

PRESERVER LE FONCIER A HAUT RENDEMENT AGRICOLE, DENSIFIER LE TISSU URBAIN : CAS D'EL HARROUCH.

HECHAM ZEHIOUA BERNIA

Faculté d'Architecture et d'Urbanisme
Département d'Architecture
Université Constantine 3, Algérie

Reçu le 31/10/2010– Accepté le 23/12/2012

Résumé

Le foncier constitue la toile de fond des dynamiques de développement. S'il peut être renouvelable par des processus de recyclage urbain, il n'est pas une ressource extensible sauf si le foncier agricole est perçu comme une réserve pour l'étalement urbain. Entre 1838 date de sa création et 2010, Le bourg d'EL Harrouch est passé d'un bivouac-relais entre Constantine et Skikda d'une superficie de 22,4 ha et 410 âmes à une ville de 50000 âmes, s'étalant sur 1010 ha. Pour sa croissance, El Harrouch phagocytise les très bonnes terres agricoles connues pour leur forte productivité fournissant les 30% de la production nationale d'ail, d'oignons et des légumineuses. Le paradoxe réside dans son centre colonial contenant d'anciennes écuries délabrées et dont le bâti contrairement aux autres villages coloniaux n'a pas changé d'aspect et est resté bas et clairsemé. La surélévation et la densification du bâti de son centre colonial serait pour El Harrouch un bon moyen d'augmenter ses capacités d'accueil sans mobiliser de foncier supplémentaire en générant de la charge foncière permettant de financer une remise à niveau du bâti ancien et maîtrisant son étalement. Le référentiel foncier et l'observatoire des espaces mutables s'avèrent être des outils capables de provoquer un renouvellement urbain en économisant du foncier

Mots clés: El Harrouch, centre colonial, densification, référentiel foncier, mutabilité

Abstract

The innate forms the backdrop of dynamic development. Even if it can be renewed by the processes of urban recycling, it is not an extensible resource unless the agricultural land is seen as a reserve for urban sprawl. Between its inception in 1838 and 2010, the town of El Harrouch growth from a bivouac bridge between Constantine and Skikda with an area of 22.4 ha and 410 inhabitants to a city of 50000 inhabitants spread over 1010ha. For its development, El Harrouch phagocytize farmlands known for their high productivity providing 30% of national production of garlic, onions and legumes. The paradox lies in the colonial center of old stables dilapidated which its buildings unlike other colonial villages has not changed in appearance and has remained low and sparse. Heightening and intensification of the frame of its colonial center would be for El Harrouch a good way to increase carrying capacity without mobilizing additional property generating the cost of property to finance an upgrading of old buildings and controlling its spread. The benchmark innate and observatory of mutable spaces appear to be tools capable of causing urban renewal and save land.

Keywords: El Harrouch, colonial center, densification, benchmark innate, mutability

ملخص

إن العقار يمثل خلفية لكل ديناميكية و تطور، إذا بالإمكان تجديده بواسطة رسكلة حضارية، و لا يمكن اعتباره ثروة قابلة للتמיד إلا إذا نظرنا للعقار الفلاحي كاحتياط للتوسع العمراني. بين 1830 –تاريخ إنشائها- و 2010 انتقلت "الحروش" من معسكر وصل بين قسنطينة و سكيكدة على مساحة 22.4 هكتار تقطنه 410 نسمة إلى مدينة تتربع على 101 كلم² و تقطنها 50.000 نسمة. التهم نموها أراضي فلاحية خصبة ذات إنتاجية عالية حيث تساهم ب 30% من الإنتاج الوطني للثوم و البصل و الخضروات. تكمن المفارقة في المركز الاستعماري الذي يحتوي على إسطبلات قديمة متهرية حيث بنايته –عكس المراكز الاستعمارية الأخرى- لم تعرف تغييرا و بقيت أفقية و مبعثة.

إن التوسع العمودي و التكتيف العمراني لبنايات المركز الاستعماري يمثلان لمدينة "الحروش" وسيلة ناجعة لزيادة قدراتها الإيوائية دون تعبئة عقار إضافي و توليد قدرات عقارية جديدة تسمح بتمويل إعادة هيكلة البنايات القديمة و التحكم في تمديدها. إن المرجعية العقارية و مراقبة المساحات القابلة للتحويل يمثلان أدوات قادرة على بعث تجديد حضري مع ادخار عقاري.

