Territorialisation par "ville nouvelle" au Maghreb. Regard croisé sur les projets d'Ali Mendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech)

Jean-Marie Ballout

▶ **To cite this version:**

Jean-Marie Ballout. Territorialisation par "ville nouvelle" au Maghreb. Regard croisé sur les projets d'Ali Mendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech). Histoire. Université Paul Valéry - Montpellier III, 2014. Français. NNT : 2014MON30006 . tel-00994394

HAL Id: tel-00994394

https://theses.hal.science/tel-00994394

Submitted on 21 May 2014

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Université Paul Valéry – Montpellier 3

École doctorale 60
Territoires, Temps, Sociétés et Développement

Thèse pour obtenir le grade de docteur

Géographie et aménagement de l'espace

Jean-Marie Ballout

TERRITORIALISATION PAR « VILLE NOUVELLE » AU MAGHREB. REGARD CROISÉ SUR LES PROJETS D'ALI MENDJELI (CONSTANTINE) ET DE TAMANSOURT (MARRAKECH)

Soutenue le 27 février 2014 devant le jury composé de

M. Jean-Marie Miossec, professeur, université Paul Valéry – Montpellier 3 (directeur de thèse)
M. Aziz Iraki, professeur, institut national d'aménagement et d'urbanisme – Rabat (co-directeur de thèse)
M. Pierre Signoles, professeur émérite, université François Rabelais – Tours (rapporteur)
M. Martin Vanier, professeur, université Joseph Fourier – Grenoble (rapporteur)
M. Raffaele Cattedra, professeur, université Paul Valéry – Montpellier 3 (examinateur)
M. Laurent Chapelon, professeur, université Paul Valéry – Montpellier 3 (examinateur)
M. Salah-Eddine Cherrad, professeur, université Constantine 1 (examinateur)

Mots-clés : ville nouvelle, concept, acteurs, urbanisme de planification, urbanisme de projet, territorialisation, comparatisme, Algérie, Maroc

Résumé : Si l'expression ville nouvelle n'est plus en vogue dans les discours relatifs aux politiques urbaines des pays occidentaux, c'est l'inverse dans le cas des pays à forte croissance économique et/ou de ceux dits du Sud. Depuis une vingtaine d'années, pour des raisons d'ordres divers les annonces de projets de « villes nouvelles » y sont légions. Dans cette profusion, l'Algérie et le Maroc ne font pas exception. Au milieu des années 2000, le ministère marocain en charge de l'urbanisme et de l'habitat annonce la mise en œuvre d'un programme de « villes nouvelles » comptant une quinzaine de projets parmi lesquels celui dénommé Tamansourt, situé dans la périphérie de Marrakech. En Algérie, dès 1987, le Schéma national d'aménagement du territoire préconise la création de villes nouvelles dans les régions des Hauts Plateaux et du Sud. Parallèlement, des « villes nouvelles », d'émanation locale sont lancées, c'est le cas d'Ali Mendjeli, proche de Constantine.
Partant du postulat que le concept de ville nouvelle est dépassé, nous interrogeons les causes qui incite l'action publique algérienne et marocaine à tout de même s'en saisir. Pourquoi les pouvoirs publics persistent à faire usage de ce type de politique d'aménagement ? Cette première question en entraîne deux autres, complémentaires : Comment ces politiques sont-elles conduites et quels sont leurs effets territoriaux ? Selon notre première hypothèse, les efficacités performative et iconique de cette représentation intellectuelle, d'avantage que celle opérationnelle, ont orienté ces options. Notre deuxième hypothèse est qu'il n'y a pas eu de capitalisation des expériences étrangères dans la perspective d'une redéfinition ou d'adaptation du concept. Les modalités d'agir étudiées ne relèvent ni de la planification urbaine, ni de l'urbanisme de projet, cette affirmation constitue notre troisième hypothèse. Notre quatrième hypothèse est que ces actions sont des vecteurs plus ou moins puissants de reterritorialisation des périphéries de Constantine et Marrakech. Il s'agira de vérifier si l'émergence de centralités et/ou de marges urbaines nouvelles y est observable. Nous voulons vérifier l'idée de l'existence d'un fort décalage entre la « ville nouvelle » idéelle, celle du porteur de projet, et la « ville nouvelle » vécue, c'est-à-dire celle des habitants du quotidien.

Keywords : new town, concept, stakeholders, urban planning, urban project, territorial formation, comparative approach, Algeria, Morocco

Abstract : If the expression new town is no longer in vogue in the discourse on urban policies of western countries, the reverse is true in the case of countries with strong economic growth and/or those called South countries. For twenty years, for reasons of various orders ads projects "new towns" are legion. In this profusion, Algeria and Morocco are no exception. In the mid-2000s, the moroccan ministry for town planning and housing announced the implementation of a program of "new towns" cash fifteen projects including one called Tamansourt, located in the outskirts of Marrakech. In Algeria, in 1987, the National planning scheme recommends the creation of new towns in the Hauts Plateaux and South. Meanwhile, "new towns", local emanation are launched, that is the case of Ali Mendjeli, near Constantine. Starting from the premise that the concept of new town " exceeded ", we question the reasons prompting the algerian and moroccan public action to still be seized . Why do governments continue to use this type of development policy? This first question leads to two other complementary policies: how are they conducted and what are their territorial effects ? According to our first hypothesis , the performative and iconic efficiencies that intellectual representation, over their feasibility that have guided these options. Our second hypothesis is that there was no capitalization of foreign experiences in the context of redefining and adapting the concept. Studied acting arrangements do not fall under the urban planning or urban planning project , this statement is our third hypothesis. Our fourth hypothesis is that these actions are vectors more or less powerful reterritorialisation the outskirts of Constantine and Marrakech. It will check whether the emergence of centralities and/or new urban margins is observable. We want to verify the idea of the existence of a wide gap between the "new town" ideational , that the project leader, and the "new town" lived , that is to say that the inhabitants of daily life.

Remerciements

Ce travail n'aurait pu aboutir sans l'aide précieuse de nombreuses personnes rencontrées au cours de mon parcours doctoral. Je ne pourrai pas toutes les nommer ici, donc, que celles et ceux qui ne sont pas explicitement remerciés m'en excusent.

En premier lieu, je tiens à remercier Jean-Marie Miossec d'avoir accepté de diriger mon travail. La qualité de ses remarques, de ses observations, ainsi que ses encouragements ont été déterminants. Je remercie aussi Aziz Iraki, en sa qualité de co-directeur, pour les conseils avisés qu'il m'a prodigués lors de nos entrevues au Maroc et en France.

Mes remerciements vont aussi à Pierre Signoles et Raffaele Cattedra, notamment pour m'avoir permis de participer au programme de recherche « Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb », de même que pour les pistes de recherches judicieuses qu'ils m'ont incité à emprunter.

Je remercie l'équipe de recherche GESTER, devenue GRED, particulièrement Monique Gherardi pour les services qu'elle m'a rendus, tellement nombreux qu'il me serait impossible de tous me les rappeler. Intégrer cette équipe fut aussi l'occasion de faire des rencontres enrichissantes avec des doctorants devenus docteurs. Je pense notamment à Chloé Yvroux et Quentin Mackré.

J'adresse mes remerciements à Salah-Eddine Cherrad pour la qualité de son accueil à Constantine. Son accueil au sein du LAT m'a offert de bonnes conditions logistiques pour accomplir mes terrains algériens. De même, cela m'a permis de faire des rencontres stimulantes, que ce soit avec Fadel Abdelouhab, Mounir Cherrad ou encore Lyes Serradj.

Je remercie vivement Charaf, Hatim, Mohamed, Rachid et Samir pour le rôle de traducteur qu'ils ont accepté de jouer à mes côtés.

Je remercie les habitants ordinaires et les représentants des institutions qui ont accepté de se plier à l'exercice de l'entretien. Sans eux, ce travail n'aurait pu être accompli.

Pour leur travail de relecture, je remercie Jocelyne Navarro, Quentin Mackré et Vincent Seveau.

Mes remerciements vont aussi à mes amis Axel, Claire, Julien et Vincent, pour leur intérêt vis-à-vis de mon travail et leur compréhension.

Pour leur soutien multiforme et inconditionnel, leurs encouragements perpétuels, je remercie ma mère, mon frère et mon beau-père.

Enfin, je remercie Émilie, ma compagne et Malik, mon fils, pour m'avoir supporté, dans tous les sens du terme, durant tout ce temps. Sans eux à mes côtés, je n'aurais pu achever ce travail.

Table des matières

Remerciements 5
Table des matières 7
Avant-propos 15
Introduction générale 17
PREMIÈRE PARTIE – CONCEPT DE VILLE NOUVELLE, GENÈSES ET CONCEPTIONS DE « VILLES NOUVELLES » 47
Introduction de la première partie 49
Chapitre 1 Des idées sur la ville nouvelle au concept de ville nouvelle 51
Introduction 51
1.1. Flou sémantique 51
1.2. Une définition ardue 59
1.2.1. Confusions et contradictions 59
1.2.2. Des périodes de « villes nouvelles » 63
1.2.3. L'impasse typologique 65
1.3. Notre concept de référence : la *new town* 67
1.3.1. Le modèle original 67
1.3.2. Une définition du concept de *new town* 70
1.3.2.1. Une forte croissance démographique 71
1.3.2.2. Les critères politiques et législatifs 73
1.3.2.3. Les propriétés géographiques et urbanistiques 74
1.3.2.4. Le cadre administratif 83
1.3.2.5 Le mode de financement 84
Conclusion 88
Chapitre 2 Les contextes d'autorisation des projets d'aménagement 91
Introduction 91
2. A. Tamansourt 94
2. A.1. Lente gestation ou projet évolutif ? De la « zone industrielle » à la « ville nouvelle » (1990-2004) 94
2. A.2. Un climat politique et économique propice au lancement d'un tel projet 98
2. A.2.1. Un projet autorisé hors d'un encadrement *ad hoc* 98
2. A.2.1.1. La tutelle du wali, l'opérationnalité économique de l'ERAC et la mise à l'écart de l'Agence Urbaine 100

2. A.2.1.2. Un portage politique local imposé par le haut 102
2. A.2.1.3. Les autres institutions régionales : suivisme et sous-représentativité 104
2. A.2.2. La nécessité de produire du logement en masse 106
2. A.2.3. La restructuration des OPH et le rôle de « développeur aménageur » 107
2. A.3. Un appui soutenu du Roi 112
2. A.4. Légitimité du projet, controverses et conflits inter institutionnels 115
2. A.4.1. De la légitimation d'un projet par la manipulation du contenu des documents d'urbanisme réglementaire 115
2. A.4.2. Tamansourt, une vision à l'opposé des orientations du ministère de l'Aménagement du territoire 118
2. A.4.3. La nécessité de justification par une vertu d' « intégration régionale » de la « ville nouvelle » 121
2. A.4.4. Deux autres essais de justification du projet 127
2. B. Ali Mendjeli 129
2. B.1. Chronologie de la genèse et du processus décisionnel jusqu'en 1998 ; plans du projet : des indicateurs d'une lente gestation 129
2. B.2. Une entorse aux orientations du SNAT de 1987 133
2. B.3. En l'absence d'autorisation franche du pouvoir central, un coup parti de l'autorité locale 135
2. B.4. Éléments de justification d'un projet saisi comme une opportunité foncière 140
2. B.5. L'urbanisme et l'aménagement réglementaires comme moyens de légitimation du projet *a posteriori* 142
2. B.6. La présidentialisation du projet ou le véritable lancement 143
Conclusion 146
Chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles » 149
Introduction 149
3. A. Ali Mendjeli 150
3. A.1. Les concepteurs du projet 150
3. A.2. Au sujet de l'option ville nouvelle 153
3. A.3. Le site : une nature minutieusement étudiée mais une localisation "distante" du principal précepte afférant au concept dans ce domaine 156
3. A.4. La voirie, base de la structuration de l'espace projeté 158
3. A.5. L'usage de la notion d'*unité de voisinage* 159
3. A.6. À propos de la centralité 162
3. A.7. Une part d'urbanisme cultu(r)aliste 168

3. A.8. Une réflexion sur la lecture de la « ville nouvelle » 171
3. A.9. La nature en ville ou la question des espaces verts 173
3. B. Tamansourt 174
3. B.1. Brève présentation des concepteurs 174
3. B.2. L'aménagement d'une « ville nouvelle », une réflexion et un choix passablement expliqués et argumentés 175
3. B.3. La localisation du site et ses justifications 181
3. B.4. Une forte empreinte de l'*urbanisme progressiste* 183
3. B.5. Polycentrisme et aseptisation de la voirie principale 189
3. B.6. Remise en question d'une dose d'*urbanisme culturaliste* aux finalités plurielles : les zones de « médina » 193
3. B.7. Des espaces verts prévus en abondance 201
Conclusion 203
Conclusion de la première partie 205
DEUXIÈME PARTIE – RÉALISER ET PROMOUVOIR LES « VILLES NOUVELLES » 209
Introduction de la deuxième partie 211
Chapitre 4 Maîtrises d'ouvrage et productions des « villes nouvelles » 213
Introduction 213
4. A. Tamansourt 214
4. A.1. La création tardive d'un maître d'ouvrage dédié au projet et en défaut de moyens idoines : Al Omrane Tamansourt 214
4. A.1.1. Jusqu'en 2008, la prise en charge par un opérateur public de l'habitat classique mais marrakchi : l'ERAC Tensift 214
4. A.1.2. Le décret d'Al Omrane Tamansourt ou la création d'un OPH dédié au projet 215
4. A.1.3. Profil d'Al Omrane Tamansourt 216
4. A.1.4. Absence de stratégie et moyens inadaptés 218
4. A.2. La nette implication des promoteurs immobiliers privés dans la réalisation du projet 222
4. A.2.1. Un projet – foncier – taillé sur mesure pour la promotion immobilière privée 222
4. A.2.2. Le « partenariat public-privé » (PPP) comme certificat d'un projet de qualité ? 226
4. A.2.3. Identité des promoteurs immobiliers privés impliqués 227

4. A.2.4. La participation de cette catégorie d'acteur en quelques représentations..... 229
4. A.2.5. Les conditions de la participation et les contreparties 230
4. A.2.6. Focus sur la participation de la société Kounzy et critiques émanant de cet acteur 232
4. A.3. Un manque de cohésion interministérielle 236
4. A.3.1. Décalage entre réalisations du logement et des équipements 236
4. A.3.2 Le manque d'implication des autres ministères et ses causes 240
4. A.4. Une maîtrise foncière peu évidente et source de conflit 242
4. A.5. La planification initiale : ajouts et modifications 252
4. A.5.1. Le projet d'extension 253
4. A.5.2. Le rajout d'équipements publics 257
4. A.5.3. Le recasement du douar N'Zalet El Harmel en lieu et place de sa restructuration 259
4. B. Ali Mendjeli 261
4. B.1. Modifications et débordement de la planification initiale 261
4. B.2. Une « ville nouvelle » sans statut législatif particulier donc en défaut de maîtrise d'ouvrage et de financement spécifiques 263
Conclusion 266
Chapitre 5 La mise en image des projets : un marketing urbain entre opulence et indigence 269
Introduction 269
5. A. La mise en image du projet de Tamansourt : un marketing urbain opulent 270
5. A.1. Des ressources financières et humaines importantes pour Al Omrane Marrakech et Al Omrane Tamansourt 271
5. A.2. Une multiplicité de *médias* 272
5. A.3. Contenus et sens des principaux messages diffusés par Al Omrane 285
5. A.4. La presse écrite : un relais peu critique des événements 292
5. A.5. Le rôle du GIE dans la mise en image du projet 296
5. A.6. Les promoteurs immobiliers privés, un rôle à a ne pas négliger dans la mise en image du projet 298
5. B. Ali Mendjeli : une mise en image quasi inexistante 303
5. B.1. État d'une mise en image quasi-inexistante 303
5. B.2. Des causes multiples 307
Conclusion 311
Conclusion de la deuxième partie 313

TROISIÈME PARTIE – DE NOUVEAUX TERRITOIRES À VIVRE ET À GOUVERNER 315
Introduction de la troisième partie 317
Chapitre 6 L'occupation humaine des espaces réalisés par le haut : enjeux, états, dynamiques et quelques réalités socio-spatiales 319
Introduction 319
6. A. Tamansourt 320
6. A.1. Le poids démographique : une très forte surestimation 320
6. A.1.1. Un très fort décalage entre projection et réalité 320
6. A.1.2. Des données peu fiables et surestimées 323
6. A.1.3. Un enjeu pour le porteur du projet 325
6. A.2. Aspects et causes d'un état de sous-occupation 327
6. A.2.1. Entre la « *ville des fantômes* » et le « *village* » 327
6. A.2.2. Le "glissement" des bénéficiaires 336
6. A.2.3. Autres causes 345
6. A.3. Les leviers du peuplement : la primatie des mobilités contraintes 347
6. A.3.1. L'occupation de fait 348
6. A.3.2. L'occupation volontaire 350
6. A.3.3. L'occupation dirigée 354
6. A.3.4. L'occupation stratégique 359
6. A.4. Un processus de ségrégation résidentielle en cours et une aggravation de la marginalité sociale 362
6. B. Ali Mendjeli 365
6. B.1. Le poids démographique… Encore une surestimation mais moindre 365
6. B.1.1. Un écart important entre population prévue à terme et population effective 365
6. B.1.2. Des données peu fiables et surestimées 366
6. B.1.3. Un enjeu pour les pouvoirs publics 369
6. B.2. Un espace relativement peuplé 370
6. B.3. Les leviers de l'occupation humaine à Ali Mendjeli ou l'importance des migrations contraintes 373
6. B.3.1. Peuplement fortement « contraint » via les politiques publiques d'habitat 373
6. B.3.2. Peuplement « volontaire » 377
6. B.3.3. L'occupation stratégique 379

6. B.4. Une ségrégation résidentielle ancrée… corollaire d'une marginalité sociale accrue 382
Conclusion 389
Chapitre 7 Espaces vécus et citadinités émergentes en « villes nouvelles » 391
Introduction 391
7. A. Ali Mendjeli 400
7. A.1. Le logement : fortement réapproprié, le lieu premier de la « ville nouvelle » malgré des controverses 400
7. A.2. Représentations mitigées des espaces intermédiaires et du quartier 420
7. A.2.1 Les espaces intermédiaires 420
7. A.2.2. Le quartier 432
7. A.3. Une urbanité à la peine 438
7. A.3.1. L'insoutenable comparaison avec la ville de Constantine 439
7. A.3.2. Les fonctions de la « ville nouvelle » fabriquée : représentations dépréciatives *versus* représentations positives 441
7. A.3.2.1. Les fonctions assumées 441
7. A.3.2.2. Les fonctions en insuffisance 443
7. A.3.2.3 Les fonctions entre suffisance et insuffisance 447
7. A.3.3. Les fortes carences de l'espace public 451
7. A.3.4. La faible présence d'emplois sur place 462
7. A.3.5. La question sécuritaire 465
7. A.3.6. Entre stagnation et évolution : la conviction d'une progression future de l'urbanité 477
7. A.3.7. Processus d'ancrage spatial et envie de partir 483
7. A.3.8. Habiter à Ali Mendjeli, c'est habiter… 486
7. A.3.8.1 … Une « *ville nouvelle* », voire une « *ville* » 487
7. A.3.8.2. … La nouvelle « *banlieue* » de Constantine 489
7. A.3.8.3 …Un espace dévalorisé/rejeté 490
7. A.3.8.4 … Un « quartier de Constantine » 493
7. A.4. Citadinisation en marche 495
7. A.4.1. Le non-paiement des loyers, signe d'une revendication citadine ? 495
7. A.4.2. L'opération « ville morte » du 17 mars 2013 498
7. A.4.3. Le secteur associatif : genèses, effets de citadinisation et limites 500
7. A.4.3.1. Genèses d'associations 501

