

Stratégies socio-spatiales et urbanité dans les quartiers résidentiels de la ville Constantine

Socio-spatial strategies and urbanity in the residential districts of the city Constantine

BENSAKHRIA Karima^{1*},

¹ Université Constantine 3 - Salah Boubnider, (Algérie),
Laboratoire Energie et Environnement
karima.bensakhria@univ-constantine3.dz

Date de soumission: 15/10/2021 Date d'acceptation 24/10/2021 Date de publication: 14/12/2021

| | |
|---|---|
| <p>Résumé :</p> <p>La présente recherche porte sur les stratégies socio-spatiales des habitants dans les quartiers de la ville de Constantine, qui se trouve être le réceptacle de ces nouvelles pratiques. elle analyse le comportement des habitants et des migrants des villes limitrophes, qui ont tenté de s'intégrer à la ville à travers diverses stratégies, modifiant ainsi l'aspect morphologique, fonctionnel et économique de Constantine, marquant leur ancrage spatial, créant une nouvelle urbanité, en revendiquant un 'droit à la ville'</p> <p>Mots clés : stratégie ; socio-spatiale ; urbanité ; mutation ; Constantine</p> | <p>Abstract :</p> <p>The present research focuses on the socio-spatial strategies of the inhabitants in the neighborhoods of the city of Constantine, which happens to be the receptacle of new practices. It reveal the behaviour of résidents and migrants from neighbouring cities, who have tried to integrate into the city through various strategies, modifying the morphological functional and economic appearance of Constantine, marking their spatial anchorage, making a new urbanity, and claiming a 'right to the city'</p> <p>Keywords : strategy; socio-spatial; urbanity; mutation; Constantine</p> |
|---|---|

*Auteur correspondant.

1. Introduction

Cette investigation concerne les rapports que les habitants entretiennent avec leur espace urbain à travers les stratégies socio-spatiales et l'urbanité émergente. C'est un volet d'une recherche doctorale portant sur la mutation de la ville algérienne qui prend de plus en plus d'ampleur et semble connaître de nouvelles formes urbanité variant selon l'espace, sur lequel elles s'inscrivent. Elles se caractérisent par le croisement de logiques sociales, économiques, foncières et juridiques. L'objectif principal visé dans ce travail est de faire ressortir les stratégies des habitants ainsi que les composantes urbanistiques et socio-économiques dans les quartiers qui conduisent souvent à de nouvelles formes d'urbanité. Pour rappel, la ville d'aujourd'hui est considérée à la fois comme territoire et unité de vie collective, milieu et enjeu, cadre physique, social et relations entre habitants. L'Appréhender dans un champ d'étude pluridisciplinaire est toujours intéressant, car les études urbaines ont toujours touché à différentes thématiques et disciplines tel que la géographie, l'aménagement l'urbanisme, l'architecture, l'histoire, l'économie, la sociologie, l'anthropologie...Plusieurs chercheurs ont défendu cette démarche et ont tenté de saisir ces aspects ensemble, à travers des études approfondies. Selon le géographe Claval (1968), *« L'intérêt de ces différents spécialistes ne s'est pas éveillé au même moment, et longtemps, la progression de la connaissance s'est faite en ordre dispersé. La première théorie globale de la ville a été proposée par des économistes et des géographes : c'est celle des lieux centraux ; elle permet de rendre compte à la fois de la disposition des villes les unes par rapport aux autres et de leur organisation interne... les sociologues ont élaboré de leur côté plusieurs théories de la ville... le domaine ne peut plus être maîtrisé que par des équipes pluridisciplinaires, tant il demande de connaissances spécialisées... la Ville est un tout complexe qui conditionne les divers phénomènes qu'il appréhende ; il lui faut la comprendre, la raisonner, la plier aux règles des constructions logiques, pour pouvoir déboucher sur des explications complètes »*¹.

2. Méthodologie de recherche

Le travail de terrain est effectué sous forme d'une analyse des différentes formes de stratégies socio-spatiales et l'urbanité émergente, à travers les quartiers résidentiels de la ville de Constantine. La méthodologie adoptée repose sur une

approche de recherche bidimensionnelle ; qualitative et quantitative. Pour ce faire, cette méthodologie a pris différentes formes :

1- l'observation directe, étape essentielle dans n'importe quel travail de recherche, a consisté à observer directement les indicateurs qui reflètent les actions des habitants et usagers de l'espace et leurs compétences déployés sur terrain et qui justifient leurs stratégies socio-spatiales. Elle a concerné également les modifications morphologiques, la dynamique fonctionnelle, à l'échelle de l'ilot, la parcelle et tout le quartier le quartier Sidi Mabrouk et quartier Onama, et leur impact sur la structure de tout le quartier et même la ville. Cette observation a duré quelques années, pour une meilleure perception de l'évolution du phénomène et de la réalité du terrain.

