

# LA PROBLEMATIQUE DU FONCIER A CONSTANTINE : CAS DES FRICHES URBAINES VIERGES

BOUSSOUF MOUATEZ BILLAH<sup>1</sup> et BENIDIR FATIHA<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Faculté d'architecture et d'urbanisme, Université Constantine 3.

<sup>2</sup> Institut de Gestion des Techniques Urbaines, Université Constantine 3- Algérie

Reçu le 07/23/2014– Accepté le 29/12/2014

## Résumé

Dans un contexte où la consommation du foncier est remise en cause et où les notions de renouvellement urbain et du développement durable sont d'actualité, le retour à la ville et l'une des solutions qui permette une requalification urbaine de l'espace et de sortir des problèmes liés à l'étalement urbain, la saturation et la surcharge que subissent nos villes de nos jours.

Cette thématique a été déjà abordée en 1996 par l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire à travers un recensement des poches vides dans la ville de Constantine. De nombreuses poches vierges ont été décelées puis ont lors affecté des équipements et des aménagements. Cependant, ce projet n'a pas été réalisé à cause de certains dépassements dans la délivrance des projets aux promoteurs. le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme n'a pas pris en considération les résultats de l'ANAT dans son étude. De même lors de sa révision en 2008.

Notre étude a démontré l'existence d'un foncier latent en friche, prêt à être réintégré dans l'armature urbaine, il nécessite l'intérêt des gouverneurs et il offre à son tour une possibilité de création de nouveaux morceaux de ville.

**Mots clés :** Constantine, foncier, friche urbaine, requalification urbaine.

## Abstract

In a context where the consumption of the land is questioned and where the notions of urban renewal and the sustainable development are current topic, the return to the city is one of the solutions which allows a urban requalification of the space and bring out of problems connected to the urban sprawl, the saturation and the overload that underwent our cities so far.

This theme was already approached in 1996 by the National Agency of Town and country planning by a census of the empty pockets on the city of Constantine. A significant number of vacuum pockets were revealed and pretended to receive equipments and arrangements, however, the execution was stopped a few months later because of certain overtakings in the delivery of the projects. In 1998, the Master Plan of Urban Planning was approved but it did not consider the results of the ANAT in its study. The same fact was reproduced during its revision in 2008.

Our study has demonstrated the existence of a latent wasteland, ready to be reintegrated into the urban structure of the city, it requires the interest of governors, and it offers a possibility of creation of new city pieces.

**Keywords:** Constantine, landed, urban brownfield, urban requalification

## ملخص

فيعصرنا الحالي، حيث يتم إعادة النظر في كيفية استهلاك الأراضي العمرانية، وحيث مفاهيم التجديد الحضري والتنمية المستدامة تعتبر من المواضيع الأنية، نجد أن الرجوع إلى المدينة هي إحدى الحلول التي تسمح بإعادة تأهيل المدينة و الحد من المشاكل في الوسط الحضري، والتوسع العمراني المفرط التي تعاني منه مدننا حاليا.

لقد تم المضي في هذا الموضوع في عام 1996 من قبل الوكالة الوطنية للتخطيط المكاني بإحصاء الجيوب الفارغة في الوسط العمراني لمدينة قسنطينة. وقد أظهرت الدراسة تواجد عدد كبير من هذه الجيوب وتم تعيينها ووضع برنامج خاص بكل منطقة لاستقبال المنشآت والمرافق، إلّا أنه تم إيقاف تنفيذ العملية بعد بضعة أشهر بسبب تجاوزات في تقديم المشاريع و تغييرات في طبيعة المشاريع أثناء إنجازها. وفي عام 1998، تمت الموافقة على المخطط التوجيهي للتنمية والتعمير، هذه الأخيرة لم تأخذ بعين الاعتبار الدراسة المنجزة حول الجيوب العمرانية الفارغة ضمن نتائج دراستها. وقد أهملت مرة ثانية حينما تم مراجعة المخطط التوجيهي سنة 2008.

يود أراضي مهملة و شاغرة، جاهزة لكي يتم إعادة إدماجها ضمن الوسط الحضري، و التي تحتاج بدورها إلى إلتفاتة من طرف السلطات المعنية المسؤولة عن تسيير المدينة، و التي توفر بدورها فرصة لتعويض النقائص و تشييد أجزاء جديدة للمدينة.

**الكلمات مفاتيح :** قسنطينة، العقار، الأراضي الشاغرة، إعادة التأهيل.

## Introduction

La ville de Constantine s'étale sur une superficie d'environ 5920 ha, abritant 409 253 habitants<sup>1</sup>. Elle est située au cœur de la wilaya et limitée par les communes de : Didouche Mourad et Hama Bouziane au Nord, de l'Est au Sud par la El-Khroub, au Sud-Ouest par Ain Smara et à l'Ouest par Ibn Ziad.