7. A.4.3.2. Objectifs et champ d'actions. 505
7. A.4.3.3. Les ressorts de l'action associative 511
7. A.4.3.4. Les effets appréciés de l'action associative 516
7. A.4.3.5. Les limites du mouvement associatif 521
7. B. Tamansourt 525
7. B.1. Éléments de satisfactions et d'insatisfactions relatifs au logis 526
7. B.2. Des parties communes et des espaces intermédiaires en défaut 529
7. B.4. De nombreux décalages constatés entre l'espace projeté et l'espace réalisé 533
7. B.5. Un manque de services publics et privés en tout genre 534
7. B.6. Le sous-effectif démographique, une autre carence de la « ville nouvelle » 539
7. B.7. Une situation d'enclavement 539
7. B.8. Vers une cité-dortoir 541
7. B.9. La croyance en une amélioration future de l'urbanité 542
7. B.10. Une citadinisation embryonnaire : le cas de l'association du 21 décembre 2004 544
Conclusion 547
Chapitre 8 Le gouvernement des « villes nouvelles » 549
Introduction 549
8. A. Retour sur le gouvernement des *new towns* et focus sur celui des "villes nouvelles" françaises 552
8. A.1. Système de gouvernement et démocratie dans le cas des *new towns* 553
8. A.2. Système de gouvernement et démocratie dans le cas des "villes nouvelles" françaises 556
8. B. Ali Mendjeli 562
8. B.1. Un projet à cheval sur deux communes 562
8. B.2. Les modalités de gouvernement : un aspect très peu étudié 565
8. B.3. La question gouvernementale : une omission du cadre législatif 568
8. B.4. La gestion d'Ali Mendjeli, un poids mal supporté par la commune d'El Khroub 569
8. B.4.1. Une gestion imposée à la commune d'El Khroub et pas à celle d'Aïn Smara 569
8. B.4.2. Aspects des difficultés rencontrées 571
8. B.4.3. Une gestion non voulue autant par les élus que les habitants d'El Khroub 573
8. B.5. Des solutions *a posteriori* et pour beaucoup inefficaces 576
8. B.5.1. L'antenne communale 576
8. B.5.2. La création de l'EGUVAM 579

8. B.5.3. Le transport public : exemple d'un service urbain médiocre malgré une transgression réglementaire 581
8. B.5.4. Le lancement précoce d'un plan spécial : le « programme d'urgence de mise à niveau urbaine » 582
8. B.6. La demande insatisfaite d'un statut territorial propre à Ali Mendjeli 586
8. B.7. D'autres pistes probables de l'inertie territoriale au sens politico-administratif 590
8. B.8. Le défaut d'une citoyenneté locale adaptée 593
8. B.8.1 La gestion d'Ali Mendjeli par la commune d'El Khroub, objet de vives critiques par les habitants de la zone 593
8. B.8.2. Un frein à l'appartenance territoriale et un désir d'indépendance "dans l'air" 594
8. C. Tamansourt 597
8. C.1. L'inclusion d'un projet de « ville nouvelle » dans une commune rurale 597
8. C.2. Les mécanismes de gestion *post* réalisation ou la gouvernance territoriale *post* réalisation : un aspect non anticipé 599
8. C.3. Des régulations *a posteriori*, avantageuses pour la commune et insuffisantes 602
8. C.3.1. La délégation de certains services urbains à Al Omrane 602
8. C.3.2. La création d'un centre délimité 603
8. C.3.3. Des solutions insuffisantes face aux enjeux et des effets très mitigés 608
8. C.4. La participation des acteurs privés à la gestion urbaine ou une gouvernance peu probante : le cas du promoteur Jamaï et de la zone du Parc Yasmine 612
8. C.5. Les conflits relatifs à la gestion de Tamansourt et les justifications des parties prenantes. 615
8. C.6. Le cadre législatif en gestation : opacités et centralisation du gouvernement 625
8. C.7. Le plan spécial de Tamesna : une préfiguration pour Tamansourt 629
8. C.8. La participation des habitants au gouvernement urbain : une demande à venir 630
Conclusion 631
Conclusion de la troisième partie 635
Conclusion générale 639
Bibliographie 653
Annexes 673
Annexe A 675
Annexe B 681
Annexe C 687
Annexe D 695
Table des planches 699
Table des encadrés 703
Table des graphes 703
Table des tableaux 703

Avant-propos

C'est en 2003, au cours d'un voyage personnel, que j'ai eu l'occasion d'aller au Maroc pour la première fois. Lors d'une randonnée dans le Haut-Atlas occidental, au fait de ce que certains appellent la géographie du développement, je découvrais ce qui ferait l'objet de mon mémoire de maîtrise de géographie, et donc de mon retour au Maroc, un an plus tard. Suivi par Sylvie Brunel, mon travail abouti à l'écriture d'un mémoire intitulé : *L'impact spatial et humain d'actions de développement, l'exemple des communes rurales de Setti Fadma et d'Oukaïmeden dans la province d'El Haouz*. En 2006, dans le cadre du master de recherche *Acteurs et nouvelles territorialités*, je fis d'avantage connaissance avec des chercheurs « maghrébinistes », lesquels ont été parmi mes enseignants à l'université Montpellier III : Isabelle Berry-Chikhaoui, Raffaele Cattedra et Sinda Haouès-Jouve. Cette dernière me proposa de procéder à une étude de la mise en convergence des questions environnementale et territoriale à travers l'analyse de l'application du programme Agenda 21 dans la région de Marrakech-Tensift-El Haouz. L'objectif était de cerner, le cas échéant, les effets durables induits par l'adoption de cette démarche dans la pratique d'aménagement du territoire. C'était là ma première occasion de participer à une recherche collective[1] mais aussi de faire du terrain avec des chercheurs expérimentés. Cela me fit encore plus prendre goût à la recherche en sciences sociales. De ce travail, il résulta le mémoire : *Les programmes Agendas 21 locaux au Maroc, quels impacts sur l'aménagement du territoire ? L'exemple de la région Marrakech-Tensift-El Haouz*. Deux mois après ma soutenance, alors que je m'étais promis de m'engager pour un doctorat à la seule condition de bénéficier des moyens idoines à un tel projet, notamment un financement pérenne, on me fit une proposition. Des bourses de recherches très intéressantes allaient être attribuées à des doctorants. Les modalités d'éligibilité étaient les suivantes : le postulant devait être inscrit en première année de doctorat, son encadrement scientifique devait faire l'objet d'une cotutelle ou d'une codirection, enfin le travail devait porter sur une thématique en rapport avec l'urbain et la périphérie dans au moins un pays du Maghreb. Je fis le nécessaire pour répondre à ces modalités. Mes dirigeants de master, qui m'avaient mis sur cette piste, n'étaient alors pas habilités à diriger des recherches doctorales. Tout en me précisant qu'ils suivraient avec

[1] Je fais référence au programme de recherche : « La petite fabrique locale du développement urbain durable. De la construction programmatique à la mise en œuvre de projets labellisés, une comparaison nord-sud des enjeux de la mobilisation dans quatre métropoles (Toulouse, Berlin, Dakar, Marrakech) », 2004-2008, coordonné par Alice Rouyer.

attention mon travail de manière informelle, ils demandèrent à Jean-Marie Miossec de me diriger, ce qu'il accepta. Il en fut de même avec Aziz Iraki pour la codirection. Au préalable, j'identifiais rapidement mon objet d'étude en accord avec mes directeurs informels. Au cours de mes investigations de master, certains interlocuteurs m'avaient rapporté la réalisation en cours d'une « ville nouvelle » dans la périphérie de Marrakech. Cela était confirmé par un marketing urbain relatif, visible dans l'espace public marrakchi. Je décidais donc de prendre pour objet d'étude le projet de Tamansourt. Étant au fait d'un projet qu'ils pensaient similaire dans la périphérie de Casablanca et arguant de la plus-value heuristique d'une approche comparative, mes dirigeants informels me proposèrent d'entreprendre une comparaison, ce sur quoi j'acquiesçais. Une fois mon doctorat mis en branle, on me fit prendre connaissance d'une autre modalité qui m'ôtait la possibilité d'obtenir une de ces bourses : le postulant devait avoir la nationalité d'un des pays du Maghreb. M'étant engagé et de plus en plus passionné par la recherche, je décidais tout de même de poursuivre mon doctorat. En outre, le choix de ce sujet de thèse me permettait d'intégrer le programme de recherche : « Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grands villes du Maghreb »[2]. Ce fut une expérience très enrichissante sur laquelle j'aurai l'occasion de revenir ultérieurement.

Je ne réponds pas au schéma classique qui fait que très souvent, le doctorant traite d'un sujet de recherche qu'il a "défriché" au cours de ses études de fin de deuxième cycle universitaire. Cette thèse a été pour moi l'occasion de bifurquer de champs à dominante rurale et environnementale de la recherche en géographie vers un champ urbain. Ce n'est que depuis ce travail que je me suis familiarisé avec la recherche urbaine. En définitive, même si il fut long et difficile, je ne regrette pas ce parcours.

[2] 2005-2009, sous la coordination scientifique de Pierre Signoles.

Introduction générale

L'urbanisation par « *ville nouvelle* », encore d'actualité

« Les villes nouvelles deviendront des villes anciennes. Mais on aura toujours besoin de créer des villes nouvelles »[3]. Cette assertion tenant de la prédiction se vérifie en partie. Si l'expression ville nouvelle n'est plus en vogue dans les discours relatifs aux politiques urbaines des pays occidentaux, c'est l'inverse dans le cas des pays à forte croissance économique et/ou de ceux dits en développement ou encore du Sud. Depuis une vingtaine d'années, pour des raisons souvent intriquées de nature politique, sociale, démographique, urbanistique, écologique, économique et symbolique, les annonces officielles d'aménagements de « villes nouvelles », en cours de conception, de réalisation ou d'achèvement y sont légions. La Chine en est un fort pourvoyeur, 246 projets assimilés comme tel y ont été construits entre 1990 et 2008[4]. En Inde on peut citer Gurgaon proche de New Delhi, en Indonésie un projet de ce genre est évoqué dans la périphérie de Djakarta, il est question de Masdar dans l'émirat d'Abu Dhabi et de Ciudad Caribia au Venezuela[5]. En Corée du Sud, des projets revendiqués en tant que tel sont à l'œuvre. Il s'agit notamment de Songdo, présenté par ses promoteurs comme une ville nouvelle du 21ème siècle car « intelligente et soutenable »[6] et de Sejong, capitale administrative inaugurée en juillet 2012[7]. Ce phénomène touche aussi des pays d'Europe orientale. Novy Gorod et Akademia en Russie, de même qu'Astana au Kazakhstan, sont des « villes nouvelles »[8] en cours de construction. Les pays africains ne sont pas en reste. En janvier 2011, le chef d'État mauritanien inaugurait les travaux de Thermessa, tandis qu'au Nigéria, le projet d'Eko Atlantic dont le site est contigu à Lagos, était officialisé par les autorités locales dès 2007[9]. La même année, un « grand projet de ville nouvelle » situé à 120 kilomètres de Dakar, était annoncé par le président sénégalais et depuis 2009, le projet de Kilamba Xiaxi a été mis en

[3] 1991, Merlin P., *Les villes nouvelles en France*, PUF, « Que sais-je ? », Paris, 127 p., p. 124.
[4] 2010, Hochet X., De Jaegere A.-B., *Triggers – Transformer l'entreprise pour prendre un temps d'avance*, Odile Jacob, Paris, 352 p., p. 329.
[5] « In India, dynamism wrestles with disfunction », *New York Times*, juin 2011 ; *Courrier international*, septembre 2010 ; « Masdar City, future capitale de l'énergie verte », *Le monde*, juillet 2009 ; « Ciudad Caribia, la cité des rêves de Chavez », *Courrier international*, novembre 2011.
[6] Voir le site internet de Songdo International Business District : www.songdo.com.
[7] « Pourquoi la Corée du Sud bâtit une nouvelle capitale dont personne ne veut », *La Tribune*, juin 2012.
[8] 2007, « Les villes nouvelles à l'Est », *Regard sur l'Est*, Dossier n°47, http://www.regard-est.com.
[9] *Jeune Afrique*, janvier 2011 ; www.ekoatlantic.com.

chantier en Angola [10]. Dans cette profusion de « villes nouvelles », les terrains d'études qui nous intéressent ne font pas exception.

Au milieu des années 2000, le ministère marocain en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat annonce la mise en œuvre d'une politique de « villes nouvelles » comptant une quinzaine de projets répartis à proximité des grandes villes du Royaume[11]. Le chantier de Tamansourt, situé dans la périphérie de Marrakech, est officiellement activé à la fin de l'année 2004, suivi en 2005 par le lancement de celui de Tamesna dans la périphérie de Rabat. Les travaux d'aménagement de Lakhyayta près de Casablanca et de Meloussa près de Tanger, renommé par la suite Chrafate, débutent respectivement en 2007 et 2009. En outre, le projet de Tagadirt dans la périphérie d'Agadir est à l'étude courant 2006 et une convention visant à l'aménagement de la « ville nouvelle » de Zenata, localisée entre Casablanca et Mohammedia, est signée la même année.

En Algérie, cette option d'aménagement est plus précoce. Dès 1987, le Schéma national d'aménagement du territoire préconise la création de villes nouvelles dans les régions des Hauts Plateaux et du Sud. C'est dans ce cadre que sont déclenchés les projets de Boughezoul et par la suite celui de Sidi Abdellah, ciblés par le gouvernement. Le premier est abandonné durant les années 1990 tandis que le second connait jusqu'à présent un faible niveau d'avancement. Parallèlement, des projets de « villes nouvelles », d'émanations locales[12], sont lancés par les pouvoirs déconcentrés, c'est notamment le cas d'Ali Mendjeli, proche de Constantine. Au cours des années 2000, des projets sont concrètement relancés tandis que d'autres émergent. Les créations de Bouinan, dans la wilaya de Blida, et de Boughezoul, dans celle d'Alger, sont entérinées par décret en 2004. Les travaux de cette dernière seraient avancés à 50% pour la viabilisation et 70% pour les infrastructures en 2012[13]. Les projets d'Hassi Messaoud, et d'El Ménéaa, situés dans les wilayate de Ouargla et de Ghardaia sont respectivement validés par décret en 2006 et 2007 l'image de son schéma directeur est diffusée dans la presse en 2009[14].

L'essor généralisé de ce type d'aménagement spatial est surprenant, au regard des diverses expériences faites en la matière et du contenu même du concept de ville nouvelle.

---

[10] *Jeune Afrique*, janvier 2007 ; 2009, « Des marchés prometteurs pour l'Afrique », *Afrique Renouveau*, vol. 23.
[11] Cette information, lisible durant un certain temps sur le site internet officiel de l'institution, a été fortement relayée par la presse nationale. Il faut noter que si le nombre de quinze projets a été communiqué, seulement six d'entre eux ont été clairement notifiés.
[12] Nous reviendrons sur ce point ultérieurement.
[13] « Le chantier de la ville nouvelle de Boughezoul avance mais nul ne sait quand il sera terminé », *Maghreb émergent*, avril 2012.
[14] « Hassi Messaoud : la méga-oasis pétrolière », *El Watan*, avril 2009.

La persistance paradoxale d'un concept passé

Que les entrées analytiques soient géographiques, historiques, sociologiques ou urbanistiques, la littérature grise consacrée au thème des villes nouvelles, à partir de laquelle il est possible de faire un bilan synthétique[15], informe qu'une telle option d'aménagement n'est pas une panacée pour les problèmes relatifs à l'urbanisation. Ce constat s'impose quel que soit le territoire où elle a été retenue. En comparant ces planifications urbaines avec les réalités auxquelles elles ont abouti, les analystes font ressortir que si certains des objectifs assignés à ce type de projet ont été atteints, il n'en reste pas moins que de nombreuses insuffisances qualitatives et quantitatives subsistent au regard des desseins originels. Concernant l'expérience française, Françoise Choay estime que « […] les villes nouvelles sont une réalité assez éloignées des rêves qu'elles portaient »[16]. Jean-Pierre Paulet le confirme. Après avoir qualifié le bilan de très honorable au cours de la décennie 80, sous l'angle de l'absorption démographique, son évaluation générale ne laisse guère de doute, les villes nouvelles françaises « n'ont pas véritablement atteint les buts fixés »[17]. Dans sa recension du numéro des *Annales de la Recherche Urbaine*, « Les visages de la ville nouvelle », se référant à des études de cas algérienne, chinoise, égyptiennes et françaises, Emmanuel Pachaud indique : « Au total, on voit que les réalisations sont restées – trop souvent – en deçà des espoirs des urbanistes et que les objectifs des villes nouvelles […] ne répondent pas aux projets d'aménagement urbains »[18].

Une critique récurrente a trait aux prévisions démographiques et économiques justificatrices des politiques de villes nouvelles, apparues erronées *a posteriori*. Selon les cas, elles ont été surévaluées ou sous-évaluées, exceptionnellement, elles ont correspondu aux réalités. La capitale nouvelle de Brasilia qui devait contenir à terme une population de 600 000 habitants, en comptait en 2011 près de 2 456 000 selon l'administration locale qui

[15] Le lecteur observera que la synthèse proposée est élaborée à partir de sources bibliographiques publiées en majorité avant le démarrage du projet marocain analysé dans le cadre de cette thèse. Cette remarque est valable dans une moindre mesure pour l'objet d'étude algérien. Néanmoins, avant que les auteurs cités ici formalisent les difficultés rencontrées par ce modèle d'aménagement, des expertises publiques effectuées sur demande gouvernementale les avaient déjà mise en exergue. En outre, d'autres ouvrages référencés dans le premier chapitre, pour la plupart antérieurs aux deux projets, contiennent tous des parties exposant les limites du concept. Nous avons préféré retenir ici d'autres sources afin de diminuer la redondance.

[16] 1988, « Notre histoire, matériaux pour servir à l'histoire intellectuelle de la France », *Le débat*, n°50, 288 p., p. 234.

[17] 2006, 2ème éd., *Géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 342 p., p. 278.

[18] Pachaud E., 2006, « Villes nouvelles : du concept à la réalité », *EspacesTemps.net*.

doit faire face à un phénomène de surpopulation. Mais pour la majorité des cas, c'est un phénomène de sous-peuplement qui a affecté le devenir des projets. Dans la banlieue du Caire, 10 Ramadan l'atteste. Lancée en 1977, la population s'y élevait à 47 833 individus en 1996, sachant que la projection prévoyait 500 000 habitants en 2000. Globalement, les villes nouvelles égyptiennes ne contenaient, vingt après leur édification, que 800 000 personnes sur les 8 millions prévues initialement. Un urbaniste égyptien résume ainsi les raisons de ce décalage : « […] l'expérience a prouvé qu'elles n'ont pas remplis leur rôle, le manque de services d'infrastructures, d'emploi est la cause principale qui [en] a fait des zones de répulsion et non pas d'attraction. […] Pour réaliser leurs objectifs, ces cités auraient du être planifiées en prenant compte de l'environnement économique du pays »[19]. Sylvia Ostrowtesky rappelle sans complaisance les prévisions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région de Paris, document y prescrivant la réalisation de villes nouvelles : « […], le calcul, demeuré secret, évaluait à 18 millions la population de la région parisienne en l'an 2000. On n'en déclara que 14 millions pour ne pas trop faire peur, et l'on en est en 1999 à moins de 11 millions […]. Il se fonde également sur des projections économiques bien optimistes : un pouvoir d'achat quintuplé en moyenne, et une urbanisation doublant d'ici la fin du siècle »[20]. Ainsi, il était prévu que l'ensemble des villes nouvelles franciliennes compte entre 1 350 000 et 1 450 000 habitants à cet horizon. D'après le recensement de 1999, elles n'en totalisaient que 739 130. Ce type de décalage a aussi eu lieu pour les cas provinciaux. Françoise Choay mentionne qu' « au bas de l'échelle, dans un paysage surréaliste de béton et de rues piétonnières à hauteur d'étage, Le Vaudreuil compte à peine 10 000 habitants [4 000 se sont ajoutés une dizaine d'années plus tard, contre 90 000 à 140 000 selon les intentions initiales] »[21]. Au passage, on voit que l'auteure critique vivement la dimension visuelle de cette ville nouvelle, ce qu'elle réitère pour les cas de l'Île-de-France. Son analyse de la contrepartie de la réalisation du RER, en majorité dû à ces réalisations et dont elle ne nie pas les avantages, est acerbe : « Le prix payé : destruction de l'ancestrale ceinture verte et rurale de Paris ; retard de vingt ans dans la restructuration d'une banlieue parisienne qui ne s'est pas laissée rayer d'un seul trait de plume, pollution visuelle par une architecture d'attraction »[22]. Cela exprime un autre hiatus, relatif au cadre urbain.

