

LE RECOURS À LA PRODUCTION DE VILLES NOUVELLES COMME STRATÉGIE D'ABSORPTION DE LA CRISE DU LOGEMENT

Cas de la ville nouvelle ali mendjeli constantine

DJOUABLIA Somia ¹ et LAZRI Youcef ².

1 Université SALAH BOUBNIDER Constantine 3, Algérie

2 Université 08 Mai 1945 Guelma, Algérie

Reçu le 20/03/2018 – Accepté le 18/06/2018

Résumé :

La crise du logement est généralement appréhendée comme simple disparité entre disponibilité de logements et besoins de la population en matière de production. Pour cela, de nombreuses wilayas veulent maîtriser la croissance de leurs villes elles ont choisi comme démarche la création de villes nouvelles. L'ambition de cet article consiste à rendre compte de la production d'une ville nouvelle qui est apparue au cours de ces vingt dernières années à la périphérie de Constantine pour résoudre les problèmes de logements qui pesaient avec acuité et insistance sur la ville mère en pleine expansion démographique, ainsi que sur son groupement urbain.

Dans ce contexte, notre choix s'est porté sur l'émergence de la ville nouvelle Ali Mendjeli qui présente le double intérêt : d'être une ville récente et une ville marquée par une forte demande de production de logements pour des **populations ciblées**¹. Cette ville nouvelle a donc été créée pour accueillir le trop-plein de la ville mère et atteindre un meilleur équilibre spatial et démographique.

Mots-clés : ville nouvelle-crise du logement- production urbaine -Constantine.

Abstract

The housing crisis is generally understood as a simple disparity between housing availability and the production needs of the population. For this, many wilayas want to control the growth of their cities by opting, as a step, for the creation of new cities. The ambition of this article is to report on the production of a new city that has emerged in the last twenty years on the outskirts of Constantine, in order to solve the housing problems that weighed sharply and insistently on the mother city in full demographic expansion, as well as on its urban grouping.

In this context, our choice fell on the emergence of the new city Ali Mendjeli which presents the dual interest: being a recent and a marked city by a strong demand for housing production for targeted populations. This new city was created to accommodate the overflow of the mother city and achieve a better spatial and demographic balance.

Keywords: new city-housing crisis- urban production -Constantine.

ملخص

تُفهم أزمة السكن بشكل عام على أنها تباين بسيط بين توفر المساكن واحتياجات السكان من حيث الإنتاج، لذا فإن العديد من الولايات تريد التحكم في نمو مدنهم لهذا الغرض، اختاروا عملية إنشاء مدن جديدة طموح هذا المقال هو تقديم تقرير إلى إنتاج مدينة جديدة ظهرت؛ في السنوات العشرين الأخيرة على مشارف قسنطينة لحل مشاكل السكن التي تزن بحزم وإصرار على المدينة الأم التي هي في التوسع الديموغرافي الكامل فضلا عن التجمع الحضري.

في هذا السياق، وقع اختيارنا على ظهور المدينة الجديدة علي منجلي، والتي تمثل اهتمامًا مزدوجًا: أن تكون مدينة حديثة، وهي مدينة اتسمت بطلب كبير على إنتاج المساكن للسكان المستهدفة. تم إنشاء هذه المدينة الجديدة للترحيب بتدفق المدينة الأم وتحقيق توازن فضائي وديموغرافي أفضل.

الكلمات المفتاحية: المدينة الجديدة- أزمة السكن – المنتجع العمراني-قسنطينة.

1- Les demandeurs de logement habitaient dans les différents sites de recasement et de bidonvilles éradiqués. (Bardo. 05 Juillet, Sidi Mabrouk, Mûriers, El Kantara, Sidi Rached, Boudraa Salah).

INTRODUCTION

La stratégie de production d'une ville nouvelle a été souvent présentée comme une solution politique à des crises urbaines, suite à un mot d'ordre dictant des lignes de conduite managériales. Cette politique d'aménagement du territoire se déploie autour de grands chantiers de construction de nouveaux pôles urbains destinés à la demande quasi unique de la population en quête de logement ce qui s'inscrit et s'inscrit dans la démarche globale de développement.

La métropole accuse d'énormes problèmes pour poursuivre sa croissance dans toutes les directions. A la limite de son périmètre urbain, elle étouffe et s'essouffle dans sa croissance en tant qu'agglomération mère. Pour cela les autorités ont pris la décision extrêmement importante de créer une ville nouvelle.

Le choix de la création d'Ali Mendjeli s'inscrivait dans le cadre du plan d'urbanisme directeur PUD de la grande métropole afin de la soulager du surpoids démographique et d'éviter l'étalement urbain avoisinant qui pèse lourdement déjà sur les limites du périmètre urbain de Constantine.

Sachant que les nouvelles réalisations urbaines se doivent d'offrir une qualité de vie meilleure en termes de planification urbaine et d'aménagement du territoire, dans cette optique un certain nombre de principes de conception ont été tracés tout en tenant compte des impératifs culturels, sociaux et économiques.

La ville nouvelle a été organisée en vingt unités de voisinage regroupées en cinq quartiers et chaque quartier été scindé à son tour en 5 unités de voisinage dont l'une est le centre principal et les quatre autres secondaires. Dans cette organisation spatiale, on retrouve tous les types de programmes de logements engagés à travers le territoire national¹. La gamme de ces programmes disponibles accéléra sa réalisation en tant que ville, mais en même temps elle la soumit à des contraintes multiples. Dans le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli, elle est devenue un "trop-plein" de la ville mère dont le surpoids démographique a été rabattu sur le site. Dans ce contexte, la question qui se pose est alors : **Quels sont les apports de la production d'une ville nouvelle pour résoudre la question de la crise du logement dans la ville mère de Constantine ?**

MÉTHODOLOGIE

L'enjeu de cette modeste contribution est de nous éclairer sur le recours à la production de villes nouvelles comme stratégie d'absorption de la crise du logement vécue par la ville mère. Une

analyse du phénomène de la crise du logement dans la ville de Constantine va permettre d'étudier le cas d'une ville nouvelle, d'établir un état des lieux, et de mettre l'accent sur ses évolutions, ses mutations et ses inerties.

