

# L'HABITAT INFORMEL DANS LA VILLE DE CONSTANTINE : ÉTALEMENT URBAIN ET INÉGALITÉS SOCIO-SPATIALES

SALIHA CHOUGUIAT - BELMALLEM  
Faculté d'Architecture et d'Urbanisme  
Université III - Constantine. Algérie

Reçu le 16/01/2013 – Accepté le 27/04/2013

## Résumé

En Algérie, l'explosion démographique et l'exode rural vers les grands centres urbains, les retards accumulés dans la réalisation des logements sociaux vont encourager les lotissements informels, les constructions illicites et bouleversent les plans d'urbanisme pré-établis. Nos villes sont inévitablement confrontées à un dysfonctionnement auquel les pouvoirs publics ne parviennent pas à y mettre fin. Troisième ville d'Algérie, Constantine offre un espace urbain de plus en plus différencié et ségrégué à fur et à mesure qu'elle s'étale démesurément sous l'effet d'une croissance urbaine soutenue depuis l'indépendance et plus particulièrement avec les années 70. En effet, la trame urbaine se complexifie, la périphérie se ramifie donnant lieu à une redistribution des populations urbaines et à une prédominance du modèle horizontal du bâti beaucoup plus consommateur d'espace. L'habitat auto-construit informel ainsi produit se développe d'une manière désordonnée et en situation de marginalité. L'espace périphérique résultant se caractérise par un étalement discontinu et fragmenté de l'urbanisation, en une mosaïque mi-urbaine, mi-rurale. Comme les acteurs dont dépendent théoriquement les décisions urbanistiques ont fait défaut, ce sont les habitants qui ont modifié le paysage urbain et secrété la croissance urbaine d'où une nouvelle forme d'urbanisation mal intégrée à la structure de la ville. Ainsi, les constructions informelles s'imposent dans le paysage par la vétusté des maisons et le manque d'entretien, ce qui aggrave la pollution visuelle et environnementale. Dès lors, beaucoup de conséquences en résulte tels que : un surpeuplement des périphéries, absence de réseaux d'assainissement (VRD), déficit en eau potable, absence de ramassage des ordures ménagères, équipements et services déficitaires, une quasi-prédominance des activités du secteur non structuré qui étouffe un secteur moderne émergent, etc. L'habitat informel s'est imposé par son ampleur et vouloir le résorber nécessiterait des moyens très importants et à long terme. Cet article propose d'élucider le problème de l'urbanisation informelle dans la ville de Constantine. Comment est-il apparu ? Quels sont les facteurs qui ont favorisé l'étalement urbain ? Comment réagit l'Etat face à ce phénomène ; quelles sont les mesures officielles de réglementation ?

**Mots clés:** La périphérie, urbanisation informelle, habitat informel, pouvoirs publics, réglementation, Constantine.

## Abstract

In Algeria, the demographic explosion and the drift from the rural land towards big city centers and delays accumulated in the realization of the social housing are going to encourage the informal lots, the illicit constructions and upset the reestablished plans of town planning. Our cities are inevitably confronted with a dysfunction which authorities do not succeed in terminating it. The third city of Algeria, Constantine offers a more and more differentiated urban space and socially segregated, and as she spreads out excessively under the influence of an urban growth supported since the independence and more particularly with the 70s. Indeed, the urban network complexities, the suburb areas out giving place to a redistribution of the urban populations and to vertical extensions upon the horizontal model of the much more consumer built of space. The informal auto-constructed environment produced developed in a muddled way and marginality. The resultant peripheral space is characterized by a spreading intermittent and split up in its urbanization, in a neither mosaic way, sub urban, not urban nor countryside character. As the actors on whom depend in theory the urbanity decisions makers were lacking, it is the inhabitants who modified the townscape and secreted the urban growth where from a new shape of urbanization badly integrated into the structure of the city. So, the informal constructions are imperative (lead) in the landscape by the out datedness of houses and the lack of maintenance, what deteriorates and aggravates the visual and environmental pollution. From then on, many consequent results from it, such as: an overpopulation of the suburbs, the absence of networks of purification (VRD), deficit in drinking water, absence of collection of the domestic waste, the equipments and overdrawn services, a quasi-ascendancy of the activities of the not structured sector which suffocates (suppresses) an emergent modern sector, etc. The informal environment in its dimension would require very important and long-term means to correct it. This article suggests clarifying the problem of the informal urbanization in the city of Constantine. How did it appear? What are the factors which favored the urban spreading? How the State reacts in front of this phenomenon; what are the official measures of rule?

**Keywords:** The suburb, Informal urbanization, informal housing, Authorities, rule, Constantine city.

## ملخص

في الجزائر كانت هجرة سكان الأرياف نحو المدن الكبرى والمراكز العمرانية لها الأثر المباشر على تراكم العجز في تلبية الطلب على السكن الاجتماعي , وفي غياب البديل والمخططات التي تنظم المدينة شجع الكثير من الوافدين على البناء الفوضوي الغير مشروع والذي أدى بدوره إلى خلل اجتماعي عجز المسؤولون عن إنهائه. قسنطينة المدينة الثالثة في الجزائر توفر فضاء عمرانيا أكثر اختلافا وترتبيا في المجتمع المدني وامتداد العمران تحت تأثير النمو الحضري وتزايد الطلب على السكن بسبب الهجرة نحو المدينة منذ الاستقلال خاصة في السبعينات من القرن الماضي. كل هذا أدى ظهور البناء الذاتي والتوسعات العمرانية المشوهة , الغير منسجمة , المتقطعة والمهمشة استعصى على المعنيين ادماجها. حيث ظهرت الأحياء الشبه الحضرية أو الشبه الريفية بعيدة عن السلوك الحضري للمدينة مما أدى إلى تفاقم التلوث البصري والبيئي. كما أن هذا التوسع و النمو الأفقي قد استهلك الوعاء العقاري للمدينة في غياب الصيانة وسياسة التعمير الرشيدة. ومنه ظهور عدة نتائج سلبية نذكر منها: اكتظاظ في الأحياء العمرانية الهامشية. نقص في المجاري المائية والصرف الصحي (VRD) ومياه الشرب, عدم جمع ألقمامة, نقص المرافق والخدمات, إنتشار أنشطة القطاع غير المنظم يقف أمام قطاع الحديث... إلخ ظهور السكن الغير الشرعي وأحياء كاملة على أطراف المدينة يتطلب إرادة عمرانية رشيدة ومدة زمنية لإدماج هذه الأحياء. هذا البحث يتناول بعض الوسائل وبعض الأدوات لمعالجة هذه الأحياء والأنماط السكنية المهمشة الممتدة على نطاق واسع في مدينة قسنطينة. كيف ظهر؟ ما هي عوامل هذا التوسع العمراني؟ ما هي ردة فعل المسؤولين أمام هذه الظاهرة، وما هي الإجراءات الرسمية المتخذة؟

