

Dynamique et management territorial de Constantine : Enjeux et perspectives

Dynamics and territorial management of Constantine: Challenges and perspectives

Date de réception : 11/10/2020 ; Date d'acceptation : 17/11/2020

Résumé

Le management territorial est un concept qui prône la mise en relation de l'ensemble des acteurs, l'adaptation aux évolutions territoriales et l'exigence d'une dimension collective. Constantine, dont son extension hors de sa commune sans être accompagnée par des réformes institutionnelles, son centre historique saturé et une logique d'acteurs ignorée sont des considérations qui interpellent ce concept. Ce constat suppose des deux types d'actions, l'une exogène relative aux décisions nationales et l'autre endogène ayant trait à son site millénaire. L'objectif de cette étude est d'analyser la dynamique du territoire de Constantine. Pour l'effectuer, un état des lieux a été réalisé en prenant en compte tout à la fois les communes limitrophes et la dé-densification de la ville mère. La limite des instruments d'urbanisme réglementaire et la spécificité historique de Constantine appellent à un management territorial qui combine des territoires distincts et articule différents éléments dynamiques.

Mots clés: Constantine; management; territoire; extension ; acteurs.

Saoussene SEGUIA

Salah Eddine. CHERRAD

Laboratoire LAT. Faculté des Sciences de la Terre, et de l'Aménagement du Territoire, Université des Frères Mentouri Constantine 1, Algérie.

Abstract

The territorial management is a concept of bringing actors together, and adapting to territorial developments which requires a collective dimension. In connection with Constantine, its out-of-town extension without being followed by institutional reforms, its saturated historic center and an ignored actor's logic are considerations that challenge this concept. So this observation presupposes the actions undertaken according to two factors, the first exogenous related to national decisions and the second endogenous goes back hundreds of years. The main objective of this study is to analyze the dynamics of Constantine territory. To do this, an assessment was carried out on the development of Constantine territory in the neighboring municipalities and in parallel a de-densification of the mother city.

The limit of regulatory urban planning instruments and the historical specificity of Constantine call for territorial management to combine distinct territories and articulate different dynamic elements.

Keywords: Constantine; management; territory; extension; actors.

ملخص

مفهوم الإدارة الإقليمية الجمع بين الجهات الفاعلة، والتكيف مع التطورات الإقليمية التي تتطلب بعداً جماعياً. وفيما يتعلق بمدينة قسنطينة، فإن امتدادها خارج البلدية من دون أن يرافق ذلك إصلاحات مؤسسية، إضافة إلى مركزها التاريخي المشبع وعدم الأخذ بمنطق الفاعلين هي الاعتبارات التي تتحدى هذا المفهوم. وهذه الحالة تفترض أن تكون الإجراءات المتخذة قد تمت وفقاً لعاملين، الأول خارجي يتعلق بالقرارات الوطنية والثاني داخلي يعود إلى مئات السنين.

يتمثل الهدف الرئيسي من هذه الدراسة في تحليل ديناميكية إقليم قسنطينة. ولتحقيق ذلك، تم تقييم وضعية تطور إقليم قسنطينة في العديد من البلديات المجاورة مع القيام بإجراء تقليل كثافة المدينة الأم.

إن محدودية أدوات التخطيط التنظيمي والخصوصية التاريخية لقسنطينة تستدعي اللجوء إلى إدارة الإقليم لدمج المناطق المتميزة وتوضيح العناصر الديناميكية المختلفة.

الكلمات المفتاحية: قسنطينة؛ إدارة؛ منطقة؛ تمديد؛ ممثلين

* Corresponding author, e-mail: seherrad@hotmail.com

I- Introduction

La démarche classique en urbanisme exige l'échelle temporelle du long terme afin de concrétiser un développement harmonieux et toute nouvelle extension rentre obligatoirement dans un cadre planifié [1]. Néanmoins, certains paradoxes de l'urbanisme exigent la présence de dispositifs plus souples, ainsi quelques événements qui permettent de concevoir des échelles spatiales et temporelles simultanément. Un urbanisme hiérarchisé disposant d'un appareillage de planification réglementaire et opérationnel urbain (PDAU, POS...etc.) qui ne s'adapte pas aux évolutions de la société et de ce fait la révision successive des instruments est nécessaire. Dans ces conditions, la recherche de nouvelles démarches pragmatiques et de procédés plus adaptés sont devenus nécessaires.

À partir des années 2000, beaucoup de villes algériennes ont vu leur taille comporter plusieurs centaines de milliers d'habitants et il a fallu attendre 2006 pour voir paraître la loi 06-06 portant orientation de la ville. Cette loi l'a institutionnalisé, mais la standardisation des décisions et orientations nationales : qualité urbaine, image des villes, et cadre de vie n'ont pas pris en compte les spécificités de chaque entité (contexte historique, géographique et socio-économique). Dans cette manière de faire la ville, le décideur local est empêché d'avoir toute initiative se situant en dehors d'un schéma établi.

À Constantine la priorisation des actions depuis plus de trois décennies a abouti à un déplacement des frontières des territoires accueillant les différents secteurs d'activité (habitat, université, industrie). En outre, cette nouvelle configuration s'est traduite, du moins, par la multiplicité des intervenants. C'est dans ce fait d'ordre organisationnel qu'il faut revoir le décalage entre le territoire institutionnel des organisations et le territoire d'action vécu par les habitants (citoyens et usagers) qui produisent une réalité territoriale spécifique.

L'espace institutionnel est incapable de traduire l'extension territoriale qui s'est créée. Cela implique un renouvellement des modalités de l'action urbaine et dans ces conditions le management territorial est une démarche d'adaptation aux facteurs de développement endogènes et exogènes.

II- Le management territorial un modèle d'action en rupture avec la planification urbaine

Pour aborder la notion du management il est nécessaire d'appréhender d'abord la notion de territoire - cadre spatial de l'action publique- qui éclaire notre schéma de pensée :

En effet, en poussant notre interprétation que le territoire est non seulement une délimitation géographique et administrative effectuée par un groupe d'individus mais avant tout une organisation globale qui comprend divers éléments (flux, services, habitat...), envisagée, fabriquée par le jeu de ses multiples acteurs (institutionnel, société civile, privé, entreprise).

