : zone d'une superficie de 100 hectares très sensible (vallée inondable du Boumerzoug). L'habitat précaire est à

---

<sup>9</sup> P.D.A.U plan directeur d'aménagement et d'aménagement et d'urbanisme, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N°98-83 du 25 février 1998.

éradiquer, toute la zone devra faire l'objet d'un reboisement pour d'une part éviter toute nouvelle implantation d'habitat et d'autre part protéger les berges de l'oued.

Le site de New York d'une superficie de 10 ha constitue seulement 10% de l'ensemble du territoire.

### **7- Cas d'étude de restructuration du quartier Bardo par l'URBACO**

Déjà en 1987 ce quartier était classé comme zone prioritaire nécessitant un renouvellement. Il a fait l'objet d'une étude de restructuration pour lui permettre de se développer, l'exposé ci-dessous donne un aperçu des interventions préconisées.

En l'absence de documents écrits pouvant nous informer des objectifs, des actions et opérations, du foncier, du contenu du programme, du processus d'intervention, et particulièrement des enjeux socio-économiques, ce travail a été établi sur la base seulement des documents graphiques. Il constitue une interprétation de ce qui a été projeté.

#### **7-1- Le périmètre d'étude**

Le périmètre de cette étude est limité au :

- Nord par les gorges du Rhumel, le rocher de la ville historique et l'ex station de bus Kerkri.
- Au Sud par le pont d'Arcole (devenu passerelle piétonne).
- A l'Est par l'avenue Rahmani Achour
- A l'Ouest par la route RN3 appelé communément route de Batna, et par l'avenue de Roumanie au niveau du lieu dit Djenane Etchina (jardin des oranges).

Dans cette emprise, l'étude englobe oued Rhumel et ses deux rives (à l'exception du quartier des constructions spontanées de l'avenue de Roumanie).

#### **7-2- Les constructions à préserver**

La proposition de cette restructuration ne retient de l'ancien bâti sur la rive gauche que quelques constructions privées, la mosquée Chentli, les deux écoles, le long de

l'avenue Rahmani Achour et de même au centre du quartier ont été préservés le bâtiment barre datant de la période coloniale, une mosquée et quelques constructions privées.

Sur la rive droite à l'exception aussi de quelques constructions privées tout est à rénover.

### **7-3- Les aménagements prévus :**

Le contenu du programme de cet aménagement est :

- Sur le territoire de la rive gauche, le programme intègre différents secteurs, habitat collectif et semi collectif, commerces, centre commerciale, un marché, maison de jeune, jardin d'enfant, administration, une cinéma, une salle de congrès et un amphithéâtre, un terrain et salle de sport et plusieurs parkings à étages.

- Sur la rive droite a été prévu un hôtel à proximité de l'accès du chemin touristique (non fonctionnel), aménagé le long des gorges du Rhumel, l'habitat collectif avec commerce et semi collectif, une école, et un terrain de sport.

Le réseau routier a été renforcé par un pont reliant la rive droite à la rive gauche à hauteur du lieu dit Djenane Tchina.

Ce pont permet d'accéder à partir de l'avenue de Roumanie au réseau des nouvelles dessertes prévues dans le cadre de cette restructuration du quartier (Bardo).

Compte tenu de la déclivité séparant ce quartier de la ville, des voies piétonnières ont été prévues à travers (le terrain dit remblais), assurant une relation préférentielle du quartier avec la ville.

Les berges de l'oued sont traités et des allées piétonnes y ont été aménagées sur les deux rives et le long de oued Rhumel allant du pont d'Arcole au pont du diable.

### **7-4- Enjeux socio-économiques**

N'ayant aucune information sur ce point nous émettons un simple avis :

Une différence doit être faite entre les habitants des bidonvilles installés sur le domaine public, et les habitants , commerçants , artisans propriétaires même des constructions vétustes ou illicites installés depuis très longtemps.

Si les premiers sont appelés à être définitivement délocalisés, les autres doivent retrouver dans l'aménagement futur leurs logements et leurs commerces non pas obligatoirement à l'identique mais dans le quartier même.

Les concertations multiples entre décideurs et habitants doivent être menées jusqu'à un compromis sauvegardant les intérêts de chacun.

Cette étude qui date de 1987 n'a pas connu d'application (à l'exception du bâtiment des abattoirs qui a été démoli).

Ce quartier depuis est resté affecté par le processus de dégradation jusqu'à ce jour.

Quel est l'impact de l'aménagement proposé ci-dessus aussi bien pour le quartier que pour la ville?

#### **Conclusion :**

La méthode utilisée pour l'identification des ménages éligibles à être relogés, s'appuie sur les quotas de logements accordés à cet habitat précaire, pour procéder au recensement du ou des bidonvilles à éradiquer désignés par le Wali.

Cette démarche est partielle elle ne cerne pas l'ensemble du parc (commentée dans le chapitre précédent).

Récemment une nouvelle démarche est mise en oeuvre, elle va de la maîtrise de l'ensemble du parc de l'habitat précaire à son éradication avec des échéances bien définies.

La procédure suivie pour l'aménagement des quatre sites ex bidonvilles Gans, Tanoudji, bardo et New York est discutable.

Les projets d'aménagement proposés se limitent au site même pour remplacer les bidonvilles, le contenu de leur programme ne tient pas compte du contexte immédiat.

Ces projets n'ont pas pris en considération les orientations données par le PDAU sur les secteurs urbains dans lesquels ils s'insèrent. Exemple Gans et Tanoudji dans un secteur qui nécessite d'être restructuré, et Bardo doit être rénové dans sa totalité.

Ces sites ex bidonvilles se situent dans les quartiers dégradés, dévalorisés et marginalisés. L'intervention doit concerner l'ensemble du quartier.

Ce type d'intervention devait associer tous les concernés, décideurs et usagers (collectivités locale, l'Etat, la société civile, les habitants et les citoyens de la ville).

Le projet de restructuration du quartier du Bardo établie en 1987 et connu de tous les concernés n'est il pas un modèle de démarche pour le renouvellement urbain de ces quartiers.

**PARTIE III:**

**LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

## **CHAPITRE V:**

# **LE RENOUVELLEMENT URBAIN EN FRANCE**

## Introduction :

La ville est vie, la ville est mouvement, la ville se transforme en permanence, la ville se renouvelle sans cesse. Elle change certes plus ou moins régulièrement, plus ou moins rapidement mais une ville qui ne change pas et qui se fige devient une ville morte. Evoquer la ville renouvelée, parler de renouvellement urbain peut donc sembler une forme de «lapalissade». Pourtant, depuis quelques années, une réflexion s'est engagée, une politique s'amorce autour d'une ambition : mener à bien du renouvellement urbain sur certains territoires<sup>1</sup>.

La ville évolue cela témoigne de sa vitalité, elle n'en demande pas moins d'être anticipée et maîtriser à travers une stratégie bien défini.

Ces dernières années le vocabulaire de l'urbanisme s'est enrichi de nombreuses expressions et de mots dont les champs thématiques sont proches sans toute fois avoir la même signification, *«on a vu se développer l'utilisation du terme renouvellement, requalification, recyclage, régénération restructuration et enfin réhabilitation »*<sup>2</sup>.

Mais généralement les deux termes les plus utilisés actuellement en Europe sont : régénération dans les pays Anglo-saxon, renouvellement en France. Ces deux termes visent les mêmes objectifs.

Dans le cadre de ce travail nous développerons beaucoup plus le concept français du renouvellement urbain.

## 1- Le concept du renouvellement urbain

### 1-1- Origine du renouvellement urbain

Le renouvellement urbain vient de « ville renouvelée » qui est apparu dans la métropole lilloise dès la première moitié des années 1990 à l'occasion de la révision du schéma directeur, Les promoteurs de ce concept de « ville renouvelée » proposaient de réorienter les priorités vers les parties du tissu urbain les plus affectées par les

<sup>1</sup> Michel Gonnet, André Rossinot « Réussir le renouvellement urbain » rapport CDC , FNAU novembre 2001 p35. [En ligne] [http // : www.fnau.fr](http://www.fnau.fr)

<sup>2</sup> Paquot Thierry, « le renouvellement urbain », le magazine international de l'architecture et de la ville, urbanisme N°308, septembre/octobre 1999, p.56-57.

conséquences sociales et spatiales des mutations économiques. Dont l'ambition est de faire bouger les territoires bloqués, en les réintégrant dans un cercle « vertueux ».

### 1-2- Le concept du renouvellement

La caisse de dépôt et de consignation (CDC) inspiré de l'expérience lilloise de la ville renouvelée avait adopté le renouvellement urbain pour qualifier un programme pour le financement de projet de revalorisation de territoires urbains.

Pour cette adoption la CDC a écarté « la rénovation urbaine » pour plusieurs raisons. Parce que c'était l'appellation d'une procédure particulière d'aménagement qui avait pour objet de permettre la démolition de quartiers anciens vétustes pour les remplacer par des ensembles neufs. Le programme de la Caisse des dépôts ne se limitait pas aux opérations de démolition-reconstruction ; il prévoyait des interventions plus diversifiées et il fallait éviter les risques de confusion. Ceci d'autant plus que l'application de cette procédure n'avait pas laissé que de bons souvenirs. On lui reprochait notamment des démolitions qui n'avaient pas pris en compte la valeur patrimoniale de certains quartiers et, sur le plan social, d'avoir contribué à la « déportation » des populations les plus défavorisées vers la périphérie des villes<sup>3</sup>.

Les autres dénominations déjà utilisées pour désigner des interventions en zone urbaine étaient trop étroites, comme celle de réhabilitation urbaine qui visait principalement le logement et même celle de restructuration urbaine qui ne concernait que les éléments spatiaux et physiques de la ville.

Sans doute le concept de régénération urbaine utilisé dans les pays anglo-saxons correspondait le mieux aux objectifs poursuivis par la CDC. Mais elle a préféré retenir le renouvellement urbain.

En 1999, le comité interministériel des villes a lancé un programme national de renouvellement urbain centré sur cinquante (50) grands projets de ville (GPV), et quarante (40) opérations de renouvellement urbain pour la réalisation desquels des prêts de renouvellement urbain étaient distribués par la Caisse des dépôts<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> Henri Jacquot, « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », p.9. [En ligne] [http// : www.gridauh .fr](http://www.gridauh.fr)

<sup>4</sup> Marion Desjardins, renouvellement urbain au service du social, [En ligne] [http// : www.i.ville.gouv.fr](http://www.i.ville.gouv.fr)

C'est la loi « Solidarité et renouvellement urbain » (SRU) du 13 décembre 2000 qui a véritablement introduit ce nouveau concept dans l'ordre juridique<sup>5</sup>.

### 1-3- La reconnaissance législative du concept :

Dans la loi SRU Le concept de renouvellement urbain quitte le domaine des pratiques administratives pour intégrer celui du droit. Il est « appelé à désigner non pas un type particulier d'opération mais un projet politique visant, par une série d'actions coordonnées, à revaloriser un site urbain dégradé, désaffecté ou paupérisé en y mettant en œuvre les principes de mixité sociale et de diversité urbaine.

Il acquiert une portée générale et devient un objectif de premier rang assigné aux politiques urbaines. Son champ d'application s'étend au-delà des opérations relevant de la politique de la ville : il vise aussi à limiter l'étalement urbain en favorisant de façon générale la « reconstruction de la ville sur la ville » et pas seulement dans les quartiers sensibles<sup>6</sup>.

Cette loi traduit et signifie une évolution des pouvoirs publics pour donner ou redonner aux quartiers existants plus ou moins en difficulté plus de possibilités de se renouveler, d'être mieux « traités », de devenir une offre plus concurrentielle<sup>7</sup>.

elle se voulait novatrice par son approche plus globalisante de la pensée urbaine. Elle fixe trois objectifs aux acteurs de l'urbanisme et aux élus locaux : le renouvellement urbain, la solidarité et la mixité, le tout placé dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Elle institue des documents de planification modifiés plus cohérents : le schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T) et le plan local d'urbanisme (P.L.U) remplacent l'ancien schéma directeur (S.D) et le plan d'occupation des sols<sup>8</sup>.

<sup>5</sup> Henri Jacquot, op.cit. p.9.

<sup>6</sup> Henri Jacquot, op cit p 10.

<sup>7</sup> Michel Gonnét, André Rossinot , op cit, p 41.

<sup>8</sup> Yaëlle Devaux, « L'élaboration des nouveaux PLU prise en compte du renouvellement urbain du diagnostic au règlement », DEA de l'urbain et ses territoires, juin 2004. p.11.

#### 1-4 Essai de définition du renouvellement urbain :

- Le renouvellement urbain peut être défini comme la mise à neuf d'un espace urbain préexistant défraîchi voir en ruine<sup>9</sup>.

- *Le renouvellement urbain, plus qu'une pratique de l'aménagement est une conception de la politique urbaine et aussi une philosophie de la gestion urbaine*<sup>10</sup>.

- Selon Pascale d'ANFRAY – LEGENDRE Architecte urbaniste<sup>11</sup> « on définira le renouvellement urbain comme un phénomène de mutation immobilière qui nécessite un travail sur la durée et la mise en place de méthodes et d'actions spécifiques, impliquant de nombreux partenaires : habitants, acteurs économiques et sociaux, collectivités territoriales, et État. Le renouvellement urbain est un changement de mode d'occupation des sols, une mutation ou une recherche d'adaptation de secteurs urbains dévalorisés étendus ».

- La définition retenue pour le renouvellement urbain par le ministère délégué à la Ville en France, est la suivante : il « désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers de la géographie prioritaire, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Inscrites ou non dans un projet urbain, ces interventions vont de la démolition-reconstruction à la prise en compte de l'habitat dans les quartiers anciens, au traitement des copropriétés dégradées et d'un habitat spécifique comme les résidences foyers de travailleurs migrants, à l'amélioration de la desserte des transports, à l'adaptation et à la création de nouveaux services, enfin à l'accueil d'activités ou d'entreprises économiques et à l'accompagnement social des habitants »<sup>12</sup>.

<sup>9</sup> Yaëlle Devaux, op. cit p.10

<sup>10</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 46.

<sup>11</sup> Pascale d'Anfray – Legendre, « L'empreinte des grands quartiers d'habitat social », Actes de la journée organisée par le Centre de Ressources rénovation urbaine renouvellement urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXIe siècle ? [En ligne] <http://www.ressourcespolville.maisondebanelieueasso.fr>

<sup>12</sup> Antoine Anderson, op. cit.

## 2- La politique du renouvellement urbain :

La politique du renouvellement urbain est une des orientations majeures de la vision d'avenir à moyen et long terme d'un projet urbain ; son objectif est de :

- Mieux utiliser et valoriser les territoires urbains existants par rapport au développement périphérique ;
- insérer et/ou réinsérer des populations en difficulté ;
- faire participer ces territoires au fonctionnement économique d'ensemble ;
- renouveler un urbanisme et un cadre de vie insatisfaisants.

*« Le projet urbain est un concept élaboré pour désigner des pratiques urbanistiques qui rompent avec la démarche bureaucratique, linéaire, autoritaire et peu soucieuse des contextes locaux de la composition du cadre physique. Ce concept intègre dans les projets urbanistiques les notions de concertation entre les différents acteurs (décideur, concepteur, investisseur, usagers) dans la prise de décision, la maîtrise des échelles mineures de l'espace urbain, la réponse aux exigences du contexte local et la composition des espaces publics aussi importante que les aspects fonctionnels. »<sup>13</sup>*

Le projet urbain n'est pas seulement un « dessin », mais « un dessein ». c'est un projet global comportant un cortège d'action complexes dans lequel l'espace public est central et articule des dynamiques et des tensions. Il consiste à intégrer le quartier dans la ville<sup>14</sup>.

### 2-1- Le projet du renouvellement urbain :

Le projet de renouvellement urbain doit :

- s'inscrire dans une politique d'ensemble de développement dont les orientations majeures sont : sociales, économiques et urbaines ;
- Se définir à une échelle suffisante non sur le territoire qui fonctionne mal (dégradé) mais aussi sur les espaces proches voisins contigus qui peuvent participer et contribuer à sa réussite (ou à ses difficultés) ;
- La vision du projet ou son dessein doit être explicite par ou à travers les ambitions, perspectives, objectifs à différents termes (moyen et long terme) ;

<sup>13</sup> Maouia Saidouni, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie », ed casbah, 2000, p.21.

<sup>14</sup> Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme, projet urbain et grands ensembles, DAU n°5-6 novembre- décembre 1993.p 18.

- Quant à son contenu doit intégrer différents programmes (habitat, aménagement urbain, équipement et service, espaces publics et desserte) ;
- Tout doit s'insérer dans une stratégie (stratégie de conception) apte à transformer rapidement et significativement certaine condition de vie et l'image locale ;
- Stratégie de mise en œuvre articulant et programmant les projets, les opérations et les actions.

## **2-2-Territoire pris en compte par Le renouvellement urbain**

Un certain nombre de quartiers et de morceaux de ville ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal, sont fortement marqués et sont durablement dans une spirale négative, que les modes et le moyens d'action des pouvoirs publics pour y remédier ne donnent pas les résultats escomptés, ne gagnent pas la course poursuite entre la spirale de la déqualification et la dynamique de requalification. C'est aussi constater que cette situation est de moins en moins tolérée par les habitants aussi bien que par l'ensemble de la population et que donc, en conséquence, il est indispensable de «renouveler» objectifs, méthodes et moyens d'action des pouvoirs publics sur ces territoires pour les faire entrer dans un cercle vertueux de création de valeur.

Le renouvellement urbain entend prendre en compte différents types de territoires qui ne se renouvellent pas ou se renouvellent mal :

- des quartiers anciens résidentiels dégradés, connaissant des processus de déqualification et/ou écartés des processus de valorisation ;
- des quartiers (et souvent des «morceaux de ville») anciens et mixtes associant de l'habitat souvent modeste et vétuste et des activités industrielles notamment, qui périclitent et/ou se délocalisent, quartiers dont la valorisation est particulièrement difficile ;
- des quartiers récents, constitués d'ensembles de logements locatifs sociaux et parfois aussi de copropriétés, très marqués par l'urbanisme des «tours et des barres», affectés durablement par des processus de dégradation, de dévalorisation, de marquage, concentrant un certain nombre de dysfonctionnements sociaux.

## 2-3 Exemple d'opération du renouvellement urbain :

### 2-3-1 Ville de AULNAY-SUS-BOIS

Dans le cadre du grand projet de ville<sup>15</sup> :

- Des équipements de quartiers ont été créés : une salle de danse et de musique, un café club, une nouvelle antenne jeune, une maison de l'emploi, une cuisine centrale, un hôtel d'activité ;
- Des interventions sur le bâti ont été effectuées notamment : requalification des espaces extérieurs, ravalement des façades, réorganisation des aires de stationnements et gestion des ordures ménagères ;
- Ultérieurement, il s'agit aussi d'aménager la voirie et ses abords, et d'exploiter l'espace que constitue le terre plein, des services publics seront relogés : mairie, commissariat, pôle médico-social, un vélodrome, un espace sportif, culturel, une maison d'accueil pour les handicapés, un centre de formation et un institut d'étude supérieure.