**الكلمات المفتاحية:** طراف المدن, النمو والتوسع العشوائي, السكن الفوضوي الغير الشرعي, السلطات العمومية, الأنظمة, قسنطينة.

## Introduction :

Les villes algériennes ont connu depuis trois décennies de profondes mutations de leur espace suite à une urbanisation vertigineuse, une mobilité croissante et une recomposition socio-spatiale. L'organisation de nos villes d'aujourd'hui se caractérise par deux logiques d'occupation et de production de l'espace. D'une part, la volonté étatique par le biais de ses outils d'intervention, d'autre part, la « spontanéité populaire » suivant ses propres règles générant de véritables ensembles urbains construits en marges de la planification officielle répondant aux aspirations des populations les plus pauvres. Selon S.A. Souiah « ceux qui ne respectent pas les normes et valeurs partagées dans les cités se retrouvent en porte-à-faux par rapport à la réglementation sur l'urbanisme. ».[1]

Nous allons aborder la présentation de la ville de Constantine et son processus d'urbanisation. Il faut souligner, au préalable, que la dynamique de la ville se joue essentiellement depuis plusieurs années dans sa périphérie urbaine et en grande partie, sous la forme d'une urbanisation informelle. Ainsi, nous essayerons de définir l'habitat informel, de cerner les mécanismes de sa production et les facteurs qui ont permis son évolution. Les quartiers informels constituent un concept primordial. C'est pourquoi il est nécessaire d'élucider le problème de l'urbanisation spontanée dans la ville de Constantine. Comment est-il apparu? Quels sont les facteurs qui ont favorisé cette expansion? Comment réagit l'Etat face à ce phénomène? Quelles sont les mesures officielles de réglementation? Tels seront les points à traiter. Pour répondre à ces interrogations, le présent article évoque la genèse du développement de ces quartiers dans la commune, analyse la situation actuelle, appréhende combien l'impact de ce type d'habitat se traduit par une recomposition futur de la ville. On s'intéressera aussi aux réponses apportées par les pouvoirs publics dans le domaine de la prévention de l'habitat précaire. Nous utilisons la notion « d'habitat informel » pour désigner à la fois le bidonville et l'habitat auto-construit illégal. L'objectif global de cette étude est de rendre compte du rôle des acteurs fonciers dans le développement de l'habitat informel à Constantine et montrer les enjeux autour de l'occupation de l'espace. Déterminer les conséquences urbanistiques de l'habitat informel sur la morphologie urbaine. On s'intéressera aux réponses apportées par les pouvoirs publics dans le domaine de la prévention de ce type d'habitat.

## MATERIELS ET METHODES

Cette étude dresse de ce fait un état des lieux du mécanisme de mise en place de l'habitat informel dans la commune de Constantine. Dans un premier temps, une synthèse des données et documents existants dans les organismes étatiques (APC, URBACO, DUC, ONS...) permet de constituer une base de données les caractéristiques physiques et environnementales. Les

données sur la population des quartiers d'habitat informel sont connues ; elles ont été rassemblées lors du recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) en 1987, 1998 et 2008, établis par l'Office National des Statistiques (ONS).

L'enquête de terrain a permis de faire un diagnostic des quartiers d'habitat informel. Dans le cadre de cette étude, nous nous sommes intéressées aux modes de formation de l'habitat informel. Déterminer ainsi, les différents contours de sa genèse et des problèmes relatifs à l'accès à la parcelle, aux services urbains, ainsi que les dysfonctionnements constatés.

## I. TERRITOIRES DE CONQUETE ET PRODUCTION INFORMELLE

La particularité du développement urbain « informel », c'est-à-dire de l'initiative propre de certains groupes sociaux et souvent en dépit et contre la volonté de l'état et sous l'œil tolérant des pouvoirs publics s'est surtout développée d'une part, après que l'Etat ait rendu les terres agricoles à leur propriétaire lors de la nationalisation de leurs terres dans le cadre de la Révolution Agraire en 1974. En effet, certains lotissements informels ont été réalisés par les héritiers après des partages successoraux bien avant la révolution agraire avec le refus de voir leurs terres faire l'objet d'une expropriation de la part de l'Etat. Voulant rester maîtres de leurs terres, ces propriétaires terriens ont abouti alors à une territorialité de type particulier, en opposition avec l'Etat qui veut doter en réserves foncières la ville dont la population ne fait qu'augmenter et qui avait besoin de terrains urbains pour planifier son extension. Pour préserver leurs biens et dans le but d'échapper à la nouvelle réglementation, les propriétaires fonciers privés lotissent leurs terrains en petites parcelles (non viabilisées), destinées à la construction qu'ils vendent sous seing privé (ce que les habitants appellent le « papier timbré »), antidaté et en présence de deux témoins. L'authenticité de certaines de ces transactions était légalisée à la mairie. Le lotissement porte souvent le nom du propriétaire terrien comme c'est le cas à Constantine des lotissements illégaux tels que : lotissement Méchati, Benmahmoud, Benchergui, Bouzehzeh, Améziane etc. [2]