II.1. Le management territorial : un trait du savoir faire

Le mot management évoque une dynamique puisque « La gestion courante, quotidienne, s'efface au profit de la construction d'un projet, adapté au territoire» [2] C'est une pratique très opérationnelle de mise en relation de répartition des rôles pour une action ou un effort collectif. Originellement le mot management a été utilisé par les économistes pour analyser le fonctionnement de l'entreprise donc c'est «l'art ou la manière de conduire une organisation, de la diriger, de planifier son développement, de la contrôler, ce, dans tous les domaines d'activité de l'entreprise» [3]. Le mot management recèle une supériorité [4].qui lui permet de surpasser la boîte à outils de la gestion classique.

De ce fait, en rapport avec le territoire le management territorial peut être considéré comme étant le mouvement qui se définit comme « une adaptation de la gestion des collectivités publiques aux évolutions de leur contexte territorial.» [5]. Il

signifie aussi « tout effort fait dans l'approche des politiques publiques, ou d'un projet quel qu'il soit, pour développer une gestion moins fonctionnelle, moins sectorielle, moins administrative, et plus adaptée aux trois évolutions précitées (finance publique, globalisation, atomisation sociale) » [6].

Il est indéniable d'affirmer que les conditions et les normes de la capacité ou l'incapacité de concrétiser le management territorial sont l'adaptabilité, l'animation, la mise en relation des hommes et la dimension collective.

II.2. De la notion théorique à la traduction pratique : les prémices du management à Constantine ?

Comment formuler une telle définition en rapport avec notre étude sur Constantine? Pour que cette notion prenne un caractère déterminant qui correspond à notre schéma de pensée il faudrait traduire ces connaissances dans le contexte de Constantine. Cependant, l'adoption du management territorial pour la ville de Constantine est soumise à certains préalables qui le justifient ; cela seraient les recompositions et les redéfinitions de la ville qui sont le produit des évolutions dans les « modes de faire ».

« Ainsi, l'aménagement est invité à fabriquer à la fois la ville, du lien social et de l'activité économique (...) » [7]

La situation de Constantine à cet effet mérite d'être brièvement rappelée en raison de la présence de disparités et de grandes ruptures de ses territoires : entre l'ancien et le nouveau en ce qui concerne sa fonction et son rôle, la continuité et la discontinuité pour son tissu urbain, le centre et la périphérie pour son infrastructure économique, le lointain et le proche citadin et rural.

L'agglomération a été formée à partir de la juxtaposition de ses territoires. Désormais pour se développer Constantine doit recourir à des assiettes foncières situées dans ses communes voisines. Ces réalisations consistent actuellement en de grands pôles d'habitat réalisés avec une même typologie d'intervention mais avec des échelles temporelles qui ne sont pas respectées en raison des bouleversements produits par des événements imprévus [8].

Il ressort de l'ensemble de ces considérations qu'il existe un « sur-engagement » de l'État qui est le principal commandeur, contrôleur et donneur d'ordre de ses administrations déconcentrées en choisissant les lieux sans dessein prospectif, sans expertise approfondie, sans concertation, sans harmonie et sans cohérence et ceci sans modifier les cadres institutionnels et administratifs de base autrement dit ceux de la commune ou de la wilaya.

L'acte de programmer qui est une façon de gérer l'espace à l'aide des compétences techniques et financières implique des échanges entre les acteurs du niveau national et du local. Dans ces conditions comment les collectivités publiques essaient de tirer profit de ces territoires d'habitat créés *ex-nihilo* par l'acteur central ? Cela est également contraignant pour elles étant donné que le processus d'évolution fait intervenir désormais des acteurs privés dans l'immobilier et le foncier. Le changement social et celui des modes de vie ont fait que l'utilisateur choisit le lieu de sa résidence. À partir de ce stade la demande devient qualitative car elle est guidée par le bien-être, le confort, la sécurité et en définitive un désir d'émancipation qui se traduit par une territorialité appropriée.

Après cette traduction pratique, qu'en est-il du management territorial de Constantine ? La question du management territorial est posée dans notre étude en des termes très simples c'est-à-dire sans s'imposer les critères des villes des pays développés ni ceux des autres villes algériennes car chacune d'elles a son contexte géo-historique et socio-économique particulier. Les paramètres qui caractérisent Constantine sont un site étroit et saturé d'où la nécessité d'une extension, également le souci de préserver son caractère historique et de renforcer son pouvoir de métropole régionale. Il s'agit comment combiner ces éléments en leurs territoires distincts. En d'autres termes comment articuler, faire fonctionner simultanément deux paramètres à substrat physique avec deux paramètres à dimension historique et futuriste? Dans quel sens le management territorial pourrait-il guider la transformation de Constantine ?

Jusqu'à quel point cette façon de faire qui est le management territorial pourrait être considérée comme une démarche de gouvernance ?

III- Le développement territorial de Constantine : éclatement et nécessité de cohésion

Constantine en tant qu'institution relève du découpage communal de 1984 c'est-à-dire Constantine-commune alors qu'en tant qu'espace de vie elle appartient à une enveloppe, à un cadre bien défini à savoir Constantine-territoire. Une des interprétations de ce changement d'échelle consiste à considérer que les impératifs de certaines actions relevant des autorités et acteurs centraux aboutissent à un urbanisme subi par les villes.

En effet, au niveau local des actions prioritaires ont été effectuées sous la pression de l'effondrement des habitations de la médina, des glissements de terrain de certaines parties des espaces coloniaux et rajoutant à cela l'obligation et/ou désir d'extension, voir même les projets haut-standings édifiés dans le cadre du PMMC, ont préconisé un développement hors du territoire communal : habitat et éducation, tertiaire supérieur, industrie (figure n°3).

En réalité déjà dès le début des années 1990 un processus de substitution du centre au profit de la périphérie est entamé sous l'initiative d'aménageurs-lotisseurs publics et privés au niveau de toute l'agglomération secondaire Ain El Bey. En outre et dans la commune du Khroub, la politique publique a créée des territoires *ex nihilo* d'un nouveau type et d'une nouvelle forme qui ont la caractéristique d'être du « social urbain ». Ce sont les deux villes nouvelles dotées en majorité de logements sociaux à savoir celle d'Ali Mendjeli avec plus de 36 035 logements et celle de Massinissa 15 975 logements en 2019 [9].