### 2-3-2 Ville de Vitry sur seine (quartier Balzac) :

Le programme du projet du renouvellement urbain<sup>16</sup> :

- 1 logement détruit, 2 logements construits ;
- Favoriser la mixité sociale ;
- développer les équipements publics ;
- Un réaménagement urbain ;
- désenclaver le quartier et l'ouvrir sur la ville.

Le projet de renouvellement du quartier Balzac consiste à détruire 660 logements et construire 1320 logements, les autres sont réhabilités ainsi de nouveaux équipements sont intégrés et les espaces d'extérieurs sont réaménagés.

Sur l'espace ainsi libéré prendra place un vrai square public, une crèche multi accueil, de nouveaux locaux pour le centre social, un parvis avec des commerces... Ces équipements ne sont pas seulement destinés aux habitants du quartier, mais aussi aux riverains des quartiers alentours. De nouvelles voiries bordées d'arbres les rendront

<sup>15</sup> Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social. [En ligne] [http// : www.i.ville.gouv.fr](http://www.i.ville.gouv.fr)

<sup>16</sup> Le quartier Balzac, le projet. [En ligne] [http// : www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)

plus accessibles, cinq (5) voies nouvelles vont permettre d'ouvrir le quartier vers la ville et faire le lien entre les différents quartiers.

Pour donner aux habitants un côté plus avenant, plus humain un traitement paysager, un bon éclairage, des circulations piétonnes et l'accès au logement sont améliorés.

### Schéma n°3 : Le plan d'aménagement du quartier Balzac



Source : [www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)

Photo n°18 : le quartier Balzac avant



Photo n°19 : le quartier Balzac après



Source : [www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)

### 3- Les acteurs du renouvellement :

Le projet urbain, c'est aussi le résultat de la confrontation de multiples acteurs aux intérêts souvent divergents : la collectivité locale, l'état, les habitants, les investisseurs publics ou privés, les maîtres d'œuvre, concepteurs et réalisateurs.

Les principaux intervenants opérationnels et leur champ d'action sont:

#### 3-1- Les collectivités locales :

Les collectivités locales vis à vis du renouvellement urbain et de sa mise en œuvre sont un acteur central et décisif. Elles sont ou doivent être le maître d'ouvrage d'ensemble<sup>17</sup>.

- Elles sont, en amont, inévitablement en première ligne face aux dysfonctionnements urbains, face aux dérives sociales, face à la déqualification et au dépérissement de certains sites, face à des demandes plus ou moins formalisées des populations et des activités.

- Elles le sont en tant qu'initiateur (ou en tant que porteur et indispensable relais) de projets et d'actions (ou mieux d'un véritable projet) destinés à apporter des solutions pour que ces sites fonctionnent mieux, puissent se renouveler, rentrent dans un processus de valorisation.

- Elles le sont en tant que maître d'ouvrage majeur du projet et de ses différentes composantes, en tant aussi que conducteur principal du projet.

- Elles le sont en tant que «responsables politiques» vis à vis des autres partenaires publics et privés et vis à vis des habitants du site et de l'ensemble de la population de la ville, de l'agglomération.

- Elles le sont vis à vis du suivi des opérations et des actions et de leur bonne mise en œuvre, de leur réalisation, de leur efficacité.

---

<sup>17</sup>Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 91

### 3-2- L'Etat :

L'Etat vis à vis du renouvellement urbain est concerné sous plusieurs angles<sup>18</sup> :

- Les territoires à renouveler sont par essence des territoires en difficulté dont les nécessaires transformations ont du mal à s'enclencher et à se réaliser, qui ont des «héritages» lourds à gérer qui se traduisent notamment par des conditions de vie difficiles voire précaires et pour lesquels les capacités locales de prise en charge sont souvent bien insuffisantes. Il doit intervenir pour aider ces territoires et leurs populations au titre de la solidarité.

- Sur ces territoires, une partie importante des difficultés et des dérives tient, outre le chômage, à l'échec scolaire et à la sous-qualification, aux incivilités et aux violences urbaines voire aux situations de non-droit, aux mauvaises conditions de logement. Ces problèmes relèvent fortement du champ de l'Etat du fait de ses compétences régaliennes (éducation, formation, police, justice) et de sa forte présence réglementaire et financière dans certains domaines (tel le logement). L'Etat est donc nécessairement impliqué.

### 3-3- La population ou les habitants :

• L'implication de la population reste toujours un enjeu important mais difficile. Il ressort de toute analyse sur ces territoires que deux «populations» sont à prendre en compte : les habitants du site, ceux qui y vivent mais aussi parfois ceux qui y travaillent et puis les «autres» à l'échelle de la ville, de l'agglomération qui se font une image du territoire et/ou qui véhiculent une image, un marquage du territoire<sup>19</sup>.

• Il est important d'impliquer ces deux types de population dans les processus de renouvellement. Au regard de bien des expériences et des pratiques, il est assez évident que l'implication des habitants ne se décrète pas, pas plus qu'elle ne résulte d'incantations ou de trémolos. L'implication de la population est un long et patient processus qui suppose de pratiquer, sous réserve bien sûr qu'il y ait projet, une écoute attentive, écoute individuelle comme écoute collective, une information durable et accessible et de mener une communication régulière et solide selon des modes

<sup>18</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 99

<sup>19</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p 105

diversifiés, adaptés et avec un grand souci de pédagogie et de rapprochement des «langages» entre la population et l'ensemble des acteurs, maîtres d'ouvrage et maîtres d'œuvre. Cela demande aussi de recourir à de formes diverses de participation et d'implication (conseils ou commissions, associations locales, manifestations ponctuelles, expositions, etc..). L'objectif est d'arriver à des formes d'appropriation du projet, appropriation qui ne soit pas que purement locale. Selon les «moments» du déroulement de la chaîne de mise en oeuvre, les implications peuvent être assez différentes. Une des fortes difficultés est celle du temps : il est donc très important de bien articuler les perspectives des actions de long terme et les résultats des actions à productivité rapide de court terme.

### **3-4- Les autres acteurs :**

#### **3-4-1- Les autres pouvoirs publics :**

D'autres «pouvoirs publics» sont à prendre en compte et en particulier les départements, les régions, l'Europe. Compte tenu du champ du renouvellement urbain et des thématiques qu'il prend en compte, ces pouvoirs publics sont presque toujours concernés par rapport aux compétences qu'elles exercent, par rapport à leur association à certaines politiques ou démarches, par rapport éventuellement à leurs politiques ou procédures propres (ce peut être le cas de l'Europe).<sup>20</sup>

- Ces acteurs ne participent pas à tous les maillons de la chaîne de mise en oeuvre mais sur certains maillons, en fonction de leurs compétences, de leurs objectifs de solidarité, ils peuvent jouer un rôle important pour monter notamment financièrement un certain nombre de projets et d'opérations.

Ils peuvent donc favoriser la mise en oeuvre du renouvellement urbain. Ces acteurs ont besoin d'une lisibilité de l'action des collectivités locales. Que l'ambition, les orientations, la stratégie du renouvellement urbain soient bien et clairement définies et ces acteurs pourront intervenir en connaissance de cause et de manière efficace et ceci d'autant plus s'ils se donnent la peine de le faire avec intelligence et souplesse en sachant s'adapter aux situations locales.

---

<sup>20</sup> Michel Gonnnet, André Rossinot, op cit, p 103

### 3-4-2- Les acteurs privés :

Les différents acteurs privés, qui sont les propriétaires fonciers et immobiliers, entreprises industrielles, commerciales et de services, ont un rôle important à jouer. Ils peuvent aider et contribuer au renouvellement, à remettre ces territoires «dans le marché», ils peuvent et doivent constituer un relais et un second souffle à l'action des pouvoirs publics, ils peuvent rendre crédible le renversement recherché de l'image du territoire et son «démarquage» des processus négatifs<sup>21</sup>.

### 3-4-3- Les bailleurs (organisme HLM):

Les bailleurs sociaux constituent un acteur important du renouvellement urbain, presque toujours majeur lorsque les territoires sont des grands ensembles récents de logements locatifs sociaux publics. Les bailleurs sociaux gèrent le « peuplement » et ont donc en charge un rôle important. D'autre part et dans une certaine mesure, ces acteurs ont géré et gèrent souvent les sols, leur utilisation et une partie du fonctionnement de ces «parties de ville». Dans ces territoires, la situation est souvent complexe, car les bailleurs peuvent être nombreux. Les bailleurs sociaux sont souvent confrontés à des contraintes fortes : leur devoir d'équilibre de leur compte, leur vocation de loger les ménages sociaux et très sociaux, une demande difficile qui choisit ou rejette certains sites, des immeubles, des îlots voire des sites entiers qui peuvent être très marqués, très stigmatisés<sup>22</sup>.

### 3-4-4- La caisse de dépôts et de consignations CDC :

- La Caisse des Dépôts et Consignations est un opérateur financier public, partenaire des collectivités locales et des différents acteurs, permettant notamment des financements privilégiés. Elle s'est investie très tôt dans la problématique du renouvellement urbain en faisant, dès 1998, en accord avec l'Etat, une de ses missions d'intérêt général et en mettant en place divers moyens de financement (aides à l'ingénierie, prêts à taux privilégiés, participation à certains investissements, etc.)
- Dans chacune des villes et agglomérations, elle propose des apports qui sont susceptibles de donner plus de densité et de faisabilité au projet, plus d'ambition et de

<sup>21</sup> Michel Gonnet, André Rossinot, op cit, p103.

<sup>22</sup> Idem p 105-106.

---

moyens pour «conduire» le projet, plus d'ingénierie et de moyens de financement pour monter et réaliser projets et opérations. Dans cette perspective, en tant qu'investisseur public, elle s'efforce de susciter l'intervention d'acteurs privés grâce à des montages financiers publics/privés.

- Pour ce faire, la CDC a engagé et doit poursuivre, sur le renouvellement urbain, une mutation qui la conduit à être autre chose qu'un guichet : il s'agit pour elle d'être un facilitateur de l'engagement et des projets et un assistant-moteur contribuant aux différentes opérations qui composent ces projets.

### **3-4-5- Les agences urbaines**

Les politiques et les projets sur la ville et pour la ville peuvent résulter de l'intuition et du savoir-faire des responsables politiques et de leurs services propres. Si ces éléments peuvent être importants, il s'avère souvent que cela n'est pas suffisant. Des outils de connaissance, d'analyses, de réflexions prospectives, d'apporteurs d'idées et de projets sont utiles et même indispensables car les mutations sont rapides, les conjonctures changeantes, les perspectives ouvertes mais incertaines, les interrelations nombreuses et complexes entre les différents champs qui font et défont la ville.

- On peut recourir pour ce faire à des outils «externes» : consultants, bureaux d'études, etc..., on peut aussi se doter d'un outil propre au plan local (ce qui n'exclut pas de faire appel à des compétences externes) : c'est ce qui existe dans toute une série d'agglomérations sous le nom d'agence de développement et d'urbanisme, outil des collectivités locales en association notamment avec l'Etat. Ces outils ont en charge des fonctions d'observation des différents domaines du fonctionnement des villes, des fonctions de réflexions prospectives, d'études sectorielles, d'études préalables à des projets ou démarches, d'animation de la «culture urbaine locale», etc....

En conclusion Schématiquement, les collectivités locales définiront leur vision, leur ambition et les projets qui en découlent. L'Etat, en fonction de quelques lignes directrices, de ses compétences et de ses moyens d'action, cherchera à définir sa stratégie et son implication adaptées au territoire, le ou les projets de renouvellement

urbain des collectivités seront, après négociation concrétisés par des engagements fermes et pluriannuels, enrichis de l'effort de l'Etat.

#### **4- Les problématiques et enjeux du renouvellement urbain**

Le renouvellement urbain n'inclut pas des opérations de remplacement mais de transformation, de renouveau, de rénovation. Le renouvellement urbain qui intervient ponctuellement, de façon diffuse ou dans le cadre d'opérations complexes d'aménagement comprenant des démolitions, des reconstructions, des réhabilitations, des restaurations, etc., doit être l'occasion de corriger ce qui est considéré aujourd'hui comme des erreurs du passé et de faire face à des problèmes nouveaux. Sans prétendre à l'exhaustivité on peut distinguer les problèmes et enjeux urbanistiques, sociaux et ceux relatifs à l'aménagement du territoire et au développement durable.

##### **4-1- Une problématique et enjeux urbanistiques**

A ce titre on peut faire état des problèmes nés de l'application des doctrines de l'urbanisme moderne telles qu'elles sont notamment exprimées dans la charte d'Athènes (dont les trois fonctions fondamentales sont : 1-habiter, 2- travailler, 3- recréer).

Au premier rang des difficultés engendrées par l'application stricte de ces doctrines, il faut citer les conséquences du fonctionnalisme qui a conduit à une spécialisation parfois excessive des espaces urbains et à la création de zones d'habitat ou d'activités monofonctionnelles. Cette spécialisation, qui résulte d'ailleurs plus des pratiques que des textes, a nui au bon fonctionnement de la ville et même parfois contribué à son éclatement. Les textes récents en prennent le contre-pied en prônant la mixité urbaine. Mais, là encore, il faut se garder des généralisations excessives. Il faut se souvenir qu'à l'époque où elles ont été formulées, les doctrines fonctionnalistes ne manquaient pas de justifications, dont certaines sont toujours valables de nos jours.<sup>23</sup>

Personne ne songe actuellement à implanter des usines polluantes ou dangereuses dans les zones d'habitat et des dispositions récentes ont même été prises pour

<sup>23</sup> Henri Jacquot, « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », p.11. [En ligne] [http:// www.gridauh.fr](http://www.gridauh.fr)

### 4-3- Une problématique et enjeu du foncier

Désignant l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers en crise, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville, le renouvellement urbain est une des problématiques actuelles de l'aménagement. Dans un contexte où le foncier est de plus en plus difficilement maîtrisable et où les spécificités foncières doivent être analysées différemment selon le territoire en crise, la question foncière va être placée au cœur des processus de renouvellement urbain. L'Etat intervient alors par des mesures législatives et financières pour faciliter les interventions foncières et des outils fonciers adaptés permettant de mener à bien des projets urbains sur des territoires à recycler ou à recréer.<sup>26</sup>

Si les échanges de terrains se font à titre onéreux, entre deux opérateurs partenaires du renouvellement urbain, cela n'influe pas sur le bilan financier. Mais si le terrain est privé le coût de l'acquisition du terrain, la démolition doivent être inclus dans le bilan financier.

Le propriétaire privé étant souvent considéré comme un gêneur auquel la puissance publique entendait se substituer avant toute opération de réaménagement.

### 4-4- Une problématique et enjeux environnementaux

La nouvelle question urbaine souligne l'ambiguïté des modalités actuelles du développement des villes et la nécessité de maîtriser les effets physiques (séparation spatiales, discontinuités, ruptures de la qualité résidentielle), économiques (spécialisations fonctionnelles, zonage), sociaux (ségrégations résidentielles, replis communautaires) environnementaux (pollutions, nuisances), mais aussi politiques (dispersion et débordement des acteurs de la gestion et de la régulation urbaine).<sup>27</sup>

La tendance à l'étalement urbain contribue au mitage des espaces naturels ; elle génère également une circulation automobile individuelle qui est source de pollution et qui ne va pas dans le sens des économies d'énergies et du développement durable ;

<sup>26</sup> Emmanuel Hanquez, «Le foncier ; clé de voûte des opérations de renouvellement urbain », Mémoire d'ingénieur ESGT, 2003. [En ligne] [http:// : www.esgt.cnam.fr](http://www.esgt.cnam.fr)

<sup>27</sup> Observatoire universitaire de la ville et du développement durable, vues sur la ville, dossier développement urbain durable. N°1. Février 2002.

elle peut aussi faciliter les logiques sociales ségréгатives. Certes la reconstruction de la ville sur la ville ne peut pas constituer le seul mode de développement urbain. Le renouvellement urbain et la densification des espaces concernés ne doivent pas être présentés comme un moyen de mettre fin aux extensions urbaines ; ce qui serait totalement irréaliste. Mais il peut contribuer à mieux maîtriser celles-ci. En effet, il n'est pas scandaleux de vouloir utiliser les possibilités de développement urbain qui existent à l'intérieur des espaces déjà urbanisés avant de chercher à les étendre, même si c'est plus difficile. Ceci conduit à une utilisation optimale de l'espace conforme au principe du développement durable et le coût global à terme pour la collectivité n'est pas nécessairement plus élevé<sup>28</sup>.

### **5- Le renouvellement urbain et le développement durable**

Le développement durable correspond à la volonté de se doter d'un nouveau projet de société qui tente de remédier aux excès d'un mode de développement dont les limites sont devenues perceptibles.

Depuis déjà quelques décennies on s'est rendu compte que beaucoup d'activités économiques génèrent des atteintes à l'environnement, visibles et localisés (déchets, fumées d'usine, pollutions des cours d'eau ....etc) dont les responsables sont aisément identifiables.

Au cours des années 80 c'est l'existence des pollutions et de règlements globaux (trou dans la couche d'ozone, effet de serre, la désertification) qui furent portés à la connaissance du public. Ces atteintes aux milieux naturels sont diffuses et leurs origines et leurs responsables ne sont pas clairement identifiables.