D'autre part, les terrains publics à caractère domanial ou communal en marge, considérés comme des sites accidentés ou à proximité des oueds, donc de faible valeur foncière, sont envahis par des familles issues d'une même région ou d'une même tribu. D'où une organisation sociale basée sur l'origine géographique et les liens familiaux. Benatia F. souligne que : « Le regroupement des habitants dans les quartiers spontanés se fait souvent selon un réseau de relations parental et tribal afin de leur assurer sécurité, responsabilité et solidarité. » [3] Ce regroupement par affinité renforce la socialisation communautaire et permet pour les nouveaux propriétaires fonciers de défendre les terrains illégalement occupés. Le bénéficiaire du lot de terrain est de manière générale, une famille à ressources modestes qui auto-construit son logement car ses chances

d'accès au marché formel du foncier ou de l'immobilier sont particulièrement réduites. Cette initiative va leur donner l'espoir que les pouvoirs publics leur permettront de demeurer sur les lieux ou de bénéficier d'un logement social dans le cadre des programmes de l'opération Résorption de l'Habitat Précaire (RHP). De ce fait, les quartiers informels cumulent de nombreux handicaps : absence de réseaux d'assainissement (VRD), déficit en eau potable, absence de ramassage des ordures ménagères, équipements et services déficitaires etc.

La mise en place des Réserves Foncières Communales (RFC) dans le but de faciliter la gestion des villes n'a pas réussi. Ces lotissements ont été longtemps mis à l'écart par l'Etat, ce n'est qu'après la crise politique survenue après les émeutes d'octobre 1988 que certaines zones obtiennent quelques infrastructures de base. L'installation des réseaux techniques signifiait pour les habitants une reconnaissance de fait des territoires non réglementaires par les pouvoirs publics et allait permettre l'introduction d'une nouvelle valeur foncière. Les zones urbaines et péri-urbaines sont alors occupées par l'habitat informel, formé par des groupements hétérogènes et des constructions en dur se juxtaposaient à des constructions sommaires de type bidonville. Cette nouvelle configuration spatiale impose son existence, car d'après plusieurs estimations et études, l'habitat illégal se présente dans la proportion de 50 à 84 % de la production de logements dans les villes du tiers monde. A. Durand Lasserre considère que « Cette forme de production foncière a connu un élan considérable au cours des deux précédentes décennies dans la plupart des villes du tiers monde : en Amérique Latine durant les années 1960 (Bogota, El Salvador), au Maroc, en Tunisie, en Egypte, au Pakistan, en Inde pendant les années 1970. » [4] C'est ainsi que la concentration d'habitat informel s'est imposé comme une forme de planification pour loger le plus grand nombre de citadins et de villageois. Dès lors, le développement de ce type d'habitat « auto-construction » est devenu un phénomène commun aux principaux centres urbains des pays en voies de développement dans le mesure où ces centres offrent beaucoup de caractéristiques tels que :

- l'habitation est construite en dur de telle sorte qu'elle arrive parfois à 4 étages ;
- l'implantation à proximité des marchés de travail ;
- l'occupation du sol sans appropriation légale ;
- la construction de logements sans aménagement préalable du sol ;
- sur peuplement des logements et forte densité ;
- l'insuffisance des équipements et infrastructures socio-économiques ;
- un phénomène de marginalité d'une population « sous-intégrée »<sup>1</sup> ;
- les mauvaises conditions d'habitat ;
  - un rythme rapide de croissance ;

- les ruraux poussés par la misère agraire vont vers les villes où ils espèrent des conditions de vie meilleures ;
- l'acquisition d'un logement à prix modéré et plus spacieux.

La plupart de ces critères peuvent être considérer comme problématique d'une nouvelle forme d'urbanisation périphérique. Ce phénomène se base sur l'opposition d'un secteur central moderne, structuré avec une culture urbaine, à un secteur périphérique, moins moderne, non structuré. Ce secteur offre des biens et des services destinés à une population à bas revenus, marginalisée sur le plan économique et social. Les habitants de ces quartiers souffrent de mauvaises conditions de vie, avec un fort taux de chômage et de sous-emploi, des déperditions scolaires, commerces informels, enjeux sociaux, etc. L'habitat auto-construit informel ainsi produit se développe d'une manière désordonnée et en situation de marginalité. Ainsi, la marginalité apparaît selon A. Vant « comme un concept mouvant qui varie avec le temps, les lieux et les locuteurs. » [5]

## RESULTATS ET DISCUSSIONS

### II. ENQUETE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

#### II.1. ACCROISSEMENT DE LA POPULATION URBAINE

La période post indépendance a été marquée par un accroissement spectaculaire de sa population [cf. *tableau n° 4*]. On note une très forte concentration de population au niveau du chef lieu : 87,13% de la population de la wilaya réside dans la commune de Constantine avec une densité moyenne de 370 habitants au km<sup>2</sup>.

La ville de Constantine a connu entre 1966 – 1998 une croissance démographique importante. Un important taux d'accroissement de 3.47 % en moyenne par an, a été enregistré pour la décennie 1966 – 1977. La population de Constantine a continué à évoluer durant la période 1977 – 1987 ; néanmoins, nous constatons une légère baisse du taux d'accroissement soit 2.34 %. Il faut rappeler qu'en plus du croît naturel, le phénomène de l'exode rural et du flux migratoire ont eux aussi contribué à l'accroissement démographique.

Durant la période 1987 – 1998, le taux d'accroissement a chuté soit 0.61 %. Nous pouvons expliquer cela par le contexte politique qui a marqué le pays pendant les années 1990 et notamment Constantine qui a été le théâtre de l'émergence de bouleversements sociaux et par conséquent, une perte humaine importante.

<sup>1</sup> Emprunté au géographe Sid Ahmed Souiah.