2- l'élaboration d'une enquête afin de procéder à la collecte de l'information relative à la pratique de l'espace, par le biais d'un questionnaire et d'entretien (questions directes indirectes) auprès des usagers (résidents et non-résidents). Il est à préciser que l'échantillon retenu pour l'administration du questionnaire se caractérise par la composante socio-économique de chaque ménage, allant jusqu'à 250 questionnaires. Le questionnaire a été administré directement aux chefs de ménage (de main en main) et parfois indirectement (distribué aux enfants scolarisés au niveau de l'école du quartier) Il a été enregistré le retour de 120 réponses effectives sur l'ensemble des 250 distribués. le groupe des enquêtés correspond aux personnes réceptifs qui ont accepté de collaborer, parmi les interviewés citons les habitants, les usagers et les commerçants.

3- Analyse et lecture des différentes formes de stratégies afin de déceler la logique qui régissent ces comportements, d'abord à travers une analyse urbaine, relevé de l'état des lieux, prise de photo, cartes topographiques, selon une approche chronologique qui nous a permis de suivre l'évolution de ces stratégies et de ces transformations durant plusieurs années.

4- l'établissement d'une conclusion générale avec série de recommandations qui pourraient être prises en considération pour une meilleure adaptation des pratiques socio-spatiales et une meilleure intégration des habitants à leurs espèces résidentiel. Toutes ces étapes n'ont pu être élaborées sans une lecture bibliographique, l'exploitation de documents et statistiques relatifs à la question, afin d'acquérir l'information nécessaire pour expliquer la réalité sur terrain et décrypter ses causes et ses déterminants, ainsi qu'une lecture des travaux de recherche antérieurs, touchant au sujet traité.

3. Cadrage théorique et rappel concis de l'état de l'art

La notion d'urbanité trouve sa légitimité scientifique dans une perspective de théorisation de la ville (M. Lussault, 2000 b) «*Caractère proprement urbain d'un espace...l'urbanité procède du couplage de la densité et de la diversité des objets de société dans l'espace*» ainsi que de la «*configuration spatiale de ce couplage*»² selon Françoise Choay «*L'urbanité, c'est la relation qui lie d'une part un lieu bâti et sa configuration spatiale, et de l'autre, l'aptitude du groupe qui l'occupe à générer des liens sociaux et conviviaux...Or, même si elle procède volontiers d'une alchimie complexe, l'urbanité exige toujours, à la fois, un minimum de densité et de mixité. Elle est représentée par la rue, l'alignement l'espace public*»³

En tant que "savoir-vivre", ensemble des compétences développées par les citoyens pour établir des relations dans le milieu d'inconnus que constitue la grande ville, l'urbanité a été étudiée sous de multiples angles par les philosophes, sociologues, anthropologues et géographes qui se sont intéressés à la question urbaine à travers le temps⁴. Selon Louis Wirth qui définissait en 1945, l'urbanité comme un mode de vie (*Urbanism as a way of life*), celle-ci nécessite d'être appréhendée selon quatre perspectives : comme structure matérielle ; Comme organisation sociale; Comme ensemble d'idées et d'attitudes et enfin, comme «*une constellation de personnes s'impliquant dans des formes types de comportements collectifs*»⁵

Concernant la ville algérienne, l'un des fondements essentiels de l'urbanité, est celui de la revendication du droit à la ville par les citoyens, comme le décrit, Henri Lefebvre dans son ouvrage qu'il publia en 1986 publiait «*Le Droit à La Ville*»⁶ Ces citoyens n'hésitent pas à déployer des stratégies et des compétences afin d'adapter l'espace urbain à leurs besoins socio-économiques et même culturels. De là nous évoquerons le concept de stratégie, qui se trouve fréquemment utilisé dans différentes disciplines de recherche. On peut le considérer comme étant l'ensemble d'actions coordonnées ou de conduites articulées entre elles en fonction d'un but ou pour arriver à un résultat précis, elles peuvent prendre la forme d'actions individuelles ou collectives. Ce concept «*est de plus en plus couramment utilisé en sociologie... Elle implique la présence de décisions conscientes et rationnelles, prises dans une perspective à long terme. Chez Wood et Kelly (1982, cités par Crow), les connotations liées à la notion de stratégie sont ainsi celles de la compréhension, de la cohérence, de perspectives à long terme et de la conscience*»⁷. Pourtant, selon P. Bourdieu (1986), il peut y avoir des