[19] Cité par Séjourné M., 2006, *Les politiques récentes de "traitement" des quartiers illégaux au Caire : nouveaux enjeux et configuration du système d'acteurs*, thèse de doctorat en géographie, 599 p., p. 238.
[20] 2005, « Les villes nouvelles françaises : paris et apories » Esquisse d'une problématique, *Espaces et sociétés*, n°119, pp. 25-36, p. 27.
[21] *Op. cit.*, p. 234.
[22] *Ibid.*

Le concept de ville nouvelle prévoit qu'il soit esthétique et de qualité. Dans ce domaine, seul les cas britanniques et belge (Louvain-la-Neuve) sont proches de faire l'unanimité. Ainsi pour la France, Claude Chaline[23] accorde à la production une qualité notable, un point de vue en forte opposition avec celui exposé précédemment. Pierre Merlin, même si il leur reconnait un « relatif insuccès » est, lui aussi, accommodant : « Les villes nouvelles ont eu recours à d'excellents architectes, […] parfois aussi les meilleurs urbanistes […]. Pourtant, la plupart des visiteurs, et plus encore des spécialistes, se déclarent déçus par le paysage urbain des villes nouvelles. L'innovation n'a pourtant pas été absente, par exemple à Évry I où fut organisé en 1971 le plus grand concours d'architectes-constructeurs jamais lancé, qui couronna un projet d'habitat intégré (les Pyramides) très (trop ?) original »[24]. Jean-Pierre Paulet n'a pas la même appréciation : « L'environnement monumental repose toujours sur les barres et les tours ; les vastes « espaces verts » séparent, comme à Évry, les grands ensembles et compliquent les déplacements. Les arbres sont souvent très monotones compte tenu de l'importance du béton et des surfaces bâties »[25]. Pour les villes nouvelles russes de la période soviétique, la rationalité de l'organisation spatiale fondée sur le principe du microrayon pour contribuer à la sociabilité urbaine et à l'optimisation des équipements collectifs, « compense avec difficulté la monotonie des types de construction, la médiocrité des finitions, le mauvais entretien et la réalisation incomplète d'espaces ouverts généreusement distribuées dans les manuels d'aménagement théorique »[26].

Financièrement, les budgets nécessaires à l'aménagement des villes nouvelles ont été sous-estimés. Sur le long terme, ces programmes se révèlent dispendieux. En 1994, soit vingt cinq ans après leur lancement, les villes nouvelles françaises affichaient une dette importante, de l'ordre de quatorze milliards de francs[27]. Un autre aspect, lourd de conséquences financières, tient dans les conceptions des villes nouvelles, qui en avaient fait des espaces immuables. Leur évolution, ou plus exactement leur involution, n'a pas été anticipé par les porteurs de villes nouvelles. Guy Baudelle et Estelle Ducom attribuent aux réalisations britanniques, finlandaises, françaises, hollandaises, japonaises et suédoises des pratiques novatrices dans les domaines de la maîtrise foncière, de l'architecture résidentielle, de la composition urbaine et de la mixité sociale et fonctionnelle. En revanche, ils leurs

[23] 1996, 2ème éd., *Les villes nouvelles dans le monde*, Paris, PUF, « Que sais-je ? », 125 p., p. 93.
[24] *Op. cit.*, pp. 97-98.
[25] *Ibid.*
[26] Chaline C., 1985, 1ère éd., *Les villes nouvelles dans le monde*, Paris, PUF, « Que sais-je ? », 127 p., p. 106.
[27] Chaline C., 1996, *op. cit*., p. 96.

reconnaissent une désuétude avancée, ce quel que soit le cas, autant pour leurs dimensions matérielles qu'humaines : « […] dégradation synchrone des VRD et des grands équipements, obsolescence de la conception et détérioration du bâti […], à la mixité initiale ont succédé appauvrissement social voire paupérisation et vieillissement, concentration croissante de population étrangère […] et montée de problèmes sociaux »[28]. Les auteurs relatent le coût onéreux de la remise à niveau des villes nouvelles britanniques et françaises. Alors que pour le plus grand nombre d'entre elles, leur gestion s'effectue dans la norme politico-administrative, c'est-à-dire que les collectivités locales en ont la charge, les États continuent de les financer dans le cadre de programmes de rénovation urbaine. En 2002, un rapport de la Sous-commission des affaires urbaines indiquait que la création d'un « Fonds de réinvestissement en ville nouvelle » serait nécessaire au Royaume-Uni. En France, depuis son institution en 2003, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine a investi un total de 220 millions d'euros dans des opérations qui ne concernent que Cergy-Pontoise, Évry et Val-de-Reuil. Toujours dans le registre du financement, dès la première édition de son livre, Claude Chaline indique que la faible capacité financière étatique est un des principaux facteurs explicatifs du « dérapage de maints projets [dans le tiers-monde] » [29].

La mixité socio-spatiale, basée sur l'âge et le revenu économique des habitants, devait caractériser les villes nouvelles. Il en est autrement dans les faits. Dès 1966, Françoise Cribier[30] rapporte que les cas anglais de Welwyn Garden City, Stevenage et Crawley sont confrontés à des problèmes de ségrégation socio-spatiale. La structure par âge d'alors est semblable à celle des grands ensembles français, avec une « grande majorité de gens de moins de 45 ans, un taux de natalité élevé, beaucoup de petits enfants et peu de grand-mère ». Les catégories socio-professionnelles à revenus moyens sont bien représentées, à l'inverse de celles à revenus élevés, il y a « des ouvriers et des employés, peu de cadres et de professions libérales (ceux qui travaillent à Crawley vivent souvent dans des communes voisines) ». Cette contradiction s'observe aussi en Égypte où « la ghettoïsation s'accélère avec des quartiers réservés à une élite, formés de zones résidentielles fermées (Mena Town), et des quartiers constitués par un habitat dénué de tout confort réservés aux classes plus populaires (quartiers du plateau du Muquattam »[31]. En France, les catégories sociales à revenus moyens sont surreprésentées ; de même, les aménagements annoncés tels des villes

[28] 2008, « Renouveler les villes nouvelles ? », *Urbanisme*, n°362.
[29] 1985, *op. cit*., p. 124.
[30] « Les New Towns », *Annales de Géographie*, n°408, t. 75, pp. 209-211, p. 211.
[31] Pachaud E., 2006, *op. cit*.

nouvelles dans les périphéries de Hong Kong et Singapour n'ont pas atteint la diversité sociale escomptée, étant donné qu'un régime d'occupation résidentielle varié devait l'induire mais que, finalement, la part du système locatif prévu pour des habitants à faibles revenus est de 80%[32]. Plus généralement, dans les pays en voie de développement, l'insolvabilité d'une fraction importante de la population aboutit à un glissement des bénéficiaires de logements programmés dans les villes nouvelles vers une partie réduite de la société que constituent les « personnels des administrations publiques, des forces armées […], des catégories aux revenus stables quoique moyens et sur lesquelles s'appuie souvent la classe politique »[33].

Une autre aporie observée à de nombreuses occasions concerne la question de l'autonomie, notamment pour les villes nouvelles d'équilibrage métropolitain. L'indépendance spatiale vis-à-vis de la ville-mère est perçue comme un facteur déterminant une identité territoriale des habitants, au sens d'un espace vécu comme celui d'une ville. Les concepteurs associent à cette fin une large diversité fonctionnelle, dont un des piliers est la localisation sur place d'activités génératrices de revenus. Le nombre d'emplois doit être proportionné par rapport à celui de la population. Or globalement, seul le cas britannique aurait atteint cet objectif[34]. Pour la France, hormis à Évry, aucune réalisation n'était parvenue à ce stade en 1994[35]. Cette déficience s'observerait avec plus d'acuité pour les applications hongkongaises, sud-coréennes et taïwanaises, du fait d'une accessibilité insuffisante de ces entités urbaines qui contraint les installations d'entreprises. Les habitants peuvent passer jusqu'à deux heures par jour en moyenne dans les transports collectifs pour rejoindre leur lieu de travail. Les états de sous-équipements qui caractérisent ces lieux, accentuent d'avantage leur subordination spatiale. Dans les faits ils relèvent plus de villes satellites ou de cités-dortoirs.[36]. Par réaction en chaine, le phénomène de migration pendulaire qui découle de ces situations a fortement compromis le désengorgement des métropoles, un autre but fondateur de ce type d'action. Sylvia Ostrowetsky décrit ainsi : « Paris […] continue d'être engorgée par les migrations alternantes […]. La durée des temps de déplacement n'a pas changé même si les kilomètres parcourus sont plus nombreux. Les voies circulaires, comme l'A 86, continuent d'enserrer la capitale comme un rempart. Ce n'est plus de vie et

[32] Chaline C., 1996, *op. cit*., p. 111.
[33] Chaline C., 1985, *op. cit*., p. 113.
[34] Un « succès indéniable » selon C. Chaline, p. 87.
[35] C. Chaline. 1996, p. 94.
[36] C. Chaline, 1985, p. 115.

de revendication sociale qu'il s'agit, mais de pollution et de bouchons quotidiens dans l'isolement des voitures à quatre places… »[37].

Les tenants des villes nouvelles soutiennent que c'est un outil de maîtrise spatiale et de rationalisation de l'urbanisation. Dans la réalité, ce n'est pas si évident. Les conceptions, souvent basées sur une faible densité de population et la présence de nature en ville, en font un modèle fortement consommateur d'espace. À cet égard, les productions franciliennes ne sont pas plus performantes que les « villes anciennes »[38]. Françoise Cribier relate « le problème de l'espace dans un pays où il est rare, donc précieux : si les densités des villes anglaises étaient partout celles de Stevenage, elles couvriraient 10% du pays, au lieu de 3% actuellement »[39]. Par ailleurs, étant donné la poursuite de l'urbanisation des périphéries des grandes villes, elles ne l'ont jugulé que partiellement. La construction de l'habitat s'y est poursuivie, de manière réglementaire[40] ou illégale[41]. À l'échelle des villes nouvelles, la rationalité de ce dirigisme urbanistique n'a pas résisté aux contraintes exercées par les acteurs autres que ceux de l'État. Dans la nouvelle capitale Chandigarh, la ceinture verte, inconstructible d'après les plans, a été investie de toutes parts. Des favelas ont été développées au sein même et sur les marges du plan pilote de Brasilia, pouvant contenir jusqu'à 30 000 personnes dans le cas de Paranoá[42]. *In fine*, les villes nouvelles sont adressées aux sociétés. Il s'agit de leur proposer des espaces urbains mieux habitables. Par rapport à cette remarque, l'étude menée par Nicole Haumont[43] est éclairante. L'analyse s'intéresse aux espaces sociaux issus de politiques de villes nouvelles en les comparant à ceux consécutifs d'une « urbanisation traditionnelle », dans des contextes écossais, français, hongrois et polonais. Il résulte qu'entre ces deux façon d'agir, rien ne démontre que l'une soit qualitativement ni même quantitativement meilleure que l'autre.

Cet inventaire montre que cette solution idéalisée, d'apparence facile, n'est pas idéale concrètement. Avec un certain recul temporel Laurent Devisme écrit : « À ceux qui parlent

[37] *Op. cit*., p. 28.
[38] Fouchier V., 1998, *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris, SGVN, 212 p.
[39] *Op. cit*., p. 211.
[40] « […] *En Angleterre, les vastes programmes de villes nouvelles qui ont pourtant revêtu une ampleur inédite puisque pas moins de 2,5 millions de personnes y vivent, n'ont pas empêché la poursuite de l'urbanisation spontanée, n'absorbant qu'une infime partie de la croissance urbaine* ». Baudelle G., Ducom E., *op. cit*.
[41] Le Caire en est une bonne illustration.
[42] Voir Rochefort M. et Roussel M., 1990, « Politique, stratégies et tactiques dans la dynamique d'un espace urbain : l'exemple de Brasilia », *Strates*, n°5, http://strates.revues.org/1397.
[43] Haumont N., *et al*., 1999, *Villes nouvelles et villes traditionnelles. Une comparaison internationale*, Paris, L'Harmattan, 341 p., p. 340.

d'échec, d'autres leur répondent que la situation urbaine serait pire sans elles : maigre consolation »[44]. Les villes nouvelles seraient donc une pratique d'aménagement par défaut. En cela, nous relevons un premier paradoxe quant à la continuité de son application. Un second se trouve dans l'anachronisme du concept de ville nouvelle, de par les moyens nécessaires à sa mise en œuvre et les finalités recherchées.

Les conditions capitales réunies, qui permirent ce genre d'application dans les pays pionniers en la matière, ne sont plus d'actualité. Les structures politico-économiques qui caractérisaient les États, très centralisées, facilitaient leur interventionnisme dans le domaine de l'urbanisme volontaire, d'autant plus que le contexte idéologique était celui de l'État-providence. Depuis, les réformes territoriales de décentralisation et de déconcentration, ainsi que la globalisation ont amoindri leurs forces d'action et de décision. Rappelons aussi que ces aménagements ont été possibles car ces États connaissaient une forte croissance économique. Cette réflexion, à modérer pour l'Algérie et le Maroc, notamment du point de vue politique, paraît tout de même pertinente.

Continuer à mettre en pratique ce modèle équivaut à faire abstraction de quelques découvertes des sciences sociales. Elles semblent évidentes maintenant, mais il est nécessaire de les rappeler car des idées directrices du concept leurs sont antagonistes.

Une ville nouvelle se veut être un projet de réalisation d'une entité urbaine autarcique, avec des limites physiques formellement définies. Or, la mobilité spatiale croissante des personnes, des biens matériels et immatériels rend cette forme d'aménagement obsolète. Les populations ne vivent plus exclusivement sur un seul territoire. Les expressions sociétés en réseaux, sociétés nomades ou sociétés d'individus mobiles[45] rendent compte de cette circonstance. Alors que les vécus urbains s'inscrivent dans des espaces réticulaires, ou archipélagiques, le recours à un concept qui vise à circonscrire l'habiter dans un espace unique est étonnant. Cela rend aussi caduque l'idée de produire un territoire urbain assimilable à celui d'une ville dont le bornage serait clair. Même si elle est discutable, la formule « le règne de l'urbain et la mort de la ville »[46] a le mérite de rappeler que les conceptions visant à l'aménagement de l'espace ne doivent plus appréhender ce dernier comme continu mais comme un ensemble de lieux à connecter. À une période où le terme

[44] 2003, « Ville nouvelle », *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033 p., p. 994.
[45] Respectivement formulées par Castells M. (1981), Knafou R. (1998), Stock M. (2005).
[46] Choay F., 1994, « Le règne de l'urbain et la mort de la ville », *La Ville : Art et architecture en Europe, 1870-1993*, Paris, Éditions du centre Georges Pompidou.

d'agglomération semble plus approprié que celui de ville pour prendre en compte les réalités de l'espace urbain et où l'éclatement[47] des villes est reconnu, le recours au modèle de ville nouvelle semble inopportun.

D'autres représentations qui ne sont pas propres à la ville nouvelle mais constituent une part de sa matrice, ont été remises en question depuis sa conceptualisation. D'une part, l'observation des faits montre que l'agencement spatial n'est pas l'unique déterminant de la sociabilité en milieu urbain. C'est ce que Sylvia Ostrowetsky évoque lorsqu'elle remarque que les problèmes sociaux perceptibles dans des secteurs de villes nouvelles sont identiques « à ceux que l'on rencontre classiquement dans les grands ensembles. C'est dire qu'une architecture urbaine ne permet d'induire un comportement ». Selon elle, « il est faux de penser que l'expression architecturale peut, à elle seule ou presque, sécréter de la société »[48]. D'autre part ce type d'action urbaine omet la capacité d'agir ou de réagir des populations qu'elle cible, les considérant comme de simples bénéficiaires passifs, ainsi que de celles à qui elle n'est pas destinée. Le cas de Brasilia – et ce n'est pas le seul – prouve que la planification spatiale peut être fortement bouleversée par des stratégies individuelles et collectives modifiant l'organisation et le contenu social prévus : « […] ce sont finalement les propriétaires terriens antérieurs, les habitants pauvres, les habitants riches et les spéculateurs immobiliers qui ont progressivement façonné un espace urbain beaucoup plus complexe que celui qui aurait du résulter de la stratégie initiale, et finalement plus proche de la réalité sociale d'aujourd'hui »[49].

La ville nouvelle est une figure majeure de l'urbanisme de plan. Pourtant depuis une vingtaine d'années, les modalités des actions urbaines dirigées par les pouvoirs publics tendent à se cristalliser autour d'une logique de projet. Utiliser ce concept, c'est négliger ce changement de paradigme. Laurent Devisme le fait remarquer : « À une période […] voyant le phénomène urbain comme retors à toute visée planificatrice, les villes nouvelles incarnent plutôt des incongruités. […] De fait, la régulation contemporaine de dysfonctionnements urbains ne passe plus par un imaginaire bâtisseur projetant des villes entières »[50]. Les villes nouvelles ont certes démontré qu'il était possible d'ériger de nombreux habitats en un temps « record » mais elles ont montré leurs limites quant à l'aboutissement de sociétés urbaines, inscrites territorialement et socialement égalitaires. C'était pourtant une des prétentions, qui

[47] Coutard O. *et al*., 1996, *La ville éclatée : enjeux, logiques et modalités d'une régulation économique, sociale et territoriale : séminaire de prospective*, Paris, MELTT, 162 p.
[48] *Op. cit*., p. 32 et 35.
[49] Rochefort M., Roussel M., *op. cit*., p. 5.
[50] *Op. cit*., p. 994.

reste encore à atteindre pour beaucoup. De cette perspective, ce modèle émerge à nouveau comme dépassé.

De ce constat plus que contrasté et de ces paradoxes posés nous soulevons un des questionnements au fondement de notre recherche : pourquoi l'action publique urbaine marocaine et algérienne s'est saisi récemment du modèle de ville nouvelle ? Autrement dit, il s'agit de cerner et comprendre les causes qui incitent les pouvoirs publics en place à tout de même faire usage de cette doctrine.

Problématique et hypothèses

Les trois grandes interrogations de notre recherche doctorale sont : pourquoi les pouvoirs publics font usage de ce type de politique d'aménagement ? Comment ces politiques sont-elles conduites ? Quelles sont leurs effets territoriaux ? À partir de ces questionnements, nous formulons la série d'hypothèses suivantes.