La surface qu'occupait la ville de Constantine en 1954 ne représentait que 320 ha. Le déclenchement de la guerre de libération à la même date a engendré un exode rural en masse causé par l'insécurité dans les campagnes, d'où l'augmentation de la population de plus de 80.000<sup>2</sup> personnes. Cette augmentation de la population n'était pas suivie par une augmentation équilibrée en logements, ce qui a engendré une expansion désorganisée et une implantation de l'habitat informel qui se développent dans les endroits les plus fragiles de la ville. Depuis, la ville officielle ou planifiée s'est étalée d'une manière tentaculaire vers toutes les directions au gré des espaces libres environnants.

Cette manière d'occuper le sol a causé une utilisation irrationnelle du foncier et un déséquilibre entre les dix secteurs qui composent la ville. On se retrouve aujourd'hui avec un site saturé, une pénurie de foncier et une densité faible soit une moyenne de 69 habts/ha et de 15 logts/ha<sup>3</sup>.

Le report de croissance vers les villes satellites et vers la ville nouvelle Ali Mendjeli ne semble plus une solution, car elles sont en état de saturation et elles devraient préserver du foncier pour les générations futures. Cependant, une des solutions qui semble à nos yeux être la clé du problème est de : **faire la ville sur la ville et récupérer des friches urbaines**.

Le terme friche était employé initialement dans le monde de l'agriculture où il était utilisé pour désigner des terres agricoles non cultivées, dont l'utilisation peut être due à un sol peu fertile, mal situé ou à des terres non cultivées lors d'un cycle de jachère. « *La friche, la jachère, la désertification, la déprise. Autant de mots nouveaux dans le paysage agricole français à l'aube des années 90* »<sup>4</sup>. Par analogie, ce terme a été emprunté par les sciences sociales et il s'est imposé peu à peu en urbanisme pour décrire les espaces industriels laissés à l'abandon, sous-exploités ou occupés par des activités transitoires répondant à d'autres fins que celles prévues au préalable par les plans d'affectations. Aujourd'hui, ce concept ne désigne pas seulement les édifices industriels, mais il atteint tout

terrain qui se trouve dans le milieu urbain non occupé. Selon Emmanuel Rey<sup>5</sup> « *les friches sont plus spécifiquement caractérisées par une situation de déséquilibre entre le potentiel d'utilisation du site et les activités qui s'y déroulent (situation de dysfonctionnement, de déshérence, d'obsolescence) et par une durée prolongée sans investissement qui tend à réduire de manière significative sa valeur d'usage, voir la valeur d'échange, dans un avenir prévisible* ».

La régénération des friches urbaines a connu ces prémices dans le monde anglo-saxon dans les années 60 aux Etats-Unis, où la délocalisation des activités maritimes et portuaires a légué de vastes espaces vacants, qui sont devenus par la suite des friches portuaires. La reconquête de ces espaces connus sur le nom de waterfronts<sup>6</sup> a permis de créer de nouvelles activités de centralité tel est le cas à San Francisco, Boston, New Orléans, etc. Depuis, la majorité des villes-ports dans le monde ont essayé de profiter de ces espaces pour réorganiser la morphologie interne et orienter leurs bases fonctionnelles et économiques vers l'activité tertiaire. Avec le temps, la reconquête des waterfronts s'est diffusée vers les autres continents.

Dans les années 1980, les waterfronts faisaient l'objet de régénération urbaine qui a consisté à reconvertir totalement ces friches pour construire de véritables morceaux de ville, tel est le cas de Dock Lands à Londres et au sein de la ville de Barcelone.

À partir des années 1990, la régénération des friches urbaines a pris un sens large où elle devient une opération qui s'applique dans les différents territoires urbains, pour résoudre des problèmes de dysfonctionnement, de requalification, d'amélioration de qualité de vie tout en intégrant les aspects du développement durable : économique, social et environnemental.

Actuellement, Constantine va accueillir un grand événement, il s'agit de la capitale de la culture arabe pour l'an 2015, ce qui incite les collectivités locales à la quête du foncier qui permettra de réaliser un programme important et d'accueillir des équipements et des infrastructures d'accueil inscrits ou en cours de réalisation.

Ceci nous a poussé à lancer cette étude de quête des friches vierges et de poser la question suivante : **comment peut-on mettre en valeur les friches urbaines vierges dans la ville de Constantine ?** Nous parlons toujours de la saturation et de la surcharge de la ville, mais nous sommes rarement retournés au tissu urbain existant pour chercher du foncier.