**Tableau n°1 : Evolution démographique de la commune de Constantine**

Année	1966	1977	1987	1998	2008
Population	245621	357500	450738	481947	438161
Taux d'accroissement	3.47 %	2.34 %	0.61 %	- 0.72 %	

[Source : Données Office Nationale des Statistiques]

Toute fois, l'accroissement démographique présente une nette diminution durant la décennie 1998 – 2008 avec un taux de croissance négatif soit - 0.72%, le nombre de population a en effet connu une baisse considérable en 2008. Une telle situation s'explique par le transfert d'une partie de la population de la ville mère vers la ville nouvelle Ali Mendjeli et les villes satellites, dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire.

## II.2. LA DENSITE DE POPULATION A CONSTANTINE

L'ampleur de la croissance démographique de l'agglomération constantinoise a engendré une densité de population importante. Le tableau ci-dessous nous renseigne sur l'importance relative de la densité de population à travers les différents secteurs urbains.

Tableau n° 2 : Densité de population par secteur urbain en 2008

Année	Population	Surface :	Densité
Secteur urbain	2008	Hectare	habitant/Ha.
Sidi Mabrouk	66109	528.33	125.12
Belle vue	45674	429.15	106.42
Boudraa Salah	50335	478.29	105.23
El Kantara	31074	307.90	100.92

Sidi Rached	52801	621.18	85.00
Ziadia	46642	643.96	72.42
El Gammas	48389	682.56	70.89
Les Muriers	63207	1099.48	57.48
5 Juillet	33930	1281.44	26.47
Total	438161	6.072.25	72.15

[Source : Assemblée Populaire Communale (A.P.C.) + traitement personnel.]

Les données qui figurent au tableau n°2 mettent en évidence la densité de population au niveau des neuf secteurs urbains de la commune de Constantine en 2008. La comparaison entre les secteurs urbains fait apparaître une densité de population différenciée. Les secteurs urbains Boudraa Salah, El Kantara, Bellevue et Sidi Mabrouk connaissent une densité de population importante ; nous pouvons associer à l'effectif important de population la petite surface des secteurs urbains en question et les habitations informelles particulièrement à Boudraa Salah et à El Kantara. Les secteurs urbains dont la densité de population est moyenne ou faible tels que : Ziadia, El Gammas, les Muriers, présentent de grandes surfaces occupées par des terrains vagues, ceci n'empêche pas qu'ils révèlent une proportion élevée de constructions informelles. La carte N°4 illustre clairement la densité de population dans les différents secteurs urbains de la ville.

## II.3. ETAT DE LA DENSITE D'HABITAT A CONSTANTINE

Les secteurs urbains de la commune de Constantine sont caractérisés par une densité d'habitat différenciée de leur tissu urbain. Néanmoins, nous distinguons une densité d'habitat importante au niveau des quartiers périphériques composés essentiellement de constructions individuelles à caractère informel.

Tableau n° 3 : La densité d'habitat au niveau des secteurs urbains de Constantine en 2008

Secteur urbain	Nombre de construction	Surface	Densité habitations/hectare
Boudraa Salah	6272	478.29	13.11
Sidi Mabrouk	5985	528.33	11.33
El Kantara	3166	307.90	10.28
El Gammas	6885	682.52	10.09
Sidi Rached	5257	621.18	8.46
Les Muriers	7594	1099.48	6.91
Belle vue	2642	429.15	6.16
Ziadia	3561	643.96	5.53
5 Juillet	3727	1281.44	2.91
Total	45089	6.072.25	7.43

[Source : Assemblée Populaire Communale (APC)]

La carte met en évidence 4 valeurs distinctes représentant la densité de construction par hectare. La première valeur représente une densité de 13.11 – 10.09 constructions/hectare. Cette densité est représentée dans quatre secteurs urbains situés à la périphérie de la ville et regroupe un nombre important d'habitations informelles tels qu'El Gammas, Sidi Mabrouk, El Kantara et Boudraa Salah.

La deuxième valeur indique 8.46 constructions/hectare, cette dernière, représente uniquement le secteur urbain Sidi Rached. La troisième valeur représente 6.91 – 5.53 constructions/hectare, elle regroupe quant à elle Bellevue, les Muriers, et Ziadia. Enfin, la dernière et quatrième valeur représente 2.91 constructions/hectare, elle représente le secteur urbain 5 juillet. On peut dire que la densité la plus importante représente près de 50 % de tous les secteurs urbains que comporte la commune de Constantine.

### III. LES ETAPES D'EXTENSION DE CONSTANTINE

Différentes étapes de croissance ont modelé l'espace Constantinois. L'extension s'est faite de façon éparpillée par les constructions périphériques ponctuelles au cours de l'étape 1958-1970. Il est à noter le début de l'occupation des poches urbaines impropres à l'urbanisation particulièrement le long de l'oued Rhummel et de Boumerzoug à l'Est par les quartiers de l'avenue de Roumanie, Bentellis, Chalet des pins, les Muriers, Quatrième kilomètre. C'est le début de la problématique urbaine de Constantine en termes d'hétérogénéité et de précarité du tissu.