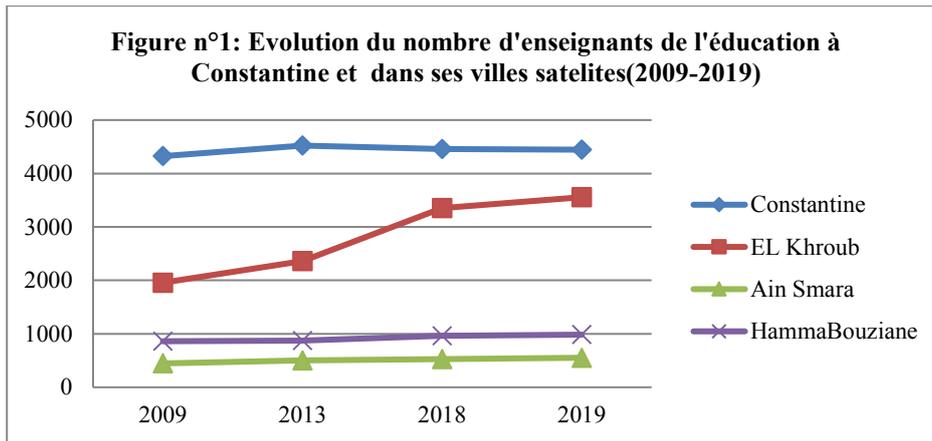
L'argument fourni pour justifier le report de croissance hors de la commune de Constantine est celui de la consommation des terres agricoles. Bien que cela soit une préoccupation légitime, à Constantine la présence limitrophe de la grande propriété foncière citadine a été mal perçue par le pouvoir local car il considérait que cela serait l'occasion pour que la bourgeoisie foncière accroisse ses positions financières et politiques.

Partant de là, un discours hostile à toute extension a été développé insistant sur la nécessité de limiter la croissance de la ville, la maîtrise de l'extension, tout en notant le manque de réflexion sur son état, son devenir, dans des temporalités différentes et notamment l'absence d'offre d'alternative en rapport avec la combinaison des éléments physique, historique et futur précités.

À ce stade de la réflexion, le logement devient l'un des éléments d'inclusion et d'exclusion urbaine voir même le lien à caractère social qu'entretient la ville mère avec les extensions. Globalement, nous avons pu établir sommairement un bilan par le biais des critères démographiques qui ont révélé un mouvement migratoire de nature sociale qui serait de plus de 125 000 habitants entre la ville mère et ses villes nouvelles entre 2000 et 2018.

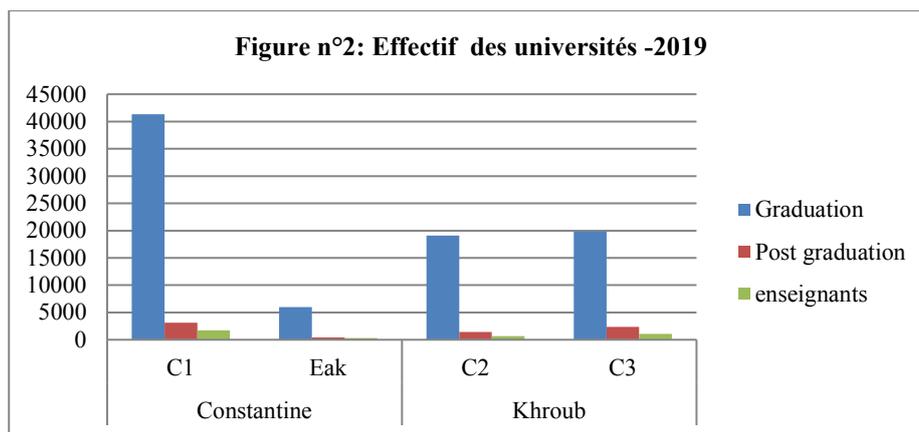
Par contre, pour la deuxième étape de l'extension territoriale, c'est le logement social qui a été implanté sur trois communes à savoir 4540 logements dans la commune d'Ain Abid, 4 400 logements dans l'extension ouest de la ville nouvelle Ali Mendjeli (Khroub), 1500 logements à Bekira (Hamma Bouziane).

En référence à l'échelle de proximité ce choix volontaire de dé-densification de la ville mère et de créer un habitat majoritairement de type social hors commune a engendré un bouleversement très perceptible au niveau des services publics dont celui de la scolarité. Ainsi l'évolution du nombre de postes d'enseignants indique que Constantine a perdu en une décennie de 2009 à 2019 un nombre important de postes d'enseignants qui s'élève à 143 dont de 119 postes au niveau des collèges et 39 postes au niveau du primaire. Par contre, la commune El Khroub a connu une évolution spectaculaire et diamétralement opposée avec un gain de 1599 postes dont 670 postes pour le niveau-primaire et plus de 400 postes pour le niveau moyen et lycée. Quant aux deux autres communes-satellites, elles restent stables. La situation scolaire de Constantine a baissé de 10% en une décennie présentant en 2019 un taux de 44%.



Source :direction de l'éducation de la wilaya de Constantine 2019.

Durant cette même décennie et à une échelle beaucoup plus importante, la création des deux universités dans la commune du Khroub et plus précisément dans la ville nouvelle Ali Mendjeli a contribué à la modification de l'espace universitaire. Ces deux pôles universitaires que sont Constantine 2 et Constantine 3 comptaient en 2019 respectivement 21 237 et 23 252 étudiants ont créé de nouveaux territoires ayant leur propre marque (lieux, mobilité...). Malgré ce report des équipements universitaires dans la commune du Khroub, la ville de Constantine en 2019 ses universités avec 52 878 étudiants continuent d'exercer son empreinte sur l'ensemble du territoire urbain.

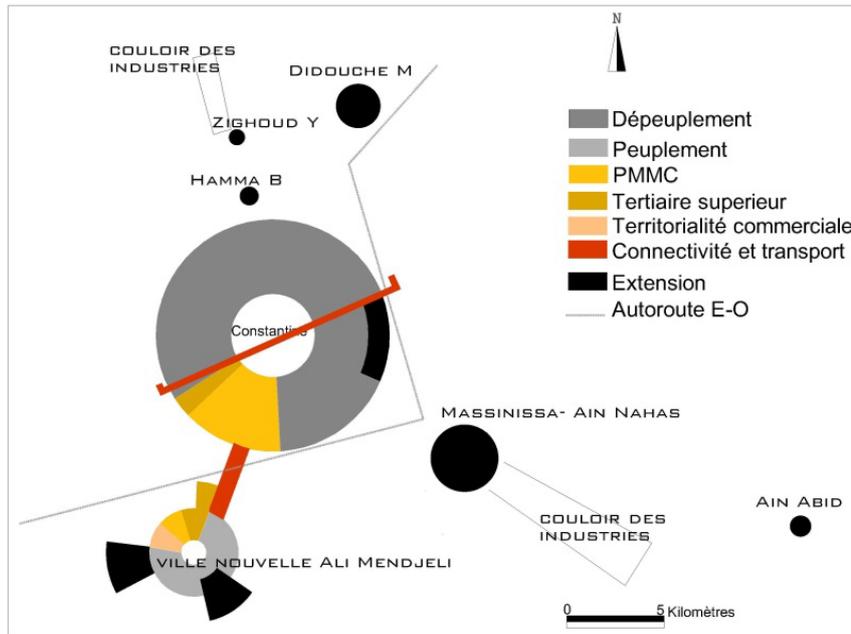


Source : Les universités Constantine1, 2, 3 et EAK.