Notre première hypothèse consiste à penser que les efficacités performative et iconique de cette représentation intellectuelle, d'avantage que celle opérationnelle, ont orienté ces choix d'aménagements. Comme si le fait de véhiculer ce vocable allait suffire à synthétiser l'adhésion de toutes les parties prenantes et produire une telle utopie. Même si leurs porteurs les désignent en tant que « ville nouvelle », les actions spatiales étudiées ne concordent pas avec le concept. Elles lui correspondent essentiellement à travers les discours de leurs mises en valeur et de légitimation. Certes, elles présentent certaines caractéristiques fondamentales du concept. Mais dans les faits, notamment ceux de l'habiter, de l'espace vécu urbain et des territoires du quotidiens qui se forment dans les espaces et leurs lieux produits selon ces intentions, en l'occurrence étatiques, elles présentent de rares similitudes avec son contenu. Donc, il s'agit de "villes nouvelles". Ces actions sont plus guidées par des opportunismes foncier et immobilier que par la volonté d'ériger des villes où il fasse bon vivre pour le plus grand nombre de leurs habitants, ce qui spécifie l'objectif premier du concept de ville nouvelle. L'inadéquation conceptuelle est aussi perceptible à travers la faiblesse des moyens financiers, institutionnels, législatifs et politiques mis à disposition par les gouvernements, au regard d'une telle ambition socio-spatiale. On peut se demander, à l'instar de J.-P. Charrié au sujet des projets de type technopolitain et plus généralement du

projet urbain si actuellement au Maghreb, les projets de « villes nouvelles » sont le fait d'un effet de mode[51]. Plus largement, nous adoptons une des hypothèses soutenues par le programme de recherche *Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb* : « Si on prend en considération l'importance attribuée à la médiatisation des mégaprojets maghrébins, nous pouvons avancer l'hypothèse que, dans certains cas, leur mise en image peut se substituer carrément au projet lui-même. À partir de là, on peut considérer que les projets — du moins certains d'entre eux — sont annoncés par les porteurs pour leur efficacité performative, sans que ce qui les fonde soit véritablement pris en compte. Peut se créer ainsi une sorte d'« effet mirage » des grands projets des métropoles maghrébines du XXIème siècle, lesquelles semblent s'engouffrer dans une voie où la confusion risque de s'établir entre les possibilités réelles et concrètes d'aménagement et le rêve virtuel des images en 3D »[52].

Notre deuxième hypothèse est qu'il n'y a pas eu de capitalisation des expériences étrangères dans la perspective d'une redéfinition du concept, ni d'adaptation en vue d'adéquation avec le contexte géographique, ni d'amélioration avec la prise en considération des raisons qui, globalement, font que les résultats ne répondent aux objectifs intellectualisés. Cela aurait pourtant été nécessaire pour rendre ce concept opératoire plus efficient. À ce niveau on montrera la faiblesse des représentations conceptualisées notamment dans les écrits spécifiquement consacrés aux projets, car ce format est celui qui offre le plus de possibilité d'intellectualisation (études et documents relatifs). On verra que le cas marocain, en plus des plans, est basé sur de nombreux autres vecteurs d'*iconisation* du projet, comme si ils étaient des palliatifs à la carence des documents écrits, comme si la communication remplaçait la conception.

Certains travaux récents de recherche urbaine sur le Maghreb actent, qu'à l'instar des façons de produire de l'urbain au nord de la Méditerranée[53], les modalités de l'action urbaine

[51] 1996, *Villes en projet(s). Actes du colloque de 1995*, MSHA, Talence, 408 p., p. 15.
[52] P. Signoles (coord. sc.), 2010, Synthèse du rapport, PDF, 91 p., p. 70.
[53] Voir L. Zaki (dir.), 2011, *L'action urbaine au Maghreb. Enjeux politiques et professionnels* ; P. Signoles (coord.), 2010, *Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du* Maghreb, synthèse du rapport scientifique, notamment le chapitre « Les grands projets urbains à la conquête des périphéries » ; P.-A. Barthel, 2008, « Faire du « grand projet » au Maghreb. L'exemple des fronts d'eau (Casablanca et Tunis) » et 2006, *Tunis en projet(s). La fabrique d'une métropole au bord de l'eau* ; R. Cattedra, 2001, *La mosquée et la cité. La reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca*. Ces travaux autour de la notion de projet urbain / urbanisme de projet, ont leurs pendants dans d'autres contextes territoriaux. Voir notamment, 2001, « Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande », *in Espaces et sociétés*, n°105-106,

publique s'inscrivent dorénavant dans une *logique de projet*. Au Maghreb en général, mais avec plus d'acuité au Maroc et en Tunisie, on assiste depuis une dizaine d'années, particulièrement dans les périphéries des grandes villes, à l'activation de nombreux grands projets d'aménagement. Les « *villes nouvelles* » sont un type de grand projet d'aménagement parmi un ensemble, dont une typologie a été faite dans le cadre du programme de recherche FSP. Il y a là une différence avec l'Algérie où, peut être à cause de l'héritage de la période socialiste, la logique de *projet urbain* qui est un des apanages de l'*urbanisme libéral*[54] est moins en prise avec les démarches d'aménagement de l'État algérien au cours des quinze dernières années. Mais en réalité, il faut être moins tranché. Les modalités d'agir étudiées ici ne relèvent ni de la planification urbaine, ni de l'urbanisme de projet, cette affirmation constitue notre troisième hypothèse. Elles empruntent certaines caractéristiques à chacune de ces logiques, dont la plupart ne nous paraissent pas fondamentales. C'est pourquoi nous qualifions ces actions d'aménagement de l'entre-deux, ou plus radicalement, d'aménagement hybride, au sens figuré d'un aménagement « qui n'appartient à aucun type, genre, style particulier, qui est bizarrement composé d'éléments divers » [55]. Au sein de la planification urbaine, J.-P. Lacaze distingue cinq modes parmi lesquels « l'urbanisme de composition », qu'il dénomme aussi « urbanisme de plan-masse »[56]. C'est à ce mode d'action que nous faisons référence par l'urbanisme de planification. Une ville nouvelle en tant qu'acte d'aménagement est sensé représenter une figure majeure de cet urbanisme. D'ailleurs J.-P. Lacaze n'hésite pas à recourir à l'exemple des *new towns* pour illustrer « un urbanisme qui fait du plan l'instrument fondamental de la planification urbaine »[57]. Les tenants de cette pratique considèrent que ce dernier est « une discipline de synthèse, dont le mode d'expression privilégiée est la rédaction du plan, qu'il s'agisse du plan d'un quartier ou d'une ville nouvelle, ou encore du « plan d'urbanisme » d'une ville existante ». En théorie sur la base d'études préalables, « la structure et la forme future de la ville peuvent être définies à l'avance par la réflexion […] et traduites par un ensemble de plans ». Cet urbanisme n'est pas étranger à la montée en puissance de la profession d'urbaniste. En outre, les modalités de décision qui dominent cette forme de pratique d'aménagement urbain sont

---

L'Harmattan, 284 p. ; G. Pinson, 2009, *Gouverner la ville par projet – Urbanisme et gouvernance des villes européennes*, Paris, SciencesPo. Les Presses, 420 p.

[54] Au sens d'Alain Bourdin. 2010, *L'urbanisme d'après crise*, La Tour d'Aigues, Éd. de l'Aube, 157 p., pp. 20-21.

[55] Portail lexical du CNRTL, CNRS.

[56] 1995, *Introduction à la planification urbaine – Imprécis d'urbanisme à la française*, Presse de l'École nationale des Ponts et chaussées, Paris, 2ème éd., 386 p., p. 61.

[57] *Op. cit.*, p. 63.

empreintes de technocratie et de centralisme politique. L'urbanisme de projet se veut à l'opposé. Ce mode d'agir ce qualifie par sa dite souplesse, sa flexibilité. L'urbanisme de projet – ou projet urbain – peut se définir comme « une procédure stratégique, pragmatique et contextuelle de fabrication intentionnelle de l'urbain qui tend à se substituer à la planification standard – téléologique, théorique et universelle »[58]. L'urbanisme de projet s'intéresse d'avantage au dessein qu'au dessin. Il fait intervenir l'ensemble des parties potentielles de la fabrique urbaine. L'urbanisme de projet est « fondamentalement non technique, à la différence de la règle et du plan, le projet est médiatique »[59]. Il est donc aussi question, au cours de cette recherche, de vérifier quels sont les "ingrédients" de l'urbanisme de projet et ceux de l'urbanisme de planification qui caractérisent les actions d'aménagement étudiées.

Notre quatrième hypothèse est que ces actions sont des vecteurs plus ou moins puissants de reterritorialisation des périphéries de Constantine et Marrakech. Il s'agira de vérifier si l'émergence de centralités ou de marges urbaines nouvelles – ou bien les deux intriquées – y est observable, et de vérifier si cela tient seulement du neuf, ou aussi de l'original. En outre, elles ont un impact territorial dans leur périmètre d'implantation, mais aussi, à l'image des vases communicants, en dehors. Elles jouent le rôle d'incubateur de reterritorialisation dans les périphéries de leurs sites, aussi bien localisées de façon proche, c'est-à-dire dans les interstices des systèmes centres-périphéries, que de façon éloignée, c'est-à-dire au sein des périmètres urbains de Marrakech et de Constantine, notamment dans leurs centres. Selon nous, ces politiques publiques d'aménagement, qui se veulent « nouvelles », d'un autre genre pour leur contexte, produisent tant des lieux de centralités urbaines que des territoires marginaux urbains dans les périphéries des grandes villes faisant l'objet de nos études, les deuxièmes primant sur les premiers. Objectivement, nous soutenons la sous-thèse que ces espaces sont dotés d'une faible urbanité. Ils empruntent pour beaucoup à la notion de non-lieu définie par M. Augé, sans pour autant coïncider parfaitement avec. Au sens d'une définition utopique positive de la ville nouvelle, ces projets urbains n'y aboutissent pas actuellement. S'agissant de notre tentative d'évaluer les effets territoriaux de ces aménagements urbains, une remarque s'impose. Une ville nouvelle est un projet qui se construit sur un temps long, d'au moins deux décennies. Les effets concrets observés sur le

[58] L. Devisme, 2003, « Projet urbain », *in Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, J. Lévy, M. Lussault (dir.), Paris, Belin, 1033 p., p. 747-748.
[59] *Ibid*.

terrain, ainsi que les représentations des habitants de ces zones en cours d'aménagement que nous rapportons dans ce travail ne sont donc pas immuables. De plus, les difficultés rencontrées sur le terrain pour obtenir des informations sur les projets étudiés, nous obligent à être réservé quand à nos propos. Nous voulons vérifier l'idée de l'existence d'un fort décalage entre la « ville nouvelle » idéelle, celle du porteur de projet, et la « ville nouvelle » vécue, c'est-à-dire celle des habitants. Cela nous renvoie à la question de l'usage de ce syntagme par les porteurs – plutôt que nouveau pôle urbain par exemple – pour son efficacité performative. Il s'agit d'évaluer le niveau de performativité des projets car elle n'est jusqu'ici qu'hypothétique. Il faut rappeler qu'inversement à un énoncé constatif, qui « enregistre un état du monde », un énoncé performatif « ajoute un état au monde »[60]. En posant l'hypothèse que le territoire vécu par le truchement des « villes nouvelles » produites et idéelles ne présente pas les conditions spatiales que sous entend cet énoncé, nous avons l'occasion d'analyser le « passage de la performativité – potentielle – à la performance – avérée – »[61], de connaître la « performativité réalisée effective »[6263]. Plus précisément, il s'agit de saisir les effets territoriaux de ces actions, selon des acceptions du territoire au sens d'*espace humainement occupé* ; du territoire au sens social, c'est-à-dire en tant qu'*espace vécu*, autrement dit pratiqué et représenté, ici par des *habitants du quotidien* ; du territoire au sens politique, appréhendé en tant qu'espace approprié par des pratiques démocratiques institutionnalisées. C'est aussi une façon de vérifier si ces actions ont des effets qui s'approchent de l'utopie d'une ville idéale véhiculée par le concept de ville nouvelle.

Postulant que tout projet d'aménagement spatial est générateur de conflits d'acteurs et « intrigué » par des représentations officielles, particulièrement celles des porteurs, dont la plupart ne les mentionne que peu ou pas, nous traiterons de leurs caractéristiques. Il s'agira d'identifier les parties prenantes et les enjeux des conflits dans les cas d'aménagement des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt. Nous verrons qu'ils surviennent de façon récurrente durant des phases différentes des projets, comme celles de la décision, de la conception, de la réalisation et de la gestion post-réalisation. Ici, les enjeux sont liés au respect de l'urbanisme réglementaire, au choix du type d'aménagement, à la propriété foncière, aux conditions de vie dans les espaces nouvellement urbanisés et à la gouvernance

[60] M. Lussault, 1997, « Une problématique de l'image en géographie », *in Figures de l'urbain. Des villes, des banlieues et de leurs représentations*, C. Calenge, L. Lussault, B. Pagand, (dir.), MSHV, 213 p., p. 18.
[61] *Ibid.*
[62] *Op. cit.*, p. 19.
[63] Au sujet de la *performativité*, se référer à J. Austin, 1970, *Quand dire c'est faire*, Paris, Seuil, 202 p.

de ces derniers. Ils ne sont pas nouveaux. En cela, nous montrerons que ces aménagements de type ville nouvelle, ne sont guère des projets « clé en main ». Hormis la spécification des conflits, nous essaierons, dans la mesure du possible, de mettre en exergue les moyens de leurs régulations.

Démarche scientifique

Notre démarche s'inscrit dans une géographie pragmatique, qui analyse l'action d'aménagement et particulièrement ses effets spatiaux voire territoriaux. Nous sommes sensible à la voie du système d'acteurs ouverte par M. Crozier et E. Friedberg[64] et donc à son corollaire le système d'action. Si nous ne prétendons pas donner la possibilité de découvrir le système d'action des projets étudiés de manière exhaustive, nous en dévoilons un certain nombre d'arcanes. Il est donc question de s'intéresser aux acteurs des projets qui participent à la territorialisation de l'espace par le truchement de ces projets, tel que le préconise H. Gumuchian[65] d'une manière générale. Il s'agira de notifier l'identité et le rôle des acteurs recensés dans l'action au cours de ses différentes temporalités : de décision et de raisonnement, de mise en œuvre, de gestion de ses effets. En conséquence, cela inscrit aussi notre démarche dans une forme de déconstruction du projet, par tranche de temporalité. De même, parce que notre posture se veut pragmatique, notre angle d'analyse est relativement critique. Il s'agit de présenter ici un travail de géographie critique et de géographie de la critique. D'une manière globale, notre recherche s'intéresse à la façon dont des acteurs s'approprient une portion d'espace et au résultat spatial de cette appropriation, donc à ses processus et produits territoriaux. Elle entend mettre en exergue les moyens et les mécanismes par lesquels les acteurs impliqués parviennent ou ne parviennent pas à leurs fins d'aménagement de l'espace.

Notre préoccupation première est spatiale, donc d'ordre géographique, toutefois nous sommes inspirés par les courants de la sociologie « hantés » par la critique, décrits par L. Boltanski[66]. Selon nous, en étant basique[67], la géographie doit servir à montrer, de façon critique, comment se joue l'appropriation de l'espace ; parallèlement, elle a pour objectif

[64] 1977, *L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective*, Paris, Éd. du Seuil, 436 p.
[65] Gumuchian et *al.*, 2003, *Les acteurs, ces oubliés du territoire*, Paris, Économica, 186 p.
[66] 2009, *De la critique, Précis de sociologie de l'émancipation*, Gallimard, 294 p.
[67] C'est-à-dire sans entrer dans le dédale épistémologique, souvent intéressant, de la distinction entre la géographie politique, la géographie du pouvoir, la *radical geography*, la nouvelle géographie, la *political geography*, etc.

d'exposer et de dénouer les discours – en acte ou pas – d'acteurs exerçant une activité critique sur le projet d'appropriation. Pour revenir à M. Crozier et E. Friedberg, si l'on se réfère en partie aux propos de P. Signoles, qui adosse un texte conceptuel sur les acteurs et la fabrique de l'urbain à leur théorie du système d'acteur[68], notre démarche essaie de puiser dans la leur puisque, à de multiples reprises, nous focalisons sur la légitimité et la légitimation des actions étudiées, mais aussi sur celles de leurs effets socio-spatiaux. Si les deux premières parties de notre travail portent essentiellement sur la production spatiale du "haut", c'est-à-dire sur celle des acteurs étatiques et privés puissants, la troisième partie est pour beaucoup consacrée à l'espace "réceptionné" par le "bas", c'est-à-dire par les acteurs "simples" que sont les habitants ordinaires et qui, à leur tour, voire synchroniquement, le façonnent, se l'approprient à travers leurs pratiques et leurs représentations. La territorialisation est un processus qui allie notamment ces deux sources d'appropriation de l'espace. Selon cette optique, en définitive, notre travail s'inscrit dans le champ de la géographie sociale : « le véritable lieu de la géographie sociale se trouve sans doute dans le rapport dialectique qui se tend entre ces deux catégories d'espaces, objectivé et représenté, institutionnalisé et vécu »[69]. Nous insistons sur le fait que notre démarche est aussi à la fois inductive, c'est-à-dire à partir des missions de terrain, et déductive, fondée sur des hypothèses[70].

Du comparatisme maroco-centré au regard croisé maroco-algérien

Au cours de la phase exploratoire, au gré de recherches bibliographiques, journalistiques et webographiques, la démarche initiale de notre recherche, visant à comparer la genèse, la maîtrise d'ouvrage urbaine et les effets territoriaux de deux projets de « ville nouvelle » situés dans les périphéries de Marrakech est Casablanca, a été transformée. Il est rapidement apparu que les deux objets d'analyse choisis présentent des divergences. Le contexte territorial de Casablanca, en termes d'encadrement politico-administratif, est très particulier. De plus, il s'agit d'une implantation dans la périphérie d'une ville de plusieurs millions d'habitants alors que la population de Marrakech en compte près de 850 000 en 2010. Mais surtout il y a un écart de temporalité trop important entre les deux projets pour

[68] 1999, « Acteurs publics et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe », in *L'urbain dans le monde arabe : Politiques, instruments et acteurs*, P. Signoles, G. El Kadi, R. Sidi Boumedine, (dir.), CNRS, 373p., pp.19-53.
[69] G. Di Méo, 1991, *L'homme, la société, l'espace*, Économica, 319 p., p. 174.
[70] A. Bailly, H. Béguin, 1982, *Introduction à la géographie humaine*, Paris, A. Colin, 216 p.

soutenir une approche comparative. Fin 2006, le projet de Tamansourt prend physiquement forme, cela fait deux ans qu'il a officiellement démarré. À la même période, le projet de Zenata vient seulement de voir la signature d'une convention pour l'autorisation d'en faire les études et des obstacles fonciers accentuent le retard de son efficience par rapport au projet de Tamansourt. Ce décalage temporel d'un projet sur l'autre se serait répercuté dans la matière à étudier de l'un par rapport à l'autre. Par ailleurs, les portages institutionnels divergent, l'un étant pris en charge par la CDG-Développement via sa filiale Diar Al Mansour, l'autre étant le fait du Holding d'aménagement Al Omrane via ses sociétés filiales Al Omrane Marrakech et Al Omrane Tamansourt.

Parallèlement, je découvre le précieux mais trop court ouvrage de Marc Côte, *Constantine – cité antique et ville nouvelle* (2006). Il brosse une synthèse de l'histoire urbaine de cette ville algérienne ainsi que de son aménagement urbain à une échelle métropolitaine, dans le sens de la région urbaine, en focalisant la plus grande partie du texte sur l'étude du cas de l'aménagement de la « *ville nouvelle* » d'Ali Mendjeli dans la périphérie de Constantine. L'auteur présente de nombreuses pistes de réflexions sur le projet, réparties sur « quatre temps » : « le temps des géographes, le temps des architectes, le temps des politiques, le temps des habitants ». Cependant, certaines d'entres elles, bien que très fécondes, méritent une meilleure exploration, je pense notamment à la partie consacrée à l'habiter, condensée par l'auteur en quatre pages, certes, cela étant surtout le fait d'une temporalité de l'habiter alors encore trop récente. L'envie d'apporter des éclairages complémentaires sur ce projet mais surtout ses points communs avec celui de Tamansourt et les difficultés pressenties quant à l'étude du cas marocain de Zenata finissent par me réorienter sur une comparaison maroco-algérienne entre les projets de « villes nouvelles » de Tamansourt et d'Ali Mendjeli[71].