كلمات مفاتيح: الحروش، المركز الاستعماري، تكتيف، المرجعية العقارية، قابلية التحول

1 Introduction

El Harrouch est une petite ville particulière du Nord-est algérien à cheval sur deux grands ensembles, au nord le Tell montagneux et la mer, au sud les hautes plaines. Cette position géographique stratégique lui a permis de s'ériger en un carrefour régional car traversé par les axes de communication : la RN3 (Constantine - Skikda), sa bifurcation la RN3ab ou la RN44 (Constantine - Annaba), le chemin wilaya n°6 vers Collo, la double voie ferrée El Gourzi-Ramdane Djamel et l'autoroute Est-Ouest (Constantine- Ettarf). Cité dotée d'un substrat économique viable, pôle central de la dynamique régionale, El Harrouch est presque unique dans son genre. Cet attribut repose sur des éléments qui se sont sacralisés avec le temps. En effet El Harrouch est le premier village colonial construit entre 3 grandes villes, leur point de convergence, plaque tournante des flux commerciaux portuaires (Annaba-Skikda-Collo), entouré de terres à forte productivité assurant les 30% de la production nationale d'ail, d'oignons, de pommes de terre et ayant la particularité de posséder un centre colonial parsemé d'écuries du temps de son ancienne fonction de bivouac et dont l'aspect général, contrairement aux autres villages coloniaux n'a peu ou prou changé. Pour sa croissance, la ville s'est étalée sur ses terres agricoles en laissant son centre à l'état originel. Comment lui permettre d'accroître ses capacités d'accueil tout en consommant le moins possible de foncier et en économisant davantage les espaces agricoles et naturels en adéquation avec l'instruction présidentielle n° 005 du 14/08/1995 relative à la protection des terres agricoles à hauts rendements ? Nous testons l'hypothèse suivante : pour pouvoir épargner le foncier agricole restant d'El Harrouch, l'application du référentiel foncier et l'observatoire des espaces mutables, permettrait aux gestionnaires d'augmenter la capacité d'accueil de la ville tout en densifiant et surélevant le bâti du centre colonial.

La visée de cet article est de présenter une stratégie d'épargne appliquée dans d'autres pays et qui a donné ses fruits concernant le foncier.

I/ Matériels et méthodes

Il y va sans dire qu'une ville maîtrisant grâce à un dispositif pérenne d'observation, ses capacités foncières, peut facilement répondre à ses besoins de développement. La stratégie consiste en une démarche se traduisant concrètement par la mise en œuvre de deux outils : le **référentiel foncier**, se définissant comme la connaissance et la photographie du foncier à un temps donné, et l'**observatoire des espaces mutables**, étant le croisement permanent entre état du foncier existant et projet de développement. En appliquant ces deux outils, El Harrouch pourrait augmenter ses capacités d'accueil en densifiant son centre et en épargnant le peu qui reste de ses terres agricoles à très fort rendement.

1.1 Le référentiel foncier

C'est le premier outil utilisé constituant une analyse du terrain et un état des lieux du foncier. C'est à travers la lecture du paysage, la synthèse des études portant sur le site,

l'examen des marchés du foncier et de l'immobilier, les entretiens avec tous les acteurs concernés entre autre les propriétaires, les riverains, les élus et les techniciens, que le diagnostic s'améliore et tire les recommandations à suivre pour une meilleure opportunité foncière [1]. L'état des lieux du foncier concerne un maillage du site parcelle par parcelle, pour qualifier le foncier en fonction de sa nature et de sa capacité à changer d'affectation. La concrétisation du référentiel foncier s'illustre par la production de cartes sur lesquelles sont indiquées les propriétés des biens publiques et l'indication de la mutabilité du foncier. Il débouche ensuite sur la définition d'un programme d'intervention foncière et la mise en place d'acquisitions à mener à court, moyen et long termes en précisant les implications financières. C'est en fait un instrument de sensibilisation des élus et des techniciens à la question foncière.