À partir de là, nous nous dirigerons vers la lecture de la réalisation officielle de la ville nouvelle à partir d'un programme de logements et des stratégies d'aménagements appliquées à la production de cette ville nouvelle.

Enfin, la phase analytique comprendra également : une recherche historique, des observations, des constats sur terrain, des prises de photos, la collecte d'informations à partir de la presse algérienne (qui accorde beaucoup d'importance à ces questions) et des sondages auprès des personnes sources. Nous procéderons également à formulation des synthèses et des interprétations à propos des données collectées.

I. EXPLORATION HISTORIQUE DE LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI

1.1. Chronologie Du Projet De La Ville Nouvelle Ali Mendjeli

L'exploration historique se propose de mettre en lumière les origines de la ville nouvelle Ali Mendjeli en tant que production d'une forme urbaine, origines qui s'intéressent davantage aux soubassements de sa création que de la date à laquelle elle est apparue.

La ville Nouvelle est de création récente et planifiée, elle a été décidée dans sillage d'une politique d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle régionale, et annoncée dans le cadre du P.U.D de 1974 du Groupement de Constantine.²

L'étude de la ville nouvelle a été faite au niveau de l'université dans les années 1982-1983³. Le plateau d'Ain El Bey a été proposé car on a montré qu'EL Khroub avait des terres agricoles de bonne qualité et risquait la conurbation avec Constantine ainsi qu'Ain Smara, Didouche Mourad qui ont également des terres agricoles à préserver.

En 1988, l'approbation du PUD du « Groupement de Constantine » par l'arrêté interministériel n°16

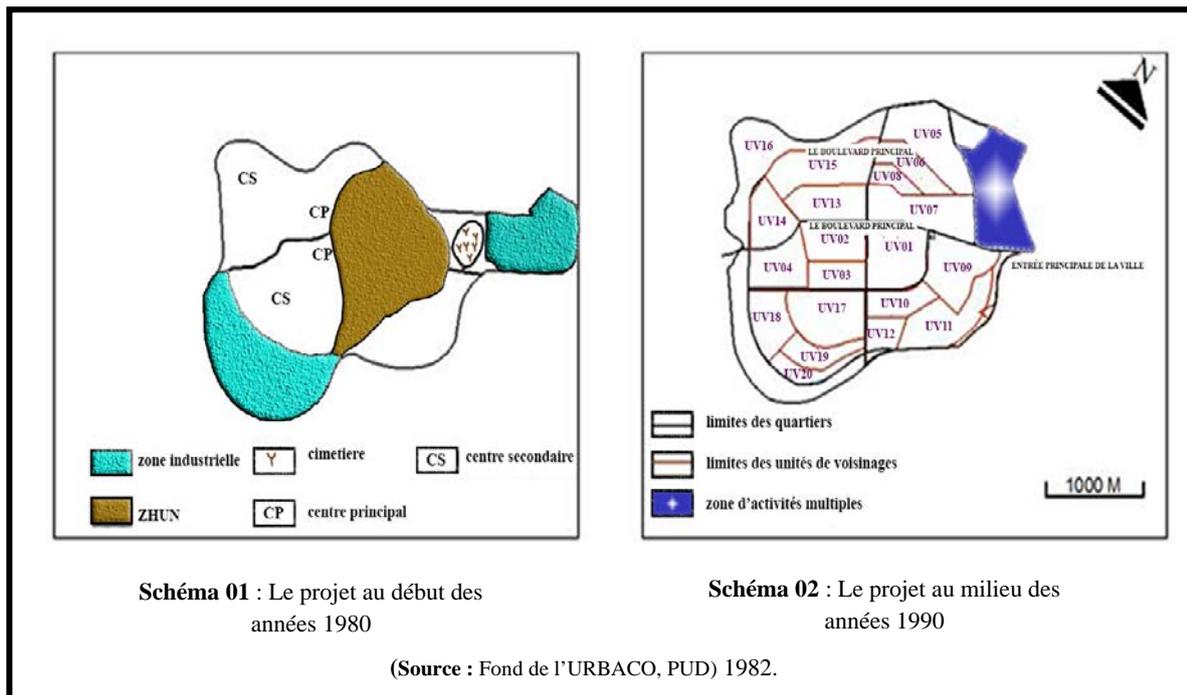
² Création approuvée par l'arrêté interministériel N° 16 du 28/01/1988. S'affirme à l'occasion de l'élaboration du Plan d'Urbanisme directeur (PUD), qui couvre cinq communes (Constantine, El Khroub, Ain Smara, Didouche-Mourad et Hama-Bouziane). Et c'est bien le PUD de 1982 qui envisage la création d'une Ville nouvelle sur le plateau d'Ain El Bey, au sud de Constantine.

³ Ville nouvelle pour Constantine, post graduation d'urbanisme, 1982-1983 ; L. Djundjinski, M.Côte, AKrache, H.Kezzar, A. Kebbabe, B.Sahraoui, F. Benidir

¹ LSP/LPA, LPP, CNEP, IMMO, FNPOS, PL.

du 28 janvier, a marqué **l'intégration du projet de la Ville nouvelle au sein d'un document (plan) d'urbanisme officiel.**

En février 1993, les pouvoirs publics, par le biais du DUC, ainsi que l'OPGI, lancent la réalisation d'un programme de 2 501 logements



Celui-ci réserve donc pour la première fois une affectation de sol à la Ville nouvelle, laquelle sera désignée, par le même document (le PUD) : « Agglomération Ali Mendjeli ».