Il s'agit dans les deux cas d'un type d'aménagement urbain officiellement qualifié de « ville nouvelle » par les acteurs publics en ayant la charge. Ces projets présentent des caractéristiques « chiffrées » proches (cf. tableau n°1), tant pour la localisation par rapport à

[71] En outre, j'ai connaissance, lors du choix de ce changement d'objet d'étude, d'un accord programme établis entre l'Université Montpellier III et l'Université Mentouri à Constantine. Il lie mon laboratoire d'accueil d'alors, GESTER, au Laboratoire d'aménagement du territoire (LAT) à Constantine, dans le cadre d'une recherche commune portant sur les mutations urbaines des régions montpelliéraine et constantinoise. Je sais, par le biais de discussions informelles avec des universitaires constantinois que le projet d'Ali Mendjeli est territorialement réel. Cette nouvelle approche comparative sera validée par mon directeur de recherche, mon codirecteur, ainsi que le directeur du LAT.

la ville-centre, que leur superficie, etc. Ils concernent les périphéries de villes maghrébines continentales, intérieures, lesquelles sont toutes deux communément qualifiées de « ville historique »[72]. Constantine et Marrakech sont considérées comme des métropoles régionales[73], voire des villes internationales. Certes, du fait notamment d'un secteur touristique plus développé, la ville-centre marocaine possède d'avantage de rayonnement international. En outre, d'après les recensements généraux de la population, la commune de Constantine compte 462 055 habitants en 1998 et celle de Marrakech 823 154 habitants en 2004. Malgré ces quelques différences, les projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt ont de nombreux points communs. Au sein de leur hiérarchie urbaine nationale respective, les ville-centre ont un rang relativement similaire.

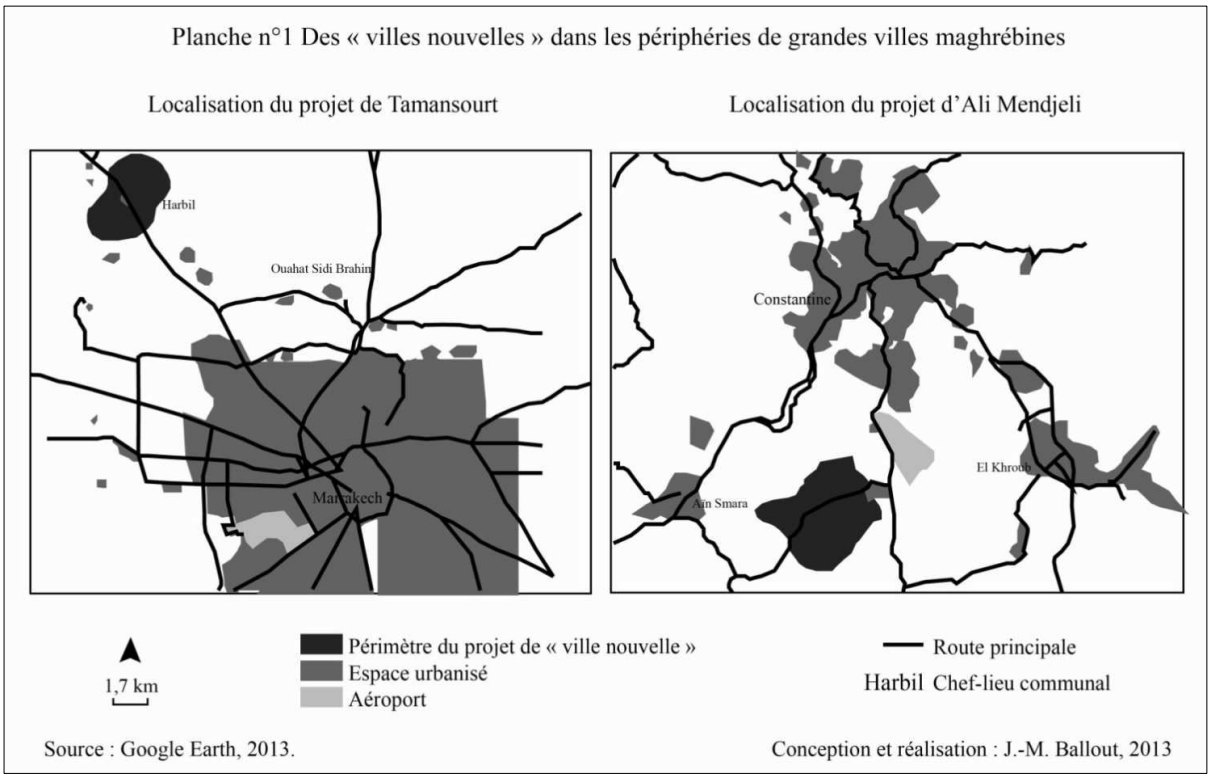
Tableau n°1 Principales caractéristiques des projets

	Ali Mendjeli	Tamansourt
Type de projet (désignation officielle)	*ville nouvelle*	*ville nouvelle*
Nombre d'habitants	*300 000*	*300 000*
Nombre de logements	*50 000*	*58 000*
Superficie	*1 500 ha*	*1 180 ha*
Distance avec la ville-centre	*environ 15 km*	*environ 10 km*
Année de démarrage	*1998*	*2004*

Sources : ERAC Tensift, 2006, DUC, fiche technique, 2005.

Si, jusqu'ici, la dimension comparatiste de notre recherche n'a pas été explicitée, les paragraphes qui précédent en exposent les linéaments. Nous montrons comment le passage de l'objet marocain à l'objet algérien s'est fait en tenant compte des similitudes entre les deux.

[72] Au sens d'une longue histoire urbaine, les origines de Constantine et Marrakech sont datées à -202 et 1062.
[73] Selon J.-M. Miossec, 2013, « Les grandes villes et métropoles d'Europe et de Méditerranée face aux enjeux de la mondialisation », *3ème rencontre scientifique sur la grande ville méditerranéenne : expériences et perspectives*, Université Constantine 1, 15 et 16 mai 2013, communication en cours de publication.



L'idée contenue dans l'aphorisme « il faut comparer ce qui est comparable »[74] est sous-jacente. Telle que nous l'avons adoptée à l'origine de notre recherche[75], l'approche comparatiste avait pour visée, la prise de connaissance d'éventuels effets de lieux sur la conduite des projets et leurs effets territoriaux et, la richesse heuristique perçue comme inhérente à ce genre d'approche par la multiplication monographique qu'elle suppose. Instinctivement, nous avons opté pour la « forme comparative tautologique », le but de la comparaison est de montrer les ressemblances entre les deux objets, « justifiant par la même la comparaison » [76]. *A posteriori*, découvrant des divergences majeures entre les objets, nous avons décidé de conjuguer cette forme d'approche comparative avec une autre forme, structurée sur les différences.

D'après Marcel Detienne, la mise en exergue des différences entre deux objets, qu'elles soient substantielles ou contextuelles, et qui les rendraient à première vue incomparable, permet, au contraire et dans une certaine mesure, leur comparabilité. Par sa polysémie, la comparaison peut tenir sur le caractère comparable et/ou incomparable des objets. Marcel Detienne semble envisager le comparatisme pour pointer les différences et

[74] Citée, déconstruite et réfutée par M. Detienne, 2000, *Comparer l'incomparable*, Seuils, Paris, 144 p.
[75] Cf. Avant-propos.
[76] Philippe Gervais-Lambony, 2003, *Territoires citadins. 4 villes africaines*, Belin, Paris, 272 p.

mieux les comprendre, ce vers quoi tend aussi Philippe Gervais-Lambony. Dans son travail sur la citadinité en Afrique[77], il justifie sa comparaison à partir des « contrastes » observés sur le terrain. Ici, on voit que le comparatisme suppose une approche inductive. L'auteur distingue cinq formes théoriques de démarche comparative dont deux qu'il privilégie. Toutes deux basées sur la différence des objets et leurs effets, il explique : «

- Un des aspects de A ressemble à B, mais pourtant B ne ressemble pas à A, la comparaison aide à comprendre pourquoi.
- Bien que A diffère de beaucoup de B, il y a des points communs qui relèveraient donc de l'universel (du général, ce que la comparaison cherche à démontrer »

Nous empruntons beaucoup à cette posture qui se sert des différences pour comparer car les deux projets étudiés en présentent. Elles nécessitent d'être éclairées.

Biens qu'inscrits dans une aire culturelle commune, à l'échelle nationale, la divergence des contextes territoriaux de ces projets pourra avoir des effets lisibles dans leur analyse géographique. En Algérie les cadres politiques et économiques sont très centralisés. La classe dirigeante refuse les idées de décentralisation et de pouvoir local. La possibilité d'user d'une économie de rente n'est pas à négliger et la libéralisation de l'économie semble encore taboue même si elle est opérée depuis le début des années 1990. En outre, le pays n'est sorti que récemment d'une période de troubles majeurs, couramment appelée la décennie noire. À contrario, au Maroc, l'économie libérale est acceptée sans retenue. Au début des années 2000, le Gouvernement en place, avec de nombreuses réformes, a procédé à une affirmation libérale de sa politique. Les tensions sociales, palpables, n'ont pas atteint les pics qu'a connu l'Algérie durant les années 1990. Avec la réforme de la Charte communale de 2002, le pouvoir central a donné un signe favorable à un mouvement de décentralisation du pouvoir politique. Outre leur différence contextuelle, les projets eux-mêmes ont des différences de contenu. Alors qu'il s'agit d'un projet de « *ville nouvelle* » pour chacun, leurs processus décisionnels n'ont pas les mêmes caractéristiques. Pour Tamansourt, la réalisation du projet a été décidée par le pouvoir à un niveau central, après avoir été pensé localement et avant d'avoir été autorisé localement. Pour Ali Mendjeli, le projet a été pensé, décidé et autorisé par un pouvoir de niveau local avant de n'être intégré qu' « après coup » dans l'action du pouvoir central. Cela fait d'Ali Mendjeli un cas particulier des « villes nouvelles » algériennes par rapport à des projets comme Boughezoul

[77] *Op. cit.*, p. 24.

ou Hassi Messaoud : dans le cas d'Ali Mendjeli ce n'est pas le Président qui a décidé de prime abord la réalisation de ce projet, c'est le wali. Enfin, les projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt sont situés dans des temporalités différentes de l'aménagement urbain. Le décalage temporel en entraine d'autres, notamment territorial dans une acception d'appropriation social. Ainsi, lorsque nous commençons notre recherche, quelques 60 000 néo habitants sont installés dans le périmètre d'Ali Mendjeli, alors que le projet de Tamansourt n'en est qu'au stade de l'aménagement. Cela compromet une comparaison ferme. Néanmoins cette distorsion temporelle est particulièrement intéressante dans le cadre d'un regard croisé. S'agissant des effets territoriaux, le cas le plus mature, c'est-à-dire celui d'Ali Mendjeli sert de référent car il est le plus à même d'être renseigné.

Ces précisions apportées nous invitent à relativiser notre approche. Les différences exposées font que, plus d'un comparatisme *stricto sensu*, c'est-à-dire « termes à termes » et dont les termes dans leur ensemble seraient équivalents, ce travail tient d'un regard croisé. C'est plus une mise en perspective de la déconstruction et des effets territoriaux de deux actions d'aménagement présentant des similitudes et des différences, avec l'analyse du cas de Tamansourt éclairant d'avantage celle du cas d'Ali Mendjeli, et inversement selon les entrées analytiques. « Il s'agit de […] procéder à une réflexion qui est va et vient de l'un à l'autre »[78]. Pragmatiquement notre démarche cherche à faire ressortir les analogies et les variations entre deux grands projets maghrébins d'aménagement urbain à partir de trois entrées analytiques communes : la genèse, la maîtrise d'ouvrage urbaine et les effets territoriaux. Il s'agit de procéder à un regard croisé autant nomothétique qu'idiographique – la théorisation, du moins les prémisses, et le particularisme[79]. En outre, notre thèse intègre une triple comparaison. La mise en perspective est faite, aussi bien entre les deux cas, qu'entre chaque cas avec le concept de ville nouvelle tel que nous le définissons.

« Encore une recherche sur les villes nouvelles ! » se diront, las, certains spécialistes en recherche urbaine. Ce n'est pas si évident. Les études sur les « villes nouvelles »

[78] Philippe Gervais-Lambony, 2003, p. 24.
[79] À ce sujet, voir la réflexion introductive fort intéressante de Martin Vanier, 2011, « Aménagement,, ménagement, management : la possibilité d'une science », *in* A. Diop, M. Gherardi, J.-M. Miossec (eds), *Actes du Colloque Mimétisme – Comparatisme en aménagement du territoire : mimétisme et spécificité. Afrique de l'Ouest, Maghreb, France*, 354 p., pp. 43-53,

contemporaines[80] dans le monde arabe, ne sont pas aussi fréquentes qu'on le pense. Car effectivement, dès lors que l'on comprend les pratiques publiques d'aménagement coloniales et leurs effets spatiaux comme relevant de l'idée de « ville nouvelle », le nombre des études sur le sujet augmentent. Mais à cette époque, le concept de garden city d'Howard n'a pas encore eu le temps d'être diffusé, la production industrielle de l'habitat connait ses premiers balbutiements et surtout, la doctrine de *new town* n'a pas encore été théorisée. On pourrait rajouter qu'un des guides de l'action urbaine coloniale, la ségrégation socio-spatiale entre indigènes et colons, va à l'encontre d'un des fondamentaux du concept de ville nouvelle contemporaine. Nous sommes donc dubitatifs quant à la filiation entre ville nouvelle et production urbaine coloniale. Nous préférons réserver à cette dernière les termes de quartier colonial ou de ville duale. Néanmoins, il faut admettre que cette posture, qui perçoit de la « *ville nouvelle* » dans les pratiques coloniales d'aménagement urbain, a abouti à quelques fines réflexions[81]. Si la production scientifique sur le thème des « *villes nouvelles* » dans le monde arabe n'est pas si dense, c'est parce que cette pratique publique d'aménagement y était peu usitée jusqu'à récemment, il n'y avait donc pas lieu à ce qu'elle fasse l'objet de recherches. L'Égypte est un cas à part, avec la politique de « *villes nouvelles* » acté par le Gouvernement à la fin des années 1970. Cette pratique a fait l'objet d'une thèse en urbanisme, écrite par Sabine Jossifort[82]. Le cas des « *villes nouvelles* » égyptiennes a aussi été couvert, au moins en partie, par certains travaux d'Agnès Deboulet, de Bénédicte Florin, de Galila El Kadi, de Marion Séjourné. Parmi d'autres travaux de recherches à citer sur ce thème dans le monde arabe, il y a aussi eu le colloque sur le thème des villes nouvelles tenu à Jubail en décembre 1988. L'une des communications présentées dans ce cadre[83] explique que, jusqu'alors au Maghreb, il n'y a pas eu véritablement de création de ville nouvelle en adéquation avec le concept éponyme tel que nous le définissons[84].

Bien entendu, il y a eu des expériences de grands projets d'aménagement urbain au Maroc, tels que des « méga » lotissements mais c'est la première fois qu'un acteur du

[80] Par « *ville nouvelle* » contemporaine, nous entendons la pratique, par un ou des pouvoirs publics, à partir de la période post-coloniale, d'action d'aménagement à petite échelle et énoncée en tant que tel. Les projets de Tamansourt et d'Ali Mendjeli répondent à cette définition.
[81] Nous pensons à l'article de Jacques Berque, 1958, « Médinas, villeneuves et bidonvilles », *Les Cahiers de Tunisie*, t.4, Institut des Hautes Études de Tunis, 216 p., pp. 5-42
[82] 1998, *L'aménagement de la région métropolitaine du Caire. La contribution des villes nouvelles et des new settlements du désert*, université Paris 12, 439 p.
[83] Jean-François Troin et Pierre Signoles, 1993, « *Do new towns exist in Maghreb countries (Morocco, Algeria, Tunisia) ?* », *in New town Symposium held in Jubail industrial city, 3-7 december 1988, The Royal commission for Jubail and Yanbu, Arab urban development institute*, vol. 3, 82 p., pp. 1-17.
[84] Cf. *infra*, Chapitre I, Des idées sur la ville nouvelle au concept de ville nouvelle.

gouvernement, en 2004, exprime la mise en œuvre explicite d'un « programme de villes nouvelles ». Certes il y avait eu un avant-gout de ce type d'aménagement avec le projet de Sala El Jadida[85]. Mais ce dernier est particulier, il tient d'avantage du projet du Roi que d'une décision politique du Gouvernement. Du fait de leur « nouveauté » dans le champ de l'aménagement publique au Maroc, les « villes nouvelles » qui y sont en cours de réalisation et d'appropriation, n'ont pas encore fait l'objet de recherches spécifiques et publiées[86]. Cela a aussi déterminé notre choix pour le projet de Tamansourt.

En revanche, et alors qu'il existe très peu d'études sur les « villes nouvelles » algériennes en général, le cas d'Ali Mendjeli a fait l'objet de nombreuses analyses en sciences humaines, dont beaucoup sous la forme de mémoires de fin d'études. Ce corpus, s'il a une valeur empirique incontestable, présente tout de même des défauts. Les auteurs ne déconstruisent pas le projet au miroir d'un concept théorique de ville nouvelle. Ainsi ils participent à la croyance en ce type d'aménagement. Ils ne prennent pas de précautions, pas de guillemets, quant à l'usage de cette terminologie pour qualifier la réalité, produit de l'action. Seuls Nadir Boumaza[87] et M. et Y. Foura[88] s'engagent dans la voie de la non adéquation conceptuelle, timidement pour le premier, comparativement pour les seconds qui s'interrogent sur le projet d'Ali Mendjeli en tant que « zone d'habitat et d'urbanisation nouvelle (ZHUN) à grande échelle », mais le format de leur texte ne leur permet pas de traiter méticuleusement cette entrée. On remarque que la quasi-totalité de cette production bibliographique est le fait de chercheurs algériens, plus précisément, constantinois. Cela permet de faire émerger le thème du comparatisme de nouveau. Il est intéressant, pour la recherche en géographie avec la complémentarité des regards que cela apporte et sous la condition d'une acculturation aux conceptions et aux pratiques locales[89], que des chercheurs

[85] Le projet de Sala El Jadida a fait l'objet de plusieurs travaux de Françoise Navez-Bouchanine.

[86] Certains chercheurs s'y attellent exclusivement ou partiellement dans le cadre de doctorats en cours : Je pense à Elsa Coslado, dont le travail sur la mobilité dans les périphéries de Marrakech localise une de ces études de cas à Tamansourt. Mounir Yahyaoui travaille sur la « *ville nouvelle* » de Tamesna dans la périphérie de Rabat et Sonia Serhir dont la thèse s'intitule *Hay Ryad : de la ville nouvelle au quartier ?* Par ailleurs, cette dernière a écrit un article récent : « Ville nouvelle : un concept urbain en mutation », revue en ligne *Géographie et développement au Maroc*, janvier 2013. Nous ne partageons pas la même vision que l'auteure quand à la « mutation » annoncée.

[87] Boumaza N., 2006, « Entre la ville nouvelle de Aïn El Bey et les villes nouvelles : une démarche incertaine. Expérience internationale et « coup parti » », *Villes réelles, ville projetées – Fabrication de la ville au Maghreb*, Maisonneuve et Larose, pp. 521-530, 691 p.

[88] Foura M. et Y., 2005, « Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ? L'exemple d'Ali Mendjeli à Constantine », *Les Annales de la recherche urbaine*, « Les visages de la ville nouvelle », n°98, PUCA, Paris, pp. 122-126, 208 p.