1.2. L'observation des espaces mutables

En plus du référentiel foncier, l'observatoire des espaces mutables se définit ainsi : tous les biens délabrés, partiellement occupés ou inoccupés, pouvant faire l'objet d'une maîtrise foncière de la commune en vue d'un changement d'affectation sont considérés comme « espaces mutables [2]. Les réalisations récentes ou les secteurs d'habitat en bon état sont considérés comme non mutables et entre les deux, les parcelles évolutives. En complément de l'analyse du foncier disponible pour mettre en œuvre les projets, et de l'examen des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers, le repérage des espaces mutables d'une ville est un champ d'action fondamental de l'observation foncière qui s'avère vital dans la mesure où il lui permet de dégager des espaces recyclables dans le tissu urbain existant, sans urbaniser de zones naturelles. C'est en fait « construire la ville sur la ville » ou renouvellement urbain des parties obsolètes et déficientes d'un tissu urbain pour une régénérescence.

1.3 Méthode d'identification

L'identification des zones mutables conjugue deux approches : l'une **objective** dans laquelle le potentiel mutable résulte d'un déficit d'occupation ou d'entretien. C'est une mutabilité «subie ». Elle libère des emprises foncières et crée des opportunités à l'action publique. Les lieux concernés sont les friches, les sites abandonnés par des départs d'activités économiques, un équipement sous utilisé ou un tissu urbain banal présentant des signes de dégradation.

La seconde approche est l'**approche stratégique** ou « mutabilité voulue » résultant d'une décision politique et liée à un projet. L'analyse de la mutabilité qui est une finalité de l'action publique à l'échelle de la parcelle, est basée sur cinq grands critères : **la plénitude** de l'occupation du bâti, **l'état du bâti**, **la nature de l'activité de ce bâti** et son caractère plus ou moins valorisant, **la propriété et le dynamisme économique de ce dernier**. A partir de la combinaison des deux approches, les responsables peuvent constituer une base de données regroupant et cartographiant toutes les situations. Ils procèdent alors à des expropriations plus ou moins délicates. Les acquisitions difficiles comprenant toutes les parcelles dont le bâti est récent ou a fait l'objet d'une réhabilitation importante, les parcelles en

PRESERVER LE FONCIER A HAUT RENDEMENT AGRICOLE, DENSIFIER LE TISSU URBAIN : CAS D'EL HARROUCH.

copropriétés et les parcelles dont le bâti est en bon état et occupé. Les acquisitions faciles regroupent les parcelles faisant l'objet d'un projet de mutation connu, les parcelles dont le bâti est en mauvais état ou vacant, les parcelles non bâties et les parcelles déjà propriétés de la ville. Cet état des lieux permanent intègre une analyse des dynamiques urbaines et immobilières afin de permettre de définir une stratégie d'action foncière. L'objectif de ces approches de la mutabilité est d'intégrer le volet foncier en amont de l'élaboration des projets urbains et pas seulement lors de l'étude pré opérationnelle. Une fois ces démarches engagées, des actions seront entreprises entre autre : la densification et la surélévation.

1.3.1. Construire à l'intérieur d'un îlot existant

Une fois l'identification assurée, un travail patient de réhabilitation du bâti existant, de rachat de parcelles intérieures, de démolition de bâtiments dégradés pour y implanter de nouvelles constructions en accord avec le site est entrepris. C'est une phase de diagnostic pré opérationnel, permettant de réaliser une étude foncière et d'orienter la politique d'achat des terrains par le maître d'ouvrage. Le cadre réglementaire de l'opération prend la forme d'un sous secteur du plan d'occupation des sols. Les acquisitions seront faites, avec un prix fixé sur évaluation du service des domaines. Elle assure sans discontinuer un dialogue avec les propriétaires fonciers de manière à acquérir les parcelles indispensables à l'opération sous forme d'acquisitions, d'échanges avec dans certains cas, rétrocessions de parcelles non indispensables. L'opération d'augmentation de la densité sur un terrain donné est alors envisagée. La densité est une donnée objective et quantifiable : elle mesure le nombre de personnes ou de logements sur une surface donnée, mais dépend également de la perception de l'espace car les habitants associent souvent la densité aux grands ensembles. Les experts de l'urbanisme estiment qu'il est difficile en dessous de 25 à 30 logements par hectare [3], de parvenir à une concentration qui puisse donner naissance à une sociabilité urbaine et permettre la réalisation d'équipements publics de proximité. Des architectures innovantes conciliant fortes densités et qualité du cadre de vie ont été expérimentées depuis plus de 40 ans dans les pays de l'Europe du Nord, tels que le Danemark ou les Pays-Bas [4].