En 1990, la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme est promulguée, les autorités de Constantine chargent le bureau d'étude URBACO de préparer une étude approfondie sur le projet en question. Élaborée en collaboration étroite avec les géographes et les doctorants d'urbanisme de l'université de Constantine (Côte, 2006 p. 122).

L'objet de cette étude était de dégager les principes fondateurs du « Plan directeur » et de préciser la localisation de la future Ville nouvelle de Constantine, laquelle était envisagée comme un projet de grande ampleur.

Le site initial s'étendant sur une surface de 1 500 hectares était capable de recevoir plus de 220 000 habitants afin de pallier à la crise de logement. Sur injonction de la wilaya, l'assemblée populaire communale (APC) de Constantine, avec des fonds du Plan communal de développement, confie à l'URBACO.

L'étude du premier POS couvrant 540 ha de terrain domanial et englobe au total 9 Unités de Voisinage parmi les 20 devant composer en principe « le Plan directeur » de la Ville nouvelle.

sociaux au niveau de l'UV 6, ce fut la pose de la première pierre de la ville nouvelle.⁴

En 1997, alors que la wilaya de Constantine dans son ensemble bénéficie de deux programmes nationaux de réalisation de logements (530 et 1 770 logements), c'est la Ville nouvelle seule qui va les recevoir.

Enfin en juin 2001, le POS n°1 a été suivi par la Direction d'Urbanisme de Constantine, appuyé par le lancement d'un concours national pour l'établissement du plan de détail de l'Unité de voisinage n° 6. L'étude revient finalement à un bureau d'études privé⁵,

1.2. Décision de création de la ville nouvelle « Ali Mendjeli »

⁴Les autorités décident la création d'un « Office de gestion de la Ville nouvelle » et rédigent un arrêté - pris par le wali sous le numéro 93-10910 du 5 mai 1993 - réservant le périmètre de la Ville nouvelle (ce qui officialise le futur site d'Ali Mendjeli).

⁵ BET Dembri Constantine, l'un des architectes-promoteurs phares de Constantine.

L'année 2000 constitue une période charnière dans la décision d'édifier le projet. Au cours de cette année, l'appellation « Ville nouvelle » du plateau Ain el Bey est remplacée par celle d' « Ali Mendjeli »⁶: C'est par le truchement de cette dénomination que le projet est officiellement reconnu, au niveau national, en tant que « ville nouvelle », et par le PUD et le PDAU ».⁷

On met alors en place un programme dit d'urgence de 2000 logements pour les sinistrés de la ville-centre, celui de 900 logements dans le cadre d'un programme national de logements sociaux locatifs, et celui de 810 logements soutenus par le Fonds saoudien de développement.

Synchroniquement, l'AADL se lance dans l'aménagement de l'unité de voisinage n°5 et plusieurs promoteurs immobiliers privés démarrent la réalisation de logements dits promotionnels et d'autres de type social participatif, tandis que deux lotissements d'environ 900 lots sont aménagés afin d'être cédés pour l'auto-construction.

Entre 2000 et 2005, à peu près la moitié de l'assiette foncière est consommée par des projets achevés ou en cours. Sachant qu'avant 2000, hormis deux écoles primaires et un collège, seuls des projets de logements avaient lancés pour un total de 8 481 unités et pour la plupart loin d'être concrétisés.

La reconnaissance du projet de « ville nouvelle » par Monsieur le président de la république peut être envisagée comme l'acte qui a effectivement validé la décision de l'entreprendre.

1.3. Objectifs Assignés Au Moment De Création De La Ville Nouvelle

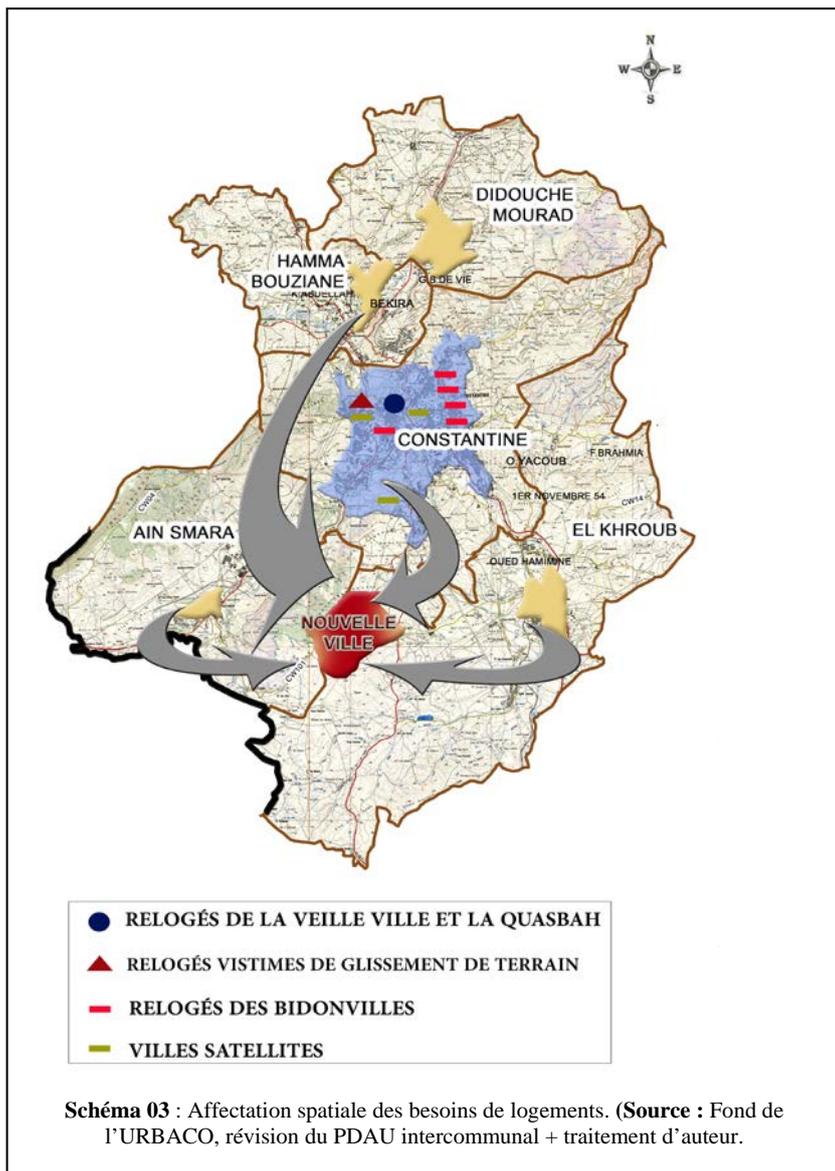
a. A Ville Nouvelle, Un Pôle D'équilibre Socio- Spatial