L'autre aspect de ce déploiement de la ville de Constantine concerne son espace économique qui s'est agrandi en atteignant les limites de la wilaya. Ce changement d'échelle a pour effet le report de la périphérie de la métropole. Ainsi nous avons la zone industrielle de Tarf d'une superficie de 447,6 ha qui est située dans la commune de Ben Badis à 15 km au sud de Constantine et celle de Didouche Mourad qui est dotée d'une surface de 95,5 ha. Ces deux entités sont nettement plus importantes que celles de Palma et du 24 février qui sont situées à Constantine.

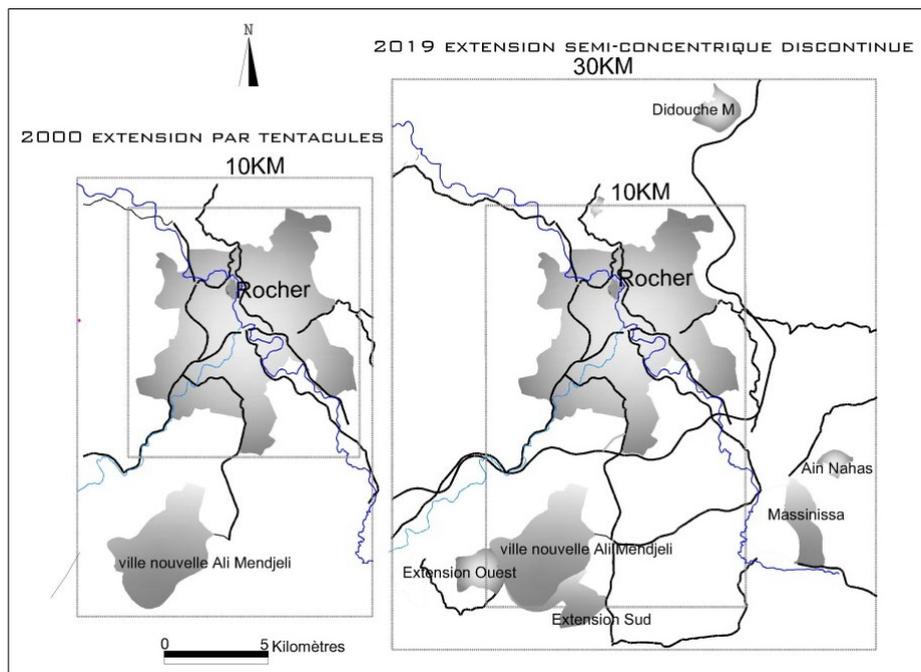
L'élargissement du bassin d'habitat et celui d'emploi a conduit à un allongement des distances de transport et depuis le début de l'actuelle décennie (2012) l'aire du transport urbain de Constantine s'étend aux quatre communes du Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad. L'autoroute s'est introduite dans la pratique socio-spatiale des Constantinois grâce aux liaisons qu'elle assure avec les villes nouvelles (Ali Mendjeli, Massinissa) et les futurs pôles urbains (Ain Nahas, Retba). C'est une structure semi-concentrique qui s'est formée dans la partie sud-ouest alors que dans les autres parties nous avons toujours les pénétrantes (figure n°4).

Figure n°3 : schéma des actions de la construction territoriale de Constantine



Source : auteurs

Figure n°4 : croissance urbaine semi-concentrique



Source : auteurs

Cette situation est le résultat du dynamisme qu'a connu la ville dans ses espaces intramuros et extramuros ; le déplacement des frontières s'est accompagné de la création de nouveaux territoires dans de la ville mère en dégageant les assiettes foncières de Bardo, avenue de Roumanie, des anciens espaces coloniaux ayant connu les glissements de terrain comme le quartier Kitouni, ainsi que le noyau historique de la ville. Ces efforts politiques ont été réalisés sans recourir aux instruments d'urbanisme réglementaires et en l'absence de réflexion sur le devenir de la ville. La gestion de la relation qui s'est effectuée entre le politique et l'aménageur est sans difficulté majeure

et vu sous cet angle il s'agit plutôt d'un management d'adaptation, d'articulation, et de combinaison des éléments du territoire.

IV- Le management dans la ville historique : espace et logique d'acteurs.

IV.1. « Le fait étatique » et l'absence des compétences managériales

Le facteur endogène qui devrait influencer le territoire de Constantine est son tissu urbain historique. Le décalage entre le discours de l'acteur local et celui de l'acteur central dans la caractérisation des actions vis-à-vis de ce patrimoine qui est exclue des intentions prioritaires de développement de la métropole constantinoise. Les logiques de construction de l'espace vécu à savoir celles de l'identification, l'appartenance et l'appropriation sont présentes dans la médina d'une manière intense, considérable et beaucoup plus qu'ailleurs.

Notre objet d'étude n'est pas l'espace en tant que tel, mais la pratique sociale et l'usage qui constituent la territorialité. L'absence des propriétaires des maisons de la médina ainsi que celle d'un mouvement associatif dans le discours émanant de l'État est le révélateur d'un contexte politique négatif quant au développement de la ville historique. À Constantine, l'appellation « Association des propriétaires de la vieille ville » n'a pas été acceptée par les autorités et pour obtenir l'agrément de l'association, ses membres ont eu recours à l'appellation d'« Association pour la sauvegarde du patrimoine architectural de la vieille ville de Constantine »

Les membres de cette association sont également membres de la cellule de sauvegarde créée en 2003 sur proposition du directeur de l'urbanisme et de la construction de Constantine. Cette dernière s'occupe de toutes les procédures administratives de réhabilitation et de négociation avec les propriétaires.

