



Mohamed Fouria

Ali Mendjeli, ville nouvelle pilote, aux portes de Constantine

# Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ?

L'exemple d'Ali Mendjeli à Constantine

**Mohamed Foura  
Yasmina Foura**

Les autorités algériennes viennent de relancer le projet de nouvelles villes dans l'algérois, celle de Sidi Abdellah en tant que pôle technologique, celle de Bouinan en tant que pôle sportif et ludique et celle de Boughzoul (qui est une ancienne idée du général de Gaulle) en tant que future capitale algérienne qui aura pour nom « Algeria »<sup>1</sup>. La conception de cette dernière sera confiée à l'architecte Ricardo Bofill<sup>2</sup> qui a réalisé d'importants ensembles de logements à Saint-Quentin-en-Yvelines, Marne-la-Vallée et Cergy-Pontoise.

Constantine, avec les deux nouvelles villes d'Ali Mendjeli et Massinissa, distantes à vol d'oiseau de cinq kilomètres, est devenue l'un des plus grands chantiers d'Algérie et une expérience pilote. Pourquoi ? La ville de Constantine, l'une des plus congestionnées d'Algérie, est toujours soumise au phénomène de l'immigration rurale. Autour du noyau central hérité des périodes ottomane et française, la périphérie est saturée par les grands ensembles, les bidonvilles, les constructions illicites et les quartiers autoconstruits. La construction de trois villes satellites distantes d'une dizaine de kilomètres de la ville mère englobe de très beaux villages coloniaux.

La ville est confrontée depuis plusieurs décennies aux glissements de terrains qui touchent 100 000 habitants, à l'effondrement de la vieille ville (Médina) qui concerne 40 000 habitants. Les demandeurs de logements sociaux sont au nombre de 32 000 par an du fait de ces problèmes et 10 000 au titre de l'accroissement naturel de la population de la ville<sup>3</sup>. Pour les pouvoirs publics, la seule solution est la construction d'une nouvelle ville qui permettra la mise en place d'un programme de logement de grande envergure.

## L'émergence de la nouvelle ville de Aïn El Bey à Constantine

La création de cette ville nouvelle n'est évoquée ni dans le schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT) de 1987, ni dans le document « Demain l'Algérie », élaboré par

le ministère de l'Équipement et de l'aménagement du territoire.

En fait, il n'existait pas en Algérie de cadre juridique concernant les nouvelles villes. Les travaux de réalisation de la nouvelle ville de Aïn El Bey en 1992 furent lancés en l'absence totale de législation *ad hoc*. Celle-ci apparaît bien après : la loi n° 02/08 du 8 mai 2002 fixe les conditions de création des nouvelles villes et de leur aménagement.

La nouvelle ville de Constantine a donc été planifiée dans le cadre des instruments d'urbanisme ordinaire en vigueur dans le pays. Elle résulte d'une succession de décisions et d'études sur ce site qui devient progressivement un terrain d'accueil pour une ville nouvelle. Dans le PUD (plan d'urbanisme directeur) de 1973-1974, le site de la ville nouvelle avait fait l'objet d'études confiées au bureau d'études national CADAT (caisse d'aménagement du territoire). Il s'agissait alors d'y installer une ZHUN et quelques équipements.

Les études d'aménagement et d'urbanisation du site, relancées par le conseil des ministres le 22 mai 1983, le désignent comme périmètre de la future agglomération urbaine. Ainsi, le plateau de Aïn El Bey a été définitivement

1. ZHUN : Zone d'habitat urbaine nouvelle ; grand ensemble algérien. Vers le milieu des années 1980, une nouvelle politique ambitieuse d'aménagement du territoire prévoit, en parallèle à la dynamisation des petits centres à partir de la réorganisation de l'armature urbaine, la création de nouvelles agglomérations urbaines sous forme de nouvelles villes. Elles devaient contribuer à la revalorisation des régions déshéritées telles que les zones montagneuses et enclavées, les hauts plateaux et le sud. La réalisation de nouvelles villes en Algérie fait partie du nouveau schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT) de 1987 où il est prévu la réalisation de dix-sept nouvelles villes, dont onze dans les hauts plateaux et six dans le sud. Au milieu des années 1990, le dossier des nouvelles villes est réactivé. « Les villes nouvelles », *Les Cahiers de l'AADL*, n° 2, janvier 1996, p. 14

2. *Le Quotidien d'Oran*, du 30 juin 2003, « Bouteflika veut une nouvelle capitale », p. 3. *Le Soir d'Algérie*, 10 novembre 2003, « Abdelmoumène Khalif parle ».