Nous partant de l'hypothèse que le foncier en friche existe à Constantine et qu'il est marginalisé par les outils d'aménagements et d'urbanisme. Pour cela, nous nous sommes basés sur un seul document à savoir l'étude élaborée par l'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire réalisée en juin 1996. L'agence en question a

<sup>1</sup>Office National de Statistique, Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2008

<sup>2</sup>Meghraoui Chouguiat Nacira (2006), *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*, édition Media- Plus, Constantine, P71.

<sup>3</sup>RGPH 2008

<sup>4</sup>Eric Fottorino (1990), *La France en friche*. Editions Lieu Commun, in Economie rurale. **volume 197**, n° 1, Pp 55-56

Url: [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru\\_0013-0559\\_1990\\_num\\_197\\_1\\_4063\\_t1\\_0055\\_0000\\_2](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru_0013-0559_1990_num_197_1_4063_t1_0055_0000_2),

Consulté le 20 Février 2012

<sup>5</sup> Rey Emmanuel (2012), *régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet*, Belgique, presse universitaire de Louvain, p27.

<sup>6</sup>Chaline Claude (1999), *La régénération urbaine*, Paris, ed. Que sais-je ?, p71

## L'ESPACE PUBLIC A CONSTANTINE: RAPPORTS ENTRE USAGER, ESPACE ET IMAGE.

recensé 260 poches<sup>7</sup> urbaines vierges au sein du périmètre urbain de la ville. Une affectation destinée à chaque site a été élaborée dans le but de créer une cohérence de fonctionnement dans le tissu urbain.

L'objectif de ce modeste travail est de trouver des friches vierges, de montrer qu'elles sont négligées par les instruments d'urbanismes et de présenter leurs valeurs dans la ville de Constantine.

Nous essayerons à travers cette recherche de montrer les résultats obtenus par l'ANAT, de tenter de trouver des explications aux événements qui se sont passés pendant cette période, et finalement de déceler l'existence d'une opportunité foncière en friche.

Pour cela, nous avons élaboré une application SIG à partir de la base de données disponible dans les documents de l'ANAT, et que nous avons jugé très utile pour le repérage et la localisation réelle de ces poches par rapport à la ville. L'actualisation de ces données a été faite par des enquêtes sur terrain en octobre 2013 et des interviews en étaient mené avec le directeur de l'ANAT. Cette base de données récapitule les informations nécessaires pour chaque poche dont les variables les plus importantes sont : la surface, la localisation, l'occupation et l'affectation initiale de la poche, l'usage actuel de ces espaces et les contraintes naturelles et technologiques du terrain. Ce projet SIG que nous avons élaboré, nous a permis une meilleure manipulation et exploitation des données graphiques et attributaires de ces poches afin faire ressortir des résultats et des lectures.

### 1. Identification des poches :

Les résultats de l'étude ont montré l'existence de 260 poches (environ 288 ha) sur tout le périmètre urbain de la ville<sup>8</sup>. Tout terrain identifié a reçu une affectation soit en équipement ou en espace vert. L'affectation a été décidée en fonction de la nature du sol, du déficit constaté et de la grille théorique des équipements.

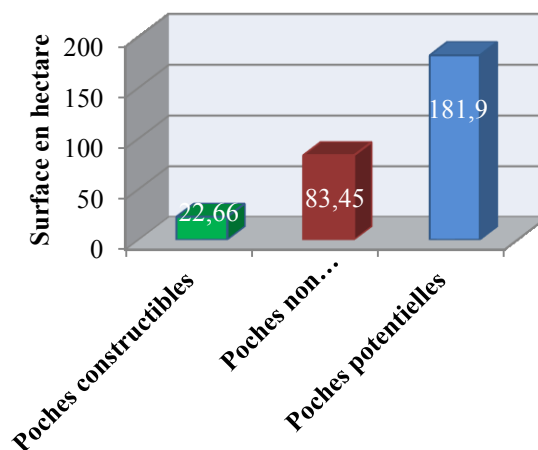
Cependant, et pour pouvoir présenter une lecture simple du terrain, nous avons réparti les poches vides identifiées par l'ANAT dans le présent travail en trois catégories (voir figure n°01):

- **Les poches constructibles** : cette catégorie regroupe les poches qui ne posent pas une contrainte à la construction, il leur a affecté un équipement public ;
- **Les poches non constructibles** : dans cette catégorie, une contrainte au minimum est présente ; un glissement de terrain, une ligne moyenne tension, un gazoduc, de ce fait, l'aménagement en espace vert de récréation, de loisir et de détente semble le choix adéquat ;
- **Les poches potentielles** : cette classe représente les sites occupés par l'habitat précaire dont le sol

peut être récupéré après leur éradication. Certains sites dans cette catégorie représentent un vrai potentiel foncier pour la ville par leur surface ou par leur localisation ;

**Les poches constructibles représentent environ 7,87 % de la surface globale** des poches identifiées, une centaine (100) de poches représentant une surface de **22,66ha**. Les poches non constructibles destinées à recevoir des aménagements, représentent la grande partie des poches détectées, 128 sites représentant une surface de 83,45 ha soit 28,97 %, enfin, 32 poches potentielles occupées par l'habitat précaire, dont 12 surfaces favorables à la construction totalisant une surface de 181,9 ha, soit 63,16 % de la surface totale.