1.3.2. Surélever le bâti existant

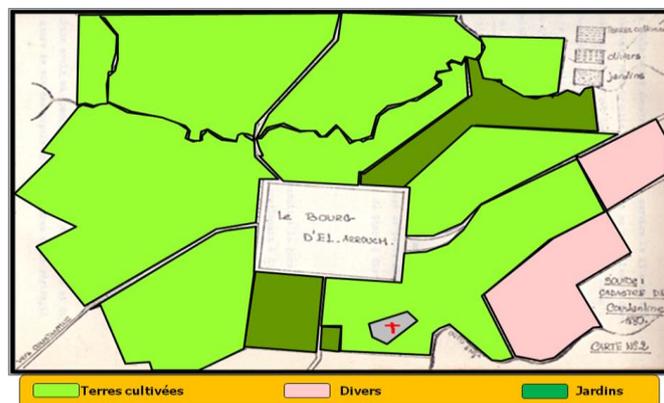
En plus de la densification, la surélévation de bâti existant est un bon moyen pour augmenter les capacités d'accueil de la ville. C'était d'ailleurs une tradition historique qui a perduré jusqu'au 18^e siècle. Globalement, les surélévations ont plusieurs avantages. Elles permettent d'augmenter la capacité d'accueil des bâtiments sans mobiliser de foncier supplémentaire et, surtout, elles peuvent générer de la charge foncière permettant de financer une remise à niveau d'un bâtiment ancien et ne répondant plus aux normes de confort. La surélévation du bâti reste peu utilisée de nos jours, spécialement sur du logement. En effet, pour ce type d'usage, cette pratique se heurte à certaines limites. Le statut complexe des copropriétés qui, pour chaque décision, impose la règle de l'unanimité, est l'obstacle le plus fort. En effet, la densification n'est pas toujours souhaitée par la

population. Le syndrome NIMBY « not in my backyard » qui place l'intérêt individuel avant l'intérêt collectif, est de nature à rendre difficile les surélévations. De plus, techniquement, les structures porteuses doivent être expertisées pour évaluer les capacités de surcharge. Reste alors la destruction de l'existant et la construction du nouveau qui permet une verticalisation de l'habitat.

II. Quels résultats pour la ville d'El Harrouch ?

Situé dans une cuvette de la vallée du Safsaf, le bourg d'El Harrouch présente une contrainte majeure : l'encerclement du village dès sa naissance en 1838 par des terres agricoles à très haut rendement (carte n°1) sur une superficie de 22,4 ha de bâti.

Carte n°1. Ceinture verte autour du bourg colonial d'El Harrouch échelle 1/10000



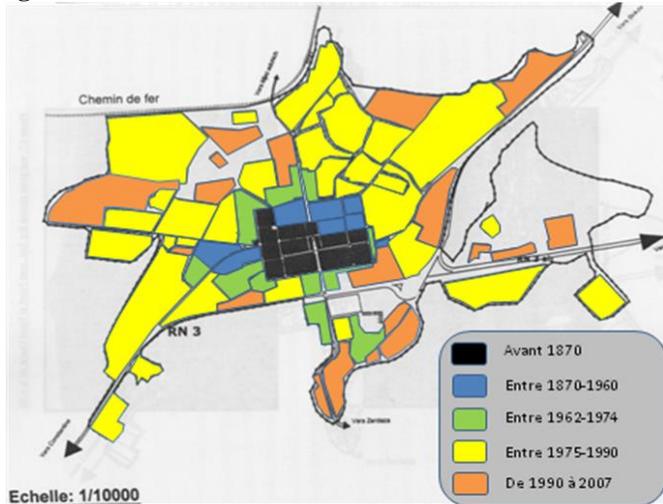
Source : Thèse de magistère (Hecham, 1987)

En 1962 à la sortie des colons, le village s'étalait sur une superficie de 33,28 ha. En 1974, il est à 169,05 ha. Entre 1975 et 1990, l'apparition des grands ensembles et des lotissements a davantage mité les espaces agricoles. L'étalement prit des proportions alarmantes et la superficie du village devenu ville passe à 252,81 ha. Depuis 1990, il y a densification où la croissance a occupé quelques poches vides existant entre les différents types d'habitat tout en continuant à grignoter l'espace périurbain agricole. Entre 2007 et 2010 (figure 1), la superficie passe de 406,39 ha à 1010 ha [5]. La carte n°2, actualisée, trace les différents étalements de la ville sur les terres périurbaines agricoles.