3. *El Watan*, 7 mars 2003.

*Les Annales de la recherche urbaine* n°98, 0180-930-IX-05/98/pp.124-126 © MTETM

retenu. Le 1<sup>er</sup> décembre 1990, les autorités de la ville de Constantine demandent au bureau d'études URBACO (ex CADAT) d'effectuer les études de la nouvelle ville de Ain El Bey, pour réaliser un nombre très important de logements sociaux. Les promoteurs du secteur public ont alors lancé un programme de 43 opérations totalisant 7 716 logements collectifs<sup>4</sup>.

En 1992 le wali de Constantine donnait le feu vert pour le commencement des travaux de la nouvelle ville et créait un comité de suivi des opérations par l'arrêté n° 2 du 28 mars 1992. Le Plan Directeur d'Aménagement Urbain de Constantine a été approuvé par décret du 25 février 1998 ; la création de la nouvelle ville fut confirmée officiellement<sup>5</sup>.

Sa capacité est de 50 000 logements et la population attendue de 300 000 habitants sur une assiette de 1 500 hectares<sup>6</sup>. La nouvelle ville est baptisée « Ali Mendjeli » par le décret présidentiel du 5 août 2000. C'est le bureau d'études de l'État URBACO qui dirige le suivi des travaux avec la collaboration des services de l'urbanisme et du cadastre.

### Le choix du site et l'organisation spatiale

L'emplacement du site de la nouvelle ville sur le plateau de Ain El Bey et le tracé de son périmètre ont été décidés dans le cadre des études du Plan d'Urbanisme Directeur de Constantine de 1988<sup>7</sup>. Le site qui se trouve au sud-ouest de la ville de Constantine est constitué de terres agricoles incultes ou à faible rendement agricole.

Territorialement, la nouvelle ville « Ali Medjeli » n'appartient pas au chef-lieu de wilaya de Constantine et chevauche une partie du territoire de la ville satellite du Khroub et une partie de la commune de Ain S'mara. Sa surface est de 1 500 hectares.

Le principe d'aménagement urbain adopté est, à l'instar d'autres villes nouvelles dans le monde (Angleterre, Suède, Pays-Bas...), le zonage strict et une division des zones résidentielles en unités de voisinages composant à leur tour les quartiers. L'unité de voisinage est composée d'unités de base ou îlots. Théoriquement, chaque unité de voisinage est dotée d'équipements divers répondant aux besoins des habitants : commerces de première nécessité, équipements de santé, équipements à caractère éducatif en plus des équipements collectifs, administratifs, de loisirs et socioculturels etc. À chaque unité de voisinage correspond un certain nombre d'habitants, et un certain niveau d'équipements, répondant à cette population, définis à partir de la grille des équipements établis par les règlements d'urbanisme du pays.

La nouvelle ville sera découpée en 20 unités de voisinage, numérotées de 1 à 20. Elles se distinguent les unes des autres par leurs tailles et leurs formes. La nouvelle ville se compose de 5 quartiers ; chaque quartier est constitué de 4 unités de voisinage, composées de 3 unités de base, ou îlots. Le groupement de quartiers comprend 2 à 3 quartiers.

Le même principe de hiérarchisation est repris pour le réseau routier : voies principales, voies secondaires et tertiaires, et pour les centres : centre principal au niveau de la ville, centres secondaires au niveau d'un quartier ou d'un groupement de quartiers. On note aussi une hiérarchisation dans la densité des tissus ; densité forte au niveau du centre, densité moyenne autour du centre, puis faible à la périphérie.

Le centre principal se développe linéairement sur la route wilayale n° 101. Il est caractérisé par une forte densité. Il rassemble l'ensemble des activités tertiaires, commerciales, socioculturelles, administratives, économiques et de loisirs. Il est le lieu privilégié de la vie urbaine. Les édifices ont été regroupés de manière à former un pôle perçu dans l'ensemble bâti.