La Ville nouvelle Ali Mendjeli, telle qu'elle a été envisagée par les différents documents d'urbanisme, ne pouvait pas se réduire à n'être qu'un pôle d'équilibre ne faisant que réunir des populations pour les empêcher d'aller grossir la ville-centre.

Pour cela la volonté des aménageurs était de réguler la croissance urbaine de l'agglomération de Constantine qui avait doublée au début des années 1990, suivant une vision urbanistique ambitieuse visant à faire de la Ville nouvelle « un pôle urbain doté d'un centre fort, structuré, attractif et créateur

⁶ En référence à l'importance, controversée, du rôle que joua cette personnalité pour l'indépendance algérienne.

⁷ Elle est confirmée par le décret présidentiel n°2000-217 du 05 août 2000 portant dénomination de la ville nouvelle d'Ali Mendjeli.



d'emplois, offrant un cadre de vie décent », comme le décrit (Pachaud, 2006).

À cet égard, le Rapport d'Orientation énonce que la Ville nouvelle, à long terme devait être la plus possible autosuffisante pour l'emploi et les commodités.

La Ville nouvelle, qui est programmée par le Rapport d'Orientation comme un centre urbain polyfonctionnel, attractif et indépendant de la

a. Faire de la ville nouvelle, un trop-plein receptacle du surplus démographique de la ville de constantine

La création de villes Nouvelles s'ancre souvent dans des contextes démographiques, urbains et économiques particuliers, souvent favorables à la mise en œuvre des projets urbains d'envergure. de la ville-mère, voit ce rôle confirmé par le PDAU de 1998⁸ qui la qualifie de « nouveau pôle urbain.

⁸ Selon ce document, la création de la Ville nouvelle s'inscrit dans une politique métropolitaine d'institution de « centres

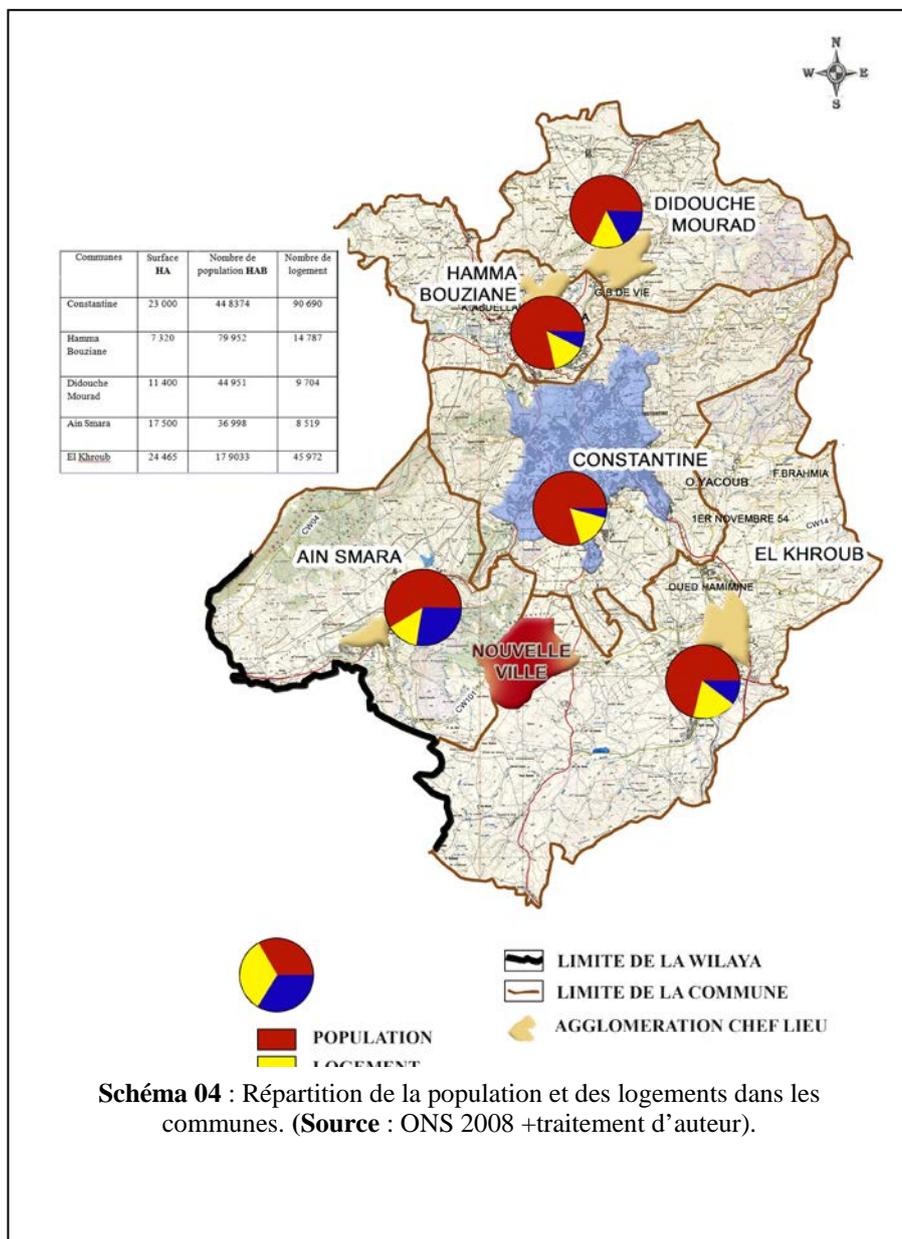
Le Khroub, Didouche-Mourad et Ain Smara, datant de l'époque coloniale, situés à un rayon d'une vingtaine de Kilomètres ont été choisis pour y "accueillir" le trop-plein de la ville-mère et pour canaliser le développement et l'étalement de la périphérie.