Fig n°1. Ville de Constantine : Répartition des poches urbaines par catégorie



Source : Données ANAT 1996

Cette identification a révélé un **potentiel foncier important au sein du tissu urbain**, qui pourra représenter une bouffée d'oxygène pour la ville.

### 2. Le devenir des poches recensées :

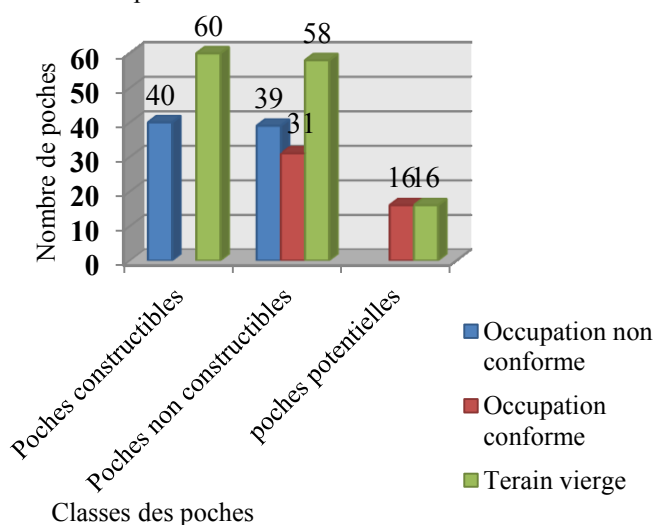
La consultation des différents instruments d'urbanisme, particulièrement le PDAU, a montré l'absence d'indication et d'intégration des poches urbaines dans son rapport. Il faut noter que le PDAU a été approuvé seulement deux ans après l'étude de l'ANAT.

L'enquête sur le devenir de ces espaces nous a semblé plus que nécessaire afin de juger ce qui a été réalisé jusqu'à maintenant (voir figure n°02).

<sup>7</sup> 260 poches : le recensement de l'ANAT a dévoilé l'existence de 242 poches, dont 14 ont subi des opérations de morcellements.

<sup>8</sup> Les secteurs Sidi Rached (noyau historique) et Kitouni sont exclus de cette étude.

Fig n°2. Ville de Constantine: Etat actuel d'occupation des poches urbaines identifiées en 1996



Source : Auteur, enquête 2013

Les résultats obtenus après le dépouillement des données d'observation et d'analyse montrent qu'aucune poche constructible sur les cent (100) identifiées n'a été occupée comme convenu, selon le programme établi. Contrairement à cela, **40 %** de ces poches ont été affectés à une autre fonction (habitat, équipement public, centre commercial etc.). **Les 60%** des poches qui restent soit « 13,5 ha », sont toujours **vierges**.

Les poches non constructibles étaient destinées dans la plupart des cas à recevoir des aménagements à cause de la présence de contraintes à la construction telle que : le glissement de terrain, les terrasses inondables, passage de gazoduc, oléoduc, les lignes d'électricité à moyenne tension etc. La correspondance d'occupation des poches par rapport à l'affectation initiale est à **14 %** et **10%** représentent des espaces verts à l'état naturel.

**31%** des poches non constructibles sont occupées par des constructions **non conformes** au programme initiale telles que : l'habitat (individuel et collectif) planifié et illicite, les équipements de type ; éducatif, administratif, commercial, sportif et culturel.

Les **45 %** des poches qui restent sont encore nus, soit 49,68 ha vierges répartis sur huit (08) secteurs de la zone d'étude.

Finalement, **les poches potentielles** sont nombres de 32, occupées essentiellement par de l'habitat précaire, sur une surface globale de 181,90 ha. Ces sites nécessitent une opération d'éradication des bidonvilles avant la récupération des terrains. Actuellement, l'Etat a récupéré 08 poches dont 06 sont défavorables à la construction.

Les résultats obtenus nécessitent une explication de la situation, car aucun objectif n'a été atteint, la réponse a été dévoilé après un entretien qui a été réalisé auprès du directeur de l'ANAT<sup>9</sup> et des professionnels qui faisaient partie de l'équipe d'étude.

### 3. Les poches urbaines ou échec d'une opération :

Les poches vides étaient censées être aux yeux des décideurs un moyen de résoudre le problème du déséquilibre entre les secteurs urbains, un moyen pour améliorer le cadre de vie de ses habitants par l'implantation des équipements manquants et la création des jardins et des espaces de récréation. Chaque poche était destinée à recevoir une affectation précise, pourtant, cela n'a pas été le cas.

