

## LE PROJET URBAIN ET LA STRATEGIE DE LA RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE. CAS DU QUARTIER BARDO A CONSTANTINE

### THE URBAN PROJECT AND THE RESORPTION STRATEGY PRECARIOUS HOUSING. CASE OF THE BARDO DISTRICT IN CONSTANTINE

Amal GUERDOUH \* ; Farida NACEUR \*\*

Soumis : le 15 mars 2022 ..... Accepté : le 10 juin 2022

#### Résumé :

Le présent travail met la lumière sur le quartier Bardo, un bidonville situé au centre-ville de Constantine, comme exemple de la politique menée par les pouvoirs publics dans le cadre du projet urbain afin de résorber l'habitat précaire. Ce quartier mythique, dont la naissance date de l'époque coloniale, continue jusqu'à récemment à recevoir les flux de l'exode rural. Ses fortes potentialités paysagères et patrimoniales, sa position à risque (sur les berges d'oued Rhumel) et les conditions lamentables de ses habitants, ont été les principales raisons qui ont conduit l'Etat de renouveler ce quartier dans le cadre de projet de la ville de Constantine, lancé depuis 2007, sous le thème « projet de modernisation de la métropole Constantinoise ». Ses habitants ont été alors relogés à Ali Mendjeli avant qu'il devienne la scène de l'aménagement d'un important parc urbain !

**Mots-clés:** projet urbain, renouvellement urbain, habitat précaire, Bardo, Constantine, Algérie.

#### Abstract :

This work sheds light on the Bardo district, a slum located in downtown Constantine, as an example of the policy pursued by the public authorities within the framework of the urban project in order to reduce precarious housing. This mythical district, whose birth dates from the colonial era, continues until recently to receive flows from the rural exodus. Its strong landscape and heritage potential, its position at risk (on the banks of Oued Rhumel) and the lamentable conditions of its inhabitants, were the main reasons that led the state to renew this district as part of the city of Constantine project launched since 2007 under the theme "modernization project of the Constantine metropolis". Its inhabitants were then relocated to Ali Mendjeli before it became the scene of the development of an important urban park!

**Keywords:** urban project, urban renewal, precarious housing, Bardo, Constantine, Algeria.

## INTRODUCTION

---

\* : **Amal GUERDOUH** : Doctorante en Architecture, Université Batna 01, laboratoire LEVE, Algérie, Email : amal.guerdouh@univ-batna.dz

\*\* : **Farida NACEUR**: Professeur en Architecture, Université Batna 01, laboratoire LAUTr, Algérie, Email : amal.guerdouh@univ-batna.dz

En Algérie, La croissance urbaine des villes s'est accrue sous l'effet du croit démographique et de l'exode rural massif amorcé durant la période de colonisation. Ce phénomène se poursuit après l'indépendance pour les causes diverses telles que la recherche de l'emploi ou des structures à caractère social ( logement, enseignement, santé).. cette croissance a marqué fortement le paysage urbain des villes algériennes. Elle a permis l'émergence de nouvelles formes d'habitat. D'une part, l'habitat planifié composé de grandes ensembles, de lotissements et de cités de recasement. D'autre part, un habitat non planifié dit informel ou spontané, habitat précaire ou bidonville. C'est ce dernier type d'habitat qui va nous intéresse dans cette communication.

En 2002, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans une réunion gouvernement - Walis sous la présidence du président de la république, a préconisé une démarche globale et multisectorielle pour l'éradication de cet habitat précaire qui est devenu le problème des hautes autorités du pays. Dans ce contexte, la politique de résorption de l'habitat précaire a émergé pour restaurer le lien entre la population et son environnement et rendre à l'espace son usage. C'est un mécanisme d'amélioration spatiale qui a un apport considérable sur l'image de la ville et sur le cadre de vie de ses citoyens.