stratégies inconscientes : ce sont «des ensembles de pratiques et de représentations qui peuvent être objectivement adaptées à leur but sans supposer la visée consciente des fins et la maîtrise expresse des opérations nécessaires pour les atteindre» et qui sont «collectivement orchestrées sans être le produit de l'action organisatrice d'un chef d'orchestre»⁸.

Concernant l'état de l'art porté sur la question, nos lectures nous renvoient aux travaux de plusieurs chercheurs, qui ont traité du sujet, citons ceux qui ont touché à la ville arabe et qui se rapprochent du contexte Algérien et de notre cas d'étude : Ce thème a été abordé par différents chercheurs, dans une approche pluridisciplinaire, saisissant l'espace domestique, l'espace résidentiel, l'urbain et s'étendant parfois à toute la ville, parmi les chercheurs qui ont traité du sujet, citons ceux qui ont touché à la ville arabe:

- Les travaux du centre de recherche en anthropologie sociale et culturelle (CRASC), (Oran, Algérie) publié dans sa revue *Insaniyat* dont le numéro 2, porte sur rapports tissés par les différents acteurs avec leurs espaces de vie de la ville d'Oran. Le chercheur Abdelkader LAKJAA présente les résultats d'une recherche de terrain sur «l'habiter identitaire : éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence»⁹ où il essaye d'analyser le lien que les habitants entretiennent avec leur espace habité à travers les pratiques, les modes d'appropriation et de représentation, qui renforcent cette urbanité. Dans le numéro 13 de la même revue, portant sur l'ampleur prise par le phénomène urbain dans notre vie quotidienne, le chercheur BENDJELID Adel, avance que «*La ville vécue par les hommes, la gestion administrative et politique de la ville, les stratégies d'acteurs et les conflits, 'les politiques urbaines' menées...sont autant de sujets thématiques qui méritent d'être soumis à réflexion et interrogés par les chercheurs en sciences sociales, voire les praticiens et les politiques*». ¹⁰

- Les travaux de recherche de l'Equipe Monde Arabe et Méditerranéen, dans «les Cahiers d'EMAM» (Tours, France) où le sociologue Madani safar zitoun évoque dans son articles deux notions importantes, «Urbanité(s) et citoyenneté(s) dans les grandes villes du Maghreb» il considère que ces deux notions ont évolué «depuis les écrits de Wirth, l'un des membres les plus en vue de l'École de Chicago, qui définissait l'urbanité comme un mode de vie («Urbanism as a way of life»), jusqu'aux travaux les plus récents portant sur le concept de «métropolitain», développé par Bourdin et Bassand, en passant par l'école «dualiste» française de sociologie urbaine opposant la matérialité du fait urbain

à l'immatérialité des représentations habitantes»¹¹ Dans le même numéro, on retrouve l'analyse des deux notions de citadinité et d'urbanité dans des villes du Monde arabe, selon une approche pluridisciplinaire.

- Les travaux de recherche de SEMMOUD Nora (professeure en géographie et aménagement à l'Université de Tours) qui s'intéresse aux différentes formes d'appropriation de l'espace de la ville d'Alger, de stratégies et mobilités résidentielles, d'urbanité ainsi que de la fragmentation sociale et spatiale de l'espace algérois. Selon elle, ces aspects sont influencés par les politiques urbaines successives qui ont transformé le territoire de façon progressive.¹²

- Les travaux de FLORIN Bénédicte, (géographe) à propos de la fabrique et la pratique de l'urbain dans sa thèse de doctorat, qui a porté sur les itinéraires résidentiels au Caire, en analysant la durée de l'établissement en ville, les modes de l'ancrage résidentiel qui ont donné naissance à une certaine territorialisation¹³