Les centres secondaires sont équipés afin de créer une bonne complémentarité entre le centre urbain de la nouvelle ville et l'environnement, aussi bien proche que lointain.

La ville nouvelle a aussi pour ambition de créer un pôle urbain doté d'un centre fort, structuré, dynamique, attractif et créateur d'emplois, un bassin de vie qui sera en mesure d'offrir aux habitants en plus d'un logement, un cadre de vie décent et de créer chez eux un sentiment d'appartenance et d'identité.

### Un grand ensemble de logements

Des unités de voisinages sont en cours d'exécution ou en projet. Le centre ville qui a été pensé comme étant le pôle structurant de la nouvelle agglomération et devant accueillir les grands équipements (administratifs, éducatifs, commerciaux et autres) pour une population de plus de 300 000 habitants n'a pas encore vu le jour.

C'est l'unité de voisinage n° 6 qui a été le point de départ des travaux de réalisation. Cette unité de voisinage comprend de nombreux logements collectifs à caractère social. Elle est assez proche du centre urbain et donc des équipements qui s'y concentrent.

Elle est à proximité de la route wilayale n° 101, et n'a pas besoin d'une nouvelle voie de desserte. La réalisation de l'unité de voisinage n° 6 en priorité, et avant le centre urbain de la nouvelle ville, vient des hésitations des autorités centrales quant à la réalisation de la ville nouvelle. En effet, les travaux de construction ont débuté, au moment où le PDAU du groupement de Constantine n'était pas encore approuvé<sup>8</sup>.

4. Rapport préliminaire « Pourquoi une ville nouvelle ? », février 1991.

5. Extrait du rapport de suivi pour la DUC/cellule de suivi et de coordination ville nouvelle Al Mendjeli (2001), DUC, Constantine.

6. Direction de l'urbanisme de la construction (2003), « Les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Medjeli », DUC, Constantine.

7. Rapport préliminaire, « Pourquoi une ville nouvelle ? », URBACO, février 1991.

8. Il ne fut approuvé qu'en 1998, six ans après le début des travaux.

ainsi que le POS qui couvrait le périmètre dans lequel est situé l'unité de voisinage en question<sup>9</sup>.

Les travaux de réalisation de l'unité de voisinage ont duré sept ans. C'est en l'an 2000 qu'elle fut achevée. Seuls les équipements éducatifs ont été réalisés (écoles, collèges et lycées). Si elle a été raccordée au réseau d'électricité, il n'existe pas encore de réseau de gaz de ville ou de téléphone. Les opérations de relogement dans l'unité de voisinage n° 6 ont débuté en 1999 lorsque celle-ci était en chantier.

Les unités de voisinage qui connaissent des travaux de réalisation, qu'elles soient achevées ou en cours d'achèvement, sont les unités de voisinages n° 5, 6, 7, 8, 9 et 1. Elles constituent le point de départ de la réalisation de la ville nouvelle en raison du quota en logements très important inscrit dans leurs programmes. Elles offrent un parc de logements évalué à 18 068 unités. Ce qui correspond à 33,3 % de l'ensemble du programme de logements de la ville nouvelle et à 82,55 % du programme des logements programmés dans ces unités de voisinage<sup>10</sup>.

Sur plan, la fonction commerciale est prépondérante mais se résume actuellement aux commerces de première nécessité (alimentation générale...). Les équipements à caractère socioculturels et de loisirs n'ont pas encore vu le jour.

La ville nouvelle est devenue une simple extension de la ville mère et constitue actuellement le réceptacle de tous les programmes de logements. Ce sont surtout des solutions d'urgence qui sont recherchées. C'est là qu'il a été décidé de reloger les habitants des quartiers de Constantine touchés par les glissements de terrain, ceux des quartiers précaires et ceux de la vieille ville qui tombe en ruines.

La grande majorité des logements réalisés sont des logements collectifs de type social. Ils représentent 62,61 % de l'ensemble des logements exécutés dans les unités de voisinage. Les logements sont du type F1 (9,98 %), F2 (43,35 %) et F3 (45,36 %)<sup>11</sup>.

À l'heure actuelle cette nouvelle agglomération urbaine prend l'allure d'une simple concentration d'habitations (barres et tours) et ressemble en tout points de vue aux ZHUN des années 1970-1980, tellement décriées.