alternative à l'étalement excessif de la ville - a créé plus de problèmes qu'elle n'en a résolus. Elle a été dévoreuse des meilleures terres agricoles et des poches foncières encore libres dans les villes satellites. Conjointement, mais aussi conséquemment à l'échec des ZHUN, la périphérie constantinoise à connu au cours des années 1980 une multiplication

de l'habitat non réglementaire (tant bidonvilles que quartiers clandestins en dur) qui occupe aussi bien les terrains très pentus d'Aouinet El Foul que les sols peu stables de Sarkina, et avance jusqu'à la proximité immédiate du centre-ville en s'accrochant aux versants très accidentés.

Face à ce contexte métropolitain que M. Côte a qualifié de « désordre urbain », il était devenu urgent, pour les autorités locales, de développer de nouveaux scénarios d'aménagement et d'envisager des alternatives à l'extension spatiale, actuelle et future de la métropole.⁹

La ville nouvelle peut permettre de « répartir dans l'espace et dans le temps les besoins nés à la fois d'un déficit à combler et d'une croissance démographique galopante dont les statistiques prévoient en l'an 2013 un doublement des effectifs.¹⁰



b. Politiques D'habitat Et Grandes Stratégies D'aménagement /Production De Villes

Nouvelles

Cette politique d'ex-urbanisation a visé la réorganisation du territoire constantinois pour lui donner la forme d'un tripode.

Au bout du compte, la solution procédant par ex-urbanisation – qui avait été envisagée comme une

⁹ Cette idée a donc été imposée par la situation d'une métropole en crise, en quête d'équilibre spatial et de surpoids démographique, soucieuse de soulager son centre-ville, de plus en plus étouffé, et de faire face au déferlement incontrôlé et incontrôlable des populations et des activités sur sa périphérie.

secondaires » dont le but est de « répondre aux besoins futurs de la population en matière d'habitat, d'équipements et d'activités »

¹⁰La Ville nouvelle a été créée pour l'objectif d'assainir et de restituer tout le patrimoine foncier de Constantine qui a été occupé : illégalement. Elle devait donc recevoir le trop-plein de la population de la ville-mère, voire celui des villes satellites.

2-1. PRODUIRE LA VILLE NOUVELLE A LA MANIERE DES ZHUN :

L'urgence imposée par le contexte, local en particulier, du début des années 1990, et les hésitations des autorités nationales feront que, dans un premier temps la ville sera produite et gérée à la manière des ZHUN, des cités et des espaces résidentiels situés en périphérie.

Il s'agit d'un modèle reproductible à souhait. Seuls Boumaza N, (2006, pp. 521-530, 691) et (FouraM et Y, , 2005), s'engagent dans la voie de la non-adéquation conceptuelle, timidement pour le premier, comparativement pour les seconds qui s'interrogent sur le projet d'Ali Mendjeli en tant que « zone d'habitat et d'urbanisation nouvelle (ZHUN) à grande échelle ».

Ce choix est dicté par le souci d'alléger la charge de travail du bureau d'études qui, après la conception et l'adoption de la cellule type, n'aura plus qu'à étudier l'adaptation au sol. Les systèmes constructifs exploitent des outils de coffrage capables d'assurer un rythme de production élevé et donc une réalisation de logements en très grande quantité.

Mais les moyens de transport sont insuffisants et les équipements à caractère sociaux, les espaces urbains restent inachevés.

2-2. DES SYSTÈMES D'ÉTUDES ET DE CONSTRUCTION RAPIDES :

En effet, la stratégie des autorités locales consista à engager le financement du projet sur des fonds strictement sectoriels (budget de la wilaya) et en détournant les attributions de logements effectuées par les programmes nationaux de logement social en faveur de toute la wilaya, vers le seul site de la Ville nouvelle.

Jusqu'à fin 2000, l'urbanisation de la Ville nouvelle n'a pas débordé les limites du quartier 2. Elle s'est limitée aux UV 6 et 8, désormais construites et habitées. L'UV 7, quant à elle, a enregistré, comme on l'a dit, le lancement d'un chantier de 4 300 logements sociaux. Il s'agit donc d'une phase d'urbanisation marquée par **une production massive de logements socio-locatifs accompagnée par la réalisation timide de quelques équipements, principalement scolaires.**

En 2001, elle a été dotée des services offerts par les premières institutions créées sur place pour gérer hommes et espaces de l'après-réalisation : une antenne de la mairie de la commune D'El-Khroub (la commune de tutelle de la Ville nouvelle), un bureau de Poste, des bureaux pour SONELGAZ et l'Algérienne des eaux (ADE) (LAKEHAL, 2013).