De ce fait, nous confirmons la présence de **friches vierges** dans la ville de Constantine. Un foncier qui présente aujourd'hui un vrai potentiel, dans un temps où la ville connaît une saturation du site et une pénurie de foncier.

Les réponses obtenues après les entretiens élaborés au niveau de l'ANAT ont soulevé que l'étude a été faite dans un cadre bien précis et que l'identification des poches n'avait pas des critères et des paramètres spécifiques mis à part la disponibilité du terrain « état vierge ou occupé par les bidonvilles ». L'affectation n'était pas censée être élaboré par son service mais plutôt par des instruments d'urbanisme tel que le POS. À l'époque, aucun POS n'a été encore élaboré du fait que le PDAU était en cours d'étude.

Le programme d'exécution du projet de l'ANAT a été annulé en 1997 suite à de multiples problèmes tels que:

- La réalisation de projets autres que ceux qui ont été programmés auparavant.
- Il n'y avait pas de transparence dans la délivrance des poches aux promoteurs et investisseurs.

Les poches que nous avons signalées dans notre étude comme étant non conformes sont ceux dont les projets réalisés sont autres que ceux qui ont été programmés par l'ANAT, et ceux dont les projets ont été réalisés par la commune pour répondre aux besoins de la population.

Par la suite, l'étude réalisée par l'ANAT a été abandonnée et les sites que nous avons signalés comme étant vierges, sont toujours latents sous forme de friches urbaines.

### 4. Les instruments d'urbanisme face à la génération d'un foncier urbanisable :

Le Plan d'Aménagement de la Wilaya (PAW) de Constantine a mis l'accent dans son étude sur le rôle que doit jouer l'agglomération de Constantine dans la région Est du pays et dans sa propre wilaya. Il préconise de garder et de développer la position de métropole à l'échelle nationale. Cette dernière, doit être au sommet de la hiérarchie dans le cadre de l'armature urbaine régionale. Favorisé l'investissement dans le tertiaire supérieur et lutter contre l'étalement urbain par la maîtrise de la croissance de la ville.

Le PDAU est l'instrument modérateur du développement de la ville, il planifie la croissance de la ville à court, moyen et long terme, et il donne les orientations nécessaires pour avoir une évolution organisée et planifiée.

Le rapport de diagnostic du PDAU de 1998 a pu dégager une disponibilité foncière de 210 ha, ainsi qu'une

<sup>9</sup>Entretien avec le directeur de l'ANAT le 19.12.2013



## L'ESPACE PUBLIC A CONSTANTINE: RAPPORTS ENTRE USAGER, ESPACE ET IMAGE.

possibilité d'extension de 100 ha à **El Berda** et 600 ha à l'Est de la cité **El Gammas**, entre les limites du périmètre urbain et l'autoroute Est-ouest. Le rapport de programmation a signalé un besoin en foncier de 1025 ha à court terme et de 886 ha à long terme. Une surface assez grande, dont la ville ne la dispose pas. De ce fait, le report de croissance vers les villes limitrophes a été la seule solution.

En 2008, il y a eu la révision du PDAU afin de connaître le degré de maîtrise de la croissance urbaine du groupement et de la ville mère en particulier, ainsi que de définir le besoin en foncier future (voir tableau n° 01).

Tableau n° 01 estimation moyenne de besoin en surfaces pour la ville de Constantine.

	Besoin de surface en hectare			
	Court terme	Moyen terme	Long terme	Surface totale
<b>Equipements</b>	82,55	193,85	90,87	<b>367,27</b>
<b>Voiries</b>	16,51	63,02	50,6	<b>130,13</b>
<b>Espaces verts</b>	27,37	26,66	38,51	<b>92,54</b>
<b>Infrastructures Diverses</b>	9,58	9,33	13,48	<b>32,39</b>
<b>Logements</b>	0	98,96	132,37	<b>231,33</b>
<b>Activités</b>	23,01	34,55	20,28	<b>77,84</b>
<b>Surface totale</b>	<b>159,02</b>	<b>426,37</b>	<b>346,11</b>	<b>931,5</b>

Source : Rapport du PDAU phase 2 programmation (2011)

Le recours à la ville nouvelle Ali Mendjli pour combler le déficit foncier de la ville semble être la seule solution. Aujourd'hui, il s'agit de rajouter quelques centaines d'hectares à la surface actuelle, car la ville nouvelle est en état de saturation. Nous signalons aussi que les 600 ha dégagées dans le 1<sup>er</sup> PDAU (1998) à El Gammas n'ont pas été consommés et elles ont été réintégrées encore une fois dans la nouvelle surface dégagée.

Le recensement des poches urbaines vierges élaboré par l'ANAT en 1996, n'a pas été repris dans l'ancien et le nouveau PDAU du groupement de Constantine.