- Les recherches de Françoise Navez bouchanine, concernant la transformation de l'habitat où elle considère que l'usager ou l'habitant y a une part majeure «dans cette perspective, les formes physiques étaient au départ d'une confrontation avec les usages sociaux...Par rapport à ces textures nouvelles, comment situer l'apport des habitants? Discerner la manière dont la vie sociale s'imposait comme une dimension autonome était au cœur de ses préoccupations. Ainsi, les milieux sociaux, les références culturelles et les contextes collectifs furent l'objet d'une attention particulière»¹⁴

- Les recherches d'Isabelle Berry-Chikhaoui et Agnès deboulet, sur les compétences des citoyens dans le Monde arabe, ces deux auteurs approchent la fabrication urbaine de l'intérieur, à partir d'une analyse des compétences et des apprentissages des citoyens et, partant, de leurs implications dans la construction et la reformulation de la ville, au lieu de la voir comme une entité incontrôlée¹⁵.

4. Présentation des cas d'étude

La ville de Constantine au long passé historique est une des plus vieilles cités maghrébines, elle compte près de 2500 ans d'histoire. Connue par le nom de Cirta, elle a vu passer plusieurs civilisations, les phéniciens, les Numides, les Romains, les Vandales, les Arabes, les Ottomans et les Français. Ce qui lui a permis de connaître différents types d'urbanisation conduisant à la production des différentes formes urbaines allant de faubourg, lotissements, groupements

d'habitations, ZHUN et arrivant jusqu'aux villes satellites et ville nouvelle. Notre choix des cas d'étude s'est porté sur deux quartiers résidentiels ou lotissements de cette ville, dont la particularité réside dans leur situation stratégique, proximité du centre-ville, leur attractivité, le changement du caractère résidentiel vers un caractère mixte (résidentiel et commercial).

Notons également que les stratégies apportées par de nouveaux résidents, originaires parfois de Constantine même et parfois des villes limitrophes à fort caractère commercial, ont réussi à porter des mutations énormes et des transformations remarquables modifiant ainsi l'aspect général de la ville, en créant une nouvelle polarité et une nouvelle urbanité. Le premier lotissement retenu pour notre étude est celui de Sidi Mabrouk, le deuxième est celui de l'ONAMA (voir figure n°01)

Le quartier de Sidi Mabrouk a été créé pendant la période coloniale dans la partie nord-est de la ville. Il est composé de villas ou maisons d'habitations individuelles dans sa partie supérieure, destinées à l'époque aux habitants européens, et de bâtiments ou logements collectifs destinés aux algériens à la même époque, dans sa partie inférieure. Sa spécificité réside dans sa proximité du centre-ville, ce qui a facilité son accessibilité et la transformation progressive de son caractère résidentiel, vers un caractère mixte, où l'aspect commercial prend une place importante. Le deuxième lotissement (ONAMA) est de création neuve, à partir des années 90, suite à la libéralisation du marché foncier, où l'état ne dispose plus des droits absolus sur la gestion des sols mais restera toujours l'initiateur des instruments et des opérations d'urbanisme tel que, construction de lotissement. De ce fait, l'encouragement par l'état du secteur privé dans l'auto construction a permis un développement considérable des lotissements au niveau de la ville de Constantine.

Une telle situation a permis l'apparition d'un nombre important de lotissements communaux, citons le lotissement de l'ONAMA dans la partie sud-est de la ville qui sera retenu comme notre deuxième cas d'étude. Il possède une situation stratégique périurbaine, son apparition est récente puisqu'elle date du début des années 90. Il est composé d'une mixité d'habitat, individuel, légal, illégal et même illicite.

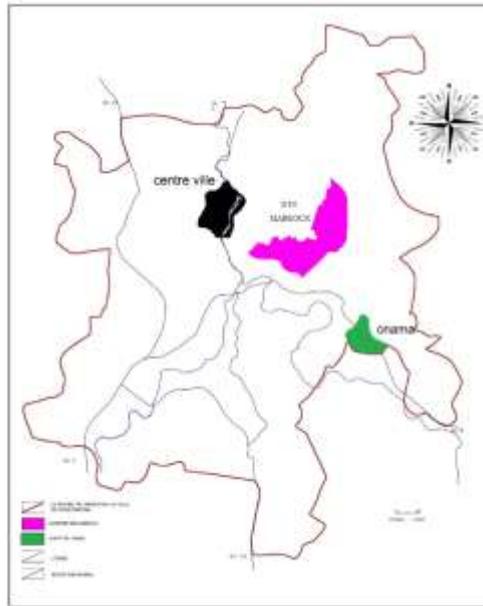


Figure n°1 : situation du quartier S.M.K et ONAMA par rapport à la ville de Constantine
Source PDAU de Constantine 2018 + traitement personnel