Le présent travail mis la lumière sur la ville de Constantine -capitale de l'Est- qui a connu une crise persistante de logements aggravée surtout par l'habitat précaire, les quartiers menacés par les glissements et l'habitat vétuste de la vieille ville. Cette ville s'est engagée dans un projet de ville baptisé « projet du président pour la modernisation de la métropole Constantinoise ». Ce projet vise sa mise au diapason des grandes métropoles, prenant la débidonvillisation du quartier Bardo comme point de départ. Le projet de renouvellement urbain de ce quartier a été lancé en 2007 afin d'offrir aux citadins des espaces de détente et d'oxygénations dans une ville pauvre en espaces publics. Il a passé par plusieurs gisements du relogement de la population et l'éradication des habitations, la récupération du foncier et la transformation de la friche urbaine à un grand jardin botanique qui est jugé d'être poumons de la ville à la manière de « Central Park » américain, dans une opération de valorisation paysagère et patrimoniale.

S'inscrivant dans cette optique, notre problématique repose sur la question suivante : Quel est l'impact de cette opération de débidonvillisation sur le cadre de vie des citoyens ?

## **1. HABITAT PRECAIRE**

### **1.1. Définition de l'habitat précaire**

L'habitat précaire est défini comme un ensemble d'habitats insalubres. Il est construit avec des matériaux non rigides et manque de tous les équipements nécessaires, plus de mauvaises conditions de vie de ses habitants.

Selon la circulaire ministérielle du 3 juin 1975, le terme habitat précaire regroupe les appellations de bidonville, construction en dur illicite, habitat informel et habitat spontané. Ils désignent tout habitat non conforme aux critères de normes, de réglementation et de planification reconnus.

### **1.2. Caractéristiques de l'habitat précaire**

L'habitat précaire prend diverses formes:

- Constructions réalisées en matériaux hétéroclites et situées au bord des vallées ou des falaises et représente le bidonville.
- Constructions réalisées avec des matériaux durables (briques, parpaings), mais sans ossature ou structure assurant leur stabilité et de formes géométriques irrégulières. Il représente le quartier spontané et connu comme l'habitat illicite.
- Les quartiers d'habitations illégales, appelés habituellement l'habitat informel, qui sont des zones construites sur un terrain illégalement loué ou vendu.

### 1.3. Emergence des bidonvilles à Constantine

La ville de Constantine était construite sur un rocher de 600 m d'altitude, entourée du Nord Est au Sud Est par oued Rhumel, ainsi au nord-ouest par un escarpement et elle était protégée par une enceinte, ce qui empêche tout développement de la ville en dehors de ses remparts.

Durant la colonisation, Constantine éclate de son site primitif après l'ouverture d'une Brèche dans son mur d'enceinte à 1837. A partir de là, elle s'étend dans toutes les directions sans plan d'ensemble à cause de l'exode rural et la forte poussée démographique vers la ville, ce qui a donné un tissu hétérogène et l'apparition d'une nouvelle forme d'habitat : habitat précaire reconnu plus tard sous le terme « bidonvilles » qui sont implantés sur des espaces dévalorisés à savoir : des terrains glissants, pentes raides, anciennes carrières et les rives des oueds. Les premiers apparues à partir des années trente à proximité des arcades romaines et de la décharge publique. D'autres groupements se sont constitués sur les berges du Rhumel dont le quartier Bardo les appartient.

Un recensement des bidonvilles a été effectué sur l'ensemble du territoire de la wilaya. Il évalue seulement pour la ville de Constantine 5496 baraques abritant 35772 habitants et répartis sur 53 sites.