La réception, entre 2001 et 2005, de différents programmes d'habitat, d'équipements et d'infrastructures, a donc permis à la Ville nouvelle de prendre une nouvelle dimension. Pendant cette période, la ville a commencé à pousser sur toutes

les unités de voisinage du quartier 2 (UV 6, 8, 7, 5) ; elle a occupé l'essentiel du quartier 3 (UV11, 9, 10) et une partie non négligeable du quartier 1 (UV 1, 3, 2, 4). Tous ces quartiers, représentant plus de la moitié de la surface urbanisable de la Ville nouvelle, étaient habités dès 2005.

La fin de cette phase de croissance (2005) a par ailleurs correspondu à l'implication des citoyens ordinaires dans la construction de leur maison individuelle dans la Ville nouvelle sur des lots désormais viabilisés ; la mise en vente des 955 premiers lots individuels a eu lieu.

2-3. LA QUÊTE DE QUALITÉ POUR LA VILLE :

La Ville nouvelle Ali Mendjeli continue sur sa lancée de fortes croissances spatiale et démographique. Elle bénéficie toujours de l'impulsion et de la bienveillance des pouvoirs locaux et du soutien des plus hauts responsables de l'État. À titre d'exemple, elle a fait l'objet, entre 2005 et 2010, de trois visites présidentielles et de 12 visites ministérielles.

Les années 2005 ont vu l'achèvement aux « termes prévus » - chose jusqu'alors rare à Ali Mendjeli - de différents programmes d'habitat (Location-vente et LSP), et surtout, de l'hôpital militaire et du pôle universitaire. Ces deux projets d'envergure ont été livrés non seulement dans les temps, mais aussi avec une qualité architecturale satisfaisante et un traitement soigné des espaces extérieurs, des espaces verts, etc.

Ces cinq années du processus de croissance d'Ali Mendjeli ont toutefois été aussi marquées par le retrait de l'État du secteur de la production du logement social.

En effet, désormais l'État reloge de moins en moins, alors que les promoteurs privés construisent plus, soit dans le cadre des programmes d'aide à l'accession à la propriété (Location-vente, LSP), soit dans le cadre de la promotion immobilière privée. L'autre volet sur lequel les investisseurs privés sont engagés est celui de la réalisation des équipements de services, de commerces et de loisirs.

La DUC, en coordination avec les services des domaines, cède les terrains par adjudication aux promoteurs, avec des cahiers de charges très précis, pour la réalisation des programmes d'habitat promotionnel ou d'équipements divers (hôtels, centres d'affaires, centres commerciaux, cliniques privées, centres sportifs de proximité).

À la fin des années 2010, 17 ans donc après le lancement des travaux et dix ans après l'installation des premiers relogés, l'urbanisation de la Ville nouvelle a concerné tous les quartiers prévus au

plan directeur, mais aucun n'est véritablement terminé.

2-4. UNE VILLE QUI S'ÉTALE EN CHANTIER¹¹

Dans le secteur de l'habitat, parallèlement aux attributions des premiers logements provenant des différents programmes nationaux de logement social, la Ville nouvelle bénéficie de diverses autres dotations en logements produits selon des modes de financement visant avant tout l'accession subventionnée à la propriété des couches moyennes et supérieures. Pour atteindre cet objectif et faire face à une crise endémique de logement, l'État a développé une stratégie en lançant de vastes programmes afin de pouvoir répondre à la demande.

À ce titre, la ville nouvelle Ali Mendjeli représente un cas extrêmement intéressant comme exemple de production de logements et de son impact sur la qualité du cadre de vie des citoyens.

Actuellement, la ville va recevoir un volume de population plus important que prévu, en théorie 369 510 personnes. Le nombre de logements attendus est de 73 902 unités soit un

Excédent de 23 902 logements par rapport aux logements prévus dans l'étude.

Cette densification amorcée à l'intérieur de la ville, a créé un déséquilibre dans la répartition et la programmation des besoins en équipements de base pour la population habitante, prévue initialement lors de la conception et la réalisation de la ville Ali Mendjeli

3. SYNTHÈSE DES DIAGNOSTICS : ÉMERGENCE DES ZONES D'EXTENSION URBAINE À LA VILLE NOUVELLE ALI MENDJELI POUR PALLIER AU PROBLÈME DE LA CRISE DE LOGEMENTS

La ville nouvelle Ali Mendjeli est, comme son nom l'indique, une ville récente et planifiée dont la création a été décidée dans le cadre d'une politique d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle régionale. Son objectif a été de planifier et d'organiser la croissance urbaine d'une métropole qui ne pouvait plus supporter la pression accumulée

¹¹ Enquête dans le cadre d'un travail de recherche (thèse de doctorat en cours) dont l'intitulé : Crise du logement et formulation des villes nouvelles : entre instrument de planification et mode de développement. « Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli ».

par la forte immigration et l'important accroissement démographique enregistré. Cette ville a été créée pour résorber une bonne partie du déficit de Constantine (dé densification, glissements, résorption de l'habitat précaire.).¹²

Pour ce faire, la croissance de la population a engendré des extensions urbaines à la ville nouvelle et entraîné une pression sur l'espace pour répondre à la forte demande de logement des citoyens qui va croissant.

2.5 Présentation générale des zones d'extension de la ville nouvelle Ali Mendjeli :

Malgré les efforts qu'a fait l'État pour diminuer la crise, le problème est toujours posé, il était devenu donc urgent, pour les autorités locales, de développer de nouveaux scénarios d'aménagement et d'envisager des alternatives à l'extension spatiale, actuelle et future, de la ville nouvelle.