Figure 1. La ville d'El Harrouch (Google Earth, 2010)
(Google Earth, 2010)



Carte n°2. Etalement progressif de la ville sur les terres agricoles



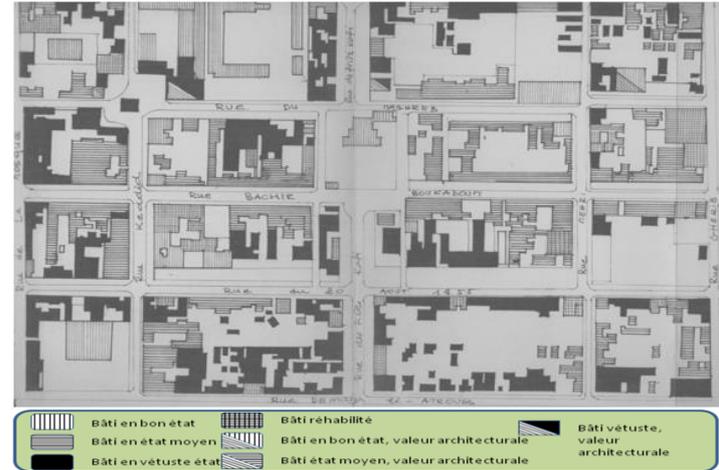
Source : POS d'El Harrouch 1994 et actualisation par l'auteur, 2010

La figure.2 montre la diminution progressive de la surface agricole en faveur du béton. De 1957 à 2007 (soit en 50 ans), elle passait de 12900 ha à 7519 ha soit 41,7% de la surface perdue. Ceci s'explique par l'urbanisation effrénée qui fait croître la ville en tache d'huile. Celles qui restent, soit 528,55 ha et dont le statut juridique est clair (77,7% de biens étatiques tandis que les 22,3% sont privés) constitue le capital-agriculture de la commune [6]. Malgré la promulgation de l'instruction présidentielle n°005 du 14/8/1995 relative à la protection des terres à fortes potentialités agricoles, le béton rampant continue à les phagocytter. La solution serait donc de retourner vers les parcelles du centre colonial qui, contrairement aux autres centres coloniaux n'a pas ou peu changé d'aspect avec la présence de poches urbaines laissées par les anciennes écuries à l'intérieur des ilots.

En 1987, l'état du bâti (carte n° 3), montrait la vétusté des constructions et les espaces vides dans les parcelles. Depuis 20 ans, il y a eu quelques constructions à l'intérieur des poches vides mais cette densification est minime, comparée à la densification des autres centres coloniaux algériens. L'application des deux outils cités plus haut sur le centre

colonial d'El Harrouch à la recherche de la mutabilité voulue et subie, serait d'abord de mettre en pratique les cinq critères : la plénitude de l'occupation, l'état du bâti, la nature de l'activité et de la propriété ainsi que le dynamisme économique. Une fois ces critères analysés et mémorisés sur une carte, les acteurs politiques pourraient alors agir pour une densification des parcelles, une surélévation ou autre action apte à augmenter les capacités d'accueil de la ville et permettrait alors d'épargner les terres agricoles périurbaines encore actives.

Carte n°3. Etat du bâti du centre colonial d'El Harrouch en 1987. Echelle 1/2000

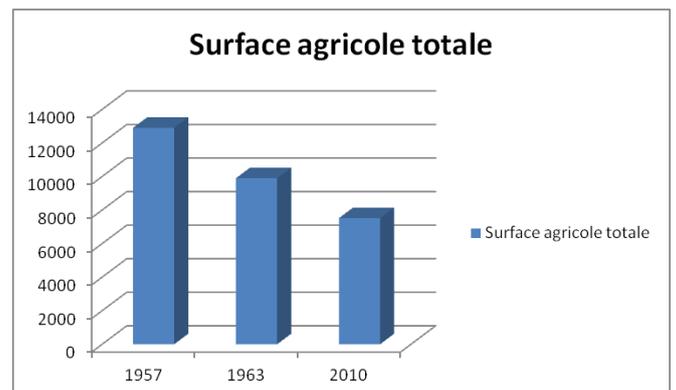


Source : Thèse de Magistère, (Hecham, 1987)

