

Emergence du phénomène des villas-immeubles dans des quartiers résidentiels: Cas de la ville de Constantine

[Emergence of the phenomenon of villas-buildings in residential districts: Case of the city of Constantine]

Dr. Bachir Ribouh and Karima Bensakhria

Faculté Architecture Urbanisme,
Université Constantine 3,
Algérie

Copyright © 2014 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the **Creative Commons Attribution License**, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: Cet article se consacre à préciser les aspects et les fondements d'une nouvelle réalité perçue dans la ville algérienne, il s'agit du phénomène des villas-immeubles et son effet sur l'émergence de nouvelles recomposition socio-spatiale et de nouvelles centralités dans la ville de Constantine. Cette réalité apparaît suite à la naissance de nouvelles activités économiques polarisée dans les quartiers d'habitat individuel, à citer, les lotissements. Notre choix s'est porté sur la ville de Constantine, qui a été depuis l'époque antique, tout au long de la colonisation française et jusqu'à ce jour, capitale de l'est algérien et future capitale de la culture arabe en 2015. Cette importance a été favorable pour attirer des flux migratoires convergents des villes limitrophes, des villes moyennes pour la majorité (Ain-Fakroun, Ain-Mlila...) connues pour être « les villes des importateurs », des villes à grand essor commercial (commerce de gros et détail en vestimentaire, ameublement, électroménagers, pièces détachées consommation..) de ce fait Constantine devient un point de convergence stratégiques à l'échelle de la région de l'est Algérie et cette convergence a largement affecté les espaces stratégiques de la ville à savoir les lotissements à caractère résidentiel.

KEYWORDS: villa-immeuble, recomposition socio-spatiale, centralités, Constantine, activités économiques, lotissements.

1 INTRODUCTION

La ville de Constantine connaît depuis les années 90, une avancée rapide de l'urbanisation générant des dynamiques territoriales considérables. Le rythme de ces dynamiques fut amplifié avec le désengagement de l'état dans les années 90, la promulgation de la loi portant orientation foncière n°90-25 ainsi que à l'ouverture de l'économie algérienne sur les échanges mondiaux à partir des années 2000. On assiste ainsi à l'émergence de nouveaux phénomènes générés par l'apparition de nouvelles activités économiques polarisées dans des villas d'habitat individuel (des lotissements) modifiées pour devenir des villa-immeubles. Ces dernières sont le produit stratégies socio-spatiales des habitants de ces lotissements anciens propriétaires ou nouvellement arrivés, qui à travers un ensemble de compétences, parviennent à modifier la structure de ces quartiers et à générer de nouvelles centralités à travers toute la ville.

Cet article se consacre à préciser les fondements de ce nouveau phénomène polarisé dans les quartiers d'habitat individuel, à citer, les lotissements. Afin de saisir les principaux aspects de cette recherche, nous avons opté pour une approche quantitative et qualitative, en élaborant une enquête sur terrain basée sur des questionnaires, des entretiens exploratoires ainsi que des relevés. Notre intérêt s'est porté sur deux lotissements différents qui se trouvent investis par des habitants originaire de la région ou migrants des petites villes, à citer :

- Le lotissement de SIDI MABROUK, très ancien, datant de l'époque coloniale (années 50) et proche du centre ville, se situant dans la partie nord-est de la ville
- Le lotissement BOUSSOUF, assez récent, crée dans les années 90, suite au désengagement de l'état et la loi portant orientation foncière, se positionnant dans la partie sud-ouest sur un axe important de la ville, la Route Nationale 05.

2 STRATEGIES SOCIO-SPATIALES ET EMERGENCE DE LA VILLA-IMMEUBLE : ASPECTS ET FONDEMENTS

Les stratégies des habitants de ces quartiers, sont si diverses, que l'on ne peut les aborder à travers le seul aspect spatial, leurs fondement est avant tout social, économique et même culturel, tout en étant en pleine entrave à la réglementation en vigueur. Celle-ci limite la hauteur des constructions à 11.5 m, soit 3 niveaux (R.D.C + 2etages+ terrasse accessible), afin de préserver la silhouette générale du cadre bâti et l'homogénéité de l'ensemble.

Cependant, la réalité sur terrain est autre, cette réglementation n'est pas souvent respectée et la fonction résidentielle initiale est détournée en faveur d'une exploitation à rentabilité financière. De ce fait, ces maisons individuelles prennent les formes d'immeuble-villas aux étages multiples, dépassant les 3niveaux réglementaire, conçus sous forme d'appartements superposés. Cet aspect semble être une réalité acceptée dans la mentalité des habitants. Le nombre des niveaux construits dépend du nombre d'appartements prévus et peut atteindre 4 et même 5 niveaux ce qui modifie énormément l'aspect initial de la villa individuelle

Ces différentes formes d'appropriations et stratégies résidentielles sont exprimées par les propriétaires selon des besoins socio-économiques et même culturels. Ces pratiques obéissent à des influences et des changements quotidiens et progressifs qui touchent les attitudes des individus et correspondent parfois, à l'habitus dont parle le sociologue Pierre BOURDIEU (1977) selon lui, l'habitus est d'abord un Produit de l'histoire, il engendre des pratiques, individuelles et collectives conformément aux schémas engendrés par l'histoire, il assure la présence des expériences passées.