### 5. Les friches urbaines ; le recensement d'hier, une ressource pour aujourd'hui :

Le foncier urbain représente un élément de développement et/ou de frein à la ville. Sa création nécessite une démarche compliquée et une éventuelle urbanisation des terres agricoles.

Actuellement, les décideurs de la ville récupèrent des assiettes foncières pour y mettre des projets de grande envergure dans le cadre de Constantine capitale de la culture arabe pour l'an 2015.

Cette démarche a connu certes l'échec en 1996, mais, une grande part des poches sont restées sans affectations jusqu'à aujourd'hui. Cependant, nous avons essayé de prendre chercher d'autres friches vierges à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville, en nous basant sur les plans, les rapports du PDAU, des visites sur terrain et l'utilisation de l'image googleearth (voir carte n°1).

Dans notre enquête, nous avons pris comme friche tous les

terrains vierges à l'intérieur du périmètre urbain qu'il soit abandonné ou non affecté quel que soit leur surface et leurs temps de vacances.

#### 5.1. Les friches vierges :

Une friche vierge est un terrain vide qui n'a pas une fonction actuelle et qui n'est pas réservé pour une fonction future. Il se trouve que ce type de friche peut être occupé par une fonction temporaire tel que : parking, espace de dépôt de déchets, souk informel etc.

Les friches vierges ne peuvent pas être utilisées pour l'une des raisons suivantes :

- Le terrain est une propriété privée ;
- Le terrain est une propriété publique mais il n'est pas encore affecté ;
- Le terrain est une propriété Wakf ou Habous ;
- Le terrain est d'une très haute potentialité agricole ;
- Le terrain se trouve dans une zone non aedificandi: de glissement, d'inondation ou de risque technologique ;
- Le terrain est d'une accessibilité difficile ou inaccessible ;
- Le terrain est pollué (dépôt de matière chimique, déchet etc.) ;

Le problème majeur posé par les friches vierges se présente quand ces derniers se trouvent près d'un centre urbain attractif et dynamique, dans ce cas-là, les friches deviennent éléments de spéculation foncière notamment si les terrains possèdent une surface importante et une bonne accessibilité (voir les photos n°01 et n° 02).

À cause du manque de base de données sur le foncier à Constantine (type de propriétaire, cause réelle de vacance, etc.) nous avons jugé tous les terrains vierges comme terrain en friche. Lors de l'élaboration des POS, le bureau d'étude aura à compléter ces données.

L'enquête sur terrain et l'application SIG, nous a permis de manipuler et traiter les données, et d'avoir des résultats sur les friches vierges en se basant sur les paramètres suivants : terrains vierges et la consistance du sol (voir tableau n°02).

Tableau n° 02 : état des friches vierges à Constantine

	Nbre	Surface Min en m <sup>2</sup>	Surface Max en m <sup>2</sup>	Surface totale en ha
<b>Friche stable</b>	<b>172</b>	<b>160</b>	<b>679 457</b>	<b>563</b>
<b>Friche moyennement stable</b>	<b>71</b>	<b>110</b>	<b>312 294</b>	<b>255,8</b>
<b>Friche instable</b>	<b>137</b>	<b>200</b>	<b>132 500</b>	<b>710,8</b>
<b>Terrasse alluviale</b>	<b>52</b>	<b>101</b>	<b>176 236</b>	<b>105,4</b>
<b>Total</b>	<b>432</b>	<b>571</b>	<b>1 300 487</b>	<b>1 635</b>

Source : auteur, enquête Novembre 2013

Les résultats montrent que la ville possède environ 1635 ha de terrains vierges, dont 563 ha de friches constructibles qui peuvent contribuer à diminuer le déficit

foncier à Constantine, remettre l'équilibre dans la répartition des fonctions et des équipements de la ville, et participer à la densification du tissu urbain pour assurer la continuité urbaine. Cela, doit se faire en étudiant ces friches cas par cas, afin de pouvoir leur attribuer une fonction selon le besoin, la localisation et la surface qu'elles occupent.

Environ 255 ha de friches se trouvent dans des endroits où la stabilité est incertaine, ces dernières nécessitent une étude détaillée afin de pouvoir préciser le degré de consistance du sol, qui définira par la suite les conditions pour rendre la constructibilité possible, ou pour confirmer la vulnérabilité du site. Dans ce cas, l'aménagement en espace vert de récréation et de détente sera la solution.

Les 815 ha qui restent sont répartis sur les friches défavorables à la construction et les terrasses alluviales, ces derniers et de par la nature de leurs substrats et leurs vulnérabilités aux risques naturels, elles feront l'objet d'opérations de boisement et d'aménagement en espaces de récréation.