L'origine du mot «ONAMA» revient à l'entreprise de vente de matériel agricole étatique « ONAMA » qui se trouvait sur le site A à partir de 1990, une croissance rapide du quartier s'est effectuée dans les sens Sud-Ouest et Nord-est car la maîtrise du foncier devenait impossible ce qui a permis l'apparition de l'habitat illicite. Son évolution s'est effectuée sur plusieurs étapes, la zone Sud-Ouest appelée Onama à partir de 1990, s'est poursuivie à partir du début des années 2000 du côté de la zone Nord-Est appelé Ghazi (voir figure n° 02)



Figure n° 02 : situation onama (à l'ouest) + ghazi (à l'est) de l'autoroute
Source : vue google earth, 2018+ traitement personnel

5. Résultats de l'enquête et discussion

Les stratégies des habitants de ces quartiers, sont réfléchies et émanent d'une décision consciente, leurs fondement est avant tout social, économique et même culturel, la spéculation foncière et la rentabilité financier sont de mise. Les actions déployées par les habitants du quartier de l'onama différent de celui de S.M.K

A- stratégies socio-spatiales : aspects et fondements

1- Quartier ONAMA

les constructions sont neuves, datent des années 90 pour la plupart, Ces maisons individuelles, dès leur conception, prennent le forme d'immeuble-familial aux étages multiples, dépassant pour la plupart les 3 niveaux réglementaires autorisés, et conçus sous forme d'appartements superposés, selon le nombre de familles existants, un fait acceptée dans la mentalité des habitants, ce qui modifie énormément l'aspect dans lequel a été initié la villa individuelle et change le caractère résidentiel du lotissement

l'origine géographique des menages, est un facteur important dans ces strategies, Selon l'enquête effectuée, la grande partie de chefs de ménage sont originaires de la wilaya de Constantine, à raison de 73.30 %, (voir Figure n° 03) ils sont en quête d'une habitation individuelle spacieuse pour leur famille élargie, ils aspirent à l'habitat individuel. 10% sont originaire du quartier lui-même (anciens habitants) et 16.7% sont originaire des autres wilayas, limitrophes comme Oum el Bouaghi, Batna, Ain Mlila, Sétif et autres.

le choix de ces derniers s'est porté sur ce quartier afin de bénéficier des avantages qu'offre une grande ville et son attractivité, en vue d'une ascension sociale tant convoitée ou d'une rentabilité financière souhaitée.

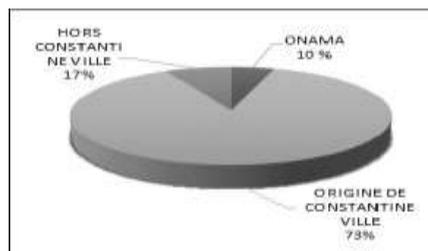


Figure n°03, L'origine géographique des menages, quartier onama

Source : enquête sur terrain, auteur 2018

1.1 L'organisation spatiale

On peut recenser diverses formes d'occupation spatiale à caractère mixte, où l'habitat et le commerce coexistent dans la même construction. Elle dépend de l'usage des constructions et la proximité de l'axe principal la route nationale (R.N.03)

1.1.a L'usage de la construction, dévoilée par l'enquête varie selon que :

- 1- Les constructions sont destinées entièrement à l'usage commercial (centres commerciaux ou maison de vente d'électroménager de marque nationale ou internationale) sur l'axe principal (R.N.03) (voir Figure 04)
- 2- Les constructions sont à usage uniquement d'habitation du type individuel (à l'intérieur du lotissement) (voir Figure 05)
- 3- Les constructions sont à usage mixte(habitat individuel et commerce au R.D.C)



Figure n°4 façade urbaine quartier ONAMA Figure n°5 vue à l'intérieur du quartier
Source ; enquête sur terrain, auteur 2018

1.1.b La proximité de la route nationale (R.N. 03)

Les constructions édifiées à proximité de la R.N.3, l'axe principal, sont très avantagées et comportent des constructions luxueuses (côté est onama) (voir Figure n° 6) et des constructions majoritairement à usage commercial "centres commerciaux" ou services notamment au côté est (el- Ghazi)



Figure n°6 L'habitat luxueux à l'est de l'autoroute
Source : enquête sur terrain, auteur 2018

C'est un quartier en pleine expansion : commerce de luxe, literie, meubles, électroménager... L'aspect des constructions se trouvant à l'intérieur du lotissement, diffère légèrement de l'aspect luxueux sur la route nationale, les RDC sont exploités par d'autres activités moins importantes, kiosque, alimentation général ou des ateliers de soudure... L'habitat illicite existe dans ce quartier (voir Figure n° 7) et rejeté au fond, des opérations d'éradication sont en cours.