Les lotissements analysés au niveau de la ville présentent une silhouette incohérente, une mosaïque de maisons individuelles aux formes et volumes distincts allant de la simple villa individuelle (voir Photo n° 1) à la volumineuse villa polyfonctionnelle dépassant les trois niveaux (voir photo n°2) où le caractère résidentiel disparaît progressivement en faveur d'activités commerciales ou de service installée au R.D.C ou occupant toute la bâtisse.



**Photo n° 1 : Exemple de villas individuelles non modifiées,
Lotissement Sidi Mabrouk**



**Photo n° 2 : Exemple de villa-immeuble devenue bazar,
Lotissement Sidi Mabrouk**

Source ; enquête sur terrain, auteurs, 2011

Le quartier de Sidi Mabrouk a connu une double appropriation; la première assez ancienne, datant de l'époque d'après l'indépendance à travers des stratégies d'appropriation de l'espace par les propriétaires eux même, suite à des besoins socio-économiques. Agrandir l'espace habité devient impératif avec l'agrandissement de la famille ou le mariage des enfants, il faut dire que la conjoncture du pays a imposé cet acte qu'on perçoit à d'ailleurs à travers toute la ville. La seconde mutation apparaît en force dans les années 2000, après l'ouverture de l'Algérie sur l'économie mondiale, ce qui a permis l'investissement des commerçants venant des wilayas limitrophes, connues pour leur essor commercial.

Ces acteurs qu'on peut qualifier de nouveaux riches, ont réussie à modifier l'aspect fonctionnel du quartier à travers des opérations de démolitions-reconstructions tout en multipliant les activités commerciales et de services. La proximité du centre ville a amplifié cette reconfiguration, contrairement au lotissement boussouf. L'enquête sur terrain a révélé que plus

de 70% de l'ensemble des constructions à S.M.K sont à usage mixte, habitation et commerce, 12% sont à usage de service alors que seulement 18% n'ont pas été touchées par les transformations

D'un autre côté, le lotissement de boussouf, plus récent dans sa création (les années 90) connaîtra des actes d'appropriations selon une stratégie moins compliquées et moins intense, les demandes du permis de construire d'une maison individuelle déposées auprès des autorités concernées, sont conçues dès le départ, avec beaucoup de souplesse et dans le respect de la réglementation en vigueur, tout en favorisant toute transformation ultérieure. Ainsi, le permis une fois obtenu, les travaux de modifications sont entamés et la maison individuelle se transforme en faveur d'un bâtiment polyfonctionnel ou de service, sans respect de la réglementation.

Ce lotissement se trouve touché également par ces actes d'appropriation mais de façon moindre que S.M.K, plus que 59.7% de ces constructions est utilisé pour l'habitation, 36.9% ont à usage mixte d'habitation et de commerce, alors et 3.4 % à usage de service

L'analyse de cette réalité a laissé percevoir un autre phénomène ; la démolition / reconstruction qui se trouve perceptible uniquement au lotissement S.M.K ; où la villa devient l'immeuble commercial ou le bazar.

Ces cas reflètent le détournement de la loi et les spéculations de la part des nouveaux migrants des villes limitrophes, qui rachètent des lots de terrains ou des maisons mises en vente à des prix importants pour les démolir et les reconstruire ultérieurement dans un style modernisé et plus rentable. La silhouette du quartier et son image se retrouvent déformées, entre des villas ayant gardé l'aspect initial à hauteur limitée, couverte de toiture inclinée à tuiles rouges caractérisant l'aspect initial du lotissement, et d'autres maisons à hauteurs exagérées écrasant les villas voisines. (voir photo N° 3)



Photo n°3, source Enquête sur terrain, auteurs, 2011

Cependant le souci primordial de cette opération de démolition \ reconstruction est bien la rentabilité financière, ces maisons se transforment en de grands bazars, espaces commerciaux destinés à la vente d'articles de luxe (l'habillement, électroménagers...)

Ces pratiques peuvent toucher également la fonction de toute la construction, en faveur de nouvelles activités de service (clinique, école, banque, siège de société, salle de fêtes...). Cette réalité est perceptible beaucoup plus au lotissement boussouf (12% à boussouf contre 3,4% à S.M.K). Dans ce cas, la maison devient un immeuble de service ou même un équipement privé, où l'exploitation de l'espace est maximale et l'emprise au sol souvent dépassée.