III. Discussions

La majorité des districts el harrouchois enregistre une densité moyenne de 24 logts/ ha [7] Au centre colonial, elle est de 10 à 24 logts/ ha. Cela est du à la conjugaison de deux phénomènes : la dégradation du bâti depuis des décennies et la présence des écuries qui sont restées des espaces à exploiter, mutables, parsemés dans presque toutes les parcelles du centre colonial. L'état du bâti de ce centre s'est encore dégradé depuis l'enquête de 1987 [8]. En cette période, le centre colonial montrait déjà l'avancement de vétusté du bâti. En 1994, le POS d'El Harrouch, montre (figure.3) que sur les 623 logements du quartier n°1 qui est

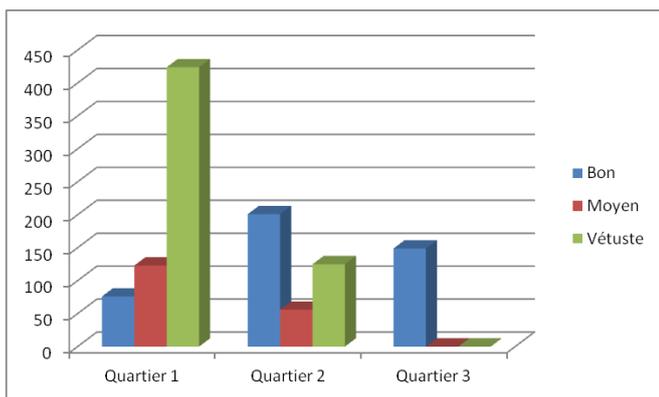
Figure.2. Diminution de la surface agricole de la ville d'El Harrouch



Source : Thèse de Magistère, (Bouraoui, 2007)

le centre colonial, 424 constructions (68,06%) sont vétustes, 123 étaient dans un état moyen (19,74%) et uniquement 76 (12,20%) étaient en bon état. Avec le temps et par manque d'entretien, l'ensemble est actuellement mal entretenu dont quelques bâtisses ont une valeur architecturale relative. Le centre colonial est le plus touché par rapport aux autres quartiers car constitué de maisons individuelles de type colonial mal entretenues et qui menacent ruine. Quant au statut juridique du bâti et par conséquent du foncier au centre colonial, il est inchangé depuis le départ des colons qui ont laissé leurs biens et occupés par des harrouchois qui sont devenus propriétaires. Au fil du temps les héritiers sont en majorité en conflit ne pouvant ni vendre, ni entretenir les propriétés. Pour remédier à ce genre de cas généralisé à la majorité des villes algériennes de création coloniale, il faudrait procéder à un rachat de propriété par les collectivités locales afin de créer une réserve foncière importante. Les parcelles en copropriété, les acquisitions difficiles demandent une négociation âpre mais ferme de la part de l'Etat, constituant une action juridique et une indemnisation conséquente des indus occupants.