[89] *La démarche comparative en sciences sociales – Esquisse pour un débat sur la méthode et les objectifs à partir de trois projets MOST menés au sein d'un réseau international*, 1998, non paginé. Dans ce texte, Cynthia

étrangers aux territoires dans lesquels sont pratiquées des actions d'aménagement de grande envergure, participent à leur analyse. En outre, nombreux sont les écrits qui prétendent à la géographie et/ou l'urbanisme mais ils sont souvent le fait de praticiens architectes. Des manques de culture géographique et théorique rendent souvent les problématiques et les hypothèses difficilement lisibles. Ils peuvent donc être d'avantage fouillés. La plupart des textes s'intéressent à l'histoire, la genèse et la gouvernance du projet, très souvent la question du logement maintient l'ensemble[90]. Ces thèmes, il faut le reconnaitre, rentrent partiellement en résonance avec certains des nôtres (Partie I et Partie II). C'est pourquoi nous utilisons les apports de ces auteurs, en les réordonnant et en les complétant. Concernant l'étude des effets territoriaux du projet d'Ali Mendjeli, il n'y a quasiment aucun écrit. Seuls A. Lakehal et Lilia Makhloufi se sont engagés dans une étude de la territorialisation « par le bas » d'Ali Mendjeli ; le premier à partir de la question de la centralité[91] et la deuxième à partir de celle du logement[92]. Le travail de l'auteure, qui a opté pour une analyse quantitative (enquêtes par questionnaires), est loin d'avoir épuisé la question de l'appropriation spatiale suite au projet. Cela explique que nous focalisions d'avantage notre recherche sur les aspects du projet d'Ali Mendjeli durant cette temporalité. Ici, ce qui semble être un obstacle de prime abord, est finalement un levier supplémentaire pour la construction du regard croisé.

Les outils conceptuels mobilisés, la déconstruction de projet d'aménagement et la territorialisation, pour analyser les « villes nouvelles » de Tamansourt et d'Ali Mendjeli sont

---

Ghorra-Gobin insiste sur la nécessaire transversalité internationale des concepts employés, dans le cas de recherche comparée internationale.

[90] Boussouf C.-E., 2008, *Les acteurs de la mise en œuvre de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, Université Mentouri, Mémoire de Magister en Urbanisme et Architecture, Constantine, 185 p.

Cherrad S.-E., 1998, « Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau », Revue *Rhumel*, n°6, Université de Constantine, pp.49-55.

Cherrad S.-E., Kassah Laouar I., 2007, « Gouvernance urbaine et ville nouvelle », Revue *LAT*, n°8, pp. 7-48, 104 p.

Cherrad S.-E., Saharaoui B., 2006, « Une ville nouvelle comme mode d'extension d'une métropole régionale », *Villes réelles, villes projetées – Fabrication de la ville au Maghreb*, BOUMAZA N., Maisonneuve et Larose, pp. 212-218, 691 p.

Kassah Laouar I., 2007, *La ville nouvelle Ali Mendjeli : Acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, Mémoire de Magister, DAT, Université Mentouri, Constantine, 157 p.

Lakehal A., 2008, *La périphérie de Constantine : émergence de nouvelles centralités et évolution des modes de vie*, PDF, 14 p.

Meghraoui-Chouguiat N., 2006, *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*, Éditions Saïd Hannachi – Média-Plus, 207 p.

« Une ville nouvelle pourquoi ? », 2004, Actes du séminaire national du 23.05.2001, Université Mentouri, Constantine, Revue *LAT*, n°2, 140 p

[91] 2013, *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, thèse de doctorat en géographie, université de Tours, 512 p.

[92] Makhloufi L., 2009, *La fonction territoriale du logement – Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli –*, Thèse de doctorat, Université Mentouri, Constantine, 308 p.

novateurs, de même que les hypothèses utilisées : ces projets génèrent des conflits d'acteurs ; ces projets ne sont pas en adéquation avec le concept de ville nouvelle, ils ressortent plus d'aménagements hybrides, dont les modalités décisionnelles, conceptuelles, gouvernancielles empruntent à la planification urbaine classique et à l'aménagement urbain par projet ; les espaces produits par ces actions publiques sont difficilement vécus par leurs habitants, notamment du fait de leurs défauts de centralité et de citadinité. Par ailleurs, aucune recherche ne s'est attachée à ce type de projet dans une démarche de mise en perspective maghrébine. Ces choix garantissent l'originalité de notre travail.

Méthodes d'enquêtes

Les méthodes d'enquêtes utilisées afin de collecter des données et de produire des informations répondant aux questions posées dans ce travail sont variées. Pour collecter ces données, aller sur le terrain est un pré-requis. D'autant plus lorsqu'il est question de cette initiation que constitue le doctorat. En l'occurrence notre problématique l'imposait. Il aurait été préférable que les missions soient plus longues et moins hachées. Conditionnées par des financements ponctuels et limités, il n'a pu en être autrement. Les périodes de terrains ont été échelonnées comme suit : juin et septembre à novembre 2007, décembre 2008, avril à mai 2010 au Maroc ; juin 2008, avril et juin 2009, mai 2013 en Algérie. Globalement, nous avons passé dix mois sur les deux terrains confondus. Aller sur le terrain est la condition *sine qua non* des méthodes d'enquêtes que nous avons retenues, parmi lesquelles, l'observation. Il s'agissait notamment de prendre visuellement la mesure physique et sociale de ces projets, de s'en imprégner. Grâce à l'appareillage numérique, de nombreux moments d'observations – des photographies – sont inscrits dans les pages qui suivent, ce afin d'étayer et/ou d'illustrer nos propos.

Deuxièmement, le terrain nous a permis d'aller à la rencontre des acteurs qui font les « villes nouvelles », auprès desquels nous avons pu collecter une matière discursive riche et plurielle. Pour ce faire, nous avons opté pour l'enquête par entretien semi-directif[93]. Les

[93] Concernant l'usage de l'entretien semi-directif, que ce soit pour l'élaboration des guides, la conduite ou l'exploitation, nos références sont : les ouvrages de F. De Singly, 1992, *L'enquête et ses méthodes : le questionnaire*, Paris, Nathan ; F. Navez-Bouchanine, 1989, *Enquête, mode d'emploi – Techniques d'enquête et collecte de données dans les études socio-économiques*, 292 p. ; ainsi que l'enseignement « Méthodes d'enquêtes » assuré par I. Berry-Chikhaoui et G. Cortès à l'université Montpellier III, que nous avons par la suite eu l'occasion de dispenser lors de nos fonctions de chargé de cours puis d'ATER en 2008 et 2009.

détails précis sur le contenu des guides d'entretien sont fournis dans l'annexe A[94] mais globalement, il s'agit de saisir les positionnements des acteurs en interaction avec le projet. Des acteurs de différents types ont été interviewés. Les entretiens semi-directifs peuvent être classés selon deux grandes catégories – celle des entretiens menés avec des acteurs sociaux et celle des entretiens menés avec des acteurs institutionnels – chacune étant sous-divisées en d'autres catégories. Les habitants pré-projet, les habitants tacticiens et les habitants des espaces produits « par le haut » sont des acteurs sociaux. Les habitants pré-projet sont les personnes qui résident dans des lieux inclus dans le périmètre du projet avant que celui-ci ne soit identifié et autorisé. Les habitants qualifiés de tacticiens sont définis comme les personnes venues s'installer dans des lieux inclus dans le périmètre du projet ou en dehors, après que celui-ci ait été activé, afin d'en obtenir un bénéfice foncier ou immobilier alors que, initialement, ils ne répondent pas aux critères d'attribution. Les habitants des espaces produits par le haut sont les personnes qui résident dans les espaces re-territorialisés par le truchement du projet et dont l'installation s'est faite dans le respect des règles édictées par les pouvoirs publics. La deuxième catégorie, celle des acteurs institutionnels, se subdivise en trois sous-catégories : les acteurs institutionnels publics tels que les services déconcentrés de l'État, les collectivités locales, etc. ; les acteurs institutionnels privés à but lucratif comme les promoteurs immobiliers ; les acteurs institutionnels privés à but non lucratif tels que les associations de quartier, les syndicats de copropriété, etc. S'agissant des entretiens réalisés avec les acteurs institutionnels, la langue utilisée a été le français. Pour ce qui est des entretiens avec les habitants, même si nous aurions préféré les mener en arabe afin d'obtenir des discours plus riches car moins contraints, ils se sont déroulés en français lorsque ce fut possible pour notre interlocuteur[95]. Quand ce ne fut pas le cas, nous avons fait appel à des traducteurs de "fortune" bienveillants pour nous accompagner[96]. Nous sommes conscient des biais qu'a pu entrainer la multiplicité de traducteurs mais nous ne pouvions faire autrement. Eux aussi avaient leur travail et donc, ils n'étaient pas tout le temps disponibles. Bien entendu, nous les avons briefé afin qu'ils traduisent littéralement tant nos questions que les réponses des interviewés, ce qui nécessita parfois quelques recadrages. Par ailleurs, nous

[94] Néanmoins, étant donné la diversité des acteurs institutionnels interrogés et donc, la nécessité d'adaptation des guides au cas par cas, seuls ceux adressés aux acteurs institutionnels de types associatif et public et sont présentés. Pour ces derniers, il s'agit de la trame principale. On trouvera aussi dans cette annexe le guide d'entretien adressé aux habitants de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli, lequel a aussi fait l'objet d'adaptation pour le terrain marocain.

[95] Vu notre niveau médiocre de discussion dans ce langage, nous n'avons pas pu faire autrement.

[96] Deux collègues, étudiants en 4ème année à l'université Mentouri, et un troisième, étudiant en master à l'université Montpellier III, ont accepté de nous suivre pour le cas algérien. Pour le cas marocain, deux collègues nous ont aidé. L'un est pharmacien, l'autre est titulaire d'un master en tourisme.

avons remarqué que les interviewés étaient moins enclins à livrer leurs représentations en présence d'un intermédiaire. Les entretiens ont été enregistrés dans la mesure du possible, c'est-à-dire de façon quasi-systématique pour ceux avec les habitants et un peu moins souvent avec les acteurs institutionnels. En cas de refus, il a été fait recours à la prise de notes en veillant à reproduire les énoncés les plus pertinents mot à mot. Les enregistrements ont été transcrits littéralement. Cela a abouti à un volume très copieux, d'environ huit cent pages, fastidieux à ordonner d'autant que les interviewés, souvent, ne répondent pas aux questions dans la chronologie prévue dans les guides d'entretiens. Mais c'est là un aléa contingent à l'entretien de type semi-directif. L'essentiel étant que l'ensemble des thèmes que nous voulions que l'interviewé aborde, le soient. Au total, 99 sources différentes ont été interviewées au cours d'entretiens semi-directifs de longue durée: 16 avec des acteurs institutionnels algériens, 36 avec des acteurs institutionnels marocains, 27 avec des habitants à Ali Mendjeli et 20 avec des habitants à Tamansourt[97]. À cela s'ajoutent les discussions informelles dont la nature est spécifiée dans le texte quand elles sont utilisées. Usant ici d'une approche postmoderne, au sens où tout discours est légitime – entendant par là que le discours de l'acteur du bas compte autant que celui du haut –, ce travail accorde une place privilégiée à ceux des habitants. Les extraits de nos entretiens avec eux sont nombreux. En effet, un des objectifs de notre thèse et qui en constitue une des plus-values car cette entrée est encore trop souvent occultée, est de montrer, à travers leurs représentations discursives et leurs pratiques en rapport à l'espace, comment les espaces produits par l'intermédiaire de grands projets d'aménagement sont vécus par leurs habitants.

D'autre part, les entretiens effectués avec les acteurs institutionnels plus particulièrement ont été l'occasion de collecter des données matérielles. Nous avons ainsi pu obtenir, dans la mesure du possible une certaine gamme de documents afférents aux projets : études d'aménagement et documentation de planification diverses, rapports intermédiaires, documents de communication, plans, cartes et schémas divers, plaquettes promotionnelles et autres supports de promotion, sous format numérique ou en nature, etc.

Enfin, pour compléter ces sources de données, nous avons effectué une veille sur internet. Il s'est agi, à partir du moteur de recherche Google, de mettre en place une alerte sur les groupes de mots « Ali Mendjeli, ville nouvelle » et « Tamansourt, ville nouvelle ». Cela nous a permis de recenser pas moins de 221 articles et communiqués de presse sur les deux

[97] Voir les listes détaillées dans l'annexe B.

sujets confondus, parus sur internet au cours de la période de novembre 2011 à juillet 2013, dont 96 sont exploités dans le corps de la thèse.

Organisation de la thèse

Notre thèse est composée en trois parties. La première – À la recherche d'une réponse innovante à la demande de ville au Maghreb – traite du concept de ville nouvelle, de la conception des projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, ainsi que de leur genèse. Elle est subdivisée en trois chapitres. Dans un premier temps, il s'agit de saisir la ville nouvelle d'un point de vue épistémologique. Le premier chapitre – Des idées sur la ville nouvelle au concept de *new town* – sert à déconstruire le concept de ville nouvelle afin de le redéfinir selon nos objectifs. Il permet de mettre à jour ce que n'est pas une ville nouvelle et, en définitive, ce que nous considérons comme le concept original. C'est un passage obligé que de préciser clairement ce que recouvre cette terminologie, devenue mot valise, d'une part pour notre mise en perspective avec le concept et d'autre part, cette stabilisation sémantique est nécessaire pour comparer les projets l'un à l'autre. En outre, nous essaierons d'apporter un regard critique sur le contenu même du concept de ville nouvelle. Le deuxième chapitre – Les contextes d'autorisation des projets d'aménagement – met en exergue l'émergence immatérielle des « villes nouvelles » étudiées. Il s'agit de cerner les modalités décisionnelles des projets, de vérifier qui en sont les instigateurs et de mettre en lumière les registres de justification de ces derniers. Ce sera l'occasion d'appréhender les causes de la décision de mener ces projets et d'éprouver leur rapport à l'urbanisme de projet. Le troisième chapitre – De la conception des « villes nouvelles » – dévoile comment et par qui on été pensés ces projets. Comme le précédent, il permet de mesurer l'adéquation entre le concept de ville nouvelle et la conception d'Ali Mendjeli et de Tamansourt. Par ailleurs, il éclaire les éventuelles capitalisations des applications étrangères en la matière, en vue d'adapter le concept aux contextes territoriaux. La réflexion des concepteurs y est décryptée.

La deuxième partie de notre thèse – Réaliser et promouvoir les « ville nouvelles » – a pour objet la maîtrise d'ouvrage des projets et la question du marketing urbain. Elle est constituée de deux chapitres. Dans le quatrième chapitre – Maîtrise d'ouvrages et productions des « villes nouvelles » –, il s'agit de s'intéresser précisément aux systèmes d'action des projets au cours de leur conduite. Quels acteurs dirigent ces projets durant leur réalisation ? Tout en répondant à cette question, leur manière de procéder sera analysée. En

outre, cette entrée analytique sera saisie pour vérifier si les projets sont conduits selon des logiques empruntant à la fois à l'urbanisme de planification et à l'urbanisme de projet. Le cinquième chapitre – La mise en image des projets : un marketing urbain entre opulence et indigence – porte sur l'interaction entre valorisation de l'aménagement et logique de projet urbain. Il s'avère qu'un projet, bien d'avantage que l'autre, fait l'objet d'une mise en image très soutenue. Il s'agit à la fois de saisir pourquoi une telle différence s'observe entre les deux cas et quelles sont les finalités d'un tel déploiement pour celui où le marketing urbain est de rigueur.

La troisième partie – De nouveaux territoires à vivre et à gérer – montre les aboutissements – certes temporaires – des projets. Il est question de présenter les formations territoriales auxquelles concourent les projets de « ville nouvelle ». Elle est scindée en trois chapitres. Avec le sixième chapitre – L'occupation humaine des espaces réalisés par le haut : enjeux, états, dynamiques et quelques réalités socio-spatiales –, c'est un premier aspect, d'ordre démographique, de la territorialisation des « villes nouvelles » qui est développé. On verra que, particulièrement pour un des cas, l'état du peuplement effectif est loin de celui qui a été projeté. Les principales causes de mobilités résidentielles vers ces nouveaux espaces seront mises en exergue ainsi que les traits des compositions socio-spatiales qui en ressortent. Le chapitre suivant – Espaces vécus et citadinités émergentes en « villes nouvelles » – a essentiellement trait aux rapports qu'entretiennent au quotidien les habitants ordinaires avec les espaces de « villes nouvelles ». Le propos est de représenter les « villes nouvelles » vécues par leurs habitants, que ce soit à travers leurs pratiques ou leurs représentations C'est aussi une entrée privilégiée pour évaluer le niveau de concordance entre le projet dans sa dimension idéelle et ses effets concrets. Cela nous mènera aux pratiques "réactives" d'acteurs que l'on montrera en marche vers une citadinité. Enfin, le huitième chapitre – Le gouvernement des « villes nouvelles » – porte sur la territorialité des projets, au sens politico-administratif. Les exemples anglais et français ont révélé que la question du gouvernement d'une ville nouvelle une fois habitée est une question cruciale. Ces cas serviront à mettre en lumière la négligence de cet aspect des projets pour ceux étudiés, à tout le moins sa complexité. Il s'agira de montrer les difficultés que soulève un aménagement de ce type du point de vue du gouvernement local. On démontrera que la situation territoriale des espaces de « villes nouvelles », selon une appréhension politique au sens de la cité – de la citoyenneté locale –, n'est pas réglée, que les essais de régulation ne sont pas très efficaces et qu'elle complète la situation de marges urbaines des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt.

PREMIÈRE PARTIE – CONCEPT DE VILLE NOUVELLE, GENÈSES ET CONCEPTIONS DE « VILLES NOUVELLES »

Introduction de la première partie

Dans la première partie de notre recherche, nous procéderons, tout d'abord, à la déconstruction de la terminologie ville nouvelle, l'objectif fixé étant d'aboutir à son essence conceptuelle, ce afin de proposer une définition univoque de ce syntagme (chapitre 1). C'est un préalable nécessaire afin de vérifier si les cas d'étude recouvrent les propriétés fondamentales qui constituent ce concept. À partir d'exemples pris dans des discours politiques, médiatiques, scientifiques ou encore de praticiens, il sera montré comment ce terme est bien souvent usurpé et de quelle manière cela participe à l'opacité de sa signification. Cela nous conduira à faire un état des lieux bibliographique sur la thématique de la ville nouvelle, précisément sur les écrits notifiant ce qu'est une ville nouvelle. Par la suite (chapitre 2), nous mettrons en exergue la genèse des projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt à travers la description de leurs contextes d'autorisation respectifs. Il s'agira d'une première entrée permettant notamment de saisir les accroches éventuelles des projets à des logiques d'aménagement par planification et/ou par projet. Les modalités et les conditions d'émergence de ces « villes nouvelles », ainsi que leurs acteurs et processus décisionnels seront mis en avant. Enfin, dans le troisième chapitre, nous exposerons une analyse de la conception de chacun des cas d'étude. Il sera question de revenir sur les causes de telles options d'aménagement urbain. Une analyse critique tant des documents afférant à la conception des projets mis à notre disposition que des discours tenus par leurs concepteurs sera effectuée. De même, les conditions dans lesquelles ont été conçus les projets et retenus les partis pris géographiques et urbanistiques seront interrogés. Outre le fait que les chapitres 2 et 3 permettront en partie de décomposer les projets étudiés, ils serviront à vérifier si certains des fondements du concept de ville nouvelle préalablement identifiés sont respectés.

Chapitre 1 Des idées sur la ville nouvelle au concept de ville nouvelle

Introduction

Dans les champs de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, la terminologie *ville nouvelle* a une signification concrète. C'est un concept au contenu précis. Or, il apparaît que ce terme, dans son usage actuel, est très souvent galvaudé dans les pratiques qui le véhiculent. Nous proposons donc un recadrage conceptuel du syntagme *ville nouvelle* afin de circonscrire la polysémie qui le caractérise. Cette étape est nécessaire en tant que démarche méthodologique d'un travail qui vise en partie à vérifier les adéquations et les inadéquations entre le concept de *ville nouvelle* et les projets de « villes nouvelles » étudiés.