La période 1970-1980 correspond aux extensions planifiées qui sont venues combler les vides au Nord-est comme au Sud-ouest par la construction d'une série d'immeubles collectifs : cité Daksi, la BUM, et Ziadia. Au Sud-ouest ce sont les cités 20 Août, 5 juillet, Boudjenana et Boussouf en continuité du noyau initial. A ces étapes de croissance, nous pouvons rajouter celles des années 1980 « post-urbanisation ». Constantine a continué ses extensions le long des axes de communication inter régionaux à l'extérieur du périmètre urbain, par le biais des lotissements privés incontrôlés et du tassement des poches par un habitat précaire. Ces extensions tentaculaires fragmentées sont actuellement en train de favoriser les effets de conurbation. L'espace périurbain est caractérisé par une extension discontinue et fragmentée de l'urbanisation sans qu'il existe de plan d'ensemble de cette mosaïque mi-urbaine, mi-rurale. « Constantine se développe alors en dehors de son enceinte, reporte sa croissance sur les anciens villages d'origine coloniale (EL Khroub, Ain Smara, Didouche Mourad, Hamma Bouziane) qui forment le groupement de Constantine et sur la ville nouvelle d'Ain El Bey. Ce qui est inquiétant est la croissance spatiale incontrôlée, ainsi qu'une perte de milliers d'hectares de terres à haute valeur agricole. » [6]

En conséquence, l'urbanisation de Constantine s'est faite au gré du site dans une première période et contre le site dans une deuxième période et enfin au-delà du site. Ces différentes étapes d'urbanisation de la ville de Constantine, liées à cette particularité de son site ont généré un ensemble urbain hétérogène et fragmenté. [7]

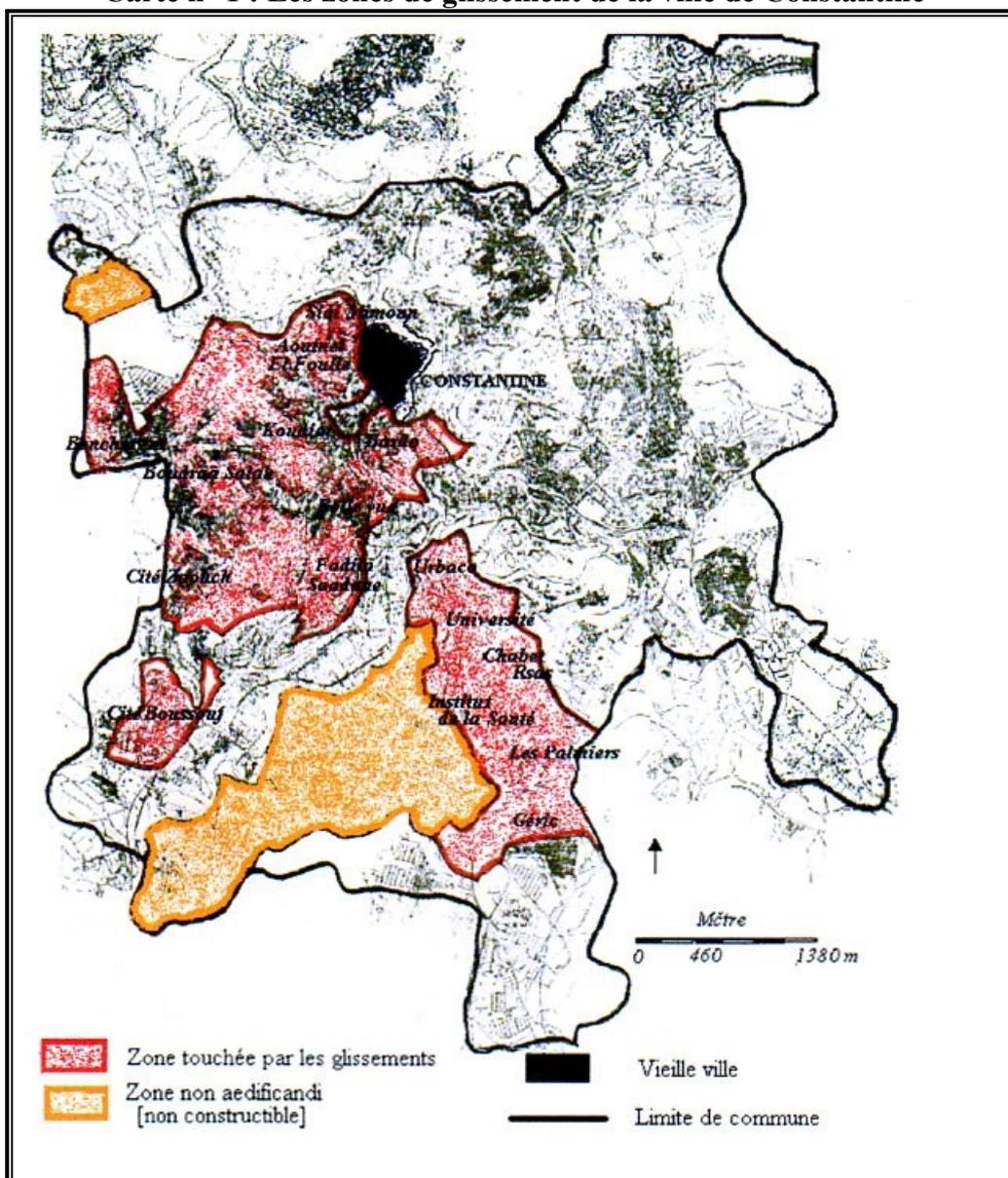
On assiste à la multiplication de grands ensembles collectifs qui envahissent les quartiers, à la prolifération de nombreuses entités urbaines informelles dans sa périphérie, à la dégradation de nombreuses constructions exposées aux effets de glissement. L'apparition de manière inquiétante du phénomène date de la fin des années cinquante. Le plan d'urbanisme directeur 1960 avait déjà procédé à l'identification des zones déclarées aedificandi. Néanmoins, toutes ces zones considérées non constructibles ont été exploitées. « Les désordres actuels affectent une superficie du tissu urbain d'environ 120 hectares et une population de près de 100 000 habitants. » [8]. Ces désordres liés au patrimoine immobilier représentent 15 000 logements excepté les équipements et les infrastructures.

Tableau n° 4 : Répartition de l'habitat à Constantine en 2008

Type d'habitat	Habitat individuel	Habitat collectif	Habitat informel	Habitat traditionnel	Habitat type chalet	Habitat préfabriqué	Autres constructions
Nombre logement	31197	2998	5282	1829	24	766	321
Taux %	74.10 %	14.01%	12.45 %	4.31 %	0.06 %	1.8 %	0.75 %

[Source : O.N.S.]