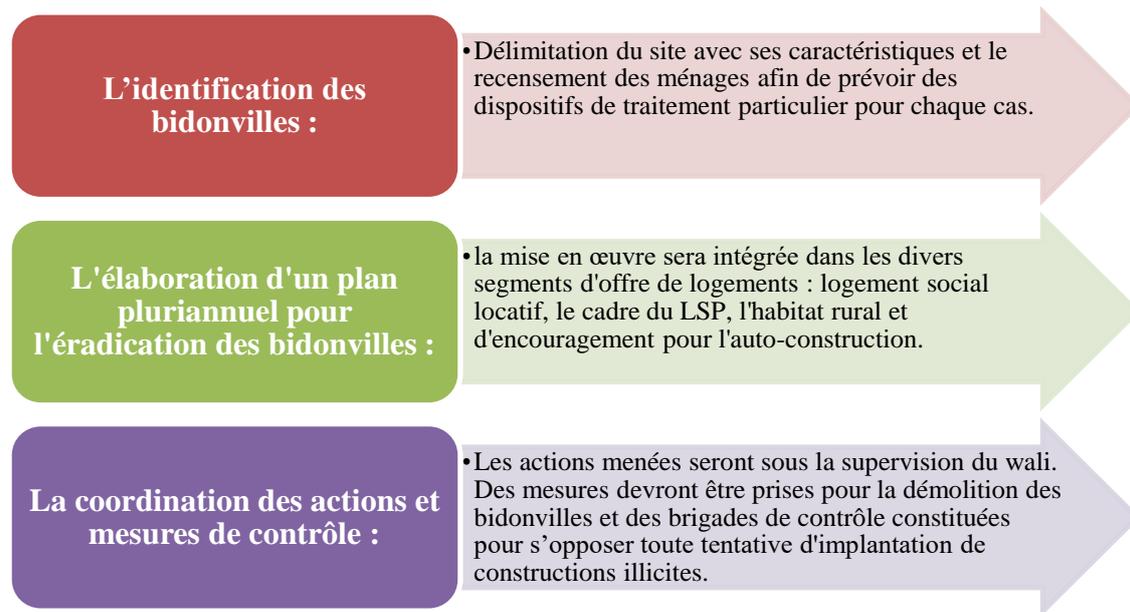
Tableau 1 : Situation des bidonvilles à Constantine en 1959

Zones géographiques	Bidonvilles
El Attabia	Djebbés- Cherbonneau- Manchar- domaine Améziane
Bardo	Chabersas- chalet de pins – pont du diable- arcades romaines – ancien abattoir
El kantra - Lamy	Carrière Lantini
Sidi Mebrouk	Ferme Debono – Oued el Had – 4 <sup>ème</sup> Km – Sarkina – route de Batna
Sidi M'cid	Amirouche- Ancienne poudrière- Sidi M'cid

Source : A. Hafiane (1989, p.71)

### 1.4. Le programme d'action pour l'éradication des bidonvilles

Au mois d'Aout de l'année 2002, une réunion walis- gouvernement sous la présidence du président de la république a été tenue et durant laquelle le ministre de l'habitat et de l'urbanisme dans sa communication a insisté sur l'éradication de l'habitat précaire à travers une démarche globale et multisectorielle dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat précaire qui consiste à :



De cette réunion l'habitat précaire est devenu le problème des hautes autorités du pays, auquel une attention particulière lui est réservée. Ils ont fixé des objectifs à suivre pour faire face au phénomène :

- Mettre en place une méthodologie progressive pour l'éradication de l'habitat précaire.
- Utilisation de nombreuses solutions pour reloger les familles (logement social locatif LPL, LSP, habitat rural ou l'auto-construction).
- Impliquez les collectivités locales et les citoyens concernés.
- Donner la priorité aux grandes villes et sites à risques naturels et technologiques.
- Mettre en place des mesures préventives et pénales pour lutter contre ce phénomène.

Pour la ville de Constantine, La wilaya a établi un plan prévisionnel d'éradication de l'habitat précaire. Il concerne l'ensemble de son territoire. Ce programme est prévu sur une période de cinq ans allant de 2007 à 2011. Sa mise en œuvre est intégrée dans les divers segments d'offre de logements.

## **2. ANALYSE DU CAS D'ETUDE**

### **2.1.Situation et limites du quartier Bardo**

Le quartier Bardo se trouve au centre-ville de Constantine (environ 350 m à vol d'oiseau du centre-ville). C'est une zone charnière à vocation historique et touristique (entre la ville historique et la ville moderne). Il est traversé par oued Rhumel -élément de structuration urbaine- et limité:

Au nord : par le Rocher et le pont Sidi Rached

A l'Est : Avenue de Roumanie.

À l'ouest : par le centre administratif du Koudiat Aty et Bellevue.