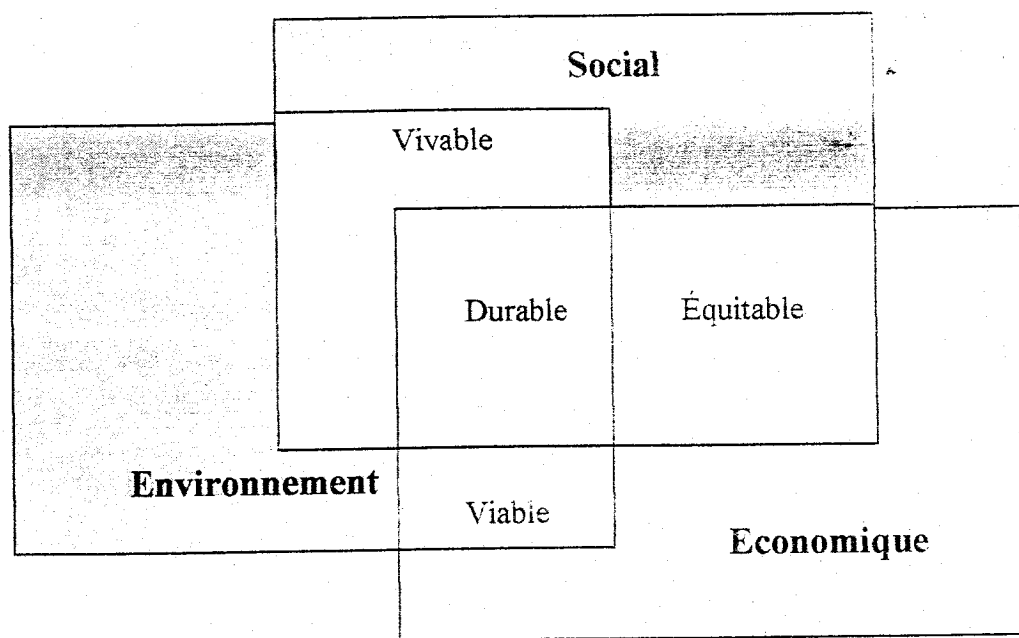
Le développement ne signifie pas croissance, la croissance est un processus quantitatif par lequel est mesuré l'accroissement de la richesse créée par les échanges marchands. Le développement est un processus qualitatif induit par la croissance mais qui fait référence à une transformation des structures de la société propre à améliorer le bien être de l'homme. Le terme durable signifie que le processus de développement ne doit pas produire les causes de sa propre fin.

---

<sup>28</sup> Henri Jacquot.op. cit. p.13.

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'écologique, l'économique et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois pôles. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, support de la vie sur terre, qui garantit l'efficacité économique mais sans perdre de vue les finalités sociales que sont la lutte contre la pauvreté contre les inégalités, contre l'exclusion et la recherche de l'équité. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et écologique.<sup>29</sup>

#### Schéma n°4: Les trois axes du développement durable



Source : *Entreprendre pour une ville durable*, Lille métropole, communauté urbaine ville de Tourcoing GPV Lille métropole, 8-9 novembre 2001.

Le développement durable représente un arbitrage entre des objectifs d'efficacité économique, d'équité sociale et de protection de l'environnement. Le développement économique ne peut se concevoir sans prendre en considération la lutte contre la pauvreté et les inégalités sociales et spatiales et la protection et amélioration de l'environnement.

Se situer dans une perspective de développement durable revient donc à élargir notre champ de vision, à ouvrir notre horizon temporel sur le temps long, celui des

<sup>29</sup> Henri Jacquot, op. cit. p.13

générations futures, et notre horizon spatiale, en prenant en compte le bien être de chacun, qu'il soit habitant d'un pays du Nord ou du Sud, d'une région proche, de la ville ou du quartier voisin. Le développement durable est synonyme de solidarité avec les habitants de la planète.

Le développement durable repose en fait sur la mobilisation et la participation de tous les acteurs de la société civile au processus de décision, qu'ils soient professionnels ou citoyens. La concertation doit prendre le pas sur la simple information. Il s'agit d'associer les citoyens aux projets qui les concernent et de trouver des solutions de compromis. Le développement durable entend promouvoir la démocratie locale ou démocratie participative et l'approche citoyenne.

En définitive on peut définir le développement durable comme la mise en pratique d'un certain nombre de principes contribuant à l'amélioration du bien être, à davantage de justice sociale, au respect des écosystèmes. Le développement durable désigne une direction à prendre, c'est une dynamique, un processus d'évolution bien plus qu'un but en soi ou une série d'objectifs précis à atteindre.<sup>30</sup>

Plus que n'importe quelle autre discipline, l'urbanisme est donc susceptible de pouvoir dialoguer avec le développement durable, dont l'horizon temporel est, par définition, celui des générations futures « long terme ».

Le renouvellement urbain a pour objet la requalification, le réaménagement des zones urbaines en difficultés et leur insertion dans la ville.

Si le terme de renouvellement urbain fait plus facilement écho à un renouvellement physique s'inscrivant dans la logique de la transformation régulière des villes des « établissements humains » il fait écho aussi à d'autres formes de renouvellement concernant les aspects sociaux, économiques, culturels de la vie des habitants de la « vie en ville ».

Le dialogue entre ces deux termes (renouvellement urbain et développement durable) semble évident tant il est vrai, renouveler un quartier a pour but de permettre son

<sup>30</sup> Ville et développement durable, [En ligne] <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>

développement. Ce dialogue voit le jour à travers un certain nombre d'objectifs, méthodes et moyens d'actions : à savoir :

- La lutte contre la fragmentation spatiale et la dévalorisation d'une partie du territoire.
- La lutte contre la ségrégation sociale.
- La recherche d'une plus grande équité entre citoyens
- Le respect des priorités : sociales, économique et écologiques.
- La décentralisation où le rôle des collectivités locales doit être primordial
- La concertation à laquelle sont associés les différents acteurs de la vie publique avec les habitants.

### **Conclusion :**

Le renouvellement urbain évoque l'évolution de la ville sur elle-même. C'est un phénomène permanent nécessaire à la ville pour se moderniser.

Le succès d'une ville dépend à la fois des habitants, de son gouvernement et de la priorité qu'ils donnent au maintien d'un environnement urbain humanisé.

Il n'y aura pas de ville durable tant que ne seront pas prises en compte dans sa planification l'écologie, l'économie et la sociologie urbaines. La ville durable doit offrir une infrastructure et des services essentiels, assurer la cohésion sociale et l'intégration culturelle, définir et promouvoir une image de la ville et enfin s'appuyer sur l'esprit civique.

Pour cela le renouvellement urbain constitue un des nouveaux modes d'intervention pour revaloriser la qualité de vie, il correspond à cette volonté de prise en compte de la qualité environnementale dans la requalification de nos tissus urbains. L'intervention morphologique sur un cadre bâti existant suppose également l'intégration conjointe des questions d'ordre social et économique, en termes de concertation, de partenariat, de création de valeur et de nouvelle attractivité des territoires.

**CHAPITRE VI :**

**LES TENTATIVES DU RENOUVELLEMENT  
URBAIN DANS LA VILLE DE CONSTANTINE**

**Introduction:**

Complexité de la circulation routière, cités anarchiques, routes défectueuses, prolifération des bidonvilles, absence d'espace verts, commerces illicites, ceux sont les termes qui qualifient l'image de nos villes.

Après plusieurs décennies de développement urbain, mené dans l'urgence et la précipitation, les villes connaissent aujourd'hui de nombreux dysfonctionnements résultants de cette pratique d'urbanisation.

Les villes se sont développées anarchiquement, elles se disloquent et se déchirent de jour en jour, ce qui mérite des études d'évaluation afin de prendre en considération les besoins urgents des citoyens et de constituer une prise de conscience des décideurs en vue de réussir à améliorer le cadre de vie et donner une meilleure image à nos villes.

Constantine comme toutes les autres villes, connaît des problèmes de la circulation, du transport urbain, de la dégradation ou le non aménagement des espaces extérieurs (trottoirs, places et placettes ...etc) dans les grands ensembles. A ceci s'ajoute la vétusteté du bâti qui menace ruine, des constructions illicites et des bidonvilles qui altèrent l'image de la ville.

Différentes actions sont entreprises pour une amélioration de la qualité de la vie des citoyens. Ces actions concernent :

- Des projets d'embellissement
- Traitement de carrefours
- Le transport urbain
- Réhabilitation du vieux bâti
- L'amélioration urbaine des grands ensembles
- L'amélioration du cadre de vie –initiative privée-
- La résorption des bidonvilles et le Renouveau urbain

### 1- Projets d'embellissements des entrées de la ville :

Constantine est à la croisée des grands chemins de communication, mais l'infrastructure dont elle est dotée est sous développée<sup>1</sup>, elle bénéficie de plusieurs entrées qui nécessitent des interventions pour revaloriser l'image de la ville.

C'est dans ce sens qu'en novembre 2005 la direction de l'urbanisme et de la construction a lancé un concours relatif à l'étude d'aménagement des accès des entrées de la ville de Constantine à partir de la commune El Khroub, commune Hamma Bouziane, commune Didouche Mourad, commune Ain Smara et de l'aéroport Mohamed Boudiaf<sup>2</sup>. Ce concours fut déclaré infructueux par suite d'une absence de participation des bureaux d'études. L'administration n'a plus relancé ce projet d'étude.

### 2- Traitement de carrefours:

La ville de Constantine connaît des problèmes de circulation, ceci engendre des embouteillages particulièrement dans les carrefours et les rues de la ville. Aussi certaines intersections de voies à grande ou moyenne circulation connaissent des embouteillages.

Pour améliorer la fluidité de la circulation et éviter le croisement des véhicules dans certains carrefours un échangeur et trois trémies ont été réalisées :

- L'échangeur a été réalisé à l'intersection de la voie principale El Khroub Ain Smara et de la route vers Ain El Bey, au niveau de la cité Kouhil Lakhder.
- La première trémie est située à hauteur de l'université islamique Emir Abdelkader.
- La deuxième trémie est située à hauteur de l'université Mentouri, pour éviter le croisement des véhicules venant de Ain El Bey vers la ville et ceux accédant à l'université.

<sup>1</sup> ANAT, maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantinoise, août 1996

<sup>2</sup> La consistance de l'étude est relative au : revêtement de la chaussée, les mobiliers urbain, Création de trottoirs, éclairage public, plantation et espace vert, élargissement des voies, panneaux de signalisation, balises et glissières, traitement de carrefour, traitement des terres plein centraux, traitement des talus. In Cahier des charges, concours étude d'aménagement des accès de la ville de Constantine, D.U.C Octobre 2005.

- La troisième trémie est au niveau de l'institut Zouaghi, pour éviter le croisement des véhicules venant de l'aéroport vers la ville et ceux venant des cités résidentielles pour rejoindre la même voie ou accéder à l'institut.

### 3- Le transport urbain

Le transport en commun par autobus était assuré seulement par des entreprises privées. L'état dégradé des autobus, le manque de maintenance et d'hygiène, la ponctualité de leurs passages aux arrêts de bus, sont autant de problèmes qui entravaient son bon fonctionnement et ne donnaient pas satisfaction à ses usagers.

Une entreprise publique dotée d'un parc d'autobus neufs a été créée. Celle-ci assure la liaison de certaines lignes (Sidi Mabrouk, Djebel Ouahch, Boussouf et la nouvelle ville Ali Mendjeli).

Cette intervention de l'Etat dans ce secteur sensible ne vise pas à concurrencer le privé mais de donner un exemple de gestion, de stimuler et moraliser le secteur et satisfaire la demande des citoyens.

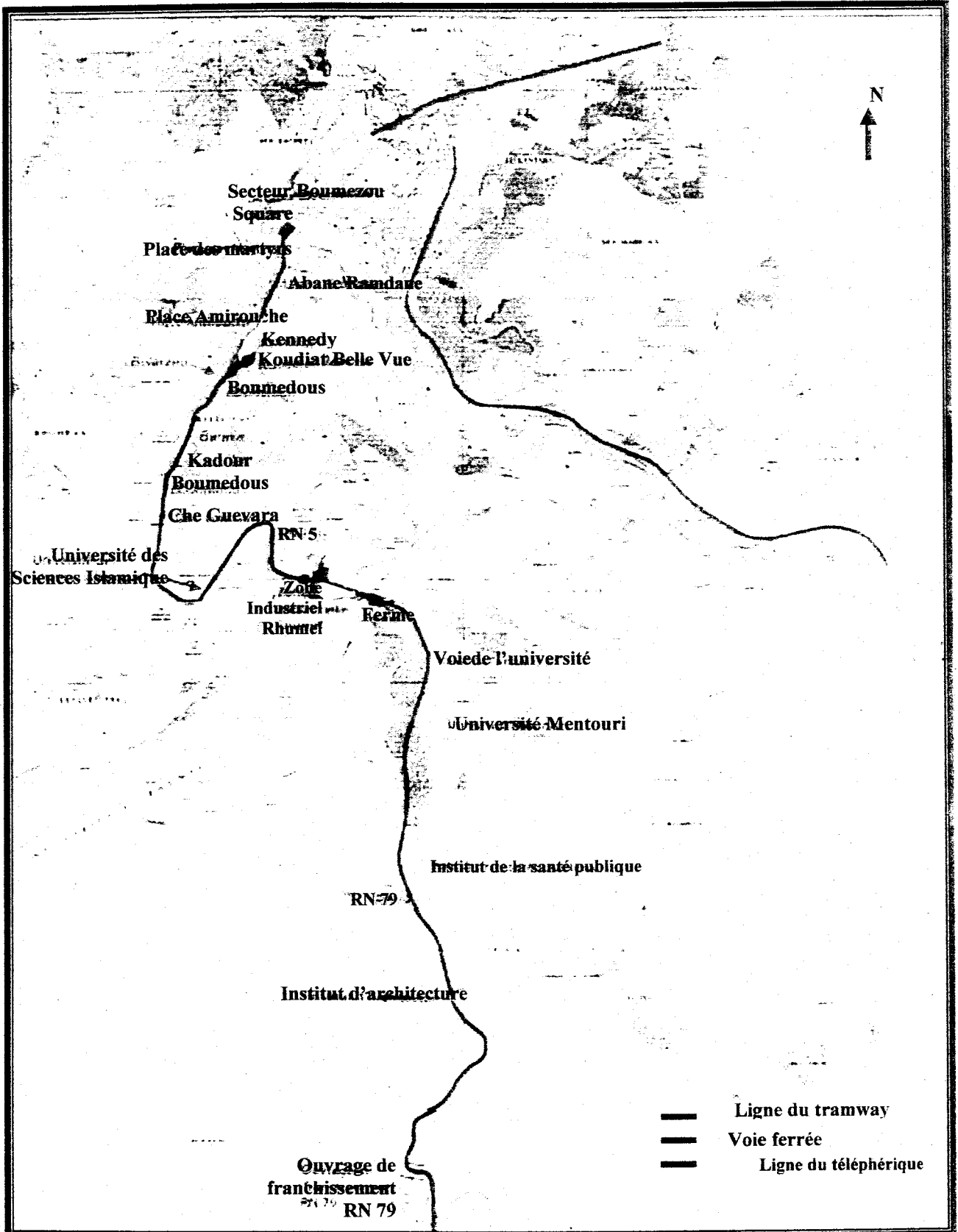
Aussi pour l'amélioration du transport en commun, la ville de Constantine a bénéficié d'un projet de transport à grande capacité de type tramway.

Le tracé de celui-ci, part de la place des martyrs vers la rue Abane Ramdhane, le boulevard Kennedy, emprunte après le stade Benabdelmek, la rue Kaddour Boumeddous, passe devant l'université Emir Abdelkader et va jusqu'à la zone industrielle palma, et puis se dirige vers Zouaghi, en passant devant l'université Mentouri. (Voir schéma n°5).

Ce projet soulagera Constantine de la pression existante sur le transport urbain, et apportera plus de confort aux usagers.

D'autre part les travaux de réalisation de deux lignes de téléphériques sont en cours, ce choix de moyen de transport qu'a adopté la ville, concerne les zones dont le terrain est très accidenté.

Schéma n°5 : le tracé de la ligne du tramway



Source : direction de l'urbanisme te de la construction 2006

➤ La première ligne est prévue sur un parcours linéaire de 465 m et reliera la place Tatache située en aval de lycée Rédha Houhou au centre hospitalier universitaire Abdelhamid Benbadis.<sup>3</sup>

➤ La seconde ligne sur une distance de 1150 m desservira à partir du centre hospitalo-universitaire C.H.U. de Constantine le terrain Tanoudji situé à la cité Emir Abdelkader, dans un secteur mal desservi par les moyens de transports en raison de son relief accidenté

#### 4- Réhabilitation du vieux bâti :

Une opération de réhabilitation a été lancée à travers la ville de Constantine dans les tissus coloniaux exemple : Larbi Ben M'hidi, Aouati Mostepha, Rue Belouizded,.....etc. Elle a été gérée par l'office de promotion et de gestion immobilière O.P.G.I. Elle consiste à réhabiliter les façades des bâtiments (ravalement et peinture) et les parties communes telles que les cages d'escaliers (consolidation, crépissage, et peinture) et les terrasses (étanchéité).

Le financement de cette opération provient de la taxe d'habitation dont le montant s'élève à 75 DA, et prélevée sur chaque facture d'électricité établie par la SONELGAZ pour toute la wilaya de Constantine.

Photo n°20 : Réhabilitation de la rue Larbi Ben M'hidi



Source : auteur 2006

<sup>3</sup> A.B, «téléphérique, les avis d'appel d'offres sont lancés», journal El Watan du mercredi 25 janvier 2006.p 09

### 5- L'amélioration urbaine des grands ensembles :

La plupart des cités des grands ensembles réalisées à ce jour n'ont pas connu d'aménagement de leurs espaces extérieurs censés être le prolongement direct des logements.

Ces espaces sont restés des terrains vagues et donnent à ces ensembles un aspect d'inachevé et de non fini.

Les immeubles de ces cités ne connaissent aucune maintenance, leurs façades sont ternies par les aléas du temps, les parties communes, surtout les cages d'escaliers sont dégradées par les habitants eux même. L'étanchéité des terrasses inaccessibles est altérée par le temps et aussi par les habitants depuis l'avènement de la parabole collective qui a occupé pendant longtemps ces lieux.

Cette situation devenue alarmante a incité les autorités à intervenir, en inscrivant les opérations relatives aux travaux de l'amélioration urbaine dans le cadre du plan de soutien et la relance économique (P.S.R.E), en matière d'urbanisme.

C'est ainsi que la direction de l'urbanisme et de la construction se trouve charger de ces opérations. Ces dernières concernent la plupart des cités de la ville.

Elles consistent :

- à aménager les espaces extérieurs par la création de places, placettes, d'aires de jeux pour enfants, d'espaces verts et trottoirs.
- Travaux de réfection de la voirie et les réseaux d'assainissement.
- Travaux d'éclairage public.

Cette opération a touché différents sites au niveau de la ville de Constantine à savoir : les cités dont les travaux sont achevés notamment : les cités 05 juillet 1962, Boussouf, Daksi , d'autre en cours de réalisation comme les cité Ziadia , Boom, Djebel Ouahch ,Boussouf 5<sup>ème</sup> tranche, et Gammas .Et 136 sites ont fait l'objet d'un appel d'offre pour les études d'aménagement à travers la wilaya de Constantine.

Photos n°21 -22 : Cité du 05 juillet 1962 avant



Photo n°21



Photo n°22

Source : Direction de l'urbanisme et de la construction 2003.

Photos n°23-24 : Cité du 05 juillet 1962 après



Photo n°23



Photo n°24

Source : Auteur 2006.