Il est nécessaire d'avertir le lecteur sur la démarche adoptée dans le texte qui suit. Nous proposons notre définition du concept approximativement vers le milieu du chapitre. Auparavant nous l'exposons en négatif, en montrant comment il y est fait référence dans les discours de professionnels de l'urbanisme, de pouvoirs publics acteurs de politiques urbaines ou encore de chercheur universitaires ou pas, etc. ; dans la plupart des cas de manière erronée, à tout le moins de façon équivoque.

1.1. Flou sémantique

Lorsque l'observateur s'intéresse au thème de la ville nouvelle, il est confronté à un brouillage sémantique consubstantiel à ce vocable. Cet état de fait résulte des discours d'une majorité des acteurs opérant dans le champ de l'aménagement urbain : les chercheurs, les politiciens, les administrateurs publics, les praticiens, les experts, les promoteurs et autres investisseurs privés, ainsi que leurs relais médiatiques. L'amalgame conceptuel est de rigueur pour des raisons diverses telles que le gigantisme des projets du point de vue scalaire et démographique, la facilité ou l'habitude langagière, la rapidité de la croissance urbaine, la valeur ajoutée publicitaire ou encore, la capacité performative de ce syntagme. Il y a une tendance à faire de la ville nouvelle une formule valise. Elle recouvre une palette de termes dont les significations n'ont rien à voir comme : ville coloniale, ville champignon, ville satellite, nouvelle ville, grand ensemble, quartier périphérique, *gated communities*, *private city*, lotissement neuf, zone d'urbanisation nouvelle, écoquartier, ville durable, etc.

En 2010, s'est tenu le forum international « Villes nouvelles en Méditerranée, pour des métropoles durables »[98]. L'objectif de cette rencontre était d'« engager une réflexion, entre tous les acteurs concernés, sur les politiques de rénovation urbaine et d'édification de villes nouvelles en Méditerranée, [devant] conduire la ville nouvelle à s'inventer un modèle de développement durable et à construire une culture de l'urbanité ». Aussi pouvait-on s'attendre, au regard de l'ambition annoncée, à un éclaircissement du contenu des termes affichés. Ce ne fut pas le cas, à l'exception des interventions de l'ex-directeur de la ville nouvelle de Boughezoul (Algérie) et du secrétaire général de l'International new town association (L'Association internationale de la ville nouvelle, devenue depuis l'Association internationale du développement urbain conservant cependant le même acronyme), qui prirent le temps de s'interroger sur l'opportunité de l'application du concept de *ville nouvelle* dans le contexte présent, en le définissant un minimum[99]. Beaucoup de discours témoignèrent, si ce n'est d'une méconnaissance du sens de ce terme, au moins de son utilisation tel un fourre-tout sémantique. Pendant ces deux journées, la confusion fut de mise. Nous avons assisté à de nombreux abus de langage dont nous relatons les plus marquants. Le vice-président de la BEI préférait, sans l'expliquer, substituer les termes de « ville moderne » à ceux de « ville nouvelle »[100]. Cette mise en équivalence est importune dans la mesure où le

[98] Organisé à Marseille les 30 septembre et 1er octobre, sous l'impulsion du Secrétariat d'État chargé de la politique de la ville. Y étaient représentés des institutions politiques françaises (le Secrétariat d'État précité, le Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer), du Sud de la Méditerranée (les Ministères algérien de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement (MATE), égyptien de l'Infrastructure et de l'Habitat, turc des Travaux Publics et du Logement, jordanien des Affaires Municipales, marocain de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace (MHUAE) et du monde arabe (Ligue arabe) ; des institutions déconcentrées (Wilaya du Grand Casablanca, Agence de Développement de l'Oriental) ; des agences publiques ou privées d'aménagement (Établissements Publics d'Aménagement Euroméditerranée (EPAED) et Plaine de France, Urbaconsult, Orascom, Institute for Urban Development, Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, International new town association, Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR), Agence Dusapin - Declerq) ; des établissements financiers (Caisse des Dépôts, Banque Européenne d'Investissements (BEI), Agence Française de Développement, Cassa Depositi e Prestiti) ; des opérateurs de transports (Véolia, Transdev) ; une organisation internationale (Organisation de Coopération et de Développement Économiques).

[99] Le premier mit en garde l'auditoire sur le transfert de concept d'une rive à l'autre, sans qu'il ne soit précisé. « *Il me parait important, si nous voulons travailler dans la comparaison des expériences entre le Nord et le Sud, de clarifier la terminologie. Si on ne le fait pas, on va continuer à prendre toutes les typologies de solutions urbaines qui ont été adoptées comme étant des leçons.* [Or], *ce sont des leçons* [propres à chaque] *cas de figure* ». Le deuxième fit face à une assemblée médusée quand il posa publiquement les questions : « *les villes de la Méditerranée ont-elles besoin de villes nouvelles ? Et si elles n'ont pas besoin de villes nouvelles, quel type d'urbanisation sera le plus approprié* […]*?* ». Ces propos, ainsi que les suivants, ont été enregistrés et retranscrits par nos soins.

[100] Lors de son intervention, le délégué de la DATAR procéda de la même façon, « *la question de la ville nouvelle se pose toujours, une ville moderne, durable* […] ». Nous rappelons que la notion de ville durable, telle qu'elle appréhende la question environnementale dans le cadre des pratiques urbaines, et ce depuis la dernière décennie du XXème siècle avec autant d'intensité, ne correspond pas à la temporalité ayant vu la

concept renvoie à une période antérieure. De même, il a révélé qu'une ville nouvelle était en cours de réalisation dans la ville de Rabat : « en aménageant par exemple un des cœurs de Rabat, nous n'allons pas vers des villes nouvelles où il y aura des villes anciennes, des satellites désincarnés, mal reliés à la ville ancienne ». Il s'agit sûrement de l'aménagement de la vallée du Bouregreg auquel participe financièrement la banque et dont la localisation ne permet pas de l'associer au concept[101]. Préciser qu'un projet de ville nouvelle n'aboutira pas à une ville satellite s'avère inutile. La ville satellite est dépendante de la ville-centre, à l'inverse de la ville nouvelle dont l'autonomie se veut être une des caractéristiques fondamentales du modèle. C'est une des différences majeures entre ces deux types d'opérations urbaines. Dans son discours, le président de l'EPAED a mentionné la « régénération de la ville de Marseille grâce aux villes nouvelles », en citant les opérations d'Euroméditerranée dont celle en prévision du parc urbain des Aygalades[102]. Or, dans les faits, il n'y a pas de ville nouvelle à Marseille mais un projet en cours alliant réhabilitation, restructuration et rénovation urbaines. Le discours de la délégation marocaine fut difficilement intelligible. Le représentant du MHUAE a indiqué que deux villes nouvelles étaient en cours de réalisation et deux autres en cours de conception. Néanmoins, le sous-préfet du Grand Casablanca lui succédant, a expliqué qu'« une réflexion [était] en cours pour la réalisation de neuf villes nouvelles » autour de la capitale économique du royaume. Ces chiffres divergents montrent bien une représentation discordante de la ville nouvelle entre ces institutions. De plus, le contenu de sa transition pour passer de la présentation du Parc Errahma, sis dans la municipalité de Dar Bouazza et relevant strictement d'une opération immobilière à caractère social pour construire 3 446 logements, à celle de la « ville verte » de Bouskoura, situe ces projets à l'opposé d'une ville nouvelle : « on passe des pauvres à l'écologique […], la conception de départ fait de cette ville une concentration de la classe aisée […] ». Pourtant, le concept prévoit un mélange des différentes catégories sociales. Enfin, ses propos au sujet du projet d'aménagement de l'aérodrome d'Anfa ont été incohérents : « on fait de la ville nouvelle pour résorber la ville nouvelle […], c'est une ville nouvelle de rénovation urbaine, […], on a décidé d'y mettre le nouveau centre ville […] ». Le sujet de la ville nouvelle permet aux responsables politiques et administratifs d'élaborer

---

conceptualisation de la *ville nouvelle*. Certes, dans un projet de *ville nouvelle*, une grande importance est déjà accordée à l'environnement et à la nature, mais pas en fonction des mêmes perspectives selon lesquelles débouchent la notion de ville durable ou encore celles de développement urbain durable et d'urbanisme durable.

[101] Cf. *infra*, chapitre 1, § 1.5.

[102] Etonné par cette information, nous avons consulté le site internet de l'EPAED. Effectivement, on peut y lire la formule « une ville nouvelle aux allures modernes ».
Cf. URL : www.euromediterranee.fr/themes/architecture/une-ville-nouvelle-aux-allures-modernes.html

un discours destiné à faire bonne impression, en accolant des mots à la mode ou empreints d'une forte résonnance. Les paroles du plus haut représentant du MATE le confirment. « Ces villes nouvelles, c'est quoi ? C'est des opportunités. Il faut le dire de vive voix et courageusement, parce que c'est un espace de changement, c'est un nouveau modèle, novateur, créateur, qui permet aux esprits qui vont dans ce sens de pouvoir s'exprimer, c'est également un moteur stratégique pour le développement national. Ces villes constituent pour nous un levier pour s'amarrer à la mondialisation ». Pourtant, l'idée de ville nouvelle contemporaine n'est pas novatrice, elle remonte à la fin de la première moitié du XX^{ème} siècle. Quant au rôle que ce modèle puisse jouer par rapport à la globalisation, cette affirmation ressort d'une rationalisation *a posteriori*, mais elle n'a pas eu cours lors de l'élaboration du modèle original. A plusieurs reprises, ce ministre a remplacé le terme ville nouvelle par nouvelle ville, comme s'ils étaient similaires[103]. Ce n'est pas le cas. À titre d'exemple, la nouvelle capitale Brasilia appartient au registre de la nouvelle ville. Elle a été édifiée sans référence à un espace urbain préalablement présent dans son environnement.

Au Maroc, en 2004, le Secrétariat général du Conseil national de l'habitat et de l'urbanisme (CNHU) organisait un colloque intitulé « Villes nouvelles et villes satellites »[104]. L'objectif attendu était « la compréhension, la définition et l'identification des principales caractéristiques des villes nouvelles et des villes satellites à l'échelle nationale et internationale » (p. 7). Toutefois, une lecture de la conclusion des actes, prononcée par le secrétaire général du CNHU, nous invite à exprimer nos doutes quant à la réussite de cette entreprise. Il n'y a aucune trace d'une « [contribution] à la mise en place d'un nouveau concept » (p.197). L'usage du terme est encore l'occasion d'un enrobage par des mots brillants, « […] nous avons affirmé notre ambition d'inscrire la création des villes nouvelles et villes satellites dans une approche globale d'aménagement et de développement durable du territoire, avec toutes les réformes systémiques que cela suppose » (p.197). Ce propos n'est pas explicité. Il poursuit : « […] nous mettrons un terme peut-être à la confusion qui existe entre une ville nouvelle et ville satellite et de simples grandes opérations de lotissements, de zones d'urbanisation nouvelle ou de pôles urbains » (p. 197). Pourtant, les communications devant clarifier le concept ont l'effet contraire. Il conviendrait plus de qualifier le projet d'aménagement de Nouaceur (pp. 112-114) de grande opération de

[103] Ce ne fut pas le seul intervenant à le faire durant ce forum.
[104] *Actes du colloque villes nouvelles et villes satellites, 14 et 15 décembre 2004*, 2006, Royaume du Maroc, Premier Ministre, Ministère délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, Conseil National de l'Habitat et de l'Urbanisme, Secrétariat général, 206 p.

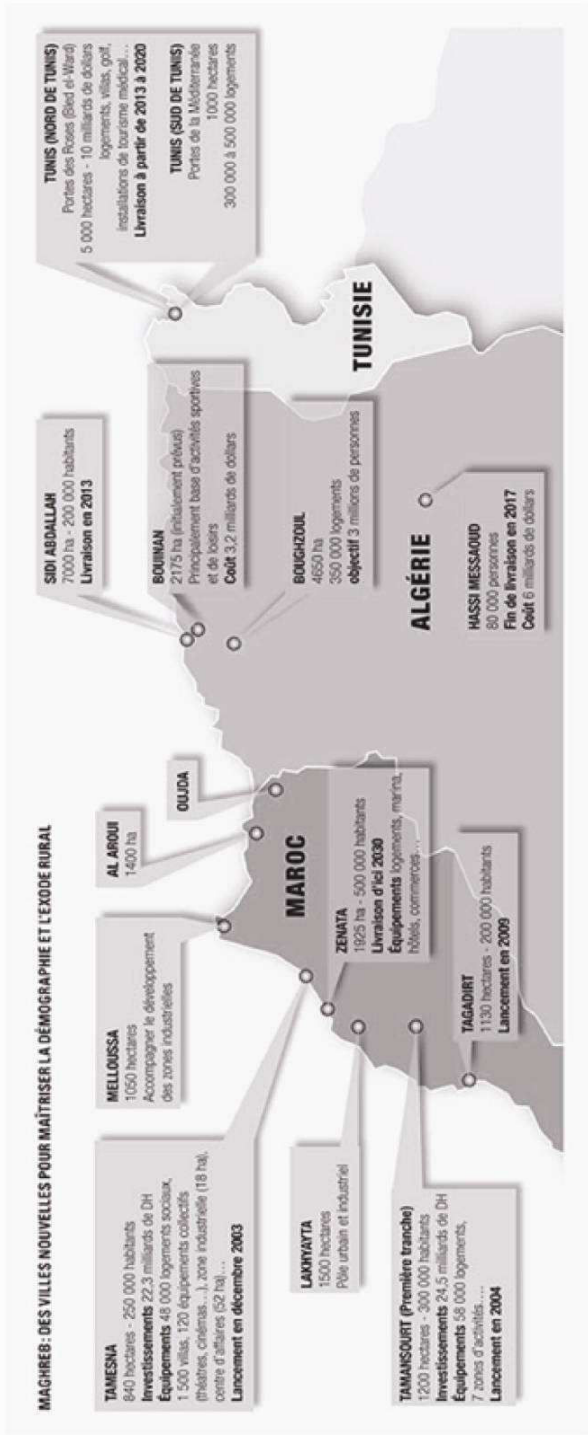
lotissement résidentiel équipé, plutôt que de ville nouvelle. Concernant le cas de Sala El Jadida (pp. 162-168), le processus décisionnel ayant permis la réalisation de ce projet le distingue totalement du concept de ville nouvelle. Il serait préférable de lui attribuer le seul label de cité royale. Enfin, la confusion est loin d'être effacée car le secrétaire général introduit à quatorze reprises un syntagme insolite, « la ville nouvelle et ville satellite, [qui] doit s'inscrire harmonieusement dans un plan de développement intégré » (pp. 196-199). Ville nouvelle et ville satellite ne font plus qu'un. Le ministre délégué fait de même dans son discours introductif en évoquant « le concept des villes nouvelles et villes satellites » (p. 12). Pourtant, comme nous l'avons expliqué auparavant, ce sont deux approches bien distinctes.

La plupart des médias, en retransmettant les propos de certains protagonistes de l'aménagement urbain, confortent ce fouillis lexical. D'après le site internet d'un hebdomadaire consacré au continent africain, des opérations de villes nouvelles sont en cours de réalisation dans la majorité des pays du Maghreb, notamment en Tunisie (planche n°2). M. Chabbi, urbaniste tunisien, a dit lors du forum international « Villes nouvelles en Méditerranée, pour des métropoles durables », qu'étant donné la configuration territoriale de cet État, les pouvoirs publics n'ont pas recours à ce type d'aménagement. Le directeur national de l'Aménagement du territoire nous a confirmé ce fait[105]. Selon la presse algérienne en général, des villes nouvelles se situent aux abords de la plupart des agglomérations du pays[106]. Ce serait le cas à Batna, Chlef, Oran, Tizi Ouzou, Skikda… Cependant, aucune source réglementaire ou officielle ne stipule dans ces cas la création de ville nouvelle. Ces espaces urbains correspondent plus à de vastes lotissements périphériques. La presse marocaine n'est pas en reste. Le journal *La Vie éco* introduit un article relatif au projet Ibn Khaldoun city de la sorte : « La ville nouvelle, initiée par le groupe Chaâbi, s'étalera sur une superficie de 170 ha et comprendra un ensemble résidentiel de 21 000 logements ». À propos du projet Chwiter, un journaliste du *Soir* écrit : « […] on peut dès à présent voir la construction de Chwiter, une ville nouvelle de 17 000 logements sur 214 hectares aux portes de Marrakech »[107]. Pourtant, selon ces publications, ces projets sont maîtrisés de bout en bout par des acteurs privés, la filiale Chaâbi Lil Iskane pour le

[105] Entretien, novembre 2010, Nabeul.
[106] Cf. notamment les articles mis en ligne sur les sites internet des quotidiens *El Moudjahid*, *El Watan*, *La Tribune*.
[107] Cf. URL : www.lavieeco.com/news/economie/ibn-khaldoun-city-un-mega-projet-de-9-5-milliards-de-dh-a-casablanca-14635.html ; www.lesoir-echos.com/logement-social-alliance-grand-virage-pour-le-logement-social/economie/14211/

premier et le groupe Alliances pour le second. De ce fait, ils ne se rapportent guère à ce que comprend le terme ville nouvelle.

Planche n°2 Le prisme déformant de la presse : des « villes nouvelles » où il n'y en a pas



Cette représentation cartographique dépourvue d'échelle et d'orientation est extraite d'un article intitulé « Le pari des villes nouvelles ».

Source : *Jeune Afrique*, 30.06.2009, version numérique. URL : http://www.jeuneafrique.com/Article/ARTJAJA2529p063.xml10/

Une

grande partie des chercheurs en sciences sociales concourt aussi à voiler le contenu de ce concept[108]. Dans l'article « Les villes nouvelles d'Algérie », l'auteure assimile les zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN) et les 1 000 villages issus de la révolution agraire à des villes nouvelles. Du seul fait de la réception de l'excédent démographique algérois, du peuplement des hauts plateaux et du sud du pays, ils passent du statut de « précurseurs des villes nouvelles qui apparaissent régulièrement dans les documents officiels », à celui de « villes nouvelles »[109]. Cette assimilation sur la seule base démographique est sommaire car d'autres critères fondent ce concept. En contrepoint, nous rappelons un article de M. et Y. Foura., intitulé « Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ? L'exemple d'Ali Mendjeli à Constantine »[110]. En s'interrogeant de la sorte, les deux auteurs font clairement une distinction entre ce que recouvrent une ville nouvelle et une zone d'habitat et d'urbanisation nouvelle. Ce dernier cas a fait l'objet de nombreuses études de types divers, tels que des mémoires de recherche, des articles de revues et des parties d'ouvrages. Hormis les auteurs précédemment cités et N. Boumaza[111], aucun ne s'est intéressé à vérifier le degré d'adéquation de cette réalisation spatiale avec le concept. L'appellation ville nouvelle a été attribuée de fait.

L'amalgame se retrouve aussi dans le cas des *new settlements* en périphérie du Caire, régulièrement confondus[112]. Cependant, à cause d'une de ses propriétés géographiques, les concepteurs du Schéma directeur distinguent le contenu de ce terme de celui de ville nouvelle : « à la différence des villes nouvelles, relativement éloignées de la capitale, les *new settlements* devront être situés sur les franges désertiques de l'agglomération, le long de ″corridors de développement″ et reliés à elles par des ″nouvelles infrastructures de transport, pour rompre avec une urbanisation en tache d'huile″ »[113]. Il n'est pas fortuit que Claude Chaline différencie le concept de *new settlement* de celui de ville nouvelle[114].

---

[108] Nous nuançons notre propos. Quelques uns ont analysé les aménagements dits de ville nouvelle en les rapportant à une base conceptuelle. On pourra se reporter aux travaux de Malézieux J., 1973, « Une « nouvelle ville » aux Pays-Bas : Heerhugoward, *Annales de Géographie*, t. 82, n°454, pp. 720-731 ; Verniere M., 1973, Pikine, « "ville nouvelle" de Dakar, un cas de pseudo-urbanisation », *Espace Géographique*, n°2, pp. 107-126.