Carte n° 1 : Les zones de glissement de la ville de Constantine



[Source : D.U.C. Constantine]

#### IV. EMERGENCE ET DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT INFORMEL A CONSTANTINE

Au début des années 1930, Constantine a connu les premiers bidonvilles qui ont dénaturé le paysage. C'est une population économiquement faible qui s'est installée à la limite des structures spatiales traditionnelles. Cette population était localisée sur les berges du Rhummel au niveau du Bardo, sur les terrains de l'ancien abattoir au niveau du chalet des pins, du pont du diable, des arcades romaines et au niveau de la décharge publique, selon un axe marquant la continuité spatiale avec la vieille ville.

Il faut reconnaître que Constantine représente un cas particulièrement intéressant d'implantation de ce type d'habitat compte tenu de ces innombrables contraintes physiques (topographie, instabilité du sol...). On notera que cette population représente environ 35 % de la population totale recensée à Constantine en 1948 et environ 52 % de la population musulmane. En 1953, une des premières cités indigènes prend forme à Constantine (la cité Améziane, devenue actuellement la cité des Martyrs). L'habitat dominant de la population algérienne jusqu'en 1962 sera essentiellement l'habitat informel.

maison peuvent être individuels ou collectifs. Les équipements d'infrastructure de base (eau, électricité et assainissement) sont à la charge de l'habitant, car ces quartiers ne sont pas pris en charge par le schéma directeur d'assainissement. Un comité de quartier prend en charge ces travaux, mais plusieurs années s'écoulent après la construction pour que l'habitant puisse bénéficier d'eau et d'électricité. Quant à l'habitat précaire il est réparti au niveau des différents secteurs urbain de la ville comme suit :

Le secteur urbain « Les Muriers » représente le secteur qui comporte le plus grand nombre de constructions précaires soit 1403. Le secteur urbain « Ziadia » occupe la deuxième position, le nombre de constructions dans les bidonvilles est de 1247. Certains noyaux sont des bidonvilles sommaires, d'autres formés par une osmose de bidonvilles avec des constructions en dur. Ce renversement de rapport de population s'est traduit spatialement par une saturation du noyau central, et de là une dynamisation du secteur informel.

**Tableau n°5 : Répartition géographique de l'habitat informel à Constantine en 1959. [5]**

Zones géographiques	bidonvilles	Bidonvilles et construction en dur	Construction en dur (habitat illégal)
El Attabia	Djébés Cherbonneau Mancher	Domaine Améziane	
Bardo	Chaabersas	Chalet des pins Pont du diable Arcades romaines Ancien abattoir	Bentellis Avenue de Roumanie
El Kantara Lamy	Carrières Lentini		
Sidi Mabrouk	Ferme Debono, Oued El Had	Route de Batna, 4 <sup>ème</sup> Km, Sarkini	Atlan Charcot Sidi Mabrouk inférieur
Sidi M'cid	Amirouche Ancienne poudrière	Sidi M'cid	Ouled Braham Sabatier supérieur Sabatier inférieur

[Source : HAFIANE A. : « Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », Op. Cit. p.71]

La taille des logements des constructions informelles est très réduite, démunis des éléments de confort l'eau, l'électricité, considérés comme une caractéristique du logement moderne. En effet, un grand nombre d'algériens habitaient la ville, sans pour autant être dans les normes urbaines d'habitabilité. Il faut signaler que les travaux de terrassement ou de la construction de la

**Tableau n° 6 : Répartition géographique de l'habitat précaire à Constantine en 2008**

Secteur urbain	Nombre de constructions	Nombre de constructions dans les bidonvilles	Pourcentage
El Kantara	3166	938	3.11%
Ziadia	3561	1247	2.76%
Sidi Mabrouk	5985	607	2.08%

El Gammas	6885	650	1.44%
Les Muriers	7594	1403	1.34%
Belle vue	2642	51	0.98%
5 Juillet	3727	71	0.24%
Boudraa Salah	6272	112	0.15%
Sidi Rached	5257	443	0.11%
Total	45089	5522	12.24%

[Source : O.N.S. et O.P.G.I.]

## V. ESSOR INDUSTRIEL : MOTEUR DE LA PROLIFERATION DE L'HABITAT INFORMEL

Puissant moteur de l'urbanisation, l'industrie secteur productif, occupant de vastes terrains agricoles, entraîne un développement de zones d'habitat tout autour. « Un développement non contrôlé donnait naissance à de plus en plus de l'habitat spontané et bidonvilles qui occupaient plus de 42 sites en 1977, ce qui a accéléré le processus de dégradation de l'environnement. » [9] Les terrains privés ont fait l'objet d'une grande spéculation alimentant le marché foncier parallèle qui a contribué à développer un type d'habitat à caractère informel aux alentours des unités de productions. Certains sites difficiles d'accès (Bencherghi, Sissaoui...) ont été appropriés, en majorité aux couches populaires qui compte tenu des moyens financiers réduits, ils ont opté pour la location ou l'achat d'une parcelle de terrain.

Cette nouvelle forme d'urbanisation est mal intégrée à la structure de la ville, non raccordée aux réseaux d'assainissement urbain et dépourvus de tout équipement de base ce qui a pour implication le maintien d'une certaine dépendance de la périphérie au centre sur le plan des services et des activités. La dégradation de l'environnement urbain par les constructions spontanées a pris une dimension inquiétante. Elles s'imposent dans le paysage par la vétusté des maisons et le manque d'entretien, ce qui aggrave la pollution visuelle et environnementale.