## 6- L'amélioration du cadre de vie - initiative privée- :

Les cités de recasement de la ville de Constantine réalisés durant la période coloniale, telles que la cité Oued El Had, Ameziane, les mûriers et El Bir, ont toutes connues des transformations à des degrés différents de développement.

Le cas de la cité Oued El Had, est un exemple d'évolution singulier qui a servi de modèle dans le cadre de certaines études de l'informel dans l'économie et l'habitat.

Cette cité réalisée dans le cadre du plan de Constantine de 1958 était destinée à la population des zones rurales. Elle est constituée de deux types de lots :

- L'un d'une superficie de 64 m<sup>2</sup> abrite un logement de deux pièces, cuisine, toilette et une cour.
- L'autre d'une superficie de 96 m<sup>2</sup> abrite un logement de trois pièces, cuisine, toilette et une cour.

Pour améliorer leurs conditions d'habitabilité, certains occupants ont pris l'initiative de procéder à l'extension de leur maison, sans au préalable demander le permis de construire.

La construction s'est faite en plusieurs étapes, dans un premier temps, est réalisé un étage sur rez de chaussée. Ce dernier est réservé pour les activités commerciales, ce qui est devenu coutume et tradition dans l'auto construction. Dans un deuxième temps est construit le deuxième étage et en dernier lieu le troisième dans certains cas.

Les conditions politiques et économiques particulières qu'a connues le pays, ont permis le développement du commerce informel que cette cité a abrité comme d'autres lieux de la ville.

L'extension de la ville de Constantine et la naissance de nombreuses cités, ont rendu la situation de ce quartier non marginale (périphérique).

Aussi l'accessibilité de ce quartier a été améliorée par la réalisation de la voie à grande circulation (boulevard de l'Est) desservant plusieurs autres cités.

Ainsi presque toutes les maisons ont connu la même extension et avec une même architecture dont les façades en sont l'expression.

**Photo n°25 : maison de recasement à l'état initial**



**Photo n°26 : maisons de recasement après transformation**



Source : auteur 2005

Oued El Had aujourd'hui est sorti de son état précaire et de son isolement. Il est devenu un lieu attractif par les activités commerciales.

La mutation de ce quartier est la volonté de ses habitants et des investisseurs ayant les mêmes intérêts. Sa requalification et son insertion dans la ville peut elle être considérée comme un renouvellement urbain.

### **7- La résorption des bidonvilles et le renouvellement urbain**

La débidonvillisation ou l'éradication des bidonvilles est une action louable, cette action consiste à reloger les habitants de ces baraques et de procéder à la démolition de cités de mal vie.

Cette action est limitée à la démolition des bidonvilles et leurs remplacements pour certains par des reconstructions exemple :

- le site du Polygone : a accueilli la construction des sièges de la direction de la protection civile, la direction du commerce et la direction de la formation professionnelle. Un nouveau pôle administratif.
- Le terrain du Mansourah a été restitué à la cinquième région militaire qui l'a lotit en résidence au profit de ses cadres.

Et pour d'autres leurs terrains sont demeurés en friche et n'ont connu que des tentatives d'étude d'aménagement discutables. (Bardo, Gans et New York).

Ce qui explique qu'aucune approche ni réflexion sur l'après débidonvillisation n'a été faite sur ces lieux et leur devenir.

Ces sites ex bidonvilles sont implantés dans les quartiers ou territoires qui accueillent aussi des constructions informelles (illicites) et dont la stabilité de certaines est douteuse (quartier du bardo, quartier Emir Abdelkader)<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> P.D.A.U plan directeur d'aménagement et d'aménagement et d'urbanisme, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N°98-83 du 25 février 1998.

Ces quartiers ou morceaux de ville ne connaissent pas d'évolution, ils sont fortement marqués et sont durablement dans une spirale négative et de déqualification.

Cette situation est de moins en moins tolérée par les habitants aussi bien que par l'ensemble de la population.

L'action de la débidonvillisation peut être inscrite dans la politique de renouvellement urbain dont les objectifs à long et moyen terme sont :

- la valorisation de ces quartiers
- la participation au fonctionnement économique
- la réinsertion de leurs populations et particulièrement celles qui sont en difficulté
- le renouvellement de l'urbanisme et du cadre de vie insatisfaisants.

Le projet de renouvellement urbain se définit à une échelle suffisante non sur le territoire qui fonctionne mal (dégradé) mais sur les espaces voisins contigus, qui peuvent participer à sa réussite. Il s'inscrit dans la politique d'ensemble de développement de la ville, dont les orientations essentielles sont sociales, économiques et urbaines.

Il doit intégrer différents programmes (habitat, équipement des différents secteurs : économiques, sociales, culturels, culturels, transport, etc).

Il doit avoir une stratégie de mise en œuvre articulant et programmant les projets, les opérations et les actions :

- les projets : (habitat, équipements, voirie) sur terrains libres ou à libérer.
- Les opérations : intervention sur les constructions illicites (par la restructuration du foncier parcellaire et de la viabilisation) de manière à leur donner les commodités de confort urbain et améliorer l'image du quartier.
- Les actions sur le vieux bâti pour préserver leur valeur immobilière et architecturale.

Il est destiné à apporter des solutions pour que ces territoires connaissent une requalification, une revalorisation et une meilleure insertion dans la ville.

Le projet de renouvellement urbain est le résultat de compromis de plusieurs acteurs, qui sont : les collectivités locales, l'Etat, les habitants, les investisseurs publics ou privés.

### 7-1- Autres stratégies de débidonvillisation

A ce jour la débidonvillisation passe par le relogement des habitants de cet habitat précaire. Ce relogement est fait effectivement au niveau des villes nouvelles. Cette délocalisation n'est pas sans difficultés pour les relogés, bien que leur situation est nettement meilleurs (confort d'habitabilité).

Différentes solutions sont préconisés pour éviter la délocalisation

#### a- cas où des terrains constructibles existent non loin des bidonvilles

Dans un premier temps il est souhaitable de réaliser sur ces terrains des logements sociaux pour les habitants du bidonville.

Dans un deuxième temps, après leur relogement et démolition du bidonville, réaliser sur l'assiette libérée un autre programme de logements ou d'équipements.

Solution qui peut être envisagé dans certaines agglomérations où les terrains urbanisables sont occupés particulièrement par les bidonvilles.

#### b- reconstruire sur le terrain du bidonville et au profit de ses habitants.

Cette idée émane des actions menées au profit des sinistrés d'une catastrophe naturelle (exemple du séisme du 21/05/2003).

Peut on considéré les bidonvillois comme des sinistrés ?

Dans un premier temps l'opération consiste par l'installation de chalets ou cabines légères préfabriqués correspondant au modèle utilisés surtout pour les bases de vie des grands chantiers) dans un terrain qui doit être préalablement, viabilisé (voirie, assainissement, alimentation en eau potable, électricité) pour faire loger la totalité des bidonvillois.

Dans un deuxième temps après relogement de ces habitants il est procédé à la réalisation de logements. A leur achèvement les habitants de l'ex bidonville occuperont les nouveaux logements et libéreront les chalets.

Cette opération peut être retenue dans le cas où elle est répétée pour d'autres sites soit de bidonvilles ou d'autres types d'intervention dans les tissus urbains (constructions illicites, restauration, réhabilitation, rénovation ou restructuration)

Ces chalets qui sont installés comme abris temporaires, joueront le rôle de cité de transit, ce qui permettra à moyen terme leur amortissement.

Cette démarche si elle est adoptée pour une seule opération est très onéreuse.

Ces chalets sont installés pour une durée bien déterminée et doivent disparaître à l'échéance prévue.

c- L'auto- construction assistée : est une solution pour résorber l'habitat précaire à des coûts réduits. Elle consiste à utiliser les habitants comme main d'œuvre pour construire leur propre logement. Il s'agit d'utiliser leur potentiel en tant que constructeur pour réduire les coûts de productions des logements. Il ne faut donner aux entreprises que ce que les habitants ne peuvent faire eux même.

Les autorités commencent par réaliser la viabilisation de l'ensemble de terrain avant de lancer les travaux d'auto-construction assistée.

Cette solution permet d'occuper l'importante population désœuvrée des bidonvilles et de lui donner une formation dans le bâtiment. Elle a donc un rôle social extrêmement positif car elle valorise les personnes. Et même si c'est une main-d'œuvre peu qualifiée, elle est par contre très motivée. Les habitants peuvent s'approprier le projet et par conséquent avoir un niveau d'investissement important. De plus, pendant la phase de construction, qui peut être relativement longue, les habitants qui travaillent ensemble vont se souder et apprendre à s'organiser, surtout si les personnes qui encadrent le projet leur laisse une part de responsabilité relativement importante. Ils seront donc capables, à l'avenir, de se regrouper pour entamer de nouvelles réalisations.

Il faut cependant faire attention à ce que l'auto-construction ne tombe pas dans les mêmes inconvénients que les logements sociaux ; c'est-à-dire la standardisation des maisons et une organisation spatiale inadaptée aux modes de vie. C'est pourquoi la

présence de l'architecte est nécessaire pour que les projets soient les plus proches possibles de ses usagers.

### **7-2 Méthodologie d'approche d'un projet urbain de renouvellement d'un quartier :**

Il ne peut pas y avoir une méthodologie d'études mais plusieurs correspondants aux différents cas de figures et aux problèmes que les autorités ont choisis de traiter prioritairement.

#### **Etudes préliminaires : Elaboration d'un projet de termes de référence précisant :**

- Les orientations fixées par le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
- La liste des équipements d'intérêt public prévus ou prévisibles.
- La liste des études : rapports, plans et cartes disponibles qui peuvent être utilisés comme base initiale de données.
- La détermination du périmètre d'étude.

#### **La première phase : diagnostic**

Cette phase consiste à :

- Etablir des études physiques (topographie, étude géotechnique), faisant ressortir les sites constructibles
- Faire un état des lieux quantitatif et qualitatif de tous les secteurs (bâti, social, économique, culturel, cultuel, transport, circulation....etc).
- Faire ressortir le bâti à sauvegarder (patrimoine historique ou de valeur immobilière ou architecturale).
- Faire un recensement des habitants selon un découpage préalable correspondant à la typologie d'habitat, avec une étude socio-économique.
- Recueillir les avis des habitants sur leur quartier et leur souhait. Aussi ceux des commerçants et les gestionnaires des équipements particulièrement socio-éducatifs.
- Faire ressortir les difficultés et les besoins que connaît le territoire (le degré de son insertion dans la ville).
- Définir le contenu du programme (habitat, équipements, aménagements.....etc).

Si les différentes études de cette première phase citées ci-dessus sont déjà établies seule une actualisation est nécessaire.

De cette phase doivent être identifiés l'inventaire des problèmes, les enjeux et les potentialités, les perspectives et ambitions, les objectifs à moyen et long terme, les termes de référence (développement de la ville) dans une concertation réunissant tous les acteurs concernés : collectivités locales, l'Etat, représentants des différents secteurs, société civile, promoteurs, ....etc.

### **La deuxième phase : Avant projet**

Cette phase consiste à :

- concevoir un avant projet d'image future pour ce territoire, et les règles d'organisation de l'espace, et de composition urbaine.
- proposer des variantes de plans (ou d'esquisses) de composition urbaine incluant le programme défini ou arrêté dans la première phase.
- principe de mise en oeuvre opérationnel.

Ces propositions doivent faire l'objet d'une concertation avec les mêmes acteurs concernés pour évaluer les variantes et faire un choix avec redéfinition du contenu du programme, et éventuellement définition de nouvelles orientations.

### **La troisième phase : Projet final**

Le projet final doit :

- Développer la forme choisie
- Lever les réserves faites dans la phase précédente
- Arrêter le programme adopté
- déterminer les différents types d'intervention (restructuration, réhabilitation, constructions nouvelles).
- Etablir les différents scénarios des diverses opérations de réalisation

Cette phase doit recevoir le consensus de l'ensemble des acteurs concernés.

En conclusion, réaliser un projet urbain c'est concrétiser une volonté, cela ne peut pas se faire par hasard. Les multiples volontés qui vont concourir à la réalisation du projet doivent être fédérés (ce qui est un des objectifs de l'étude) et le déroulement de l'opération doit être suivi pas à pas de façon à pouvoir prendre en temps voulu les mesures utiles et procéder aux arbitrages nécessaires. Le bon déroulement de ce processus nécessite qu'il soit placé sous l'autorité d'un opérateur unique : l'aménageur ou maître d'ouvrage en urbanisme.

Les projets urbains sont différents les uns des autres, selon leur localisation, certains occupent une centralité dans la ville peuvent faire l'objet d'intervention complexe à la dimension de la métropole et pour d'autres se trouvent dans des zones périphériques peuvent faire l'objet d'une revalorisation du territoire et son insertion dans la ville.

### **Conclusion :**

A l'instar des autres métropoles, Constantine est en quête d'un développement urbain, lui assurant l'amélioration de son image et aussi la qualité de vie de ces citoyens. Ces dernières années des actions ont été engagées dans différents secteurs et d'autres sont toujours en cours.

Dans l'habitat : les travaux entrepris ont concerné la réhabilitation du tissu colonial, l'aménagement des espaces extérieurs particulièrement des grands ensembles.

Dans les travaux publics : les carrefours de certains axes ont connu un traitement par la réalisation d'échangeurs et de trémies améliorant la fluidité de la circulation.

Dans le transport urbain : pour les autobus, à côté du secteur privé a été créé le secteur public pour l'amélioration de ce transport et dans l'intérêt des usagers.

Constantine a bénéficié d'un projet de transport à grande capacité de type tramway. Aussi deux lignes de téléphériques sont en cours de réalisation pour desservir la zone d'El Kantara.

La cité Oued El Had : de cité de recasement à un quartier urbain est un exemple d'évolution échappant à la gestion urbaine planifiée. Son développement et son insertion urbaine sont la volonté de ses habitants.

Si le projet urbain de renouvellement des quartiers en difficultés abritant ces sites ex bidonvilles, peut connaître une mise en œuvre. Constantine pourra voir son image améliorée.

Aujourd'hui le phénomène de l'habitat précaire est cerné, et un programme pour sa résorption est établi. Son éradication est une question de temps.

Le projet urbain de renouvellement doit précéder les actions de résorption des bidonvilles, pour que les terrains libérés ne demeurent pas en friche.

## CONCLUSION GENERALE :

L'habitat précaire à Constantine dont l'émergence date de la période coloniale a vu sa prolifération durant la guerre de libération et même après l'indépendance du pays.

Les tentatives nombreuses initiées par le passé pour résorber ce phénomène n'ont pas atteint des résultats satisfaisants. Ces initiatives découlent de démarches ponctuelles et partielles.

Aujourd'hui la résorption constitue l'une des préoccupations majeures des autorités du pays. Le ministre de l'habitat lui-même a proposé qu'une démarche globale soit programmée et planifiée pour l'éradication totale de ce phénomène.

Aussi le conseil interministériel lors de l'examen du dossier de l'habitat précaire a pris des décisions pour son éradication. Un recensement national de cet habitat est en cours, pour établir une évaluation actualisée, aussi bien physique que socio-économique.

La résorption de l'habitat précaire est une volonté politique de l'Etat, les autorités chargées de la mise en exécution de cette action, n'ont pas anticipé sur l'après débidonvillisation.

Certains sites des Ex bidonvilles à Constantine sont restés en friche. Les aménagements programmés à l'initiative de l'administration sont discutables et n'ont pas été suivi de concrétisation.

Cette démarche bureaucratique autoritaire et peu soucieuse des besoins de la population, ne répond plus aux exigences du contexte local.

La débidonvillisation n'est pas une fin en soi. C'est une opération qui peut s'inscrire dans les actions que définit le renouvellement urbain.

Le renouvellement urbain, est une démarche nouvelle de l'urbanisme contemporain, privilégiée en France.

Le renouvellement urbain, vise la requalification, le réaménagement des zones en difficultés, et leur insertion dans la ville.

La plupart des secteurs urbains dans lesquels sont localisés les sites des ex bidonvilles sont sensibles, marginalisés, et sans aucune qualification.

L'aménagement des sites des ex bidonvilles, ne doit pas se limiter à la parcelle de terrain libéré, il s'étend à l'ensemble du secteur urbain. Cette opération doit correspondre à un projet urbain. Il doit être porteur d'éléments susceptibles d'apporter une requalification, revalorisation, redynamisation (sur le plan environnemental, économique, social et culturel), au secteur urbain même, et aux territoires voisins.

Le contenu de son programme doit intégrer : l'habitat, équipements et services, espaces publics et dessertes.

Le renouvellement urbain constitue un mode d'intervention pour revaloriser la qualité de vie, impliquant la concertation entre les différents acteurs (décideur, concepteur, investisseur et usagers).

Il s'inscrit dans une vision globale et durable de l'aménagement de la ville. Il va dans le sens de la cohésion urbaine.

## BIBLIOGRAPHIE

### I. OUVRAGES ET ARTICLES

- ABDELKAFI Djellal**, « L'urbanisation et la gestion des villes dans les pays méditerranéens. Étude sub-régionale : Tunisie, Algérie, Maroc », Plan bleu, juillet 2001.
- ANAT**, « maîtrise de la croissance urbaine de la métropole constantinoise », août 1996.
- BELABED SAHRAOUI Badia**, «Constantine à la reconquête de son pouvoir métropolitain», Séminaire national sur la gestion des grandes villes 26, 27,28 mai 1998 à Annaba.
- BELABED SAHRAOUI B**, «L'évolution urbaine de Constantine à la lumière du projet ville nouvelle», Séminaire la ville sur la ville ou l'intégration de l'existant. 20, 21,22 mars 2005 à Fès.
- BENDJELID Abed, BRULE Jean Claude, FONTAINE Jacques** « Aménageurs et aménagés en Algérie, héritage des années Boumediene et Chadli »éd l'Harmattan, Paris, 2004.
- Claude CHALINE**, « Les villes du monde arabe », collection géographie, MASSON, Paris, 1990.
- Collectif**, « Constantine –ville- paysage », Ecole nationale supérieure du paysage de Versailles, atelier pédagogique, 2003-2004.
- Collectif**, Yves Lacoste, le colloque de Vincennes, ed Hérodote, Paris, juillet 1970.
- Dictionnaire petit Larousse**, librairie Larousse, 1984.
- Grand dictionnaire encyclopédique Larousse**, Tome 8, librairie Larousse, 1984.
- Grand Dictionnaire Encyclopédique Larousse**, tome 2 Beaucens à Christian, ed Larousse, Paris, 1982.
- HAFIANE A.**, « Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », O.P.U, Alger, 1989.
- LABASSE Jean**, « L'organisation de l'espace, éléments de géographie volontaire », ed hermann, Paris, 1966.
- MESKALDJI G., EL HADEF L.** « Croissance de l'agglomération constantinoise », centre interuniversitaire d'étude méditerranéennes Poitiers, équipe de recherche associée, n°706 C.N.R.S Tours, 1979.