Ainsi, la ville de Constantine possède réellement un foncier vacant à l'intérieur de son tissu urbain, un potentiel foncier utilisé d'une manière transitoire ou même devenue un objet de spéculation (voir carte n° 01).



Photo n°01 terrain vierge stable au niveau de Boumerzoug « Secteur les Muriers » Photo prise par l'auteur Déc 2013.



Photo n°02 terrain vierge stable après éradication des bidonvilles à Boumerzoug en 2013 « Secteur les Muriers » Photo prise par l'auteur Déc 2013.

## CONCLUSION :

Selon cette synthèse de données, Constantine possède un potentiel foncier qui mérite un intérêt de la part des collectivités locales aussi **un foncier urbain sans affectation est un foncier générateur de problèmes notamment de spéculation.**

La congestion au sein de la ville mérite d'être allégée par une augmentation du nombre d'espaces publics et d'espaces verts afin de créer une aération dans la ville, une cohérence dans le fonctionnement et assurer un environnement moins stressant.

Le côté négatif des résultats se manifeste par l'échec de l'aboutissement de l'opération de l'ANAT et par la négligence des surfaces vierges à l'intérieur du tissu de la ville par les instruments d'urbanismes. Par contre, le côté positif, se présente par le foncier disponible au sein de la ville présenté dans le tableau n° 02, qui offre une opportunité de création de nouveaux morceaux de ville et de la réutilisation de chaque catégorie de friche dans les différents secteurs en fonction du manque recensé au sein de l'arrondissement, afin d'assurer une cohérence dans le fonctionnement local ainsi qu'avec les autres secteurs.

Le foncier est l'élément-clé déterminant de l'évolution de toute agglomération urbaine. Le bon usage de ce dernier participe au développement de la ville, contrairement au mauvais usage qui la met dans le chaos.

La ville de Constantine est victime non seulement de multiples politiques urbaines qui se sont succédées sur son territoire depuis l'indépendance et qui ont utilisé un foncier rare d'une manière irrationnelle, mais aussi, d'une marginalisation et ignorance totale des friches urbaines vierges qui existent à l'intérieur du tissu urbain.

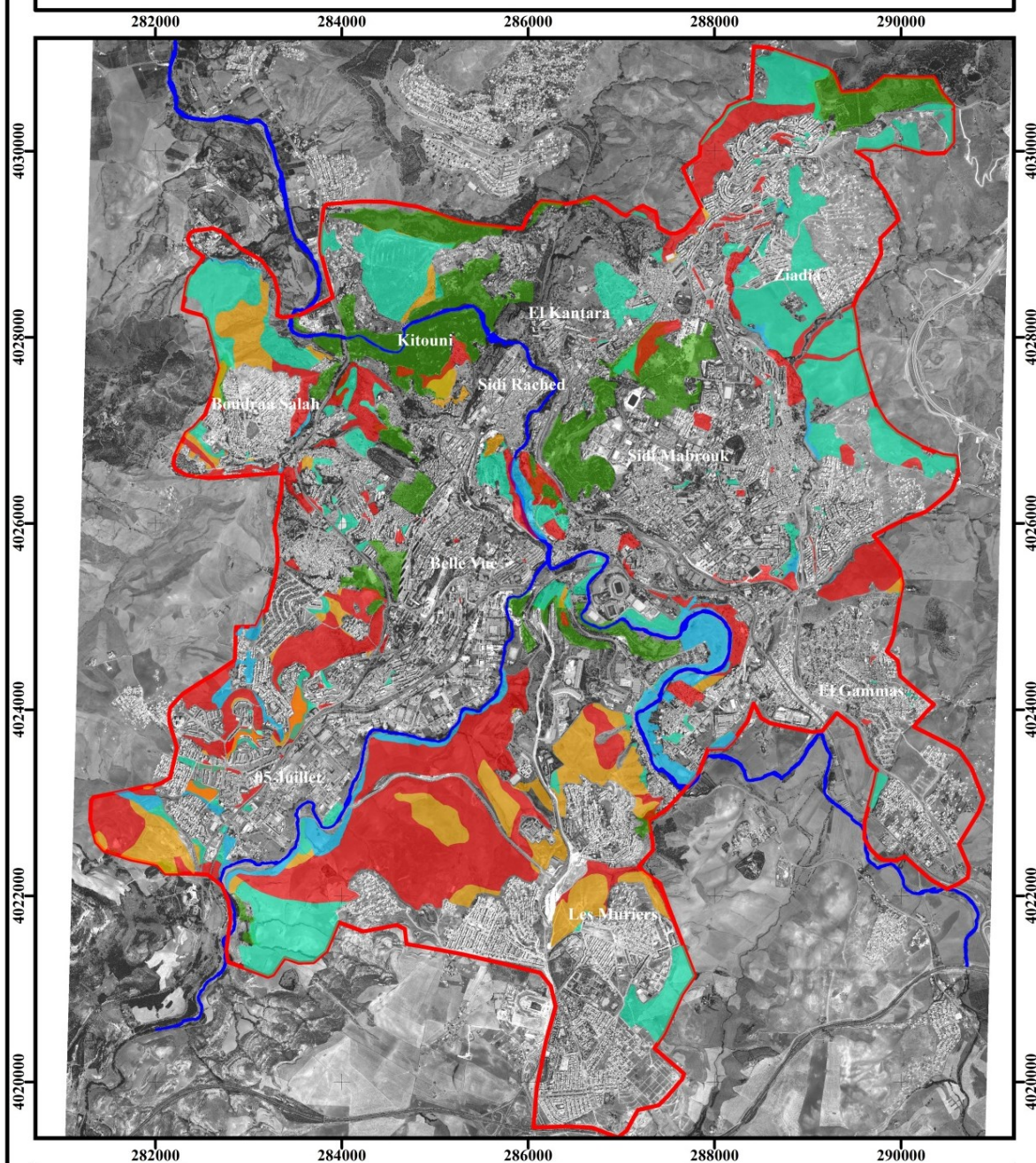
L'étude faite par l'ANAT n'a pas touché d'autres types de poches autres que celles qui sont **vierges ou qui sont occupées par les bidonvilles**. Pourtant, elle a très bien démontré l'existence d'un potentiel foncier urbain à l'intérieur du tissu existant.