En effet, un Master Plan c'est-à-dire un Plan Directeur a été élaboré en 2003 dans le cadre d'un contrat-programme entre l'université italienne Rome III et le ministère de l'habitat et de l'urbanisme. Théoriquement, il s'agit d'un dispositif opérationnel souple de requalification de la médina qui pourrait contenir des modifications le long du processus de réalisation du projet. Avec la participation de plusieurs universitaires de Constantine et de professionnels cette expérience s'est réalisée sans un transfert de compétences managériales. En réalité des difficultés apparaissent quant à sa réalisation sur le terrain (fond de carte conçu à partir de plan de toiture qui ne correspond pas toujours au plan cadastral, non-actualisation...etc).

Ensuite, en 2007 et sans aucun rapport avec le Master Plan un nouveau projet a été lancé. Celui-ci, pilote, a consisté en la réhabilitation de la partie basse de la médina et plus précisément la rue Mellah Slimane. D'une intervention ponctuelle celle-ci devrait par la suite s'étendre en tache d'huile « en réalité notre action sur le terrain s'est orientée instinctivement vers une approche par bâtiment pour mettre en place des opérations ponctuelles dont le déroulement sera exposé comme constat d'appuis pour permettre « une approche élémentariste » de gestion du projet de réhabilitation de la médina de Constantine » (la cellule de sauvegarde 2007). [10]

Enfin, en 2009, un plan de sauvegarde a été établi qui a la particularité d'être tout à la fois achevé et non-fini ! Les acteurs publics ont opté pour un plan réglementaire de sauvegarde dans son article 43 : « Les secteurs sauvegardés sont dotés d'un plan permanent de sauvegarde et de mise en valeur tenant lieu de plan d'occupation des sols ».

Tableau n° 1 : Actions étatiques et projets pour la médina de Constantine

| Type du dispositif | Projet relatif au patrimoine non réglementé | | Instrument d'urbanisme (POS) | Événementiel |
|---------------------------------------|--|--|--|--|
| | Master Plan | Projet pilote | PPSMVSS | Projet « Constantine Capitale de la culture arabe » |
| Année | 2003 | 2007 | 2009 | 2015 |
| Site d'intervention | Médina | Rue Mellah + place Bab El Djebia (Souika) | Périmètre médina | Médina |
| Maitre d'ouvrage | Cellule de réhabilitation déléguée de Wilaya | Cellule de réhabilitation déléguée de la direction de la culture | Direction de la culture | Office de gestion des équipements et des biens culturels délégué de la Direction de la culture |
| Maitre d'œuvre | Expertise Université Roma III et Cellule de sauvegarde | Cellule de sauvegarde et BET et Entreprises privés | Bureau d'étude d'architecture et du patrimoine privé | BET de réhabilitation et de restauration privé et entreprises privées |
| Axes d'actions et opérationnalisation | Souika Espace public, requalification sans opérationnalisation | Réhabilitation des maisons | Requalification sans opérationnalisation | Embellissement et réhabilitation des mosquées, hammams |

Source : auteurs

IV.2. Les deux obligations : ouverture des propriétaires-concession d'État

Dans les faits, ces efforts étatiques ont généré des espaces résiduels négatifs donc comment analyser en termes d'action le rapport entre le sens de la dynamique urbaine et « les modes de faire » ou démarches utilisées ? L'orientation du sens de la dynamique dans la médina se traduit par le rapport d'action interne État/propriétaire propre à chaque espace.

Notre enquête sur le territoire privilégié d'action qu'est Souika a concerné 252 constructions : 237 maisons, 15 mosquées et/ou zaouïas sur un parc total de 392 constructions [11]. La situation actuelle de Souika est le résultat des opérations successives effectuées durant ces dernières années (carte n°1). L'action de l'État sur cette portion de la médina jugée prioritaire sous l'assertion que c'est la partie la plus endommagée de la vieille ville représente 64 % des constructions avec 58 interventions.

Ainsi, dans le cadre du projet pilote seulement 3 opérations portant sur un ensemble de 10 maisons ont abouti. Cela a profité aux locataires des 2 maisons propriété OPGI de la place Bab El Djebia [12] qui d'ailleurs ont été le point de départ du projet ainsi qu'aux propriétaires de la maison Dar Bahri [13] choisie pour sa valeur culturelle car se rapportant à un rite ancestral (Aissaoua). Le succès de ce dernier a résulté de son « combat » et de sa participation aux travaux de réhabilitation qui ont duré trois ans à l'inverse des autres cas qui ont laissé l'entreprise s'occuper elle-même des maisons (photo n°1). En outre, les réhabilitations opérées dans le cadre de l'événement Constantine capitale de la culture arabe 2015 ont révélé que sur un total de 9 mosquées et/ou zaouïas et un hammam, seulement la grande mosquée a été réhabilitée ; de ce fait 7 maisons, 7 mosquées et un hammam soit 13% des constructions sont actuellement en ruine.

L'échec des ces projets étatiques (photo n°2 et n°3) résulte en partie du changement du maître d'ouvrage (Wali). Cependant le second fait qui amplifie cet échec est la démolition par l'APC d'environ 39 maisons tombées en ruine pendant les mois de février et de mars 2005 (selon la cellule de sauvegarde). Cette action a été entreprise afin d'interdire toute réoccupation de ces maisons dont les locataires initiaux ont été relogés dans la ville nouvelle. Néanmoins une de ces maisons (N°52) située dans la rue Mellah Slimane a été retenue pour être réhabilitée dans le cadre du projet pilote [14].

En ce qui concerne les propriétaires privés, ils ont réhabilité 18 maisons dans un style traditionnel et ils ont reconstruit 14 maisons dans un style ordinaire.