- MESKALDJI G.**, « L'habitat spontané en Algérie : résorption et reconnaissance le cas de Constantine », travaux de l'institut de géographie de Reims, n°85-86, 1993.
- MILTON Santos**, « Dix essai sur les villes des pays sous développés », éd OPHRIS, 1970.
- Ministère de la défense national**, « Approche pour l'aménagement d'une nouvelle ville », 03 février 2007.
- Ministère de l'équipement, des transports et du tourisme**, « Projet urbain et grands ensembles », DAU n°5-6 novembre, décembre 1993.
- Ministère de l'habitat**, « Restructuration et rénovation du rocher de Constantine », U.R.B.A.C.O, 1984.
- NACIRI Mohamed**, « Les formes d'habitat « sous intégrés » essai méthodologique », colloque de Vincennes in HERODOTE, Paris, juillet 1970.
- Observatoire universitaire de la ville et du développement durable**, « Vues sur la ville », dossier développement urbain durable. N°1, Février 2002.
- ROGERS Richard, GUMUCHDJIAN Philip** «Des villes pour une petite planète » éd le MONITEUR, Paris, 2000.
- SAIDOUNI Maouia**, « Elément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie », éd casbah, Alger, 2000.

## II. THESES

- BELABED SAHRAOUI B.**, «La médina de Constantine, héritage et vitalité économique», magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme Constantine, 1988.
- BELABED SAHRAOUI B.**, «Pouvoir municipal et production de la ville coloniale.Constantine :1854-1903 », doctorat d'état, université Mentouri, faculté des sciences de la terre, de géographie et de l'aménagement du territoire, département d'architecture et d'urbanisme Constantine, octobre 2004.
- BERKANE Gamra**, « l'informel dans la ville : cas de Oued El Had », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2001.

**BOUARROUDJ ZERTAL Nadjoua**, « l'état d'avancement urbain et prémisses du développement urbain durable en Algérie- vers une lecture écologique de Constantine » magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 2001.

**CHOUGIAT BENMALLEM S.**, « Report de croissance de Constantine et devenir d'un centre satellite cas de Ain Smara », magister, université Mentouri , institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine, 1997.

**DEVAUX Yaëlle**, « L'élaboration des nouveaux PLU prise en compte du renouvellement urbain du diagnostic au règlement », DEA de l'urbain et ses territoires, juin 2004.

**DJEMAI BOUSSOUF F.**, « Mise en évidence des structures permanentes comme méthode de revalorisation du patrimoine bâti: cas de Constantine », Magister, E.P.A.U d'Alger 2002.

**FARHI A.**, « L'habitat informel – cas de Biskra- », magister, centre universitaire mohamed kheider biskra, département d'architecture, décembre 1993.

**GUEDIRI Khedidja**, « Croissance démographique et urbanisation, cas de Constantine », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine 2001.

**MEDGHOUL Karima**, « La fragmentation urbaine à Constantine de la ségrégation sociale à la mobilité résidentielle », magister, université Mentouri, institut d'architecture et d'urbanisme, Constantine 2001.

**PAGAND B.**, « La médina de Constantine de la ville traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine » thèse de doctorat 3<sup>ème</sup> cycle 1988.

### **III. JOURNAUX**

**Abdelkrim Zerzouri**, « propositions d'aménagement des ex-sites bidonvilles –les élus boycottent », El Acil, dimanche 6 juin 2004.

**Abdelkim Z.**, « Constantine, le projet du tramway déclare d'intérêt national, les habitations non concernées par l'expropriation », El Acil, jeudi 1er décembre 2005.

**Abdelkim Z.**, « Démarrage des études d'avant projet du tramway, rien ne se fera aux dépends de la population », El Acil, le jeudi 19 janvier 2006.

**A.B.**, « Téléphérique, les avis d'appel d'offres sont lancés », El Watan, mercredi 25 janvier 2006.

urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXIe siècle ? [En ligne] <http://www.ressourcespolville.maisondebaniueeasso.fr>

- ARNAUD Emmanuel, « le renouvellement urbain des quartiers et développement durable: une histoire qui commence bien », 2004. [En ligne] <http://www.novethic.fr>

- Atlas Vista Maroc, « Réalisation de 50 % du programme de mise à niveau de la ville de Tanger », publié le 07/06/2006, MAP. [en ligne]: [www.avmaroc.com](http://www.avmaroc.com)

- BEAUDET Pierre, « la planète des bidonvilles ». [En ligne] : <http://www.alternative.ca>

- BARNET Yann, « le bidonville et l'architecte », Mémoire de fin de deuxième cycle. L'Ecole d'Architecture de Strasbourg Année universitaire 2002/2003 [En ligne] <http://www.barnet.yann.free.fr>

- BENKIRANE Reda, « bidonville et recasement, mode de vie à Karyan Ben M'sik (Casablanca) », institut d'étude du développement, université de Genève 1993 in [www.archipress.org](http://www.archipress.org)

- Casablanca à Sidi Bernoussi : SM le Roi lance le programme de recasement des ménages des bidonville Sakouila et Thomas. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

- Conseil national des villes, « les enjeux du logement social, de l'habitat, du développement économique, dans le cadre du renouvellement urbain et de la décentralisation », [En ligne] <http://www.gov.fr>

- D'ANFRAY Pascale – Legendre, « L'empreinte des grands quartiers d'habitat social », Actes de la journée organisée par le Centre de Ressources rénovation urbaine renouvellement urbain : quelles perspectives pour les villes à l'aube du XXIe siècle ? [En ligne] <http://www.ressourcespolville.maisondebaniueeasso.fr>

- DESJARDINS Marion, « renouvellement urbain au service du social », [En ligne] <http://www.i.ville.gouv.fr>

- Direction de l'urbanisme, priorité 2006, action d'encadrement, juin 2006. [En ligne] <http://www.marocurba.gov.ma>

- Direction générale de l'urbanisme de l'habitat et de la construction, « Guide méthodologique pour l'élaboration des bilans d'aménagement et pour l'octroi de financements 1% logement aux opérations de Renouvellement Urbain » Mars 2003, en ligne [www.logement.equipement.gouv.fr](http://www.logement.equipement.gouv.fr)

- EL MALTI Mohammed, « L'urbanisme et la question de la ville », gt6-6. [En ligne] <http://www.rdh50.ma>

- Entreprendre pour une ville durable, Lille métropole, communauté urbaine ville de Tourcoing GPV Lille métropole, 8-9 novembre 2001. [En ligne] <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr>
- GONNET Michel, André ROSSINOT, « Réussir le renouvellement urbain » rapport CDC , FNAU novembre 2001[En ligne] [http // : www.fnau.fr](http://www.fnau.fr)
- HANQUEZ Emmanuel, «Le foncier ; clé de voûte des opérations de renouvellement urbain », Mémoire d'ingénieur ESGT, 2003. [En ligne] [http// : www.esgt.cnam.fr](http://www.esgt.cnam.fr)
- JACQUOT Henri, « Origines, enjeux et encadrement juridique des politiques de renouvellement urbain », [En ligne] [http// : www.gridauh .fr](http://www.gridauh.fr)
- Le renouvellement urbain au cœur de l'action des communes et de la communauté de l'agglomération dijonnaise, [En ligne] [http// : www.le grand dijon.fr](http://www.legranddijon.fr).
- Le quartier Balzac, le projet [En ligne] [http// : www.mairie-vitry94.fr](http://www.mairie-vitry94.fr)
- MAHHE Albert, CHILLIET Alain, « les sem opérateurs du renouvellement urbain », [En ligne] [http// : www.federationdessem.org](http://www.federationdessem.org)
- Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, « ville sans bidonville, état d'avancement global, rencontre des responsable », le 26 novembre 2005. [En ligne] [http// : www.seh.gov.ma](http://www.seh.gov.ma)
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Redéfinition des méthodes d'intervention en matière de résorption l'Habitat Insalubre », [En ligne] [http// : www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)
- Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, « Résorption de l'Habitat Insalubre, Stratégies d'Intervention », [En ligne] [http// : www.mhu.gov.ma](http://www.mhu.gov.ma)
- NOURI Nasrouche, « glissement de terrain à Constantine ville : y a-t-il magouille dans le plan d'évacuation », journal le matin 17 août 2003, [En ligne] [http// : www.constantine.free.fr](http://www.constantine.free.fr).
- NN et BA, « Constantine : la tension monte », Algéria Watch [En ligne] [http// : www.algeria-watch.org](http://www.algeria-watch.org)
- R. N, « Algérie : Guerre aux bidonvilles en Algérie », Info soir, [En ligne] [http// : www.actualité.el-annabi.com](http://www.actualité.el-annabi.com)
- Renouvellement urbain, l'urbanisme au service du social. [En ligne] [http// : www.i.ville.gouv.fr](http://www.i.ville.gouv.fr)
- ROUXEL Françoise, « l'héritage urbain et la ville de demain Pour une approche de développement durable ». En ligne] [http// : www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr), juin1999.

- Ville et développement durable, [En ligne] [http:// : en ligne www.urbanisme.equipement.gouv.fr](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr)

- Ville de Marseille, le développement durable, [En ligne] [http// : www.mairie-marseille.fr](http://www.mairie-marseille.fr)

#### **V. DOCUMENTS OFFICIELS :**

- Loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville.

- Décret présidentiel N°02/250 du 24 juillet 2002 portant réglementation des marchés publics.

- Instruction interministérielle du 13 août 1985 relatives à la prise en charge des constructions illicites.

- Arrêté du Wali n° 888 portant création du jury du choix des esquisses d'aménagement des sites des ex bidonvilles.

- P.D.A.U plan directeur d'aménagement et d'aménagement et d'urbanisme, groupement de Constantine, approuvé par décret exécutif N°98-83 du 25 février 1998

- Cahier des charges, «Concours d'aménagement des sites Ex bidonvilles Bardo Gans, Tanoudji », Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Octobre 2003.

- Cahier des charges, «concours d'étude d'aménagement des accès de la ville de Constantine », Direction de l'Urbanisme et de la Construction, Octobre 2005.

# ANNEXES

**Annexe N°01**

**Plan d'action pour la résorption de l'habitat précaire  
dans la wilaya de Constantine**

LE WALI  
A  
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
-CABINET-

Objet : A/S plan d'éradication de l'habitat précaire  
Référence : V/E N°15/SPM/MHU DU 14/01/2007

Faisant suite à votre envoi sus référencé relatif au plan d'éradication de l'habitat précaire à travers la wilaya de Constantine, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le programme détaillé de l'éradication de l'habitat précaire.

1. Evaluation.

Nombre de foyers concernés par cette opération sont de 11.375.

2. Répartition de logement par type de programme

Le programme de répartition effectué sur les différents segments de logements se présente comme suit :

- Habitat rural: 548 foyers concernés (représente 5 % du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social locatif: 9026 foyers concernés (représente 79% du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social participatif: 1801 foyers concernés (représente 16% du nombre total des foyers recensés)

3. planning annuel d'éradication (alternative sur 05ans)

SEGMENTS	2007	2008	2009	2010	2011
Logement social locatif	1280	2448	1892	1697	1709
Logement social participatif	-	256	221	627	697
Habitat rural	-	26	-	141	381
Total	1280	2729	2113	2465	2787
Total général			11.375		

4. Les besoins en logements requis pour l'éradication du parc de l'habitat précaire:

Les prévisions des programmes d'éradication de l'habitat précaire de la Wilaya, sont exprimées sur un plan Quinquennal qui se présente comme suit:

- a – Sur le programme en cours, la Wilaya compte prélever 3778 logements sur le PEC et le programme quinquennal.
- b – Une demande d'inscription d'un programme neuf de 5248 logements.
- c – Une demande d'aide dans le cadre du programme LSP de 1801 aides.
- d – Une demande d'aide dans le cadre du programme de l'habitat rural de 548 aides.

LE WALI  
À  
MONSIEUR LE MINISTRE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
-CABINET-

Objet : A/S plan d'éradication de l'habitat précaire  
Référence : V/E N°15/SPM/MHU DU 14/01/2007

Faisant suite à votre envoi sus référencé relatif au plan d'éradication de l'habitat précaire à travers la wilaya de Constantine, j'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint le programme détaillé de l'éradication de l'habitat précaire.

1. Evaluation.

Nombre de foyers concernés par cette opération sont de 11.375.

2. Répartition de logement par type de programme

Le programme de répartition effectué sur les différents segments de logements se présente comme suit :

- Habitat rural: 548 foyers concernés (représente 5 % du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social locatif: 9026 foyers concernés (représente 79% du nombre totale des foyers recensés)
- Logement social participatif: 1801 foyers concernés (représente 16% du nombre total des foyers recensés)

3. planning annuel d'éradication (alternative sur 05ans)

SEGMENTS	2007	2008	2009	2010	2011
Logement social locatif	1280	2448	1892	1697	1709
Logement social participatif	-	256	221	627	697
Habitat rural	-	26	-	141	381
Total	1280	2729	2113	2465	2787
Total général			11.375		

4. Les besoins en logements requis pour l'éradication du parc de l'habitat précaire:

Les prévisions des programmes d'éradication de l'habitat précaire de la Wilaya, sont exprimées sur un plan quinquennal qui se présente comme suit:

- a - Sur le programme en cours, la Wilaya compte prélever 3778 logements sur le PEC et le programme quinquennal.
- b - Une demande d'inscription d'un programme neuf de 5248 logements.
- c - Une demande d'aide dans le cadre du programme LSP de 1801 aides.
- d - Une demande d'aide dans le cadre du programme de l'habitat rural de 548 aides.

RECENSEMENT DE L'HABITAT PRECAIRE  
PAR SITE D'IMPLANTATION

Recensement des Bidonvilles identifiés par site  
Eriges Sur le Territoire de la Wilaya de Constantine

Commune	Site	Nombre de baraques	Nombre ménages	Nombre total d'habitant
CONSTANTINE	1 Cité Auto Traction (03 groupements)	130	170	910
	2 Cité Boudiaf (06groupements)	132	172	924
	3 Cité des Arcades Romaines	31	34	217
	4 Ferme Djirar (03groupements)	55	72	385
	5 Terrain Khetabi	37	44	259
	6 Terrain MESSALI	41	49	287
	7 5 <sup>ème</sup> km (05groupements)	239	310	1673
	8 Cité ESSALAM BOUMEPZOUG	483	581	3381
	9 Cité SMK rue Larbi Miloud	107	128	749
	10 Cité CHAABANI DAKSSI	112	145	784
	11 Cité OUED EL HAD	174	208	1218
	12 Cité DJEBLA Frères Abbas	146	160	1022
	13 A coté Boulangerie communal Frères Abbas	05	05	35
	14 A coté Ferme LEFGOUN	03	03	14
	15 A coté de l'école KHOUALDIA	20	27	140
	16 A coté de l'école Frons Fanon	07	07	41
	17 Stade cité EL GAMMAS	160	192	1120
	18 Terrain BENMAHMOUD EL GAMMAS	290	320	2030
	19 Cité Nasr El Gammas	46	58	322
	20 Cite Djaballah Ferme LEFGOUN	03	03	14
	21 A coté des Batiments Collectifs el Gammas	40	45	280
	22 Cité Sissaoui	63	70	441
	23 3 <sup>ème</sup> km Ferme BOUKHRITA	22	26	154
	24 Sidi M'cid	57	73	469
	25 Terrain Amirache	162	181	1134
	26 Nouvelle Poudrière	99	105	693
	27 Pont Boubarbara	28	37	196
	28 Terrain Ameziane cité BOUDRAA	46	59	322
	29 Terrain Benchergui cité BOUDRAA	33	37	231
	30 Cité EL MENIA pont Boubarbara	13	15	91
	31 Entre EL MENIA et BENCHERGUI	12	13	84

	32	El Djebbas a cote Usine Platre	08	04	25
	33	Cité EL MALEH	02	02	11
	34	Domaine Ameziane	10	11	70
	35	Cité Doudraa Salah	02	02	07
	36	Cité CHOUHADA	04	04	19
	37	Cité BENCHERGUI	11	11	64
	38	Cité BOUDRAA SALAH	02	02	08
	39	SALAH BEY	03	3	16
	40	Terrain BELKHALFA	15	19	79
	41	Cité Djaballah Ziadia	132	145	927
	42	Cité Fellahi ziadia	759	791	5306
	43	Derrière école Bencheikh El Houcine Ziadia	167	188	1169
	44	Cité Barda	192	201	1344
	45	Fedj ERRIH	1164	1280	5820
	46	Alexandra	100	112	610
	47	Touiza Belle Vue	16	16	80
	48	Zone Industrielle	48	53	288
	49	Bidi Louiza	06	06	32
	50	Zarza	25	38	150
	51	Terrain Boukefous	05	06	27
	52	Zone Rhumel	17	19	85
	53	Terrain ELMALAH	03	04	18
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(53 SITES)</b>	<b>5496</b>	<b>6266</b>	<b>35772</b>
<b>EL-KHROUB</b>	1	CHELIA Sissaoui	128	154	896
	2	Oued Fentaria	141	155	987
	3	Cité 05 Ain el Bey	122	134	854
	4	MECHTA	31	37	217
	5	Ancien Abbatoir	24	29	168
	6	Ain Nahas	17	21	120
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(06 sites)</b>	<b>463</b>	<b>530</b>	<b>3242</b>
<b>OUELED RAHMOUNE</b>	1	OUELED RAHMOUN	253	278	1265
	2	RABAH ZAAMTA)	138	150	759
	3	RABAH BOUSBAA)	253	269	1230
	4	COMMUNAL SUPERIEUR	89	98	534
	5	BOUNOUARA	366	395	2196
	6	OUELED RAHHMOUN CENTRE	40	48	240
	7	EL GUERRAH	191	207	955
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(07 sites)</b>	<b>1330</b>	<b>1445</b>	<b>7179</b>
<b>AIN SMARA</b>	1	Site Communal	70	82	490
	2	Chetaba (lotis ryad)	06	06	32
	3	NEMOUCHI (lotis212)	02	02	07
	4	BELKARFA	40	46	280
	5	Ain Regada	02	02	08
<b>S/ TOTAL</b>		<b>(05 sites)</b>	<b>120</b>	<b>138</b>	<b>817</b>