## VI. L'IMPACT DES ZONES INFORMELLES SUR LA STRUCTURE URBAINE

Les espaces périphériques urbanisés devenus démographiquement majoritaires abritent des populations toujours plus nombreuses, plus pauvres et exclues de la ville « régulière ». L'habitat social du type collectif et les lotissements initiés par l'état, s'opposent aux lotissements résidentiels (initiés par des propriétaires fonciers) faits d'alignements de « villas » dont la conception traduit le niveau socio-économique des habitants. Cet habitat se développe de manière vigoureuse, alors que les noyaux

vétustes hérités posent des problèmes de rénovation à l'intérieur du tissu urbain. La diversité des tissus urbains résultants permet la lecture de la division socio-spatiale des extensions tentaculaires de la grande agglomération. Nous nous retrouvons devant une dualité entre un centre pris en charge particulièrement en matière d'équipements et une périphérie délaissée.

Dès lors, l'exurbanisation des activités économiques, la constitution de nouveaux quartiers périphériques génèrent une urbanisation sauvage où se juxtaposent deux types de construction, l'un réglementé, l'autre informel, anarchique, diffus et non conforme aux normes d'urbanisme. Selon le géographe S.A.

Souiah : « l'affrontement de deux stratégies sur lieux de la marginalité socio-spatiale a résulté la production de territoires ambivalents. C'est à dire deux stratégies qui s'affrontent, d'un côté une urbanisation planifiée sur des terrains périurbains de l'autre côté une urbanisation informelle. » [1] L'urbanisation périphérique reste à l'ordre du jour dans la mesure où elle continue à être un processus majeur de transformation de l'espace qui est en continuel mutation et souvent qualifié de « chantier ».

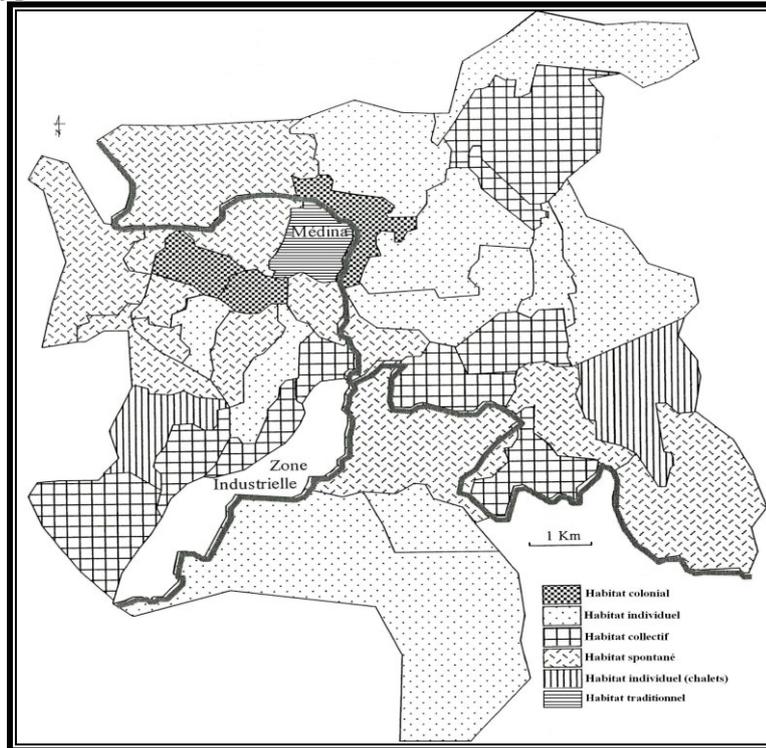
## VII. LOGIQUES SPONTANÉES ET INSTRUMENTS D'URBANISME

Nous allons aborder succinctement certains dispositifs et textes de loi permettant d'encadrer la réglementation de l'habitat informel. Pour ce faire, un rappel historique de la législation nous permettra également de cerner l'évolution du droit autour de cette question. Avant 1970, tout le système juridique en Algérie a fonctionné suivant la législation héritée de la colonisation Française. A partir de 1970, une réglementation a été instaurée afin d'apporter un cadre juridique à toutes transactions foncières et immobilières.

En effet, l'ordonnance 70.91 du 15 décembre 1970 stipule que toute transaction sous seing-privé est considérée non valable, et doit être authentifiée par le biais d'un notaire. La loi du 8 Novembre de 1971 portant sur les mesures de nationalisation des terres par le biais de la révolution Agraire, instaure un contrôle des terres en milieu rural. Quant à « l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974, portant sur la constitution des réserves foncières au profit des communes, revêt une importance capitale en matière de législation foncière, de législation sur l'urbanisme et des formes de gestion et de production de l'espace. » [10]

Cherif Rahmani souligne « La constitution des réserves foncières est considérée par nombre de pays comme l'un des moyens les plus sûrs de la maîtrise des sols capable d'éviter une urbanisation désordonnée dans les villes et une destruction du milieu rural. » [11] L'objectif est que les réserves foncières soient un instrument d'une maîtrise de l'espace et de la planification urbaine. Malgré cela, le risque de pousser l'urbanisation informelle à la périphérie du périmètre d'urbanisation subsiste encore.

Carte n° 2 : Type d'habitat au niveau de la ville de Constantine



[Source : Projet CNEPRU : « la production de l'habitat et son impact sur la qualité du cadre de vie dans la ville de Constantine », Laboratoire aménagement du territoire. + Traitement personnel.]

Plus tard, l'ordonnance n° 74-26 est renforcée par celle relative aux permis de construire et de lotir : ordonnance n° 75.67 du 26 septembre 1975 qui comporte un point important concernant les lotissements non réglementaires. La seule innovation remarquable par rapport à la législation antérieure consiste en la création de comités de quartiers. Cette organisation doit permettre de réaliser des travaux communs, la mise en conformité des constructions au permis de construire, et leur démolition dans le cas où elles ont été réalisées sans permis de construire.

Malgré toute cette réglementation, qui ne devrait plus permettre des pratiques illégales, il existe l'acquisition des lots à bâtir dans le marché informel. Le propriétaire foncier préfère vendre ses terres par petits lots, plutôt que les voir intégrées dans le cadre des réserves foncières. La régularisation des constructions illégales a pris une forme officielle à partir de l'ordonnance n° 85.01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection. La condition à la base sera la conformité de la construction aux règles d'urbanisme et aux normes de la construction.