Au Sud : par la cité Bidi Louiza

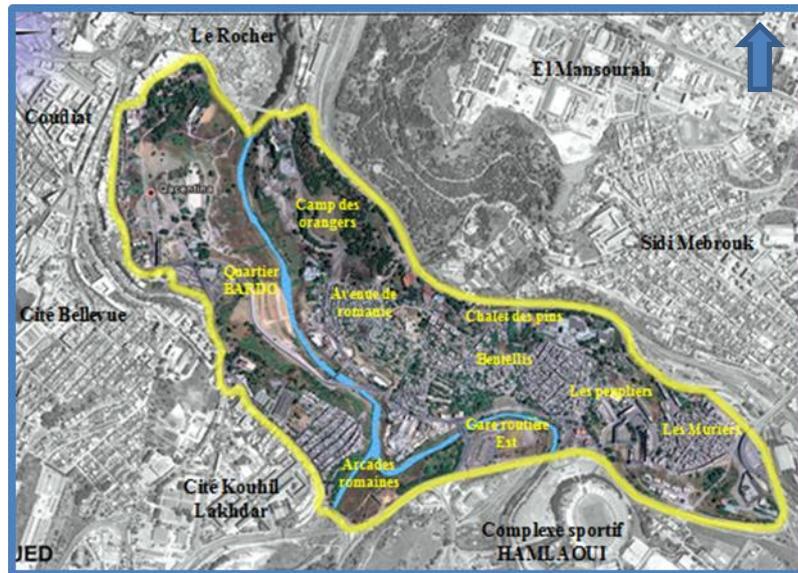


Figure 1 : Limites du site Bardo

## 2.2. Etat des lieux du quartier avant l'an 2000

Depuis son émergence pendant la période coloniale, le quartier Bardo était formé d'un amas d'habitation précaires, ou le site était le recevable de l'exode rural vers la ville. Ces habitations anarchiques ont fait tache d'huile et des marchés illégaux se sont développés.

Ce type d'habitation continu a propagé après l'indépendance jusqu'à l'an 2001 ou les autorités ont décidé de lancer « la politique de résorption de l'habitat précaire » à l'échelle nationale, visant la débidonvillisation des villes et l'amélioration du cadre de vie des citoyens pour une ville vivable et viable à la fois.

A partir du lancement de cette politique, l'intervention sur le quartier Bardo était la première étape et le point de lancement du projet « projet du président pour la modernisation de la métropole Constantinoise » initié depuis 2005, dans les yeux des autorités locales en l'occurrence ; le wali Abdelmalek Boudiaf par raison d'utilité publique. « *La récupération du site, situé de surcroît au cour de la ville, permettra le lancement de projets qu'on veut à la Dubaï City. Pour son évacuation. Les occupants (locataires ou propriétaires) seront recasés dans des logements sociaux alors que les propriétaires seront tous indemnisés sur la base des rapports d'expertise en privilégiant dès le départ le règlement à l'amiable sur le droit d'expropriation dans le cadre de l'utilité publique. Cette initiative avait rencontré des obstacles par les citoyens.* »

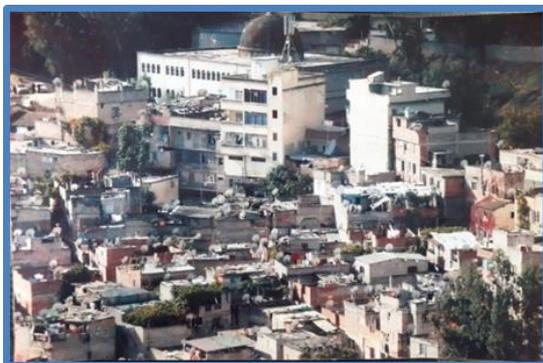


Figure 2 : Ain Asker avant sa débidonvillisation



Figure 3 : Oued Rhumel avant le recalibrage



**Figure 4 : Vues sur le Camps des orangers et la dégradation du patrimoine paysager**



**Figure 5 : Vues intérieure et extérieure du Bardo avant 2008**

### **2.3. Le relogement de la population et l'éradication du bidonville**

Dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat précaire, Constantine a commencé ses opérations de débidonvillisation en 2002.

Pour le relogement des familles résidant dans le vieux quartier du Bardo vers la ville nouvelle Ali Mendjeli, deux catégories de familles sont concernées, celles occupant des bidonvilles érigés sur les lieux aux abords de l'oued Rhumel, et celles des propriétaires depuis le début du siècle dernier. L'opération de relogement des familles habitants le quartier englobe plus de 1.400 foyers entre propriétaires et locataires.