Tableau n° 2 : les actions État-propriétaires à Souika.

| Actions | | nombre | total |
|----------------------|--|--------|-------|
| État | Projet pilote (2007) : maisons devant être réhabilités par l'État mais actuellement en ruine | 7 | 58 |
| | Événement capitale de la culture arabe 2015 : mosquées et hammam devant être réhabilités par l'État en ruine actuellement. | 8 | |
| | Maisons démolies en 2005 | 39 | |
| | Maisons et mosquées réhabilitées par l'État et achevées (projet pilote et événementiel) | 4 | |
| Propriétaires privés | Maisons réhabilitées par leurs propriétaires dans un style traditionnel | 18 | 32 |
| | Maisons transformées par leurs propriétaires dans un style ordinaire. | 14 | |
| Total | / | 90 | |

Source : auteurs 2020



Photo n°1 : Maison n° 21 rue Mellah Slimane propriété Dar Wasfan réhabilitée dans le cadre du projet pilote (2007) Source : auteurs 2019



Photo n°2 : vue plongeante sur l'état actuel d'une maison avec un hamam n°13 de la rue Sidi Nemdil abandonnée par l'entreprise de réhabilitation (événement 2015). Source : auteurs 2019

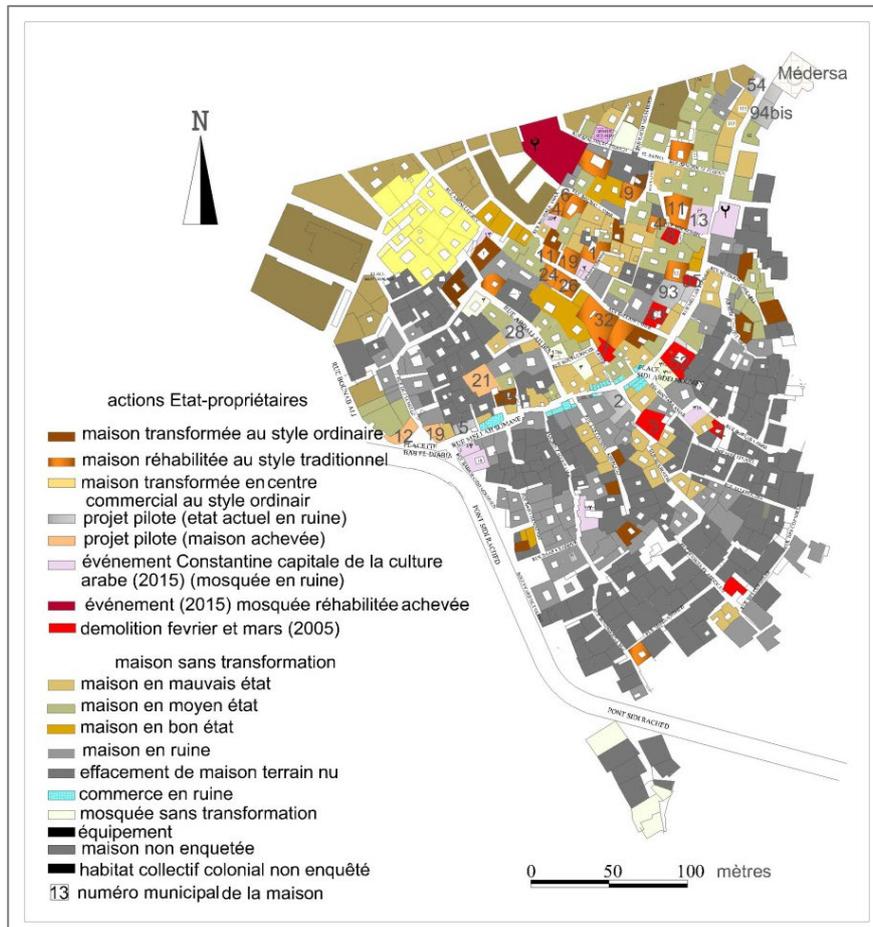


Photo n° 3 : échec de la réhabilitation de la maison n°02 de la rue Mellah Slimane dans le cadre du projet pilote (2007).
Source : association des propriétaires de la médina + auteurs 2019



Photo n°4 : la maison n°04 de la rue Bouhala Amar réhabilitée par ses propriétaires
Source : auteurs 2019

Carte n°1 : les actions sur Souika



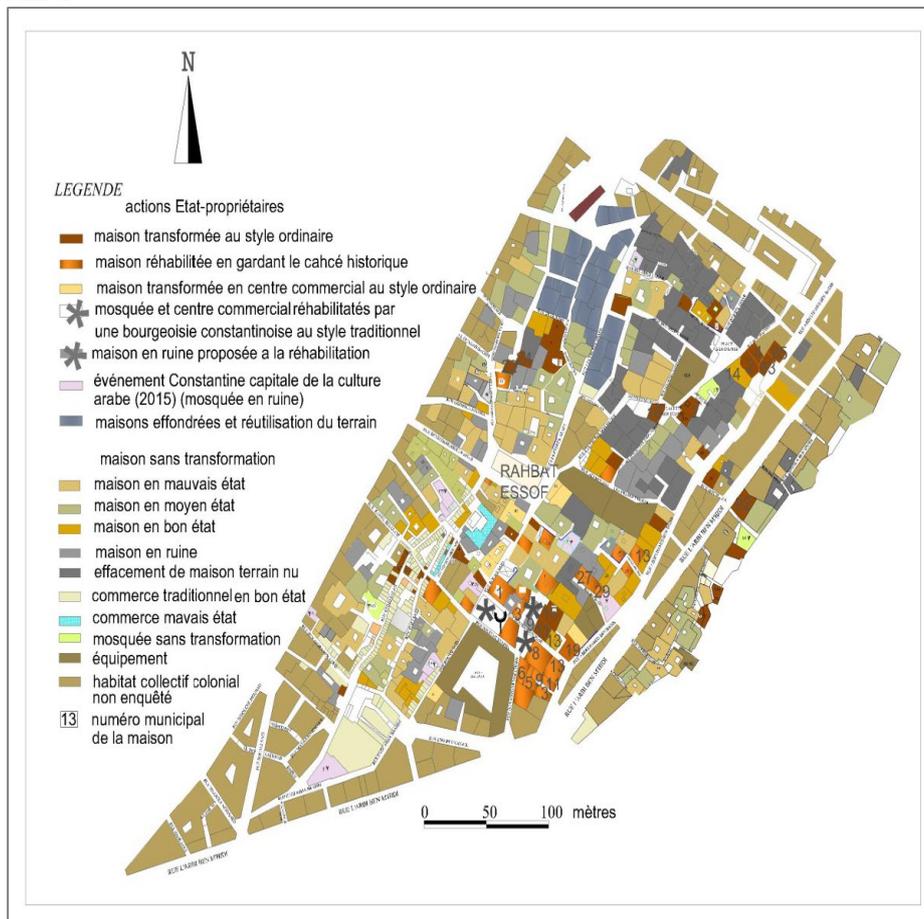
Source : auteurs 2020

Le marquage ou la transformation de l'espace par les propriétaires est présent également dans les autres parties de la médina. Ainsi en recourant au même mode d'analyse que celui utilisé à Souika, nous avons étudié la partie centrale de la médina qui est délimitée par les deux rues Didouche Mourad et Larbi Ben Mhidi. De ce fait, sur un nombre total de 647 constructions[15] recensées en 2008 par le RGPH (carte n°2) nous avons retenu un échantillon de 287 constructions traditionnelles soit 275 maisons et 11 mosquées et un hammam ; dans lequel nous avons dénombré 79 interventions.