Figure n°7 habitat illicite à l'intérieur du lotissement
Source ; enquête sur terrain, auteur 2018

1.2 Dynamique commerciale de l'onama

Le Quartier est d'origine résidentiel mais au fil des années il a vu sa fonction se transformer progressivement vers un quartier mixte mais majoritairement commercial. Cela dépend de 2 facteurs

- **La composante sociale des habitants du quartier à dominance commerciale**

Selon notre enquête, la catégorie socio professionnelle des chefs de

menages est en majorité composée de commerçants, 50% des habitants sont des commerçants, 40% sont des employés est de alors que 10% sont de jeunes chômeurs (voir Figure n° 08), le nombre important de commerçants n'a fait qu'amplifier l'attractivité et la centralité commerciale du quartier onama.

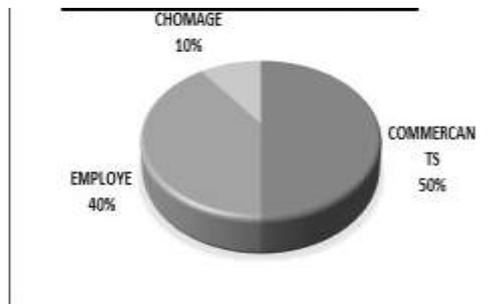


Figure n° 08 : categorie socio professionnelle des chefs de menages
Source : Enquête sur terrain, auteur 2018

- la qualité et le nombre élevé de commerces et services existants

Parmi les facteurs de la centralité, mentionnant le nombre important des commerces à l'onama : L'enquête réalisée sur les commerces existants, a révélé la répartition suivante des boutiques de part et d'autre de la route nationale :

- pour le quartier à l'ouest de l'autoroute, (ONAMA), le taux du commerce de meubles est 41% , les tapis (15%), l'électroménager (10%), la lustrerie (4%) et 10% pour autres etc...
- Pour le quartier à l'est (Ghazi), le taux du commerce concernant l'électroménager est de 16%, les tapisserie et lustrerie (10%), les magasins de meubles (2%), équipement cuisine (2%), etc. le reste étant services et autres artisanat.

2- Quartier SMK

Le quartier de Sidi Mabrouk, colonial et très ancien, a connu une double appropriation;

- 1- 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'agrandissent 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.

2- 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 voisines, connues pour leur essor commercial.

2.1 L'organisation spatiale

Les nouveaux occupants du quartier, qu'on peut qualifier de nouveaux-riches, ont réussi à modifier l'aspect fonctionnel quartier où le résidentiel dominant cède une part à l'un aspect commercial. Tout ceci à travers des opérations de démolitions, suivies de reconstructions tout en multipliant les activités commerciales et de services. La proximité du centre-ville a amplifié cette nouvelle reconfiguration. D'après l'enquête, 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.

L'analyse du terrain a laissé percevoir différentes stratégies dans ce quartier, de la part des propriétaires et usagers

- Démolition- reconstruction après la vente du bien immobilier et transformation de toute la parcelle en un ilot-Equipment, ou centre-commercial. la reconstruction ultérieure se fait généralement dans un style modernisé et plus rentables.
- Surélévation verticale par le rajout d'étages supplémentaire par le propriétaire lui-même, lors de l'agrandissement de sa propre famille.
- Appropriation de tout le R.D.C, par son propriétaire en modifiant la fonction en faveur d'une activité commerciale ou sous forme d'une boutique qui remplace l'ancien garage afin d'améliorer ses revenus.

La stratégie de démolition-reconstruction est la plus importante au lotissement Elle a permis une mutation perceptible de l'aspect de ce dernier où la villa devient l'immeuble-commercial, nous avons suivi sur le terrain l'évolution de l'une d'elle où on voit la chantier de démolition en 2017 (voir Figure 09) et juste quelques années plus tard, la nouvelle construction à usage commercial, (voir Figure 10)

C'est aussi le cas de la bâtisse sur la Figure n°11, dont les étapes de constructions ont été suivies durant des années.