Tableau 2 : Bilan des opérations de relogement à Bardo

Intitulé de l'opération	Date de relogement	Nombre de famille à reloger initialement	Nombre de famille à reloger après recours	Site d'accueil des familles Ville Nouvelle A. M.	
				N° Unité de Voisinage	N° Ilot
<b>Bardo 1<sup>ère</sup> tranche</b>	Janvier 2008	578	702	1	1-2-3-4
				7	4
				9	3-4
<b>Bardo 2<sup>ème</sup> tranche</b>	Aout 2008	365	431	1	1-2-3-4
				8	5
				2	2-4-5
				9	2-3-4
<b>Bardo 3<sup>ème</sup> tranche</b>	Décembre 2008	99	110	1	4
<b>Benzouid Achour (camp des orangers)</b>	Avril 2009	165	184	1	1-4
				13	1
				7	2

Cette opération se décline en trois actions : études d'aménagement et expertises, Démolition et évacuations des déblais, et indemnisation des propriétaires.

Tableau 3 : Indemnisation proposée par la commission chargée des négociations

	Terrains	Bâti
Ain Asker 1 zone 1	9 000,00 DA/m <sup>2</sup>	4000,00  à  35 000,00 DA
Ain Asker 1 zone2	7 000 ,00 DA/m <sup>2</sup>	
Ain Asker 2	12 500,00 DA/M <sup>2</sup>	
Benzouid Achour	11 000,00 DA/m <sup>2</sup>	
Avenue de Roumanie	11 000,00 DA/m <sup>2</sup>	

Les bénéficiaires du bidonville à évacuer sont avisés pour se préparer à déménager le jour «j» désigné par les autorités. Des camions sont réquisitionnés pour l'opération de déménagement. Tous les résidents sont tenus à quitter les lieux ce jour et sont conduits à leur nouveau logement. Une fois les habitations évacuées et déconnectées des réseaux d'énergie, gaz, et AEP, leur démolition (bulldozers, pelles, ramasseuses, des camions) est enclenchée instantanément, par les entreprises engagées par la Direction de l'Urbanisme et de la Construction, pour décourager toute velléité de récupération par des possibles squatters.



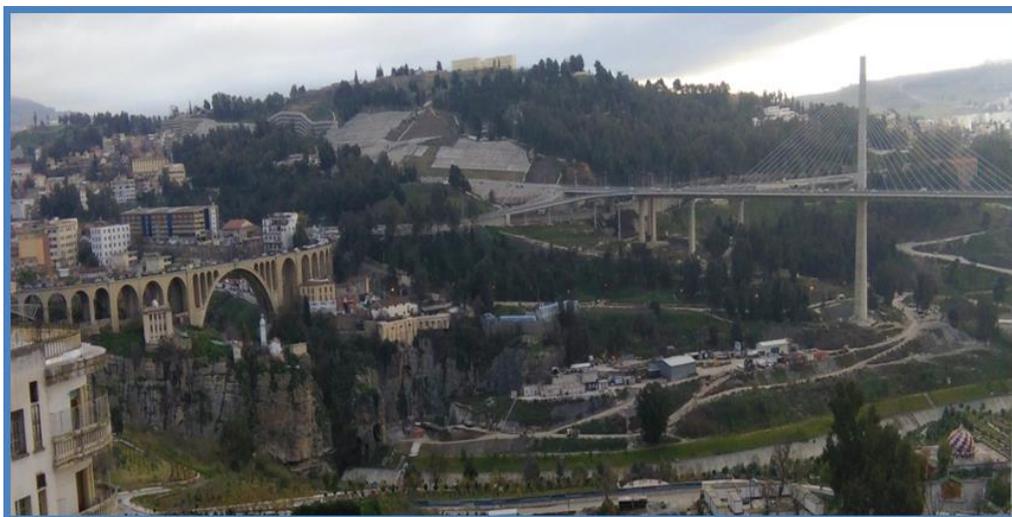
**Figure 6 : Le Site Bardo durant sa débidonvillisation**

#### **2.4. L'aménagement du site Bardo après sa débidonvillisation**

Le délogement des familles permet le lancement un projet urbain futuriste pour « décongestionner le centre, réconcilier la ville avec son Oued, élément fondateur et structurant, et renouveler le paysage urbain le long des rives dans une perspective de réorienter le développement urbain vers le Sud-Est et de recoller les fragments urbains par une nouvelle structure cohérente » (argumentaire du Workshop, 2009).