DIDOUCHE MOURAD	1	Beni Mestina	27	33	135
	2	Oude Lahdjar	160	173	800
	3	Bouhaba Hasane	16	16	96
	4	Kessar Leklal	28	31	196
	5	Gare Ferroviaire	08	08	42
	6	Larbi Ben Mnidi	100	113	695
	7	Sidi Arab	180	220	889
S/TOTAL		(07 Sites)	519	594	2843
IBN ZIAD	1	Ain Terab	12	12	104
	2	El-Annab	03	03	20
	3	Djer El-Hamzaoui	05	05	33
	4	Ain Zerad	05	05	33
	5	Ibn Ziad	23	23	127
	6	El-Malha	09	09	59
	7	Ouledjet El-Kardi	09	09	66
	8	Cité Abbas	05	05	75
	9	Oude Defla	03	03	15
	10	Cité Lakhda Zerguise	03	03	23
	11	El Karia	05	05	32
	12	El-Ferroudj	06	06	41
	13	Oude Delim	03	03	12
	14	Draa Eddris	02	02	08
	15	Babatrouche	08	08	59
	16	Oudjel	09	09	67
	17	Djenan Bourouina	04	04	29
	18	Douar Hadj Moussa	05	05	31
	19	Laazid	01	01	07
	20	TAGHLA	01	01	07
S/TOTAL		(20 Sites)	121	121	830
MESSOUD BOUDJRIOU	1	Messoud Boudjriou	98	98	536
	2	Ain Lekbira	41	41	265
	3	Kef Beni Hamza	17	17	87
S/TOTAL		(03 Sites)	156	156	888
ZIGHOUD YUCEF	1	Mihoubi	59	72	576
	2	Mechta Saifi	07	13	52
	3	Cité El-Fedj	04	04	24
	4	Mechta Ceddah	04	06	30
	5	Sidi Larbi	05	05	15
S/TOTAL		(5 Sites)	79	100	697

1	EL-Mahata	25	31	175
2	Cherakat	12	15	74
3	Zegrour Larbi	33	36	155
4	Bergli	86	95	430
5	El-Mahdlara	84	88	422
6	Oude Skhoun	56	67	336
7	Djebli Ahmed	22	29	113
8	Ain Chaouche	23	27	115
9	Ain Touta	67	78	402
10	Cité Kari	06	06	31
11	Cité Djedia	20	28	109
12	Kaidi	11	11	58
13	Bechir	47	56	282
14	Errakani	56	59	280
15	Bekira Inferieur	20	23	135
16	Bekira Superieur	450	479	2250
17	El-Ghirane	170	183	850
18	Koudiat Hamal	35	38	210
19	Gomrane	07	07	29
20	Karaf	17	18	68
21	STAYEH	41	48	199
22	LEBLADI Inferieur	72	79	290
23	LEBLADI Supereur	101	131	604
24	Ain Ben Sbaâ	88	89	350
25	Bou SETA	62	77	297
26	Oued Zaghdoud	29	32	120
27	Boudehane Hocine	22	22	133
28	Ben Chaoui	80	50	212
S/TOTAL	(28 Sites)	1712	1902	8738

BENI HAMIDANE	1	Beni Hamidane	06	08	36
	2	Sousiane	05	05	35
	3	Chaibia Djan Bez	07	07	49
	4	El-Merra □ Telaha	05	09	54
	5	Safsafa	04	04	28
	6	Draa Beni Ougued	05	05	35
	7	Sattara Mechta Nhar	04	05	30
	8	Ain El-Hamra	03	04	28
	9	Oude Nia	04	05	35
S/TOTAL		(09 Sites)	43	52	350
AIN ABID	1	Cité Mehadi Cherif	12	13	78
	2	Cité Redouane Med Laid	14	17	102
	3	Cité Chouhada	01	01	06
	4	Cité Kaser El-ma	04	05	30
S/TOTAL		(04 Sites)	31	36	216
IBN BADIS	1	Cité Djaafarou	10	12	72
	2	Cité Sekhar	03	03	20
	3	Cité Malki	06	07	40
	4	Cité Chouhada	08	13	78
S/TOTAL		(07 Sites)	27	35	210
TOTAL		151	10.097	11.375	61.782

**RECENSEMENT DES BIDONVILLES ERIGES  
SUR LE TERRITOIRE DE LA WILAYA DE CONSTANTINE**

Commune	Nombre de sites	Nombre de baraques	Nombre de foyers	Nombre d'habitants
CONSTANTINE	53	5496	6266	35772
EL KHROUB	06	463	530	3242
AIN SMARA	05	120	138	817
OULED RAHMOUN	07	1330	1445	7179
HAMMA BOUZIANE	28	1712	1902	8738
DIDOUCHE MOURAD	07	519	594	2843
IBN ZIAD	20	121	121	830
MESSAOUD BOUJERIOU	03	156	156	888
ZIGHOUD YOUCEF	05	79	100	697
BENI HAMIDENE	09	43	52	350
AIN ABID	04	31	36	216
IBN BADIS	04	27	35	210
Total	151	10.097	11.375	61.782

PROGRAMME D'IRRADICATION DE L'HABITAT PRECAIRE

## Répartition de programme par commune

COMMUNE	PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAL LOCATIF		LOGEMENTS SOCIAL PARTICIPATIF	HABITAT RURAL
	En cours	Neuf		
CONSTANTINE	2856	2730	680	-
EL KHROUB	.	317	150	63
AIN SMARA	.	84	41	13
OUELED RAHMOUN	443	600	250	152
HAMMA BOUZIANE	479	852	389	182
DIDOUCHE MOURAD	.	357	158	79
IBN ZIAD	.	74	37	10
MESSAOUD BOUJERIOU	.	93	38	25
ZIGHOUD YOUCEF	.	61	26	13
BENI HAMIDENE	.	36	14	02
AIN ABID	.	22	09	05
IBN BADIS	.	22	09	04
<b>S/TOTAL</b>	<b>3778</b>	<b>5248</b>		
<b>TOTAL</b>		<b>9026</b>	<b>1801</b>	<b>548</b>

**NE :**

- a - Sur le programme en cours, la Wilaya compte prélever 3778 logements.
- b - Une demande d'inscription d'un programme neuf de 5248 logements.
- c - Une demande d'inscription d'un programme d'aide de :
  - ⇒ 1801 aides concernant le programme LSP.
  - ⇒ 548 aides concernant le programme d'habitat rural.













**PLAN D'ACTION D'ERADICATION DE L'HABITAT PRECAIRE  
ANNEE 2011**

désignation	Nb de ménag	Besoins En logts	Programme déradication par segment					dont					Dont				
			Prévisionnel					Programme en cours					Programme neuf				
			LSB	LSP	HR	autres	TOTAL	LSL	LSP	HR	autres	TOTAL	LSL	LSP	HR	autres	total
<b>COMMUNE... Constantine.</b> - Agglomération chef lieu.																	
* site Menia/Bencherqui	13	13	10	03							10	03					
* site Diebbes Usine/Platre	04	04	03	01							03	01					
* site El Malah Salah Bey	02	02	02	00							02	00					
* site Boudraa Salah	02	02	02	00							02	00					
* site Echouhada	04	04	03	01							03	01					
* site Bencherqui Inf	11	11	09	02							09	02					
* site Boudraa Salah Est	02	02	02	00							02	00					
* site Salah Bey	03	03	03	00							03	00					
* site Terrain Belkerfa	19	19	15	04							15	04					
* site Touiza Bellevue	16	16	13	03							13	03					
* site Bidi Louiza	06	06	05	01							05	01					
* site Zarza	38	38	30	08							30	08					
* site Terrain Boukeffous.	06	06	05	01							05	01					
* site Z In Rhumel	19	19	15	04							15	04					
* site Terrain El Mallah	04	04	03	01							03	01					
s/ total commune	149	149	120	29							120	29					
<b>COMMUNE... O Rahmoun.</b> - Agglomération chef lieu.																	
* site Queled Rahmoun Gare	278	278	166	69	43						166	69	43				
* site Rabah Zaamta	150	150	90	37	23						90	37	23				
* site Rabah Bousbaa	269	269	161	67	41						161	67	41				
* site Communal Super	98	98	59	25	14						59	25	14				
- Agglomération el Guerrah	207	207	124	52	31						124	52	31				
* site El Guerrah	1000	1000	600	250	152						600	250	152				





<b>COMMUNE Beni Hamidane</b>														
Agglomération chef lieu														
	* site Beni Hamidane	08	08	05	02	01						05	02	01
	* site Sousiane	05	05	03	02	00						03	02	00
	* site Chaibta Jenane Bezz	07	07	05	02	00						05	02	00
	* site El Merra - Tellaha	09	09	06	02	01						06	02	01
	* site Salsala	04	04	03	01	00						03	01	00
	* site Draa Beni Ouegued	05	05	03	02	00						03	02	00
	* site Setara Mechta Nher	05	05	03	02	00						03	02	00
	* site Ain El Hamra	04	04	03	01	00						03	01	00
	* site ouled nia	05	05	05	00	00						05	00	00
	s/ total commune	-52	52	36	14	02						36	14	02
<b>COMMUNE Ain Abid</b>														
Agglomération chef lieu														
	* site Mehadi Cherif	13	13	08	03	02						08	03	02
	* site Redouane Med Laid	17	17	10	04	03						10	04	03
	* site Cite Echouhada	01	01	01	00	00						01	00	00
	* site Ksser El Maa	05	05	03	02	00						03	02	00
	s/ total commune	36	36	22	09	05						22	09	05
<b>COMMUNE Ibn Badis</b>														
Agglomération chef lieu														
	* site cite Diafarou	12	12	08	03	01						08	03	01
	* site cite Sekhar	03	03	02	01	00						02	01	00
	* site cite El Malki	07	07	04	02	01						04	02	01
	* site Echouhada	13	13	08	03	02						08	03	02
	s/ total commune	35	35	22	09	04						22	09	04

Annexe N°02

Notes méthodologiques

**NOTE METHODOLOGIQUE**

**N° 1**

**RELATIVE A LA DEFINITION**

**DE L'HABITAT PRECAIRE**

## NOTE METHODOLOGIQUE N° 1, RELATIVE A LA DEFINITION DE L'HABITAT PRECAIRE.

Suite à l'examen du dossier de l'habitat précaire par le CIM en date du 28 Janvier 2007, il a été décidé de procéder au recensement exhaustif du parc existant.

La présente note méthodologique a pour objet de définir les catégories d'habitations considérées comme précaires à l'effet d'harmoniser les critères de leur classement.

Les constructions considérées comme précaires sont définies comme suit :

### -LES CONSTRUCTIONS REALISEES EN MATERIAUX HETEROCLITES (TYPE BIDONVILLES).

Il s'agit de constructions réalisées en matériaux de récupération, périssables et hétérogènes tels que le bois, la tôle, les films plastiques, les roseaux, les plaques en amiante ciment, avec le rajout parfois de briques ou de parpaings.

### -LES CONSTRUCTIONS REALISEES SANS OSSATURE OU STRUCTURE ASSURANT LEUR STABILITE.

Il s'agit de constructions réalisées de manière sommaire, avec de la brique, du parpaing et ou de la pierre sans structure porteuse devant assurer leur stabilité.

La toiture est généralement réalisée en tôle ondulée ou éternite. Ces constructions constituent une forme quel que peu évoluée du type bidonville.

### -LES CONSTRUCTIONS EN TERRE DEGRADEE :

Il s'agit de constructions réalisées en toub ou en gypse dans les localités des Hauts Plateaux et plus particulièrement celles du Sud, sous forme de Ksour.

Ces constructions ont perdu, par le temps, leur stabilité et leur confort suite à la dégradation des matériaux utilisés.

Concernant les ksour, dont la construction est adaptée au climat local, peuvent faire l'objet selon le degré de la vétusté des habitations d'une action de réhabilitation partielle ou de remplacement, avec des matériaux de même nature ou à l'aide de matériaux récents appropriés pour les régions chaudes.

Ces trois genres de constructions peuvent être constituées d'une pièce ou de plusieurs pièces avec toilettes et être organisées selon les cas, autour d'une courette avec une entrée commune.

Elles sont, de par leur insalubrité et leur fragilité, destinées à être éradiquées, car elles ne peuvent faire l'objet d'actions d'amélioration de leur niveau de confort ou de réhabilitation.

Les trois types de constructions ci-dessus décrites déclarées précaires, excluent par conséquent les constructions ci-après :

- **le vieux bâti** : constitué de constructions traditionnelles ou de type colonial, réalisées selon les normes mais devenues vétustes ou enregistrent des dégradations. Ces constructions, doivent, selon leur degré de vétusté, être réhabilitées pour préserver leur valeur immobilière et ou architecturale.
- **Les constructions en dur** : réalisées de manière informelle, dans les normes usitées de construction, devant faire l'objet de restructuration foncière et de viabilités de manière à leur donner les commodités de confort urbain, nécessaires.

En effet, ces deux dernières catégories de constructions présentent des problématiques particulières qui nécessitent des formes de prise en charge autres que celles liées à leur éradication.

**NOTE METHODOLOGIQUE**

**N° 2**

**RELATIVE AU DISPOSITIF**

**DE RECENSEMENT**

**DE L'HABITAT PRECAIRE**

## NOTE METHODOLOGIQUE N°2, RELATIVE AU DISPOSITIF DE RECENSEMENT DE L'HABITAT PRECAIRE

En application des décisions prises lors de l'examen en CIM du dossier de l'habitat précaire, en date du 28 janvier 2007, il a été constitué un comité interministériel composé de représentants du ~~Ministère de l'Intérieur~~ et des Collectivités Locales, du ~~Ministère de l'Habitat~~ et de l'Urbanisme, de la ~~Gendarmerie Nationale~~ et de la Direction Générale de la ~~Sûreté Nationale~~, à l'effet de préconiser un dispositif approprié de recensement de l'habitat précaire.

Les constructions dites précaires sont décrites dans la note méthodologique relative à la définition de l'habitat précaire.

Ainsi, le dispositif de recensement préconisé est organisé comme suit :

### 1 : Organisation du recensement :

Les différentes actions de recensement sont arrêtées comme suit :

#### 1.1 ~~Etablissement de la carte du site~~

Le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction de wilaya est chargé de faire établir la carte de chaque site mentionnant les constructions à l'échelle de 1/500, en précisant la localisation et l'implantation exactes.

Compte tenu de leur caractère informel, l'établissement de la carte des sites de constructions précaires, le recours à la photographie aérienne, voire à l'image satellitaire, est nécessaire.

Une fois le relevé effectué, le périmètre du site doit être délimité en intégrant toutes les constructions précaires, chacune dotée d'un numéro, lequel numéro est également inscrit sur la porte principale de la construction.

La carte ainsi élaborée, est datée et signée par le Chef de Daira.

Les informations physiques et socio-économiques de chaque site font l'objet d'une fiche appropriée, dont le modèle est joint (Fiche N°1).

## 1.2 **Déroulement du recensement**

Sur la base de la carte de chaque site, la brigade de recensement, dont la composante est précisée au point 2.3.ci-dessous, procède au relevé des informations physiques de chaque construction et socio-économiques de chaque ménage, conformément au contenu de la fiche relative à la construction et au ménage, dont le modèle est également joint (Fiche N°2).

Une fois remplie, la fiche relative à la construction et au ménage, est signée par le chef de la brigade de recensement.

Concernant les Ksour, le recensement des sites et des ménages, est effectué selon les modèles de fiches N°3 et 4.

### ~~1.3. Financier de mise en oeuvre~~

Le travail de recensement, dont l'objectif de mise en oeuvre est principalement la maîtrise de la statistique du parc précaire au plan physique et social, doit être élaboré avec soin et rigueur.

L'échéance impartie à cette opération est fixée au 31 Mai 2007.

Madame et Messieurs les Walis sont invités à procéder à une évaluation mensuelle des conditions de l'établissement de recensement, d'apprécier la qualité et le rythme d'exécution, et de prendre le cas échéant, toutes les mesures nécessaires pour son achèvement dans les délais fixés.

Les cartes des sites à établir au moins en six exemplaires, doivent être conservées chacune, aux niveaux ci-après:

- APC.
- Daira.
- DUC.
- Wilaya.
- Groupement de la Gendarmerie Nationale de wilaya.
- Sûreté de Wilaya.

Ces cartes seront mises à jour chaque trimestre, en mentionnant les évolutions en matière de relogement des ménages et d'éradication des constructions concernées.

~~Les cartes de nouvelle construction doivent faire l'objet d'une démolition de la part de la wilaya conformément à la loi en vigueur.~~

L'attention de tous les services concernés est attirée pour assurer une surveillance étroite et permanente de la gestion et du développement des constructions précaires pour éviter toute extension préjudiciable.

## **2. Les organes chargés du recensement :**

L'établissement de ce recensement nécessite la mise en place des organes ad hoc ci-après :

### **2.1 Le Comité de Wilaya :**

Le Comité de wilaya, présidé par le Wâli ou son représentant, est composé de:

- Le P/ APW ou son représentant.
- Le Directeur de l'Administration Locale.
- Le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction.
- Le Commandant de Groupement de la Gendarmerie Nationale ou son représentant.
- Le Chef de la Sûreté de wilaya ou son représentant.
- Les Chefs de Daira.

Le dit Comité peut être élargi à toutes personnes pouvant l'aider dans ses missions.

Le Comité de wilaya a pour missions de suivre l'opération de recensement et d'établir des évaluations mensuelles et ce, pendant toute la durée de l'opération, jusqu'à son achèvement.

### **2.2. Le Comité de Daira :**

Le Comité de Daira, présidé par le Chef de Daira, est composé :

- Des P/APC concernés.
- Du Subdivisionnaire de l'Habitat et de l'Urbanisme.
- D'un administrateur de Daïra, désigné par le Chef de Daïra.
- Du responsable de chaque brigade de recensement, désigné par le Wali.
- Du représentant de la Gendarmerie Nationale au niveau de la Daïra.
- Du représentant de la Sûreté Nationale au niveau de Daïra.

La mission du Comité de Daïra est de procéder à la mise en place des brigades de recensement, et de suivre l'évolution de leur travail et de les assister, en cas de besoin.

### **2.3 La brigade de recensement :**

La brigade de recensement est constituée de 2 à 5 agents, en tenant compte de l'importance du site.

Parmi ces agents, la désignation d'agents du sexe féminin est nécessaire.

La brigade de recensement est accompagnée, en cas de besoin, par les représentants des services de sécurité territorialement compétents (Gendarmerie Nationale, Sûreté Nationale, et Garde Communale, le cas échéant).

L'effectif des représentants des services de sécurité est laissé à l'appréciation de l'institution concernée.

Madame et Messieurs les Walis sont invités à mettre en place le présent dispositif et d'accorder à cette opération toute l'attention nécessaire pour lui assurer la réussite à la résorption de l'habitat précaire.

3-4-5-6

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DU SITE N° 1

CODE: .....

Wilaya		Daira		Commune	

NOM DU SITE : ..... N° DU SITE :

(N° à attribuer suivant la carte du site)

LOCALISATION ou SITUATION: .....

SUPERFICIE en (ha): .....

PREVISION DES INSTRUMENTS D'URBANISME : .....