La caractéristique qui différencie ce quartier de celui de Souika est l'action des propriétaires des logements. Celle-ci est largement présente avec 88% du total des actions de réhabilitation qui s'élève à 63 maisons, 6 centres commerciaux et une mosquée. Dans ce processus de remodelage de l'espace, les transformations totales et les réfections partielles ont connu une certaine dynamique en tache d'huile.

L'action des autorités locales sur cet espace est faible, de l'ordre de 12%, consacrée à quelques opérations de réhabilitation dans le cadre de l'événement de 2015 à savoir 8 mosquées et un hammam qui sont actuellement en ruine car abandonnés par les entreprises chargées de leur réhabilitation. Ils représentent 13% des constructions en ruine.

Carte n°2 : les actions sur le quartier limité par les rues Didouche Mourad et Larbi Ben Mhidi



Source : auteurs 2020

Tableau n° 3 : les actions État-proprétaires dans la partie comprise entre les rues Didouche Mourad et Larbi Ben Mhidi

| action | | nombre | total |
|----------------------|---|--------|-------|
| État | Evénement 2015 mosquées et hammam réhabilité par l'État situation en ruine | 9 | 9 |
| Propriétaires privés | maisons réhabilitées par leurs propriétaires au style traditionnel | 25 | 70 |
| | maisons transformées par leurs propriétaires au style ordinaire | 38 | |
| | maisons transformées en centre commercial au style ordinaire 5 et 1 traditionnel et une mosquée | 7 | |
| Total | / | 79 | |

Source : auteurs 2020



Photo n°5 : de gauche à droite maison n° 2 et n° 4 de la place Sidi Djelis transformées par leurs propriétaires. Source : auteurs 2019

Ces considérations relatives à ce territoire nous renvoient à la question de « L'élite[16] urbaine constantinoise ». Cette communauté minoritaire qui « devrait » avoir un pouvoir dans ce domaine sur les groupes sociaux en raison de son identité, de son ancienneté est en réalité sans pouvoir, sans unité. Elle n'a pas su gérer et transmettre en position de force ses valeurs urbaines. Il s'en est suivi un repli alors que la ville et plus spécialement la médina est sortie de ses frontières et qu'elle appartient aussi aux ruraux. Les propriétaires des maisons se présentent comme des « chicots » identitaires de la citadinité.

Cependant cette situation est loin d'être homogène car nous relevons tout de même des éléments en rupture avec cette condition. Si nous prenons l'exemple du propriétaire B. H. qui est considéré comme appartenant à l'élite constantinoise [17], ses actions sur l'espace sont importantes. Il a participé à la réhabilitation de la mosquée Sidi Mimoun et il a transformé un immeuble de bureau en un centre commercial de la culture traditionnelle constantinoise « Lemdina » (photo n°6 et carte n°2). Ces actions sont le fruit d'un travail colossal et un combat face aux démarches administratives car les autorités locales ont refusé et freiné cette action territoriale. Par contre, l'initiative de ce propriétaire n'a pas abouti dans son projet de reprendre et transformer une maison en ruine (photo n°7) et cela a malheureusement créé une impasse.



Photo n°6 : Centre commercial traditionnel réhabilité par l'élite constantinoise



Photo n°7 : Maison en ruine au projet de réhabilitation par l'élite refusé par les autorités
Source : auteurs 2019

À la lumière de l'analyse des deux cas présentés, nous soutenons que dans la cartographie sociale, ces deux espaces de même forme urbaine mais différenciés par leur morphogenèse ne se développent pas dans le même sens, la même direction.

Ce diagnostic par rapport aux acteurs de l'espace nous a permis de considérer que l'adoption du concept de management territorial est possible au vu des territorialités produites tout en misant sur la relation entre individus. Une arène spatio-sociétale et un paradoxe d'un pouvoir autoritaire n'acceptant pas le statut de propriétaire, avec sa politique sociale qui a eu des répercussions directes sur la médina.

Une logique antinomique sociétale observée entre une usure de l'espace considéré comme point d'accès au logement social par une population théoriquement constantinoise défavorisée et des propriétaires qui préservent jalousement leurs maisons. De ce fait la médina et la nouvelle ville (territoire de la politique urbaine sociale) sont deux territoires qui sont en opposition. Le discours tenu sur le patrimoine des médinas se fait rare, et la parole urbaine n'accorde aucun intérêt au passé surtout quand il semble poser problème.

IV.3. Les outils d'urbanisme face à l'action sur l'espace

L'instrument plan permanent de mise en valeur des secteurs sauvegardés (PPSMVSS) exige des règles d'urbanisme et de réhabilitation comme les maisons à supprimer, à améliorer ou à réhabiliter (photo n°9 et n°10 et n°11). Cependant il n'est nullement pris en compte certaines réalités telles que les territorialités existantes ou le rapport des actions internes pour intégrer l'élite urbaine constantinoise, propriétaires et habitants.

Dans ces mutations récentes le cachet architectural historique de la médina n'est pas totalement pris en compte. Ainsi les taux des transformations architecturales au style ordinaire voir des reconstructions sans aucun rapport avec le passé est déjà de l'ordre de 10 % dans le quartier Souika et 17 % dans la partie comprise entre les rues

Didouche Mourad et Larbi Ben Mhidi. Paradoxalement cela est l'enjeu majeur des propriétaires qui réside dans le fait de sauvegarder leurs biens immobiliers, habiter l'espace et participer à une dynamique positive territoriale.

En outre, les règles administratives ne sont pas clairement établies et il n'y a aucune officialisation du cheminement administratif de la réhabilitation jusqu'au contrôle (avant, pendant, après). L'accord des autorités locales pour la réhabilitation est très limitée et les courts récits de certains propriétaires ont révélé que les demandeurs de permis de réhabilitation c'est-à-dire ceux qui possèdent ce désir de « réparation » de leur bâtisse finissent par se voir notifier un refus sous l'affirmation que les autorités sont le seul acteur qui peut intervenir concrètement pour ces opérations de réhabilitation.