Figure n°3. L'état du bâti des quartiers d'El Harrouch

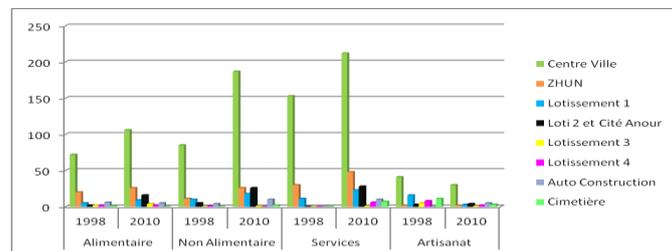


Source : POS d'El Harrouch, 1994

Le commerce est l'élément prédominant dans le centre colonial. Il occupe 69,40% de l'appareil commercial de la ville et situé généralement au rez-de-chaussée des constructions et le long des grandes artères (boulevard Bachir Boukadoum, rue du 20 Aout 1955, rue Bougamouza Salah et rue Magherbi Hammadi). En tout, 541 commerces sont présents au centre colonial. (figure.4.) D'autres commerces sont localisés dans les différents quartiers de la ville. En plus de la présence des commerces, l'existence des équipements culturels et éducatifs, de création coloniale, occupent une bonne partie des espaces en centre-ville. Ils gardent encore leurs fonctions d'origine et semblent jouer un rôle dynamique dont l'influence dépasse l'agglomération à l'instar de l'hôpital psychiatrique, de la poste, du lycée Zighoud, le cinéma, la mairie... Les équipements postcoloniaux tels les équipements administratifs, sportifs, sanitaires, éducatifs, culturels et éditaires ont quand-même occupé quelques parcelles dans le cadre de la densification du centre-ville commencée en 1990 et montrée dans la figure.4. Toutes les parcelles appartenant à la collectivité locale ont été utilisées et occupées par des équipements dont

la ville promue chef de Daira, avait besoin (carte n°4). C'est une mutabilité voulue car les autorités locales profitant de l'appartenance des parcelles à la commune, ont installé les équipements à l'instar du tribunal, du siège de la mairie, de la Daira, de la salle des fêtes et d'autres équipements. Ristent alors les parcelles des propriétaires privés qui sont dans l'indivision et sujettes à des actions judiciaires du fait des divergences entre les héritiers. En plus de la vétusté du bâti, de la présence d'écuries, ces parcelles sont susceptibles de subir une mutabilité si les autorités locales procèdent à leur acquisition.

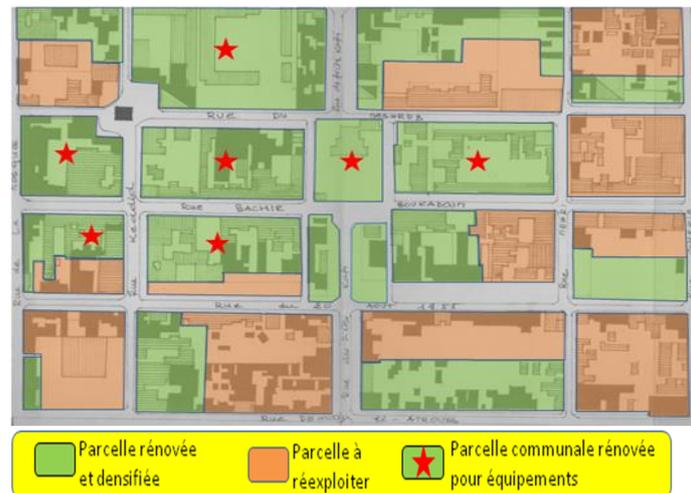
Figure. 4. Evolution du nombre de commerce par zone/type



Source : A. Stambouli & S. Mekrach, 1998 et actualisée par Bouraoui, 2007, complétée par l'auteur, 2010.

le diagnostic établi (carte n°4) montrerait que par des actions à entreprendre en y appliquant les critères de l'état du bâti, de son occupation, de la dynamique économique, de statut des propriétés, le centre colonial contient donc des espaces mutables pouvant être un champ d'action très important qui, à travers une surélévation et une densification, constituerait le futur berceau foncier de la ville. On aurait alors résolu deux problèmes à la fois : augmenter les capacités d'accueil de la ville en modernisant son centre et arrêter l'hémorragie du mitage des terres agricoles entourant la ville.

Carte n°4. Référentiel foncier et espaces mutables du centre colonial d'El Harrouch échelle 1/2000



Source : Thèse de Magistère, (Hecham, 1987 et actualisée en 2010 par l'auteur)

CONCLUSION

Chaque année à El Harrouch, des terrains agricoles à fort rendement sont urbanisés en ignorant d'emblée que le sol est un produit rare dont on l'utilise comme une denrée inépuisable. Ceci se traduit par un fort étalement en tache d'huile. Malgré les directives étatiques obligeant les communes à avoir une conservation foncière conséquente, le foncier el harrouchois se caractérise par une consommation frénétique pour les nouvelles constructions, de terres de hautes valeurs agricoles sans tenir compte des normes basiques de l'urbanisme, un tarissement des réserves foncières, une multiplication des constructions illicites sur des terrains privés et la tendance à les intégrer dans le cordon urbain tout en délaissant le centre colonial car constitué de parcelles privées dont le bâti est dégradé, bas, clairsemé et possédant de poches urbaines des anciennes écuries.