Il faut rappeler que dans le cahier des charges des lotissements, les étages sont destinés à l'habitation ; les espaces du R.D.C à l'habitation ou aux garages, or la réalité sur terrain se trouve en contradiction avec la réglementation en vigueur.

Ni la loi 90-29 du 01/12/1990 portant sur l'aménagement et l'urbanisme ni le décret 91/175 du 28/05/1991 portant sur les modalités d'exercice en urbanisme et architecture, n'autorisent ce genre de transgression. Il faut dire que le manque de contrôle judiciaire par les autorités concernées ne fait qu'amplifier ces activités

3 L'EMERGENCE DE NOUVELLES CENTRALITES COMMERCIALES

Le centre-ville, de la ville de Constantine caractérisé par sa densité, sa bonne accessibilité et l'intensité des services fournis, génère une centralité importante à l'échelle urbaine, un pôle d'attraction incontournable qui attire une clientèle extérieure, considérable. Il regroupe 93% des équipements administratifs (avec la coudiat Aty) et 14 % des activités commerciales sur la totale du commerce de la ville. Il est à noter que la centralité est perçue avant tout comme " *une notion multiforme qui se manifeste à la fois par des spécialisations plus ou moins marquées dans l'usage de l'espace et des*

bâtiments et par l'existence de flux de fréquentation ayant chacun leur spécificité temporelle et contribuant à l'animation générale de la ville, prise comme lieu de production de services et de contacts"(CHALINE, 1990) La ville ne peut être dissociée des fonctions urbaines qui la composent, « *une ville n'existent que par les activités humaines qui la traversent* » (BOFIL, 1995) et c'est bien cette interaction fonctionnelle qui génèrent la centralité à tout l'ensemble urbain.

Les nouvelles recompositions socio-spatiales dans les lotissement déjà cités de la villes, ont permis l'apparition de nouvelles dynamique spatio-fonctionnelle dans l'organisation et le fonctionnement de la ville, une nouvelle structure se met en place donnant naissance à de nouvelles centralités secondaires, à caractère commercial localisées dans les lotissements de la ville de Constantine, à savoir, Sidi Mabrouk au nord-est et Boussof au sud-ouest qui étendent leur aire d'influence jusqu'à concurrencer le centre-ville. Notre intérêt dans cette recherche ne porte pas sur le secteur tertiaire ni l'activité commerciale en elle-même, mais beaucoup plus son impact sur la modification de la configuration urbaine de la ville et les nouvelles formes de centralité qu'elle génère.

4 CONCLUSION

Au terme de cet éclairage sur les aspects et les fondements des stratégies socio spatiales des habitants, sur l'émergence d'un nouveau phénomène de villa-immeuble, étrange à nos villes algériennes, la ville de Constantine devient un milieu propice à une nouvelle culture urbaine générant une nouvelle territorialisation,

Ces pratiques spatiales présentent des formes de dépassements et d'entorses à la réglementation sans que le contrôle des autorités ne soit efficace. Le souci majeur de ces nouveaux acteurs privés de la ville, est avant tout la rentabilité financière, la satisfaction de besoins utilitaires et fonctionnels sous l'influence de contraintes socio-économiques, culturelles et d'aspirations personnelles. A travers leurs stratégies, ils parviennent à donner naissance à de nouvelles reconfigurations spatiales et de nouvelles centralités émergentes, et ce sont là d'excellents indicateurs quant à la revendication d'un droit à la ville de Constantine.

REFERENCES

- [1] BENSAXHRIA K. 2003 « l'appropriation de l'espace dans les lotissements de la ville de Constantine) Mémoire de magister, université Constantine 3 , Algerie
- [2] BOFIL Ricardo, VERON Nicolas, l'architecture des villes, paris, Odile Jacob, 1995,
- [3] BOUCHANINE F.NAVEZ « y'a t-il un modèle d'habiter spécifique à la médina » in recueil d'articles 1979- 1991
- [4] BOURDIEU Pierre et SAYAD A. « le déracinement, édition minuit, 1977
- [5] CHALINE Claude, "Les Villes du Monde Arabe", édition Masson Paris, 1990
- [6] espace habité, mai-août 1998
- [7] COTE Marc, « L'Algérie ou l'espace retourné », Editions Flammarion, 1988.
- [8] LAKDJA abdelkader , in Insaniyat N°2, espace habite, mai-août 1998
- [9] LEFEBVRE Henry, la production de l'espace, édition Anthropos, paris 1974
- [10] WIRTH Louis "Le phénomène urbain comme mode de vie" in le journal américain de sociologie, 1938