La présente étude fait l'objet d'une tentative d'essai sur l'existence du foncier dans nos villes à travers le cas de Constantine. Nous avons mis l'accent seulement sur les friches vierges, mais nous confirmons aussi la présence d'autres types de friches : industrielles, militaires et quelques terrains qui semblent être très utiles une fois que l'habitat précaire qui l'occupe soit éradiqué.

Les résultats des friches identifiées sont un atout très important aux mains des décideurs et des collectivités locales, d'autant plus que Constantine a besoin de s'investir actuellement dans tout mètre carré urbain, pour son développement, pour l'amélioration de son image, de son cadre de vie et pour la préparation du grand événement pour lequel elle a été élue : capitale de la culture arabe 2015.



## Les friches urbaines vierges à Constantine



### Légende

- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00FFCC; border: 1px solid black;"></span> Friche vierge stable             | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> Forêt maquis et reboisement |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> Friche vierge moyennement stable | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid red;"></span> Limites des arrondissements                              |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF0000; border: 1px solid black;"></span> Friche vierge instable           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #0000FF; border: 1px solid black;"></span> Oued Rhumel                 |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #00BFFF; border: 1px solid black;"></span> Terrasse alluviale               |   |

0 1 000 2 000 3 000  
Mètres

1/60 000

Système de projection  
WGS 1984 UTM Zone 32N

Source: Auteur, enquête Fév 2014

## REFERENCES

- Agence National d'Aménagement du Territoire ANAT (1996), **recensement et aménagement des poches vides dans le tissu urbain de la ville Constantine**, Direction de l'ANAT.
- Audrey Denise et Marie Hubert, **Les friches industrielles, un potentiel foncier pour la ville : essai de classification dans le département des Yvelines**, Institut d'Urbanisme de Paris, Université Paris XII, 8p.
- CHALINE Claude (1999), **La régénération urbaine**, Paris, ed. Que sais-je ?, 127 p.
- ERIC Fottorino (1990), **La France en friche**. Editions Lieu Commun, in Economie rurale. **volume 197**, n° 1, Pp 55-56 Url: [http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru\\_0013-0559\\_1990\\_num\\_197\\_1\\_4063\\_t1\\_0055\\_0000\\_2](http://www.persee.fr/web/revues/home/prescript/article/ecoru_0013-0559_1990_num_197_1_4063_t1_0055_0000_2), Consulté le 20 Février 2012
- FRANÇOISE Choay et PIERRE Merlin, (2010), **Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement**, ed. Presses Universitaires de France, 1024 p.
- LANDEL Olivier, ANGOTTI Philippe et al. (Juillet 2010), **Les friches, coeur du renouveau urbain Les communautés urbaines face aux friches : état des lieux et cadre pour agir**, Paris, ed. Brief&nous, 210 p.
- MATET : Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Environnement et du tourisme. (2008) **Schéma National d'Aménagement du Territoire SNAT 2030**-. Rapport de Synthèse.
- MeghraouiChouguiatNacira (2006), **Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine**, édition Media- Plus, Constantine.
- Office National de Statistique (2008), **rapport de Recensement Général de la Population et de l'Habitat**, Constantine.
- REY Emmanuel (2012), **Régénération des friches urbaines et développement durable, vers une évaluation intégrée à la dynamique du projet**, Belgique, presse universitaire de Louvain.