Après l'éradication de ce quartier et le déplacement de la population vers la ville nouvelle Ali Mendjeli, une énorme friche urbaine de 155 Ha s'est constituée depuis 2008 visant la réalisation d'une cité futuriste baptisée « Viva-cité » selon le PPMCC. Mais cette proposition a été changé à cause de la nature glissante du terrain et ce n'est qu'après la désignation de la ville de Constantine « capitale de la culture arabe 2015 » par l'ALESCO à décembre 2012, que les décideurs ont lancé un projet de parc urbain sur le site du Bardo.

Le Wali de Constantine a déclaré à la presse et la Radio que « Le site du Bardo, qui se trouve au cœur de la ville des ponts, est destiné à l'aménagement d'un parc central de détente et de loisirs », a ajouté le Wali : « En tant que wali de Constantine, j'ai pris la décision d'interdire, ne serait-ce qu'un mètre de béton, à cet endroit, qui sera promu pour devenir un espace vert, et le poumon par lequel les familles constantinoises, pourront respirer quand ils partent à la recherche de lieux de repos ».



**Figure 7 : Vue générale sur le projet du parc urbain de Bardo**

## 2.5. Les impacts de cette opération de débidonvillisation

L'opération de renouvellement urbain du site Bardo est une opération de valorisation paysagère et patrimoniale qui assure : la réalisation d'un centre moderne, le soulagement du centre -ville (le Rocher), l'élargissement de la centralité (Rocher et le Koudiat) vers le sud, l'amélioration de paysage urbain et l'image de la ville, le renforcement de l'attractivité touristique et de la sécurité au centre-ville, la création d'emplois et de nouvelles sources d'apprentissage (activité agricole), la création des espaces de détente et d'oxygénation dont besoin la population.



Figure 8 : Vues sur le site Bardo après son aménagement en parc urbain

## CONCLUSION

Avec le développement de la ville, l'habitat précaire a connu une prolifération d'une dimension immesurable et la débidonvillisation n'est pas une fin en soi. C'est une opération qui peut s'inscrire dans les actions que définit le renouvellement urbain comme l'illustre le cas du quartier Bardo à Constantine.

Cette politique constitue actuellement l'une des préoccupations majeures des autorités du pays visant l'amélioration du cadre de vie des citoyens. Mais en réalité, plusieurs aménagements programmés à l'initiative de l'administration sont discutables et n'ont pas été suivis de concrétisation.

Le projet du parc urbain de Bardo a été adopté suite à une volonté politique et une demande sociale de végétation pour une ville pauvre en espaces verts. Bien qu'il ne soit pas encore achevé, il est devenu la destination préférée des habitants à la recherche de lieux de détente et de loisir. Il est considéré comme une opération réussie de débidonvillisation et reflète une démarche d'amélioration du cadre de vie des citoyens à travers la création d'un nouveau paysage urbain de qualité en continuité avec le paysage historique de la ville de Constantine.

## REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- Belabed-Sahraoui, B, 2011. « Le renouvellement de Bardo pour une transformation durable de Constantine, Les préalables du projet ». Dans « ville, bien être et renouvellement urbain. Comprendre la ville d'aujourd'hui pour construire celle de demain. », Séminaire international 26-27 Avril 2011, Annaba
- Boudjadja, R, 2014. *La dimension environnementale dans le projet de régénération urbaine du quartier de bardo à Constantine*, Mémoire de Magistère, Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme, Alger
- Cherrad, S et al., 2007. « Projet de modernisation de la métropole Constantinoise PMMC, Wilaya de Constantine ».
- FG Tecnopolo & SAU, 2014. « Parc urbain Bardo (Etude et réalisation). Mission 1: état des lieux ».
- FG Tecnopolo & SAU, 2014. « Parc urbain Bardo (Etude et réalisation). Mission 2 : Élaboration d'un avant-projet sommaire ».

Lifa, A., 2017. « Constantine entre habitat précaire et modernisation urbaine », *Science et technologie*, Volume N°46, (p 89-101)

Makhloufi, S., 2008. *Débidonvillisation et renouvellement urbain de la ville de Constantine : une problématique de gestion*, Mémoire de Magistère, Centre universitaire « Larbi Ben M'hidi », Oum el Bouaghi

Wilaya de Constantine, 2011. « PMU : projet de modernisation d'une capitale régionale »