Les propriétaires ont à faire face à des blocages diverses. Ainsi en plus du cas appartenant à l'élite urbaine constantinoise cité précédemment, nous avons le cas de B.R propriétaire d'une maison dans le quartier Souika qui a reconstruit sa maison avec ses propres moyens financiers (photo n°8) mais sous le prétexte qu'il n'a pas respecté les délais des travaux de réhabilitation il a écopé d'une amende. C'est également le cas des propriétaires qui ont demandé un permis de réhabilitation pour leurs maisons qui ont été démolies par les autorités en février et mars 2005 à l'exemple de T.A propriétaire, de la maison n°7 de la rue Bourouache Taieb qui a reçu un refus par les services concernés sous l'argument que « cette construction est classée parmi les constructions menacées en ruine et elle a été démolie lors de la dernière opération qui a concerné la médina » [18]



Photo n°8: maison n°11 rue Salah Tahar réhabilitée en 2006. Source : auteurs 2019



Photo n°9: les façades de la maison n°19 Boursas Nouar proposée à être réhabiliter dans le cadre du PPSMVSS mais qui est en cours de réfection par son propriétaire. Source : auteurs 2019



Photo n° 10: Maison n°11 rue Boursas Nouar
Construction à remplacer et à modifier selon le
PPSMVSS .Source : auteurs 2019



Photo n° 11: Maison n° 2 rue Sidi Naamoune
transformée en commerce d'alimentation mais à être
supprimer selon le PPSMVSS Source : auteurs 2019

V- Conclusion

Au cours de ces dernières années, plusieurs études ont tenté d'identifier avec précision des points de référence relatifs au sens de l'investigation sur Constantine : la gouvernance, la décision endogène et exogène...etc. Cela nous a permis d'affirmer que la logique de notre approche basée sur le management vise à l'articulation des éléments distincts pour cette ville soumise à de nombreux problèmes: fragmentation territoriale et un centre historique dégradé, perte d'image et d'attributs...etc.

Il aurait suffi de concevoir que la réflexion consistant à soutenir l'idée de l'ouverture de Constantine sur le management territorial soit envisageable en illustrant par deux raisons principales : la première est un territoire formé par l'éclatement (changement d'échelle) et un désir collectif de solidarité urbaine et la deuxième sont les territorialités importantes existantes.

Mais est-il possible de faire le management territorial à Constantine ? la spécificité historique de Constantine que se soit pour son extension qui nécessite l'implication de la propriété foncière citadine privée (le pouvoir sur la ville) ou son centre ville qui est sous l'emprise des propriétaires des maisons traditionnelles voir l'élite urbaine constantinoise (propriétaire du patrimoine). L'État a établi une politique sociale hostile à l'égard de ces deux éléments de base constitutifs du développement de la ville. Donc le management de Constantine serait confronté à des difficultés importantes : un pouvoir urbain qui n'est point partagé ou négocié, des tensions et l'absence à la fois d'une élite urbaine et des pouvoirs locaux qui imposent des valeurs urbaines. La rupture avec un tel système nécessite un État relationnel médiateur des dispositifs de mise en cohérence des politiques et de ce fait le point de blocage Etat-propriétaire a constitué un élément de discorde socio-spatiale mal géré.

Sous cet angle, le management territorial méthode bien qu'imparfaite pourrait être une future façon de faire la ville. Il est indéniable qu'il existe des indications pertinentes à travers les orientations qui ont été exposées et cela sans qu'elles soient une solution définitive. Lorsque le commencement par le pourquoi (pourquoi s'ouvrir

et céder) dépasse les effets d'annonce et le pastiche imbibés dans un discours populiste, le comment devient une conséquence et le management implique cette façon de faire.

REFERENCES

- [1] Ascher F : Les nouveaux principes de l'urbanisme. pp110. 2004. Éditions de l'Aube. La Tour d'Aiguës France.
- [2] Hernandez S : Paradoxes et management stratégique des territoires : étude comparée de métropoles européennes. Thèse de doctorat. 2006. Université Paul Cézanne. France.
- [3] Thiétart RA : Le management. pp128. 1986. Que sais-je. PUF. Paris France.
- [4] Péron M dans Transdisciplinarité : fondement de la pensée managériale anglo-saxonne (2002) la supériorité lexicale qu'a ce mot par rapport au mot gestion réside dans le partage de la même racine latine du mot « ménagement » signifiant régler avec soin et adresse
- [5] Decoutère S : De l'aménagement du territoire au management territorial. Quel avenir pour le management territorial? In « finance et territoire leur place dans la prise de décision publique ». pp254-268.1999. Presses polytechniques et universitaires romandes. Suisse.
- [6] Rey M : efficacité financière ou efficacité politique. In « finance et territoire leur place dans la prise de décision publique ». pp1-11.1999. Presses polytechniques et universitaires Romandes. Suisse.
- [7] Jean Paul baietto, Jean Fribault : De l'aménagement au management urbain. In « L'aménageur urbain face à la crise de la ville ». pp 11-23. 1996. Édition de l'Aube. La Tour-d'Aigues France.
- [8] Cherrad SE. (2019). Émergence et parcours erratique d'une métropole régionale. Exemple de Constantine. In « Rivages et Horizons hommage au géographe Jean-Marie Miossec ».pp175-187. L'Harmattan. Paris. France.
- [9] Cherrad SE. (2015). La grande ville dans le nord-est Algérien : arrêt de l'étalement ou extension sans limite? Quel mode de gestion pour son territoire? In « La grande ville méditerranéenne : expériences et perspectives ».pp53-68. Presses de l'université Paul Valéry. Montpellier 3. France.
- [10] Cellule de sauvegarde 2007
- [11] Données RGPH 2008.
- [12] Maisons n°12, 12bis et 19, 19bis place Bab El Djebia
- [13] Maison n°21 rue Mellah Slimane
- [14] Nous avons mentionné sur carte sauf 8 maisons vue la limite des informations sur cette question
- [15] Comprend majoritairement un habitat collectif colonial qui a été exclu de notre enquête
- [16] Selon Busino G (1992) dans Elites et élitisme : « le mot « élite » pouvait dénoter la position et l'action d'une classe ou d'une fraction de classe exerçant une fonction de direction intellectuelle, morale ou économique à l'égard des autres classes de la société(...) » .
- [17] Notamment par son statut de propriétaire foncier citoyen
- [18] Le 23 avril 2005, selon le responsable du, bureau des affaires technique et d'urbanisme du secteur urbain Sidi Rached.