(Indiquez l'instrument d'urbanisme de référence  
et la destination de ce terrain par celui-ci)

NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN : .....

(après vérification auprès des Domaines)

TYPE DE CONSTRUCTIONS :

Nbre de constructions en matériaux hétéroclites (Type bidonvilles) : .....

Nbre de constructions en brique, parpaing sans structure ni chaînage : .....

Nbre de constructions en pierre, toub et terre dégradée : .....

TOTAL DES HABITATIONS : .....

NOMBRE DE MENAGES DANS LE SITE : .....

NOMBRE DE FAMILLES (COUPLES) DANS LE SITE : .....

POPULATION TOTALE DANS LE SITE : .....

CARTOGRAPHIE ELABOREE LE : .....

(levé topographique du site)

COMPETENCE DES SERVICES DE SECURITE :  ou

(Précisez le service concerné)

DATE DU RECENSEMENT : du : ..... au : .....

**Important** : Une copie de chaque fiche dûment renseignée  
et signée est remise aux instances suivantes :

- Mr le Wali
- Directeur de l'Urbanisme et de la construction
- Daira et Commune concernées

**LE CHEF DE DAIRA**

(cachet et signature)

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DE L'HABITATION N° 2

CODE: .....

Wilaya		Daira		Commune	

NOM DU SITE : ..... N° DE L'HABITATION :

(N° à attribuer selon la carte du site)

TYPE DE CONSTRUCTION :  bidonville : ou  sans structure : ou  terre dégradée :

(Précisez le type de construction)

NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES : .....

### DONNES GENERALES DU MENAGE

CHEF DE MENAGE : NOM : ..... PRENOM : .....

Né (e) Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE FAMILLES (COUPLES) DU MENAGE :

NOMBRE DE PERSONNES DU MENAGE :  LISTE AU VERSO

REVENUS ANNUEL DU MENAGE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant le ménage ou somme des revenus des familles)

### DECOMPOSITION DU MENAGE

CHEF DE FAMILLE (1) : NOM : ..... PRENOM : .....  
(COUPLE 1)

Né Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

CHEF DE FAMILLE (2) : NOM : ..... PRENOM : .....  
(COUPLE 2)

Né Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

DATE DU RECENSEMENT : .....

### Important :

- 1) L'information doit concerner tous les chefs de familles composant le ménage.
- 2) Tous les revenus doivent être estimés y compris ceux de sources informelles
- 3) Copies de chaque fiche pour les mêmes instances. que fiche n° 1

LE CHEF DE BRIGADE DE RECENSEMENT  
DESIGNE PAR LE WALI

(Nom, Prénom, Fonction et signature)

N°	NOM PRENOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	AFFILIATION AU CHEF DE MENAGE (*1) CHEF DE MENAGE	PROFESSION (*2)	O B S.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

(\*1) : Indiquez l'affiliation au Chef de Ménage, exemple : Fils, Fille, Mère, Père, Oncle, Grand Père, Nièce, etc. ....

(\*2) : Indiquez la profession y compris informelle

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DU SITE (KSOUR) N° 3

CODE: .....

Wilaya	Daira	Commune	

NOM DU KSAR : ..... N° DU KSAR :

(N° à attribuer suivant la carte du site)

LOCALISATION ou SITUATION: .....

SUPERFICIE en (ha): .....

PREVISION DES INSTRUMENTS D'URBANISME : .....

Indiquez l'instrument d'urbanisme de référence et la destination de ce terrain par celui-ci

NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN : .....

(après vérification auprès des Domaines)

TYPE DE CONSTRUCTIONS :

Nbre de constructions selon l'état :  BON :  DEGRADE :  EN RUINE, HABITEE

TOTAL DES HABITATIONS :  , DONT PRECAIRES :

(Dégradées + En ruines habitées)

NOMBRE D'HABITATIONS PAR ACTION ENVISAGEE :

NOMBRE	A DEMOLIR ET A RELOGER	A REHABILITER	TOTAL
Habitations			
Ménages			
Familles			
Population			

(Ce tableau ne concerne que les habitations jugées dégradées et ruine habitée)

CARTOGRAPHIE ELABOREE LE : .....

(Levé topographique du site)

COMPETENCE DES SERVICES DE SECURITE :  G.N. ou  D.G.S.N.

(Précisez le service concerné)

DATE DU RECENSEMENT : du ..... au .....

**Important** : Une copie de chaque fiche dûment renseignée et signée est remise aux instances suivantes :

**LE CHEF DE DAIRA**

Mr le Wali  
 Directeur de l'Urbanisme et de la construction  
 Daira et Commune concernées

(cachet et signature)

# RECENSEMENT DES HABITATIONS PRECAIRES

## FICHE D'IDENTIFICATION DE L'HABITATION (KSOUR) N° 4

CODE:.....

Wilaya		Daira		Commune	

NOM DU KSAR : ..... N° DE L'HABITATION :

TYPE DE CONSTRUCTION SELON ETAT :  BON :  DEGRADE :  EN RUINE, HABITEE :

(Précisez le type de construction)

NOMBRE DE PIECES PRINCIPALES: .....

### DONNES GENERALES DU MENAGE

CHEF DE MENAGE : NOM : ..... PRENOM : .....

Né (e) Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE FAMILLES (COUPLES) DU MENAGE :

NOMBRE DE PERSONNES DU MENAGE :  LISTE AU VERSO

REVENUS ANNUEL DU MENAGE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant le ménage ou somme des revenus des familles)

### DECOMPOSITION DU MENAGE

CHEF DE FAMILLE (1) : NOM : ..... PRENOM : .....

(COUPLE 1)

Né (e) Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

CHEF DE FAMILLE (2) : NOM : ..... PRENOM : .....

(COUPLE 2)

Né Le : ..... A : ..... WILAYA : .....

Fils (Fille) de : ..... et de : .....

NOMBRE DE PERSONNES A CHARGE : .....

REVENUS ANNUEL DE LA FAMILLE : ..... DA

(Revenus de toutes les personnes actives composant la famille)

DATE DU RECENSEMENT : .....

### Important :

- 1) L'information doit concerner tous les chefs de familles composant le ménage.
- 2) Tous les revenus doivent être estimés y compris ceux de sources informelles
- 3) Copies de chaque fiche pour les mêmes instances que fiche n° 3

LE CHEF DE BRIGADE DE RECENSEMENT  
DESIGNE PAR LE WALI

(Nom, Prénom, Fonction et signature)

N°	NOM PRENOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	AFFILIATION AU CHEF DE MENAGE (*1) CHEF DE MENAGE	PROFESSION (*2)	O B S.
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					

(\*1) Indiquez l'affiliation au chef de Menage (exemple: Fils, Filie, Mere, Pere, Oncle, Grand Pere, Niene, etc...)

(\*2) Indiquez la profession (compris intermédiaire)

**Annexe N°03**

**Cahier des charges**  
**«Concours d'aménagement de trois terrains**  
**d'assiettes d'Ex bidonvilles »**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME

WILAYA DE CONSTANTINE

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE LA CONSTRUCTION

**CAHIER DES CHARGES**

TROIS

**CONCOURS D'AMENAGEMENT DE ~~QUATRE~~  
TERRAINS D'ASSIETTES D'EX-BIDONVILLE**

**OCTOBRE 2003**



## Article 1 : Objet du cahier de charges :

Le présent cahier de charges a pour objet de lancer un concours pour l'aménagement de terrains d'assiettes d'ex-bidonvilles au niveau de la commune de Constantine à savoir :

Ex bidonville GANS .....	Surface : 14,50 HA
Ex bidonville BARDO.....	Surface : 5,00 HA
Ex bidonville TANOUDJI.....	Surface : 11,00 HA
Ex bidonville NEW YORK.....	Surface : 2,00 HA

## Article 2 : Caractéristiques des sites :

### I. EX-BIDONVILLE « GANS »

Présentation : AMENAGEMENT DU TERRAIN D'ASSIETTE : EX BIDONVILLE « GANS »

#### Situation et Limites :

Situé au nord de la ville de Constantine . Il est limité :

- Au sud : Ex CW 51
- Au nord : Fedj Errih
- A l'est : Cité Emir Abdelkader
- A l'ouest : Cimetière juif

Surface De L'aire D'étude : 14,50 Ha

Etat De Fait : Site vierge

- Atouts du Site :
- \* Situation privilégiée : Vue panoramique donnant sur la ville.
  - \* Morphologie du terrain : terrain en banquette.
  - \* Nature du sol : terrain hétérogène de très bonne portance .

### II. EX-BIDONVILLE « BARDO »

Présentation : aménagement du terrain d'assiette : Ex Bidonville « BARDO »

#### Situation et Limites :

Situé au centre de la ville de Constantine. Il est limité :

- Au nord : Pont Sidi Rached
- Au sud : El Fedj
- A l'est : Oued Rhumel
- A l'ouest : Avenue Rahmani Achour

Surface De L'aire D'étude : 5 Ha

Etat De Fait : -----

Le site d'intervention consiste en un ensemble de poches vides récupérées après démolition de bidonvilles.

Atouts Du Site : Situation privilégiée : A Proximité du centre ville.

### III. EX-BIDONVILLE « TANOUDJI »

Présentation : aménagement du terrain d'assiette : Ex Bidonville « TANOUDJI »

Situation et Limites : Situé au nord de la ville de Constantine .Il est limité :

- Au nord : Cité Amir Abd El Kader
- Au sud : El Mansourah
- A l'est : 5<sup>ème</sup> Région Militaire
- A l'ouest : Cité Amir Abd El Kader

Surface De L'aire D'étude : 11 Ha

Etat De Fait : Site vierge.

Particularités Du Site : Situé sur un axe important reliant le centre ville au coté nord de la ville

### ~~IV. EX-BIDONVILLE « NEW YORK »~~

~~Présentation : aménagement du terrain d'assiette : Ex Bidonville « NEW YORK »~~

~~Situation et Limites :~~

~~est limité :~~

- Au sud : Cité Boumerzoug
- Au nord : Route de Batna
- A l'est : RN 3
- A l'ouest : Oued Boumerzoug

~~Surface De L'aire D'étude : 10 Ha~~

~~Etat De Fait : Site vierge .~~

~~Particularités Du Site : \* Situé sur un axe important reliant la Commune d'ElKhroub à la Ville de Constantine.~~

~~\*Présente un accès important pour la ville de Constantine~~

~~\*Possède une vue panoramique attrayante.~~

### Article 3 : Orientations d'aménagement :

Les concurrents sont appelés à respecter les orientations et les directives du maître d'ouvrage pour chacun des quatre sites tout en établissant des recherches approfondies pour chaque terrain suivant sa morphologie et ses contraintes .

#### ➤ Site de l'Ex-Bidonville « BARDO » :

Vue le problème de glissement présent dans la zone de Bardo , son aménagement nécessite des directives spéciales à la morphologie du terrain et qui se résume à :

- Prévoir un jardin public dans la zone « A » avec des allées piétonnes (qui suivent les courbes de niveau) allant jusqu'à la zone « B » qui a tendance à être reboisée .
- Envisager la création d'un espace de loisir dans la zone « C » qui peut être

constitué de terrains de sport (Foot Ball, Tennis, Pétanque.....), d'espaces de détente et d'espaces vert.

(Voir plan sur disquette)

➤ Site de l'Ex-Bidonville « TANOUDJI » :

Vu que le terrain présente une forte pente du côté Sud Est, il serait intéressant de prévoir des équipements d'éducation (Ecoles fondamentales et Lycées) dans les parties moyennement ou faiblement accidentées.

Pour le reste du terrain, chaque bureau d'étude présentera une proposition d'injection d'équipements appropriés.

(Voir plan sur disquette)

➤ Site de l'Ex-Bidonville « GANS » :

Ce terrain est considéré comme une fortune foncière au niveau de la wilaya de Constantine vu sa situation stratégique : à proximité du centre ville, son altitude haute permettant une vue panoramique très intéressante et sa morphologie qui nécessite des exigences architecturales variées.

Pour cela, chaque bureau d'étude doit prévoir deux variantes qui sont :

1<sup>ère</sup> variante :

\*Prévoir des logements haut standing (logements promotionnels).

2<sup>ème</sup> variante :

\*Envisager la création d'une vaste zone de tourisme comprenant un hôtel de luxe avec de espaces de distraction.

\*Présenter des idées de cascades d'eau dans les parties du site morphologiquement adéquate à ce genre de propositions.

(Voir plan sur disquette)

~~Site de l'Ex-Bidonville « NEW-YORK » :~~

~~Le site de l'Ex-Bidonville « NEW-YORK » présente l'une des plus importante zone de jonction entre la ville de Constantine et la Commune d'El Khroub avec une morphologie variée entre terrain à forte pente et terrain légèrement accidenté permettant la création de plusieurs plates formes.~~

~~L'orientation proposée concernant ce site se résume à créer une zone de loisir sur toute la surface du terrain comprenant des terrains de sport avec une importante piste de jogging et des jardins publics dotés de bassins d'eau et de kiosques.~~

(Voir plan sur disquette)

#### Article 4 : Mode de participation au concours :

Le concours est ouvert aux Architectes et aux Bureaux d'Etudes, agréés conformément à la réglementation en vigueur.

Les concurrents peuvent participer pour un ou plusieurs sites.

#### Article 5 : Anonymat :

Un numéro sera attribué à chaque pli au moment de la remise des dossiers de candidature. Les membres du jury assureront l'anonymat total pendant leurs séances d'études et d'analyses.

#### Article 6 : Documents à mettre à la disposition des concurrents :

La Direction de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Constantine mettra à la disposition des candidats :

- 1) Le présent cahier des charges.
- 2) Levés topographiques avec délimitation des 04 sites sur disquette.

#### Article 7 : Obligations des concurrents :

- 1) Les concurrents peuvent soumissionner pour un ou plusieurs sites et peuvent présenter une ou plusieurs variantes d'aménagement par site..
- 2) Les variantes d'aménagement devront être présentées à une échelle appropriée.
- 3) Toute proposition ne comportant pas les documents énumérés à l'article 08 ci-dessous sera rejetée d'office.
- 4) Les concurrents doivent effectuer des visites des terrains en question.

#### Article 8 : Documents de candidature :

##### 1. Proposition technique :

Rapport écrit : comprenant :

- ✓ La situation du site par rapport à l'ensemble de la ville et à son environnement immédiat.
- ✓ L'analyse du milieu naturel et physique et des contraintes existantes.
- ✓ La programmation.
- ✓ Rapport explicatif de l'aménagement proposé.

### Documents graphiques :

Un plan d'ensemble faisant ressortir l'intégration du tissu urbain projeté par rapport à l'environnement immédiat présenté à l'échelle 1/5000.

Un plan d'aménagement présenté à l'échelle 1/500.

Des façades d'ensembles.

Détails de la partie faisant ressortir le point fort du principe d'aménagement Des coupes sur terrain faisant ressortir la silhouette urbaine projetée au niveau de chaque site .

Des perspectives d'ambiance et des axonométries.

Les concurrents doivent présenter les documents graphiques sous forme de catalogue avec des échelles appropriées à chaque planche.

### Composition Financière :

Désignation des études d'aménagement	Opération envisagée	Surface en Ha	Prix Unitaire DA/m <sup>2</sup> TTC	Montant de l'étude DA-TTC	Délais en MOIS
Ex-Bidonville « Gans »	Aménagement	14,50			
Ex-Bidonville « Bardo »	Aménagement	5,00			
Ex-Bidonville « Tanoudji »	Aménagement	11,00			
Ex-Bidonville « NEW YORK »	Aménagement	10,00			

Le ou les candidat (s) retenu (s) devront élaborer un dossier d'exécution complet pour les réseaux primaires, secondaires et tertiaires des lots : Voirie, A.E.P, assainissement et égouttage public ainsi que le traitement des espaces verts, l'emplacement des murs de clôture, le traitement des talus...etc

### Documents Administratifs :

En plus des documents cités ci-dessus, chaque candidat doit accompagner son dossier

une copie légalisée de la mise à jour ou de l'agrément réglementaire.

deux copies légalisées des pièces fiscales et parafiscales.

le dossier judiciaire N° 3.

## Article 9 : Remise des dossiers de candidature :

Les dossiers de candidature devront être remis, sous double plis fermés et anonymes, directement à Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction de la Wilaya de Constantine sis à : 07, Rue Raymonde Paschard, Coudiat, Constantine.

L'enveloppe extérieure doit être anonyme et porte la mention :

- CONCOURS -

D'AMENAGEMENT DE 04 TERRAINS D'ASSIETTES D'EX-BIDONVILLE

Site : .....

- A ne pas ouvrir -

Les deux plis fermés doivent comporter respectivement :

l'offre technique.

L'offre financière + dossier administratif.

## Article 10 : Composition du jury :

Le jury sera composé des membres suivants :

Le Wali de la Wilaya ou son représentant..... 4.....	Président.
02 Représentants de l'APW.....	Membres.
03 Architectes de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction.....	Membres.
02 Architectes de la D.L.E.P.....	Membres.
01 Représentants de la Direction de la Culture.....	Membre.
01 Représentant de la Direction des Travaux Publics.....	Membre.
01 Représentant de la Direction de l'Hydraulique.....	Membre.
01 Représentant de la Direction du Tourisme.....	Membre.
01 Représentant de la D.P.A.T.....	Membre.
02 Représentants de l'APC de Constantine.....	Membres.
01 Représentant de la Daira de Constantine.....	Membre.
01 Représentant du Conseil Local de l'Ordre des Architectes.....	Membre.
(Qui ne peut être candidat)	
01 Représentant de l'Institut d'Architecture.....	Membre.
01 Représentant de l'Ecole des Beaux Arts.....	Membre.
01 Représentant du Conseil Consultatif Culturel de la Wilaya.....	Membre.

01 Représentant de l'association « Sauvegarde Du Vieux Rocher »..... Membre.

Le jury a pour mission, sur la base des critères de choix, de procéder au classement des concurrents et désigner le lauréat du concours.

Les membres du jury ne peuvent en aucun cas participer au concours (directement ou indirectement).

### Article 11 : Etapes de la sélection :

La commission d'ouvertures des plis effectuera l'ouverture des offres (dossiers techniques).

Le jury siégera en plusieurs séances afin de :

- vérifier l'anonymat
- examiner et discuter anonymement les offres remises et procéder à leur notation en fonction du barème indiqué ci-dessous.
- le jury fait appel à une présentation des œuvres par les concurrents durant 15 minutes chacun après enlèvement de l'anonymat.
- Le jury procédera à une proposition de classement qui sera présenté à la commission d'évaluation des offres pour confirmation ou révision.

La commission d'ouverture des plis effectuera l'ouverture des plis financiers.

La commission d'analyse des offres du bureau d'architecture procédera à la notation des offres financières et du dossier administratif.