Cependant, Contrairement au quartier Sidi Mabrouk, les constructions du quartier de l'onama sont récemment édifiées, sans avoir recours à la démolition de celles plus anciennes.



Figure n°9 chantier de démolition d'une villa Figure n°10 centre commercial construit à la place de l'ancienne villa

Source ; enquête sur terrain, auteur (2017 et 2020)

Cet aspect commence par la mise en vente de la maison individuelle à des prix importants, souvent suite à des conflits d'héritage ou lors d'un besoin financier, ou simplement par soucis de déménagement, on retrouve la mise en vente écrite directement sur le mur de la façade (voir Figure n°12)



Figure n°11: à gauche, la villa initiale avant démolition, à droite édifice actuel, pizzeria MEGA

Source ; enquête sur terrain, auteur, (2016 - 2020)



Figure n°12: villa à vendre, à S.M.K

Figure n°13: maison surélevée à côté de l'initiale

Source ; enquête sur terrain, auteurs, 2018

La silhouette du quartier change, on retrouve dans le même ilot une mixité de villas coloniales à l'aspect initial et de maisons individuelles reconstruites sous forme d'étages superposés, engendrant une verticalité exagérée (voir Figure n° 13) Ces stratégies observées, sont des actions conscientes et réfléchies et parfois coordonnées afin d'atteindre l'objectif primordial qui est la rentabilité financière et l'essor commercial. Cependant, l'opération de démolition/ reconstruction possède un impact financier important sur le quartier, où de simples constructions deviennent centre commercial, ou un équipement ou service. Favorisant ainsi une dynamique commerciale, qui donne au lotissement S.M.K son cachet de quartier de luxe.

2.2 Dynamique commerciale de S.M.K

La composition morphologique initiale du quartier a favorisé sa transformation, en effet le parcellaire colonial de forme régulière a permis d'exploiter la proximité des artères principales, en faveur de la prolifération d'un commerce de luxe occupant parfois toute la bâtisse (espaces commerciaux destinés à la vente d'articles de luxe l'habillement, électroménagers...)

Cependant les transformations sont moins perceptibles sur les voies secondaires, où on retrouve les R.D.C de ces bâtisses, occupés sous forme d'un seul local pour une seule activité, moins importante, ou partagé en plusieurs locaux pour différentes activités (voir Figure n°14)



Figure n°14 : plan des commerces au quartier S.M.K, selon les artères

Source ; enquête sur terrain, Auteur 2018

B- Une urbanité émergente, distinguant S.M.K et OANMA, des autres quartiers de la ville

Les stratégies déployées par les acteurs, ont réussi à conférer certaines Caractéristiques à ces deux quartiers, les distinguant des autres quartiers de la ville et renforçant leur urbanité. Ceci a donné naissance à des aspects fondamentaux, tels que la poly fonctionnalité, la dynamique commerciale, l'émergence de nouvelles polarités et valorisation du cout immobilier et spéculation. Concernant ce dernier point, la valeur immobilière concernant les lots de terrains et les maisons individuelles du quartier de sidi mabrouk, a considérablement évolué en un temps court, comparativement à celle des autres quartiers de la ville de Constantine. Sa proximité du centre-ville, la facilité de son accessibilité, l'ampleur de l'activité commerciale et sa qualité, ont favorisé cette hausse. La vente immobilière connaît une dynamique importante, vu les prix offerts de la part des investisseurs privés. Les raisons de cette vente sont multiples, il peut s'agir d'un problème d'héritage, ou lors des conflits de cohabitation entre les couples ou simplement l'aspiration vers des logements plus spacieux ou haut standing, vu que ceux de sidi mabrouk sont de type colonial et ne sont pas assez

spacieux. Le prix de vente élevé peut leur faciliter aisément l'acquisition de ce luxe haut standing tant convoité dans les nouvelles promotions immobilières.

A la différence de SMK, dans le quartier de l'Onama, les surfaces sont plus importantes vu la taille des ilots, les édifications se font ex-nihilo sans procéder à la démolition, il s'agit d'édification d'équipements ou de centres commerciaux destinés dès le départ à une activité particulière (des maisons de marques internationales, d'électroménagers ou services, hôtel) Notons aussi que dans ces deux quartiers, les couts de location, sont très élevés par rapport aux autres quartiers de la ville, les prix varient selon la nature de l'usage du local à acheter ou à louer.