### Des systèmes d'études et de construction rapides

La stratégie appliquée dans la nouvelle ville est la même que dans les ZHUN : on conçoit une cellule de logement type, on la généralise sur le site pour la reprendre sur d'autres sites. Il s'agit d'un modèle reproductible à souhait. Cela s'apparente à une standardisation des études. 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. Parmi les équipements utilisés, les plus performants sont les coffrages

« table et banche », « tunnel » et « coffrage glissant ». Le choix en faveur de ces procédés de construction est incité par la dynamique de l'industrialisation du bâtiment et le développement d'entreprises de préfabrication permettant la production en série d'éléments intégrés tels que les panneaux de façade.

Le coût moyen d'étude et de réalisation au mètre carré d'un logement est passé de 16 500 dinars en 2002 à 15 000 dinars en 2003. Un logement de type F2 (deux pièces, cuisine, salle de bain et WC) a une surface totale de 47 m<sup>2</sup> et celle d'un F3 est de l'ordre de 67 m<sup>2</sup>. Mais le taux d'occupation est de 7,14 personnes par logement, le taux d'occupation par pièce est de 3,7 personnes par pièce dans les ménages pauvres contre 2,7 personnes par pièce pour les moins pauvres. 20 % des ménages les plus pauvres comprennent 7,8 personnes au minimum. 45 % des ménages urbains les plus pauvres occupent 2 pièces et moins. En revanche, 68 % des ménages les plus riches occupent des logements de 3 pièces et plus.

Avec la crise économique qu'a connu le pays au début des années 1990, la construction de la nouvelle ville a connu une période de léthargie suite à la dissolution massive de nombreuses entreprises publiques de construction déficitaires et à des pénuries fréquentes de matériaux de construction.

Avec la relance du wali, le rythme effréné imprégné aux nouvelles réalisations pousse les entrepreneurs à des arnaques qui se soldent par des malfaçons. Beaucoup d'entreprises ont utilisé un dosage défectueux du béton armé et un ciment frelaté<sup>12</sup>. Les défaillances viennent aussi des services de planification qui n'ont pas exercé de contrôle technique et de suivi (notamment pour les risques sismiques).

Les logements sont livrés sans la moindre finition, avec des défauts en tout genre et même sans certains équipements. C'est un logement « neuf en ruine » où le nouveau locataire doit déboursier au moins 300 000 DA (3 000 euros) en travaux pour le rendre habitable et lui donner un minimum de confort.

### Le transfert de population vers la nouvelle ville

La nouvelle ville Ali Mendjeli connaît un important transfert de population venant en majorité des zones de bidonvilles et des quartiers de la vieille ville vétustes ou touchés par les glissements de terrains.

Contents *a priori* d'avoir bénéficié d'un logement, les habitants ont vite déchanté après avoir découvert qu'ils n'ont

9. Le POS ne fut approuvé qu'en 1994, c'est-à-dire deux ans après le commencement des travaux.

10. Direction de l'urbanisme et de la construction, « Les fiches techniques de la ville nouvelle Ali Medjeli », DUC, Constantine, 2003.

11. Meridja Sabrina, Thèse Magister, *La nouvelle ville de Constantine, un nouveau développement urbain*, 2002.

12. *Le Quotidien d'Oran*, 30 mars 2002 et 9 avril 2002, le quotidien *Liberté*, 17, 04/2002, le quotidien *L'Est Républicain*, 13 juin 2002.

que des murs en béton, pas de gaz de ville, des moyens de transport insuffisants, et pas d'équipements à caractère socio-culturel et de loisirs. Les espaces urbains inachevés et inhospitaliers et surtout le logement lui-même présentant un grand nombre d'imperfections ne provoquent pas une valorisation de soi chez le nouvel occupant. Beaucoup de « bénéficiaires » ont refusé de quitter leur logement d'origine pour celui de la ville nouvelle et ont été relogés de force par les autorités locales. Certains habitants ont même voulu retourner dans leur quartier d'origine où la vie leur semble plus facile : proximité d'espaces urbains équipés, et surtout pas de factures à payer chaque fin de mois.