C'est de ce constat et de cette nécessité qu'a surgi l'idée de créer des extensions urbaine sur le

UV	Surface (HA)	Logements		Population
		Achevés	Reste à réaliser	
TOTAL : UV (01-20)	1500	51 637	6157	288970
Extension UV 05	54.87	1049	00	6294
Extension UV 20	100	2665	3138	33 250 prévisible
Extension SUD	287	800	4106	63 000 prévisible
Extension OUEST	383	7518	8134	132 565 prévisible
Total	2324.87	63669	293591	524079

Tab .1) : Répartition du parc de logements dans la ville nouvelle, état 2017. (Source : Établissement d'aménagement des villes nouvelles d'Ain Nahas et d'Ali Mendjeli direction générale ,2017.)

plateau d'Ain El-Bey. Cette idée a donc été imposée par la situation d'une métropole en crise, en quête d'équilibre spatial et démographique, soucieuse de soulager son centre-ville, de plus en plus étouffé, et de faire face au déferlement

¹²Mise à niveau urgente des équipements de la ville nouvelle Ali Mendjeli.

incontrôlé et incontrôlable des populations et des activités sur sa périphérie.

Le bureau d'étude URBACO de Constantine a été chargé par la direction de l'urbanisme et de la construction de la wilaya de Constantine, d'élaborer l'aménagement des extensions pour la nouvelle ville, qui a été dégagé dans le cadre de la révision du groupement de Constantine.

La ville nouvelle Ali Mendjeli est dotée de quatre zones extension urbaine sur une superficie de :

Extension UV 05 : 54.87 HA. Avec un nombre de logements de **1049**, du programme de lotissement.

• **Extension UV 20 : 100 HA** .Avec un nombre de logements de **5803**.

• **Extension sud : 287 HA** .Avec un nombre de logements de **4906**.

• **Extension ouest : 383 HA** .Avec un nombre de logements de **15 652**.

Dans le but de discuter les résultats de l'enquête, nous avons opté pour la question du logement qui a pris beaucoup d'ampleur.

Malgré les efforts qu'a faits l'État pour diminuer la crise, le problème est toujours posé. Nous pouvons alors remarquer que le phénomène d'extension urbaine, favorisé par le développement, accélérerait la réalisation de la ville Ali Mendjeli avec une gamme de programmes variées pour pallier au problème de la crise du logement.

EXTENSIONS	PROGRAMMES					
	LPA	LPL	PRO LIBRE	LPP	AADL	TOTAL
UV 20	1650	3250	903	/	/	5803
SUD	2600	1500	806	/	/	4906
OUEST	1774	6400	1 448	880	5150	15 652
TOTAL	6024	11150	3157	880	5150	26361

(Tab .2) : Répartition du programme de logements dans la ville nouvelle, état 2017.
(Source : Établissement d'aménagement des villes nouvelles d'Ain Nahas et d'Ali Mendjeli direction générale ,2017.

L'extension est ici entendue comme le mouvement, le processus qui conduit à transformer la ville initiale en l'élargissant : non par un nouvel élément qui s'ajouterait mais comme un tout qui évolue, reste un, (tout en se développant parce qu'il se développe à travers la production de tous types de logements).

CONCLUSION.

Cette étude basée sur une approche spatiale de la réalité urbaine a permis de mettre en lumière sur le phénomène de création puis le développement de la ville nouvelle sous la pression de la crise de logements.

Le fait marquant est que la ville nouvelle d'Ali Mendjeli englobe 20 unités de voisinage avec une surface de 1500 HA déjà réalisés et quatre zones d'extension avec une surface de 824,87 HA réalisé et en cours de réalisation .

Ce phénomène d'extension urbaine favorisé par le développement, accélère la réalisation de gros programmes de logements et d'équipements pour répondre à des besoins toujours croissants et pallier au problème de la crise du logement : « L'UV5 extension a déjà reçu un programme de 1049 lots bâtis et en majorité habités, et les trois zones

d'extension en cour de réalisation proposent un vaste programme de logement¹³. Les logements dans la ville nouvelle sont « appréciables" au double plan de la quantité et de la qualité.

Pour cela les pouvoirs publics ont réussi à dégager de la surface dans la périphérie immédiate de la ville nouvelle pour résoudre les problèmes de logements et redonner à la ville une certaine vie, une certaine réalité urbaine.

D'une certaine façon, cette conclusion suggère que l'extension urbaine ne peut être vue uniquement comme la conséquence de « causes », mais doit être appréhendée aussi comme l'objet de régulations au sein d'un système urbain complexe.

¹³ LSP/LPA : **6024**, LPL : **11150**, PL : **3157**, LPP : **880**, AADL: **5150**.



(Fig 01) : Vue sur l'extension UV 05.



(Fig 02) : Vue sur l'UV 20 Extension.



(Fig 03) : Vue sur l'extension Sud.



(Fig 04) : Vue sur l'extension Ouest.

Fig: 01 -02- 03- 04): Auteur avril 2017.

1-Situation de la zone d'extension Ouest.