Les dispositions réglementaires de 1990, notamment la Loi d'Orientation Foncière, ont marqué un tournant radical dans la politique de l'Etat Algérien : l'initiative privée est encouragée et les populations les plus vulnérables sombrent dans la marginalité extrême.

L'Etat se désengage, les actions sur le social sont extrêmement réduites.[1]

Une évolution rapide de la politique des autorités vis-à-vis des quartiers informels s'instaure. En effet, le gouvernement a affiché très clairement dès 2003 sa volonté d'œuvrer d'une manière plus efficace et plus intégrée afin d'éliminer l'existence des bidonvilles, en offrant aux populations concernées de meilleures conditions d'habitat. Des nouvelles politiques ont été mises en place, accompagnées par une augmentation substantielle des ressources financières. La municipalité est passée en quelques années de l'éradication à la volonté de régulariser la quasi-totalité des quartiers d'habitat informel construit en dur qui ne se situent pas à un niveau particulier de sous intégration.

## CONCLUSION

### PENSER L'URBAIN DANS UNE VILLE DURABLE

Les quartiers périphériques informels ainsi produits atteignent une extension énorme. Ces derniers sont généralement bâtis en dur, et ne peuvent tous être assimilés à des bidonvilles. La résultante est un habitat auto-construit informel. Actuellement, beaucoup d'efforts sont entrepris dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie. Dans cette conjoncture, la résorption des bidonvilles constitue l'une des préoccupations majeures des pouvoirs publics de la ville. En effet, des décisions furent prises afin de raser de nombreux sites occupés par les habitations précaires, de grandes opérations de viabilisation, de restructuration, de

régularisation et d'assainissement sont en cours pour améliorer les conditions d'habitabilité. La vieille ville, Boudraa Salah, Sidi M'cid, cité Emir Abdelkader, 4<sup>ème</sup> kilomètre, Boumerzoug, Sissaoui sont concernés en priorité, mais beaucoup reste à faire.

La tendance actuelle est en fait, à la régularisation foncière de ces quartiers informels, afin que leurs habitants puissent accéder à la propriété du terrain, améliorer leur logement et bénéficier ainsi des infrastructures et des équipements nécessaires à la vie urbaine. Pour répondre aux lacunes constatées quelques points sont essentiels à proposer ayant pour objectif d'améliorer le milieu physique et la qualité de la vie de la population urbaine.

- Assurer un contrôle plus efficace de l'urbanisation : élaborer des stratégies, des plans d'action pour une croissance équitable de la ville ;
- développer une stratégie de développement de la ville de Constantine pour un développement durable ;
- développer l'emploi et les services et des programmes durables de réduction de la pauvreté ;
- la gouvernance urbaine : met l'accent sur la participation des populations en tenant compte des populations marginalisées et de prendre en charge leurs besoins. Cette approche, plaçant le citoyen au centre du débat et vise à rendre le processus de prise de décision au niveau local plus sensible au besoin de dialogue entre les pouvoirs publics et la société civile ;
- capitalisé et valorisé les expériences : perfectionné les démarches en s'inspirant des expériences d'autres pays ;
- politiques de planification adéquates : la protection de l'environnement, des terres agricoles et du patrimoine urbain ;
- la lutte contre la spéculation foncière : par le biais de la fiscalité et de la gestion du patrimoine foncier ;
- d'assurer la croissance économique : de rattraper le retard en matière d'emploi, d'habitat, d'infrastructures...etc. ;
- rehausser les compétences techniques et financières des collectivités locales ;
- développer une stratégie de réhabilitation urbaine des quartiers d'habitat informel ;
- une meilleure gestion de l'environnement sanitaire urbain ;
- l'application rapide des décisions dans le cadre de la politique de restructuration des quartiers informels pour leur intégration dans le cadre formel; ceci a permis d'une part à pallier les carences de la politique de logement.

## REFERENCES

- [1] SOUIAH S. A. (coord.) : « Les marginalités socio-spatiales dans les villes Algériennes », In. « Villes arabes en mouvement », Laboratoire SEDET-CNRS, L'Harmattan, (Cahiers du Groupe de recherches sur le Maghreb et le Moyen-Orient - GREMAMO, n°18), Paris, 2005, 265 p.
- [2] CHOUGUIAT S. – BELMALLEM : « marginalité socio – spatiale, violence et sentiment d'insécurité dans les quartiers périphériques de Constantine : cas de Boudraa Salah et d'El Gammas », Doctorat es sciences en urbanisme, Université de Constantine, 2011, 336 p.
- [3] BENATIA F. : « Du sous développement au développement urbain, les bidonvilles d'Alger. Ed. APC, Alger, 1976, 32 p.
- [4] DURAND-LASSERVE A. : « L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers monde. Accès au logement », L'Harmattan. Paris, 1986, 198 p.
- [5] VANT A. : « Marginalité sociale, marginalité spatiale », Broché, 1986, 268 p.
- [6] CHOUGUIAT S. – BELMALLEM : « Report de croissance de Constantine et le devenir d'un centre satellite : cas de Ain Smara », Mémoire de Magister en urbanisme, Université de Constantine, 1997, 189 p.
- [7] RAPPORT DE L'ANAT (Agence Nationale pour l'Aménagement du Territoire), 1994.
- [8] DIRECTION DE L'URBANISME DE CONSTANTINE (D.U.C)
- [9] HAFIANE A. : « Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », O.P.U. Alger, 1989, 290 p.
- [10] JOURNAL OFFICIEL DU 5 MARS 1974. Cité par Hafiane A. : « Les défis à l'urbanisme : l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », Op. Cit. p. 124.
- [11] RAHMANI C. « La croissance urbaine en Algérie » O.P.U., Alger, 1982.