6. Conclusion

De ce qui précède, il nous paraît clair que l'urbanité est due, à la diversité des stratégies déployés par les habitants de la ville ainsi que par les nouveaux migrants en provenance des villes moyennes connues pour leur essor commerciale. L'objectif de leurs stratégies et de s'acquérir plus de rentabilité financière et d'afficher leur nouveau statut social. Les deux quartiers analysés, exercent une grande force d'attraction, par l'existence d'un commerce varié sur un rayon d'influence touchant toute la ville de Constantine et les villes limitrophes. L'accessibilité facile et la qualité de la marchandise fournie, font que ces deux quartiers deviennent un lieu de consommation très attractif.

Ceci a donné naissance à de nouveaux aspects, qui nous ont semblé intéressant à saisir, tels que la poly fonctionnalité, la dynamique commerciale, l'émergence de nouvelles polarités et de nouvelles reconfigurations spatiales, qu'on peut considère comme étant d'excellents indicateurs d'une nouvelle urbanité.

A la fin de notre recherche nous proposons que les nouveaux besoins des usagers de l'espace et leurs stratégies, puissent être valorisés et pris en compte de la part des gestionnaires de la ville, analysés en profondeur de la part des chercheurs, pour une meilleure adaptation entre les habitants et les usagers avec leurs espaces urbains. Puisse cette recommandation, trouvera échos auprès de nos gestionnaires et nos chercheurs, pour des villes d'une qualité meilleure, plus équitables et plus durables.

7. Références Bibliographiques

- ¹. Claval Paul, 1968, La théorie des villes. In : Revue Géographique de l'Est, tome 8, n°1-2.
- ². Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, 2003, p 966.
- ³. Navez-Bouchanine F., 1996 «Citadinité et urbanité : le cas des villes marocaines ».
- ⁴. Catherine Foret, 2010 Urbanité : une manière de faire société, mise à l'épreuve par la fragmentation urbaine, pour la Direction Prospective du Grand Lyon.
- ⁵. Wirth, 1938, le phénomène urbain comme mode de vie. in : grafmeyer (y), joseph (i), 1984 (traduction et présentation), L'école de Chicago. Naissance de l'écologie urbaine, Edition aubier, Paris.
- ⁶. Lefebvre Henri, le droit à la ville, 1968, Edition anthropos, paris
- ⁷. Fagnani Jeanne, 1990, De l'utilisation du concept de stratégie en géographie sociale : quelques éléments de réflexion? 5- : Conjuguer stratégies et territoires? Débat : conjuguer stratégie (s) et territoire (s)?
- ⁸. Bourdieu Pierre, L'illusion biographique, In: Actes de la recherche en sciences sociales, Vol 62-63, juin 1986. L'illusion biographique. pp 69-72.
- ⁹. Revue Insaniyat, N°2, 1997, Espaces habités : vécus domestiques et formes d'urbanité, p. 77-103 <https://journals.openedition.org/insaniyat/11482>
- ¹⁰. Revue Insaniyat n°13, 2001, Recherches urbaines, Messahel Abdellah, Lecture de l'espace périphérique oranais : les lotissements et les recasements, <http://journals.openedition.org/>
- ¹¹. Madani safar Zitoun, (2010) Urbanité(s) et citadinité(s) dans les grandes villes du Maghre, in revue EMAM N°19: Faire la ville en périphérie(s)? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb <http://citeres.univ-tours.fr/spip.php?article1215>
- ¹². Semmoud Nora, 2001, Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger, préface de Jean-Pierre Frey, Paris, L'Harmattan, 270 p.
- ¹³. Florin Bénédicte , Thèse, Itinéraires citadins au Caire. Mobilités et territorialités dans une métropole du Monde Arabe, Université de Tours. TEL: <http://tel.archives-ouvertes.fr/tel-00129372/fr/>
- ¹⁴. Remy Jean, Hommage à Françoise Navez-Bouchanine, Contributions à une sociologie de l'habiter, dans Espaces et sociétés 2008/4 (n° 135), pages 7 à 9 <https://www.cairn.info/revue-espaces-et-societes-2008-4-page-7.htm>
- ¹⁵. Berry-chikhaoui Isabelle et DEBOULET Agnès (dir), 2000, Les compétences des citoyens dans le Monde arabe. Penser, faire et transformer la ville, Paris, Karthala, p 406