Vu le niveau d'appauvrissement, les ménages provenant des bidonvilles sont dans l'incapacité d'honorer les différentes factures, malgré les mises en demeure, concernant l'eau et l'électricité, et surtout le loyer mensuel qui a été fixé à 4 000 dinars et ensuite réduit à 2000 dinar, c'est-à-dire 1/6<sup>e</sup> du salaire d'un algérien qui a droit au logement social. Le coût du mètre carré représente 250 % du SNMG (le SMIG algérien).

Le loyer, présenté comme la rémunération d'une prestation de services et l'amortissement d'un investissement, est devenu la source d'une partie du désordre que vivent les nouveaux quartiers de la nouvelle ville. La gestion et la maintenance du parc immobilier sont quasiment inexistantes puisque la grande majorité des locataires est dans l'incapacité de payer son loyer.

### Adaptation et inadaptations architecturales et urbaines

L'absence de prise en charge des spécificités régionales et locales, le caractère sommaire des études et l'inadaptation des règlements élaborés se sont traduits par la production d'un cadre bâti monotone et de qualité insuffisante. Aucune référence n'a été faite dans la conception architecturale au patrimoine dont la ville de Constantine est riche, que ce soit la vieille ville ou les quartiers d'architecture française. Seule une reprise systématique de l'arc apparaît au niveau des façades.

Les nouveaux habitants entreprennent aussitôt des transformations importantes du logement : obturation d'une ouverture sur la façade pour préserver l'intimité, démolition d'une cloison pour agrandir un espace, détournement des fonctions dans les espaces du logement...

Ces transformations s'opèrent très tôt, parfois même avant de s'installer dans le nouveau logement, pour ceux qui ont les moyens. D'autres transformations sont devenues un spectacle fréquent dans toutes les villes algériennes : le blindage des portes et le barraudage des fenêtres et des balcons jusque dans les étages supérieurs des immeubles, le blocage systématique des issues, autant des appartements que des locaux. Certaines façades sont déjà revêtues de bandes de pax à cause des infiltrations des eaux de pluies.

Les espaces extérieurs sont restés à l'état de terrains vagues non aménagés où on constate l'amoncellement des ordures

de tous genres. Le paysage urbain est totalement déstructuré. Il n'y a pas véritablement de rues, c'est-à-dire d'éléments urbains qui servent à la fois de passages et de liens entre les objets bâtis. Les unités d'habitations (barres et tours) sont disséminées et ont une densité de population très élevée. Cette façon de bâtir n'est certes pas sans rapport avec les exigences des cahiers des charges imposés aux architectes.

Jusqu'à présent, les conditions de vie urbaine sont quasiment inexistantes dans les unités de voisinage déjà réalisées. Alors que l'objectif de la ville nouvelle est de créer une ville à part entière, rassemblant des quartiers bien équipés, dotés de moyens de liaison, offrant aux habitants en plus d'un logement adapté à leur mode de vie et à leur modèle culturel, un emploi et un environnement qui favorise la vie urbaine.

### Quel avenir pour la ville de Constantine ?

Pourquoi construire une nouvelle ville au lieu de procéder à la réhabilitation et à la restauration de la vieille ville, à la stabilisation des sols pour endiguer le problème de mobilité des terrains et à la restructuration des bidonvilles quand cela est possible, en faisant participer les utilisateurs ? N'est-il pas possible d'équiper, de réaménager les zones d'habitat des grands ensembles et les lotissements pour désengorger la ville de Constantine ? N'est-il pas possible d'instaurer des réglementations rigoureuses pour faire face aux problèmes des quartiers spontanés qui poussent à la périphérie et qui offrent plus de logements aux habitants que tous les efforts réunis de l'État ?

Il est vain de penser qu'agir sur un seul plan ou secteur pourrait solutionner les problèmes de la ville. La solution à la crise de la ville ne peut être que globale.

L'expérience a démontré que la gestion urbaine reste fortement liée au concept d'équilibre « ville-campagne ». Promouvoir les établissements ruraux qui gravitent autour de la ville aidera à prévenir les impacts susceptibles d'être générés par la croissance urbaine, notamment l'exode rural et l'apparition de zones d'habitat précaire ou spontané et contribuera certainement à alléger la pression sur la ville.

**Mohamed Foura  
Yasmina Foura**

---

#### Biographie

MOHAMED et YASMINA FOURA sont enseignants-chercheurs au département d'architecture et d'urbanisme de l'Université de Constantine.  
foura\_brahim@caramail.com