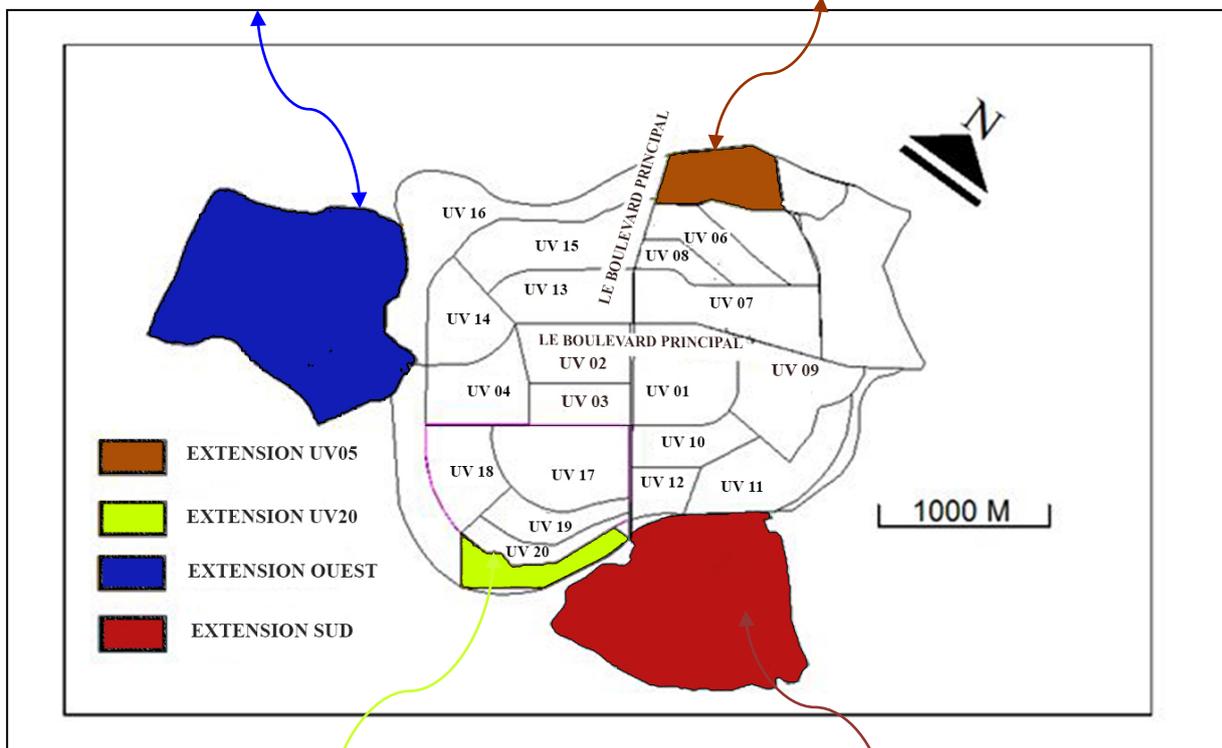
L'aire d'étude est située à l'extrême Ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli sur le chemin de wilaya 101 qui mène vers l'entrée d'Ain Smara limité au :

- Au sud par le chemin de wilaya 101.
- A l'est par le POS 08 (UV 14).
- Au nord et a l'est par des terrains vagues. (Des affleurements rocheux).

2-Situation de la zone d'extension UV 05.

L'aire d'étude est située à l'extrême Nord de la ville nouvelle Ali Mendjeli sur le boulevard principal elle est limitée :

- Sud par l'extension Sud et l'extension UV20.
- A l'est par la ville universitaire.
- Au nord par l'autoroute est- ouest.
- A l'ouest par l'extension Sud.



3-Situation de la zone d'extension UV20

L'aire d'étude est située à l'extrême Sud de la ville nouvelle Ali Mendjeli sur le boulevard principal :

- Au sud par l'extension Sud.
- A l'est par l'institut islamique.
- Au nord par le boulevard principal.
- A l'ouest par la voie d'évitement.

4-Situation de la zone d'extension Sud.

L'aire d'étude est située à l'extrême Sud de la ville nouvelle Ali Mendjeli sur le boulevard principal elle est limitée :

- A l'est par la gendarmerie.
- Au nord par la voie d'évitement.
- A l'ouest par l'UV 20 extension.

BIBLIOGRAPHIE

1. PACHAUD EMMANUEL, 2005. Les visages de la ville nouvelle et consacré aux différentes expériences de création de Villes nouvelles dans le monde : Les Annales de la Recherche Urbaine. 98.
2. BALLOUT, JEAN-MARIE. 2014. Territorialisation par « ville nouvelle » au Maghreb. Regard croisé sur les projets d'Alimendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech) ; Université Paul Valéry, thèse de doctorat en Géographie et aménagement de l'espace, Montpellier 3.
3. BOUMAZA, N. 2006, Entre la ville nouvelle de Aïn El Bey et les villes nouvelles : une démarche incertaine : Maisonneuve et Larose, 2006.
4. Côte, M. 2006. Constantine – cité antique et ville nouvelle –: Média-Plus, Saïd Hannachi.
5. FOURAM ET Y, 2005, « Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ? L'exemple d'Ali Mendjeli à Constantine ». PUCA, Paris: Les
6. Annales de la recherche urbaine, 2005, n°98.
7. LAKEHAL, AHCÈNE. 2013. La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli, université François -Rabelais de tours 2013. Thèse de doctorat en Géographie /monde arabe.
8. OUAFA, SAIGHI. 2005. Le phénomène de transformation du cadre physique au niveau du logement collectif, Cas de la ville nouvelle « Ali Mendjeli » Constantine. Option : architecture, histoire et société : Université Ferhat Abbas Sétif,, 2005. Mémoire de Magister.
9. PACHAUD, EMMANUEL. 2006. Les visages de la ville nouvelle » et consacré aux différentes expériences de création de Villes nouvelles dans le monde. 2006.
10. S. MAZRI, BADJADJA. 2013. La ville nouvelle entre mythe et réinvention, département d'architecture et d'urbanisme- faculté des sciences de la terre, université Constantine 3, 2013.
11. URBACO. 1991. Pourquoi une ville nouvelle : rapport préliminaire, 1991.
12. URBACO. 2010. Expertise sur la ville de Constantine par rapport à son groupement (PDAU). 2010.
13. H. JANNIÈRE, « Planifier le quotidien. Voisinage et unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France (1945-1965) », « Espaces du quotidien », Strates, n°14, pp. 21-38, p. 21.
14. L'article de S.-E. Cherrad, 1998, « Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau », Rhumel, n°6, pp. 49-55. 1965 (1ère publication), L'urbanisme, utopies et réalités – Une anthologie, Éd. Du Seuil, 447 p., p. 59.
15. Directeur (PUD), qui couvre cinq (05) communes (Constantine, El Khroub, Ain Smara, Didouche-Mourad et Hama-Bouziane)
16. Le décret présidentiel N°2000-217 du 05 août 2000 portant dénomination de la ville nouvelle Ali Mendjeli .
17. La loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme est promulguée.