Les conséquences de ce mode d'urbanisation s'avèrent très problématiques au regard du développement durable. Les fortes consommations foncières ont engendré un mitage spatial au détriment des espaces agricoles, une imperméabilisation massive des sols avec de gros problèmes de ruissellement et d'inondations (comme les inondations à El Harrouch de décembre 1984), un rallongement des réseaux, avec l'augmentation des distances dans une ville toujours plus étalée où les transports collectifs ne sont plus compétitifs et laissent la place à l'automobile et son cortège d'embouteillages et de pollutions.

Le référent foncier et l'observatoire des espaces mutables semblent bien s'avérer comme outils d'observation et donneraient des solutions au problème foncier de la ville d'El Harrouch et surtout son centre colonial qui présente des potentialités importantes et exceptionnelles en vue même de la présence des écuries, de la faible densité et de la vétusté du cadre bâti. La surélévation ainsi que la densification permettraient d'augmenter les capacités de la ville et épargneraient le foncier agricole à fort rendement.

Ces multiples démarches, expérimentées dans des villes européennes à des échelles différentes et dans des contextes variés montrent qu'il est indispensable, si l'on souhaite mener une politique foncière cohérente et réactive, de bien connaître les mécanismes fonciers s'exerçant sur la ville. Pour cela, l'observatoire et le référentiel foncier, s'intéressant aux dynamiques foncières, immobilières et à leur articulation avec le projet urbain, paraissent être les outils indispensables, préalables à toute action. S'il peut être renouvelable par des processus de recyclage urbain, le foncier n'est pas une ressource extensible et le foncier agricole ne peut être perçu comme une réserve foncière pour le développement urbain. L'enjeu est maintenant de sortir du domaine de l'expérimentation et de pouvoir produire une ville dense, consommant moins de foncier par habitant, où il soit agréable de vivre. Pour cela, il faut convaincre les élus et les habitants qu'il est possible de bien vivre dans une ville plus compacte, que la densité n'est pas synonyme de grands ensembles, d'entassement. Densité veut dire avant tout, proximité des services et des commerces, accessibilité par tous les modes de transports (marche à pied, voiture, bus...).

Il s'agit d'inventer une manière innovante dans ses réponses en termes d'impact énergétique, de confort, de préservation de l'intimité et qui réponde aux désirs des habitants. Le repérage des disponibilités foncières et des zones potentiellement mutables comme indiqué sur la carte n°4 du centre colonial d'El Harrouch, donne à la collectivité la liste des opportunités sur lesquelles bâtir le projet. Enfin, par une action foncière adaptée elle peut, en plus des zones préalablement disponibles, libérer des emprises foncières dont la mutabilité avait été appréciée, en vue de mettre en œuvre son projet. La ville d'El Harrouch s'y prête à merveille à ces opérations. Il suffit de trouver la solution pour les copropriétés et l'indemnisation des héritiers.

REFERENCES

- [1] **PPIF (2006)** (Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière, 2000-2006, Etablissement Public Foncier région Nord-Pas-de-Calais. 2006
- [2] **AURG (2002)** (Agence d'Urbanisme de la Région Grenobloise) « Analyser et calibrer la mutabilité des espaces urbanisés pour accompagner l'intervention publique en renouvellement urbain », Guide méthodologique, Grenoble, juin 2002.
- [3] **Suzanne Fritelli, (2004)**, « La mobilisation du foncier pour l'habitat », DESS ville et projets, Paris, juin 2004
- [4] **Revue Diagonal, n°171 (2006)** « Le foncier : un post-clé » Paris, 1er trimestre 2006
- [5] **Bouraoui.Ibtissem (2007)**. « Croissance de petites villes algériennes, cas d'El Harrouch » thèse de magistère, département d'Architecture, Université Mentouri, Constantine.
- [6] **A.Istambouli, S. Mekrach (1998)** « Mémoire de fin de cycle, département d'aménagement urbain, Université Mentouri, Constantine, 1998.
- [7] **RGPH 2008**
- [8] **Hecham Zehioua Bernia (1987)**. « Restructuration des vieux centres coloniaux, cas d'El Harrouch », Thèse de Magistère, département d'Architecture, Université Mentouri, Constantine.