Le jury siégera pour délibération afin de proposer un classement final des B.E.T

La commission d'évaluation des offres procédera à la sélection finale des bureaux d'études retenus.

### Article 12 : Barème de notation proposé :

Le barème de notation comporte deux volets :

1er volet : L'offre technique

Sur laquelle une note de 80/100 points est attribuée.

Les critères de notation de l'offre technique sont les suivants :

<b>Principe D'aménagement</b> ..... (recherche, innovation, identité du projet , ...etc)	<u>20 points</u>
<b>Aspect urbanistique</b> .....	<u>25 points</u>
composition urbaine.....	05 points
intégration à l'environnement.....	05 points
structure urbaine.....	05 points
rapport plein/vide ( proportions et échelles).....	05 points
hiérarchisation des espaces.....	05 points
<b>Aspect Economique</b> .....	<u>10 points</u>
Intégration aux sites.....	03 points
Économie dans la projection des VRD (travaux).....	02 points
Fonctionnement de la trame viaire.....	02 points
Matériaux utilisés et systèmes constructifs.....	03 points
<b>Aspect architectural</b> .....	<u>15 points</u>
Traitement des façades (recherche, esthétique, identité, ...).....	05 points
Formes architecturales ( volumes).....	05 points
Intégration des formes à l'environnement.....	05 points
<b>Programmation</b> .....	<u>10 points</u>
(richesse et originalité du programme arrêté)	
<b>TOTAL</b>	<b>80/100 Points</b>

**Remarque :**

Pour être retenue pour l'évaluation de l'offre financière, la proposition technique doit avoir reçu au moins 40/80 points.

**2ème volet : Offre financière**

Une note de 20/100 points est attribuée à ce volet répartie comme suit :

Aspect formel (Dossier administratif).....02 points.

Délais de remise des études ..... 08 points.

Les délais de remise des études sont estimés en mois, la note attribuée est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{X \times 8}{Y}$$

X : Délais les plus courts.

Y : Délais de l'offre considérée.

Proposition financière..... 10 points.

La note attribuée est calculée selon la formule suivante :

$$\frac{X \times 10}{y}$$

X : L'offre la moins disante.

Y : l'offre considérée.

### Article 13 : Modalités de prise des décisions :

- Le jury se réunira sur convocation du président, il tient ses séances et décide à la majorité relative (la moitié de ses membres plus un (+01)).
- Chaque variante est notée individuellement par chacun des membres du jury, la note de la variante est la moyenne de toutes les notations des membres du jury présents.
- La décision du jury est sans appel.

### Article 14 : Critères De sélection :

Il ne sera retenu que les propositions présentant :

Un intérêt architectural et urbanistique.

Une meilleure intégration du projet.

Un programme recherché.

### Article 15 : Attribution Des Prix :

Aucun prix ne sera attribué , et seuls les œuvres retenus feront l'objet de contrats études.

Les concurrents non retenus ne pourront prétendre à aucune forme d'indemnisation.

### Article 16 : Délais de remise des dossiers :

Les délais de remise des dossiers de candidature sont fixés à ~~45~~ <sup>30</sup> jours à compter de date de la première parution de l'avis du concours dans le BOMOP ; passé ce délais aucun dossier ne sera accepté.

Les documents de participation au concours ne seront pas restitués.

### Article 17 : Durée d'engagement des concurrents :

Le concurrent retenu restera engagé par son offre pendant une durée de 120 jours à compter de la limite de dépôt des offres.

## التصريح بالإحتتاب

محرر طبقاً لإجراءات المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية ، المعطل والمتمّم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-178 المؤرخ في 26/06/94 و المرسوم التنفيذي رقم 96-54 المؤرخ في 22/01/1996 و المرسوم التنفيذي رقم 98-87 المؤرخ في 07/03/98.

1- تسمية الشركة :

2- عنوان المقر الإجتماعي :

3- الصيغة القانونية للشركة :

4- ذات الرأسمال الإجتماعي :

5- رقم وتاريخ التسجيل في السجل التجاري

6- الولاية التي ستنفذ بها الخدمات موضوع العقد :

7- لقب و اسم و جنسية و تاريخ و مكان الإزديلا للمسؤول أو المسؤولين القانونيين للمؤسسة و الأشخاص

المؤهلين بإلزام الشركة بتنفيذ العقد :

8- هل توجد إمتيازات أو رهون مسجلة في حق الشركة أو المقاول ؟

9- هل الشركة أو المقاول في حالة تصفية أو تسوية قضائية ؟

10- هل تعرض المصريح للعقوبات المنصوص عليها في الأمر رقم

المتضمن قمع المخالفات الإقتصادية وكذا الأمر رقم

11- يشهد المصريح بأن المؤسسة ليست في حالة إفلاس؟

أ - تاريخ الحكم الناطق بالتصفية القضائية أو التسوية القضائية :

ب- ما هي الشروط التي وضعت للشركة من أجل العودة إلى نشاطها؟ (أذكر اسم و عنوان المصفي أو الإداري في

التسوية القضائية) /

12- لقب و اسم و تاريخ و مكان الإزديلا و جنسية الممضي على هذا التصريح:

13- أؤكد تحت طائلة فسخ العقد على حساب المؤسسة بأن هذه الأخيرة لا تقع تحت طائلة الممنوعات

غير مخالفة للقوانين و التنظيمات السارية المفعول.

14- أشهد تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة

المتضمن قانون العقوبات بأن المعلومات المذكورة أعلاه صحيحة .

حرب

في

(اسم و لقب و صفة الممضي و ختم المتعاقد)

## ر م ا ل ع رض

محرر طبقا لإجراءات المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-434 المؤرخ في 09/11/1991 المتضمن تنظيم الصناعات العمومية بالمغرب  
التنفيذي رقم 94-178 المؤرخ في 26/06/94 و المرسوم التنفيذي رقم 96-54 المؤرخ في 22/01/1996 و المرسوم التنفيذي رقم 99-47 المؤرخ في 07/03/98

. أنا الممضي أسفله :

. المهنة

. الساكن ب :

. المتصرف باسم ولحساب :

. عنوان المقر الاجتماعي :

. المسجلة في السجل التجاري :

. الرقم الجبائي :

- بعد الإطلاع على وثائق مشروع العقد و بعد تقديري لطبيعة و صعوبة الخدمات موضوع العقد الواجب تنفيذها، أقدم تحت مسؤوليتي جدول للأسعار الأحادية مع كشف كمي و تقديري مهبوري بتوقيعي ملحق بملف العقد :

. ألتزم و أتعهد تجاه مديرية التعميرو البناء لولاية قسنطينة بتنفيذ الخدمات طبقا لشروط دفتر التعليمات الخاصة و طبقا للتنظيم الساري المفعول و ذلك بمبلغ : و بالحروف :

. وفي أجل :

. و على المصلحة المتعاقدة دفع هذا المبلغ للحساب البنكي رقم : بعنوان :

. أوكد تحت طائلة فسخ العقد على حساب المؤسسة بأن هذه الأخيرة لا تقع تحت طائلة الممنوعات غير مخالفة للقوانين و التنظيمات السارية المفعول ولا سيما أحكام الأمر رقم المؤر في المتعلق بالمنافسة والأسعار.

ح ر ر ب

في

( إسم ولقب وصفة الممضي وخاتم المتعاقد )

**Annexe N°04**

**Arrêté du Wali**

**portant création du jury du choix des esquisses  
d'aménagement des sites des ex bidonvilles**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE CONSTANTINE

SECRETARIAT GENERAL

N° .....

Arrêté N° ..888. Portant Création du Jury  
du Choix d'Esquisses d'Aménagement des Sites  
des Ex-Bidonvilles

LE WALI DE LA WILAYA DE CONSTANTINE

- Vu la loi N°84 - 09 du 04 février 1984 relative à l'organisation territoriale du pays.
- Vu la loi N°90-08 du 07 Avril 1990 relative à la Commune.
- Vu la loi N°90-09 du 07 Avril 1990 relative à la wilaya.
- Vu la loi N°90 - 25 du 18 Novembre 1990 relative à l'orientation foncière.
- Vu la loi N°90-29 du 01 Décembre 1990 relative à l'Aménagement et l'Urbanisme.
- Vu le décret législatif N°94-07 du 18 Mai 1994 relatif aux conditions de la production Architecturale et à l'exercice de la profession d'Architecte.
- Vu le décret Présidentiel N°02/250 du 04/07/2002 portant réglementation des marchés publics.
- Vu le décret exécutif N°90-328 du 27 Octobre 1990 fixant les règles d'organisation et de gestion des services d'équipement de la wilaya modifié et complété par le décret N°98-97 du 18 Mars 1998.
- Vu le décret exécutif N°94-215 du 23 Juillet 1994 fixant les règles d'organisation et de gestion des structures de l'administration générale de la wilaya.
- Vu le décret exécutif N°98-83 du 25 Février 1998 portant approbation du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme du Groupement Urbain de Constantine.

Sur proposition de Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction

## ARRETE CE QUI SUIIT :

### ARTICLE 1 :

Est crée le jury de choix d'esquisses d'aménagement des sites des Ex-Bidonvilles à la commune de Constantine.

### ARTICLE 2 :

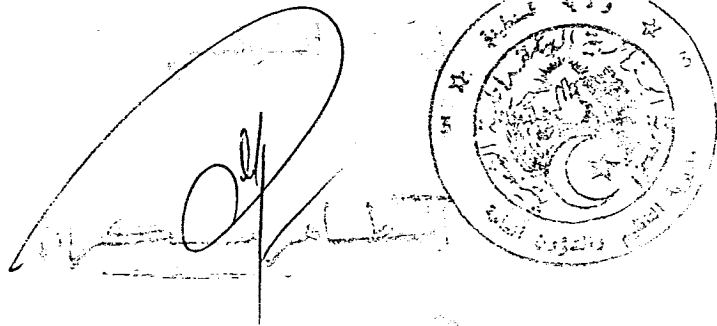
➤ Le jury sera composé des Membres suivants :

- Le Wali de la Wilaya ou son représentant.....Président.
  - 02 Représentants de l'APW.....Membres.
  - 03 Architectes de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction.....Membres.
  - 02 Architectes de la D.L.E.P.....Membres.
  - 01 Représentants de la Direction de la Culture.....Membre.
  - 01 Représentant de la Direction des Travaux Publics.....Membre.
  - 01 Représentant de la Direction de l'Hydraulique..... Membre.
  - 01 Représentant de la Direction du Tourisme.....Membre.
  - 01 Représentant de la D.P.A.T.....Membre.
  - 02 Représentants de l'APC de Constantine.....Membres.
  - 01 Représentant de la Daïra de Constantine ..... Membre.
  - 01 Représentant du Conseil Local de l'Ordre des Architectes.....Membre.
- (Qui ne peut être candidat)
- 01 Représentant de l'Institut d'Architecture.....Membre.
  - 01 Représentant de l'Ecole des Beaux Arts.....Membre.
  - 01 Représentant du Conseil Consultatif Culturel de la Wilaya .....Membre.
  - 01 Représentant de l'association « Sauvegarde Du Vieux Rocher ».... Membre.

➤ Le secrétariat du jury est assuré par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction

**ARTICLE 3 :**

Messieurs, le Secrétaire Général de la Wilaya , le Directeur de la Réglementation et des Affaires Générales, le Directeur du Logement et des Equipements Publics, le Directeur de l'Urbanisme et de la Construction, ainsi que les Membres de la Commission, sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la Wilaya .



The image shows a handwritten signature in black ink on the left, which is somewhat stylized and difficult to read. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains Arabic text around its perimeter, including 'Wilaya d'Algérie' (Wilaya of Algiers) and 'Secrétariat Général' (General Secretariat). In the center of the stamp, there is a crescent moon and a star, which are symbols of the Algerian state.

## **RESUME :**

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité qui s'impose aux gouvernants. Ils constituent sans aucun doute un problème majeur de l'habitat dans le monde. Ce phénomène, fréquent dans les pays du tiers monde ou en voie d'industrialisation, est lié d'une part à l'exode rural, et d'autre part à l'insuffisance de la production du logement.

Constantine capitale de l'Est algérien, Ville millénaire et grande métropole régionale, n'a pas échappé à ce fléau. Les bidonvilles ont pris des proportions importantes, en 2006, ils sont répartis sur 53 sites abritant 6266 ménages et totalisant 35772 personnes. Ils occupent des espaces plus ou moins dévalorisés (des terrains glissants, les rives des oueds, les anciennes carrières ...etc), qui sont situés dans des zones urbaines désavantagées marginalisées.

La résorption de ce phénomène par le passé, n'a pas été un souci majeur dans la politique du pays. Les différentes mesures prises pour l'éradication des bidonvilles étaient ponctuelles et partielles.

Aujourd'hui, l'habitat précaire est devenu un problème national, une priorité des hautes autorités du pays. Des décisions sont prises, en vue de son éradication. Cette action d'éradication est suivie dans certains cas par des reconstructions, dans d'autre cas les terrains libérés sont demeurés en friche, et n'ont connu que des tentatives d'étude d'aménagement discutables.

La débidonvillisation devient une opportunité pour la ville de Constantine pour faire le renouvellement urbain. La réussite de ce projet dépend des acteurs mobilisés - les collectivités locales, l'Etat, les habitants - et de la priorité qu'ils donnent à la construction d'un environnement durable.

### **Mots clés :**

**Bidonvilles – Constantine – politique - la débidonvillisation - renouvellement urbain - acteurs.**

## **SUMMARY:**

The shantytowns are today a reality which is essential on controlling. They constitute without any doubt a major problem of the habitat in the world. This phenomenon, frequent in the countries of the Third World or in process of industrialization, is related on the one hand to the rural migration, and on the other hand with the insufficiency of the production of housing.

Constantine, Capital of the Algerian East, thousand-year-old City and large regional metropolis, does not have escaped with this plague. The shantytowns took significant proportions, in 2006, they are distributed on 53 sites sheltering 6266 households and adding up 35772 people.

They occupy of more or less devalued spaces (of the slipping grounds, banks of the affluent, old careers...etc), which are located in marginalized urban areas.

The resorption of this phenomenon in the past, was not a major concern in the policy of the country. The various measurements taken for the eradication of the shantytowns were specific and partial.

Today, the precarious habitat became a national problem, a priority of the high authorities of the country. Decisions are made, in seen of its eradication.

This action of eradication is followed in certain cases by re-buildings, in other case the released grounds are remained in waste land, and knew only attempts at debatable study of installation.

The debidonvillisation becomes an opportunity for the town of Constantine to make the urban renewal. The success of this project depends on the mobilized actors - the local communities, the State, inhabitants - and on the priority which they give to the construction of a durable environment.

## **Key words:**

**Political - Constantine - shantytowns - the debidonvillisation - urban renewal - actors.**

## ملخص:

تعتبر الأحياء القصدية حقيقة فرضت نفسها على الحكام ، فهي دون شك مشكلة كبرى تخص السكن في العالم. إن هذه الظاهرة المنتشرة في بلدان العالم الثالث أو في طريق التصنيع، مرتبطة من جهة بالنزوح الريفي و بالنقص في إنتاج السكن من جهة أخرى .

قسنطينة، عاصمة الشرق الجزائري ، المدينة ذات التاريخ الذي يعود إلى آلاف السنين، و التي تعتبر قطب جهوي كبير لم تنتج من هذه الموجة. إن الأحياء القصدية قد أخذت أبعادا كبيرة سنة 2006، أين تم إحصاء 53 موقع، يضم 6266 عائلة بمجموع 35772 ساكن و الشيء الملاحظ هو أن هذه الأحياء تموجت في الأماكن الأقل أهمية ( الأراضي المعرضة للإنزلاق، جوانب الوديان، المحاجر القديمة... الخ ) و الواقعة ضمن المناطق العمرانية المهمشة.

إن القضاء على هذه الظاهرة في الماضي لم تكن ضمن الانشغالات الأساسية للسياسة المتبعة في البلاد، و كل الخطوات التي تمت من أجل القضاء على الأكوخ كانت محدودة و جزئية. أما اليوم، فقد أصبح السكن الهش مشكلة وطنية و أولوية السلطات العليا في البلاد، و هناك قرارات اتخذت من أجل القضاء عليه .

عملية القضاء هذه كانت متبوعة في بعض الأحيان بعمليات إعادة بناء، و أحيانا أخرى، بقيت الأراضي المسترجعة دون استغلال، حيث لم تعرف سوى بعض المحاولات لتهيئتها عن طريق دراسات قابلة للنقاش.

إن القضاء على الأحياء القصدية أصبحت فرصة لمدينة قسنطينة من أجل القيام بتجديد عمراني، لكن يبقى أن نجاح هذا المشروع يتوقف على الفاعلين المجندين لهذه المهمة- الجماعات المحلية، الدولة، السكان - و إلى الأولوية التي يعطونها لبناء بيئة مستدامة.

## المفاهيم الأساسية:

أكواخ قصدية- قسنطينة- سياسة القضاء على الأكوخ القصدية- تجديد عمراني، فاعلون

## **RESUME :**

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité qui s'impose aux gouvernants. Ils constituent sans aucun doute un problème majeur de l'habitat dans le monde. Ce phénomène, fréquent dans les pays du tiers monde ou en voie d'industrialisation, est lié d'une part à l'exode rural, et d'autre part à l'insuffisance de la production du logement.

Constantine capitale de l'Est algérien, Ville millénaire et grande métropole régionale, n'a pas échappé à ce fléau. Les bidonvilles ont pris des proportions importantes, en 2006, ils sont répartis sur 53 sites abritant 6266 ménages et totalisant 35772 personnes.

Ils occupent des espaces plus ou moins dévalorisés (des terrains glissants, les rives des oueds, les anciennes carrières ...etc), qui sont situés dans des zones urbaines désavantagées marginalisées.

La résorption de ce phénomène par le passé, n'a pas été un souci majeur dans la politique du pays. Les différentes mesures prises pour l'éradication des bidonvilles étaient ponctuelles et partielles.

Aujourd'hui, l'habitat précaire est devenu un problème national, une priorité des hautes autorités du pays. Des décisions sont prises, en vue de son éradication.

Cette action d'éradication est suivie dans certains cas par des reconstructions, dans d'autre cas les terrains libérés sont demeurés en friche, et n'ont connu que des tentatives d'étude d'aménagement discutables.

La débidonvillisation devient une opportunité pour la ville de Constantine pour faire le renouvellement urbain. La réussite de ce projet dépend des acteurs mobilisés - les collectivités locales, l'Etat, les habitants - et de la priorité qu'ils donnent à la construction d'un environnement durable.

### **Mots clés :**

**Bidonvilles – Constantine – politique - la débidonvillisation - renouvellement urbain - acteurs.**