[109] Jossifort S., 2000, *Urbanisme* n°320.

[110] Paru dans « Les visages de la ville nouvelle », 2005, *Les Annales de la recherche urbaine*, n°98, PUCA, Paris, 208 p., pp. 122-126.

[111] 2004, « Entre la ville nouvelle et les villes nouvelles, une démarche incertaine », *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, Université Mentouri Constantine, pp. 21-30.

[112] Jossifort S., 1995, « L'aventure des villes nouvelles. Vingt ans après, bilan et débats », *Égypte/Monde arabe*, n°23, CEDEJ, Le Caire, pp. 169-194.

[113] Florin B., 1999, *Itinéraires citadins au Caire – Mobilités et territorialités dans une métropole du monde arabe*, Thèse de doctorat en géographie, p. 248.

[114] 1990, *Les villes du monde arabe*, Paris, Masson, 188 p., pp. 82-86 et pp. 118-119.

La dénomination des espaces urbains issus des différents systèmes de colonisation sème aussi le trouble[115]. Au Maghreb, les quartiers coloniaux jouxtant les médinas des grandes villes prennent l'appellation de villeneuve, de ville européenne ou encore de ville nouvelle. Pourtant, un des buts principaux de ces réalisations était la mise en place d'un système spatial ségrégatif, ce qui les distingue indiscutablement du concept de ville nouvelle.

D'autres chercheurs perçoivent des villes nouvelles dans les projets d'aménagements urbains en phase avec un « urbanisme durable ». Selon G. Baudelle et E. Ducom[116] les *ecocities* de Songdo et Pangyo en Corée du Sud, ainsi que les *ecotowns* présentées par le gouvernement britannique (2007) et autres écopolis (2008) suggérées dans le rapport de la commission présidée par Jacques Attali, manifesteraient un recommencement de « l'idée de ville nouvelle ». Une planification urbaine à petite ou moyenne échelle concerne tous ces projets mais certains de leurs fondements les différencient conceptuellement d'une ville nouvelle. Pangyo, « simplement résidentielle », se caractérise donc par une monofonctionnalité. Trois grands groupes privés, Gale International, Morgan Stanley Real Estate et Pohang Iron and Steel Company détiennent 100% des investissements dans le projet de Songdo[117]. Les descriptions rapportées par le site internet officiel du projet nous font douter quant à la possibilité pour les classes sociales à revenus bas ou moyen d'habiter cet espace urbain. Or, parmi les propriétés inamovibles d'une ville nouvelle figurent la polyfonctionnalité de son espace, un peuplement socio-économiquement équilibré et un financement public prépondérant. Les deux auteurs s'intéressent particulièrement au projet d'écopolis qui rappelle, cette fois-ci, « l'esprit de ville nouvelle » pour finalement être considéré comme « projet de ville nouvelle ». Pourtant, comme ils le précisent, le rapport ne fait aucune allusion à des villes nouvelles déjà réalisées. Effectivement, certaines caractéristiques avancées des écopolis peuvent faire penser aux villes nouvelles, comme la création d'établissements publics d'aménagement dédiés, mais le fait que leur construction soit « pour l'essentiel financée par le secteur privé »[118], les en distingue indiscutablement. Il en est de même pour la localisation des projets pilotes, avancée « dans des quartiers

[115] Berque J., 1958, « Médinas, villeneuves et bidonvilles », *Les Cahiers de Tunisie*, t.4, Institut des Hautes Études de Tunis, 216 p., pp. 5-42 ; Jelidi C., 2007, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912-1956) : Fès nouvelle*, Thèse de doctorat en histoire, 545 p.
[116] Baudelle G., Ducom E., 2008, « Renouveler les villes nouvelles ? », *Urbanisme*, n°362, pp. 33-36.
[117] Cf. URL : www.songdo.com.
[118] Attali J. (prés.), 2008, *Rapport de la commission pour la libération de la croissance française*, 245 p., p. 234, version, version PDF, URL : www.liberationdelacroissance.fr.

prioritaires »[119], donc dans un tissu urbain préexistant. Il s'agirait ici plus de l'adjonction de nouveaux grands quartiers que de création de ville nouvelle.

1.2. Une définition ardue

Les écrits scientifiques sur le thème de la ville nouvelle foisonnent. En juin 2011, la Base de données bibliographiques sur les villes nouvelles recense 6 652 documents de tout type, portant directement ou indirectement sur ce sujet[120]. En affinant notre recherche à partir du champ de recherche « mots du titre », le nombre diminue pour atteindre un total de 811 documents. Nous avons constaté que parmi cette somme, très rares sont ceux qui traitent cet objet en l'ayant clairement défini auparavant. En restreignant d'avantage notre investigation aux mots adjacents ville/nouvelle/notion, ville/nouvelle/concept, ou ville/nouvelle/théorie, le résultat, égal à zéro pour ces trois entrées, est sans équivoque. Il n'y pas de référence exclusivement consacrée à limiter le contenu du syntagme ville nouvelle. Néanmoins, nous avons décelé certaines parties d'ouvrages allant dans ce sens. Pour les auteurs, il apparaît que cette entreprise est une gageure.

1.2.1. Confusions et contradictions

Dans une préface, P. Delouvrier, un des principaux instigateurs de la politique des villes nouvelles en région parisienne, avertit le lecteur sur le caractère équivoque de la notion en s'interrogeant de la sorte : « Quels sont les points communs entre Tapiola, cité-jardin modèle de la banlieue d'Helsinki et Brasilia, capitale nouvelle du Brésil fédéral ? Entre Montpazier ou la Roche-sur-Yon, villes nouvelles des siècles passés et le projet du Vaudreuil en Normandie ? Entre Welwyn Garden City (au Nord de Londres) et la ville sidérurgique de Dunaújváros (Hongrie) ? […] il importe de cerner la diversité que recouvre un même vocable, de noter les caractéristiques de chaque type de villes nouvelles »[121]. P. Merlin poursuit dans son introduction : « […] Cette notion de ville nouvelle est ambiguë. Il n'y a pas beaucoup de points communs entre Brasilia et Tapiola, entre les *new communities*

[119] Attali J., *op. cit.*, p. 89.
[120] Cet outil a été réalisé dans le cadre du Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles françaises. Régulièrement actualisé, il possède l'intérêt de regrouper les textes disponibles en langues anglaise, espagnole et française. URL : http://villesnouvelles.documentation.developpement-durable.gouv.fr/index.xsp.
[121] Merlin P. 1972, *Les villes nouvelles. Urbanisme régional et aménagement*, PUF, Paris, 2ème édition, 311 p., p. 3.

américaines et les nouveaux quartiers de la banlieue de Stockholm, entre les *new towns* anglaises et les villes nouvelles hongroises ». La problématique soulevée, l'impossibilité d'insérer ces aménagements urbains dans un moule identique, est pourtant compréhensible. Hormis le fait qu'ils procèdent communément du volontarisme de la puissance souveraine en place, ils s'inscrivent dans des contextes temporels, politiques et géographiques différents. Il en est de même pour les conceptions urbanistiques et les objectifs fonctionnels qui les sous-tendent. La comparaison d'une bastide du XVIII^{ème} siècle ou d'une édification napoléonienne avec une ville nouvelle datant de la période de l'État-Providence ne parait pas opportune. Welwyn, datant de 1919 a été réalisée selon le concept de la *garden city* d'E. Howard[122] alors que Dunaújváros a été bâtie durant les années 1950, selon un modèle soviétique à vocation fortement industriel. Le rapprochement entre une ville satellite finlandaise et une nouvelle capitale fédérale ne tient pas. Quant à la difficulté de mettre en relation les productions étatsuniennes et suédoises, elle est compréhensible à travers les dénominations locales choisies par leurs maîtres d'ouvrage. Elles renvoient chacune à un contenu particulier. Une autre observation majeure tient aux antagonismes qu'exprime l'auteur. Ainsi, il écrit : « […] il semble qu'on doive réserver le terme de villes nouvelles aux communautés urbaines ayant vocation à exercer un éventail complet de fonctions urbaines, ce qui exclut non seulement les grands ensembles mais aussi les quartiers nouveaux conçus pour faciliter la croissance d'une agglomération à laquelle il restent intimement liés et du centre de laquelle ils restent largement dépendants ». Pourtant, quelques lignes après, il envisage à deux reprises les nouveaux quartiers de Stockholm comme des villes nouvelles (p. 289), ce qu'il a fait auparavant avec ceux d'Amsterdam (p. 237). P. Hall dénomme ces cas différemment, le premier comme des nouvelles zones suburbaines et le second comme des centres de croissance de proximité.[123] Dans le chapitre « Synthèse des expériences étrangères », P. Merlin indique en préambule : « Cette diversité rend malaisée la définition précise de la ville nouvelle, posée au début de cette étude »[124] (p. 234). Il n'est pas le seul à faire part de cette difficulté.

Dans une étude sur le cas polonais, B. Jalowiecki s'interroge ainsi : « Est-ce qu'un grand quartier neuf, comptant 100 000 habitants et même plus, construit à côté d'une ville ancienne, peut être défini comme une ville nouvelle ? En Pologne c'est le cas par exemple de

[122] 1898, *Tommorow : A Peaceful Path to Social Reform.*
[123] 1989, *Urban and regional planning*, 2nd ed., Unwin Hyman Ltd., London, p. 234 et 242.
[124] Nous n'avons pas trouvé de caractérisation d'une telle qualité. Malgré le fait que l'auteur marque la temporalité du concept à partir de la *garden city*, d'ailleurs sans l'expliciter, le contenu reste trop labile.

Nowa Huta qui a été construit près de Cracovie. Le plus souvent les villes nouvelles ont été construites en relation avec un village, un bourg ou une ville existante. La ville est-elle « nouvelle » quand elle est cinq, dix fois plus grande que l'unité préalablement existante ? Est-ce que toutes les villes à croissance rapide sont des villes nouvelles ? Peut-on appeler une ville nouvelle celle qui a été conçue selon un plan spécifique ? En ce qui nous concerne, nous définirons la ville nouvelle comme une ville qui a été construite selon un plan d'urbanisme précis, avec une taille au moins dix fois supérieure à l'unité existante. […] Les trois villes de Jastrzebie, Nowa Huta et Tychy ont été construites selon un plan d'urbanisme élaboré suivant l'idéologie des villes nouvelles. On a décidé de prendre comme objet de recherche la ville de Tychy, car Nowa Huta est, à vrai dire, un quartier de Cracovie. Par ailleurs Jastrezbie est presque uniquement minière sans autres fonctions urbaines »[125]. Cette approche, même si elle a valeur de clarté, est discutable. B. Jalowiecki structure son concept sur la base de quatre critères : une planification urbaine à petite échelle, une plurifonctionnalité urbaine, une localisation distanciée par rapport à un espace urbain antérieurement établi et un seuil de croissance démographique spécifique. Ces deux derniers sont sujets à caution car quelle est la distance requise et pourquoi avoir opté pour un tel niveau d'augmentation du nombre d'habitants ? De plus, de nombreux attributs qui définissent la ville nouvelle ne sont pas évoqués, notamment ceux correspondants aux modalités de mise en œuvre du projet[126].

C. Chaline[127], qui tente une « définition restrictive » (pp. 11-14), finit par conclure : « Force est bien de constater qu'il n'existe, au plan général, aucune définition satisfaisante permettant de décerner sans ambigüité le label ville nouvelle ». De nouveau, l'argumentaire qui sous-tend cette affirmation prête à discussion. Évoquant un critère démographique, il établit le principe que nul seuil ne peut assurer la qualification d'une édification urbaine récente en tant que ville nouvelle. Il s'accorde sur le fait qu'à ce niveau, cela peut se faire dans le cas d'un différentiel démographique important dans une durée de moyen à long terme en matière d'aménagement urbain (de 20 ans à 30 ans). Mais aussitôt, il relativise ce fait en citant le cas de Ryad dont la population a cru d'une manière exponentielle entre 1950 et le milieu des années 90. Le critère concernant la « nature » du site d'implantation du projet est examiné et par la pluralité des situations expérimentées, terrain « neuf » ou « partiellement

[125] Haumont N., Jalowiecki B., Munro M., Szirmai V., 1999, *Villes nouvelles et villes traditionnelles. Une comparaison internationale*, L'Harmattan, Paris, 341 p., pp. 237-238.
[126] Cf. *infra*, § 1.3.2.2 Les critères politiques et législatifs.
[127] 1985, 1996, *Les villes nouvelles dans le monde*, PUF, Paris, 1ère et 2ème édition, 128 p., 125 p.

urbanisé », il convient que cet aspect n'est pas univoque. Quant aux critères décisionnels et institutionnels, il montre, là encore, des situations variées, rendant compliquée la « recherche d'une définition générale ». Cette difficulté éprouvée pour généraliser est compréhensible. D'une part, l'auteur s'attache à mettre en exergue des particularismes et d'autre part, il essaye de mettre en commun des cas dont les contextes politico-économiques sont à l'opposé. Cela n'est pas sans rappeler la posture de P. Merlin. D'ailleurs il propose une association du même acabit. Il parait surprenant de vouloir rapprocher les « 1.200 villes nouvelles » de la période soviétique aux « villes nouvelles » étatsuniennes que seraient les *new communities* et qu'il qualifie, par ailleurs, de « vocable plus flou ».

Il énumère donc une autre série de conditions « d'une plus grande pertinence », relative à la conception et à la mise en œuvre de ce type de projet. Cette production urbaine implique sa stricte adéquation avec le schéma d'organisation *ad hoc*. D'éventuelles modifications peuvent être apportées au plan mais elles doivent rester mineures, c'est-à-dire que « la volonté d'organisation de l'espace ne sera pas remise en cause ».

L'espace urbain créé doit dégager un panel d'emploi diversifié afin de permettre son autonomie fonctionnelle et financière. Cela sous-entend l'assurance d'un équilibre emploi-habitat, ce qui différencie une ville nouvelle d'une ville satellite. Mais, à nouveau, l'auteur présente une singularité, ici suédoise : « […] toutefois les exceptions sont fréquentes et c'est le cas des villes nouvelles proches de Stockholm, qui sont très loin d'offrir un emploi à chacun de leurs habitants actifs ». Cette volonté de qualifier les productions urbaines planifiées en Suède de « ville nouvelle » est contre-productive si l'on s'attache à déterminer un objet selon des règles générales. Il conviendrait mieux de qualifier les cas suédois de villes-satellites.

En outre, « une ville nouvelle doit être génératrice d'identification pour ses propres habitants et pour les autres ». L'image qu'elle engendre doit permettre l'aboutissement à une société urbaine locale. À ce niveau, la qualité architecturale et celle de la composition urbaine à l'échelle globale du projet jouent, effectivement, un rôle primordial.

Enfin, l'auteur s'intéresse à la ville nouvelle sous l'angle de « la nature de l'organisme qui en assure la construction et la gestion ». Il oppose deux possibilités, l'une étant celle d'une structure technocratique et l'autre étant celle d'une structure politico-administrative de type collectivité territoriale. Partant du seul exemple français qui a suscité la controverse à cet égard[128], il affirme que cela ne fournit pas « un critère de valeur absolue ». *A contrario*, J.

[128] Il s'agit d'une allusion au conflit entre les établissements publics d'aménagement et les communes.

Malézieux explique que le concept suppose une maitrise d'ouvrage technocratique, établie par le gouvernement central[129].

Pour finir, C. Chaline prétend que « vouloir établir une définition rigoureuse à propos des villes nouvelles risque rapidement de devenir un exercice de médiocre qualité ». Il argumente ainsi : « si l'on pouvait clairement identifier, au siècle dernier, quelques réalisations urbaines volontaires, ceci devient fort malaisé aujourd'hui quand la plupart des villes intègrent une très large dose de formes planifiées ». Cette réflexion était acceptable au moment de la première édition, elle l'est moins depuis le milieu des années 1990 car le paradigme de l'aménagement urbain a évolué de la logique de planification *stricto sensu* vers celle de projet. Quant au fait de vouloir « ouvrir le concept de ville nouvelle […] à propos de formes très récentes d'aménagements au sein même de grandes métropoles (Docklands à Londres, Roosevelt Island à New-York) », cela pose un problème car pourquoi ne considérerait-on pas tout projet d'aménagement urbain en tant que ville nouvelle, à partir du moment où celui-ci présenterait un impact fort? La notion anglo-saxonne évoquée par l'auteur, de « new town in-town » tient pour beaucoup du jeu de mots. Par souci de clarification conceptuelle, il conviendrait mieux de qualifier ce type d'opération par le vocable de régénération urbaine.

Cette généralisation entre en opposition avec la prise en compte des exceptions mentionnées plus haut, laquelle est compréhensible de la part d'un scientifique, sensé mettre en exergue la complexité des phénomènes étudiés, mais elle s'avère problématique si l'on veut dégager un contenu précis. Par ailleurs, l'auteur considère les composants qui font ville nouvelle de manière isolée, alors qu'ils forment un ensemble et, certains ne sont pas évoqués.

1.2.2. Des périodes de « villes nouvelles »

On peut repérer la tendance à l'universalisation de cette forme d'aménagement dans les définitions concises rapportées par plusieurs dictionnaires de sciences sociales, spécifiques aux champs de l'aménagement, de la géographie et de l'urbanisme. E. Dorier-Apprill écrit qu'il s'agit « de villes planifiées, dont la création est décidée par voie

[129] « Le concept de « ville nouvelle » ne convient pas à Heerhugowaard. En effet, la ville se crée et se développe de façon autonome, par la volonté de son conseil municipal et l'accord de sa population, dans les limites de la puissance communale, et non pas par la décision et sous la direction d'autorités administratives supérieures, nationales ou provinciales […] », *ibid*.

administrative ou par initiative privée »[130]. L. Devisme la définit comme « une agglomération créée de toutes pièces par les pouvoirs publics, à distance variable d'une ou plusieurs villes préexistantes »[131]. Pour P. Merlin, c'est « une ville planifiée dont la création a été décidée par voie administrative, en général dans le cadre d'une politique d'aménagement régional »[132]. Restreinte aux seuls critères d'une réalisation urbaine prévue à petite échelle et voulue par un pouvoir dominant par opposition à une urbanisation impulsive, l'idée de ville nouvelle est perceptible à travers toutes les périodes de l'histoire. Cette récurrence se lit aussi dans les propos de R. Kleinschmager qui assimile « la volonté de la puissance publique de les instaurer » à celle du « prince » *stricto sensu*, ou celle du « prince démocratique, c'est-à-dire l'État et son administration »[133]. Dans un autre style littéraire, L. Benevolo est catégorique et discerne : « les villes nouvelles du Moyen-âge ; les villes nouvelles de la Renaissance ; les villes coloniales ; les villes nouvelles de l'âge baroque ; les nouvelles villes industrielles ; les villes nouvelles dans le monde contemporain »[134]. Effectivement, la toponymie et la terminologie montrent que des formations urbaines, élaborées selon des schémas et imposées, sont présentes à toutes les époques. C'est le cas des *Qart Hadasht* phéniciennes et des *Néapolis* grecques, actuelles Carthagène, Carthage, Nabeul et Naples ; des bastides, villeneuves, *borghi franchi* et autres *planted town* de la période médiévale; ou encore, plus proche de nous, de Louvain-la-Neuve ou Villeneuve d'Ascq.

Même si ces auteurs nuancent leurs propos par la suite, ce genre d'approche masque des évolutions notables car ces « villes nouvelles » s'inscrivent dans des temporalités spécifiques. Les moyens et les référentiels qui les sous-tendent, affichent plus de contrastes que de ressemblances. D'une part, politiquement, les capacités d'intervention et de mobilisation des autorités ont varié et, techniquement, les progrès effectués, notamment dans le secteur de la construction, ont bouleversé les échelles spatiales d'action. D'autre part, nous rappelons que la formalisation théorique de l'urbanisme commence au milieu du XIX^{ème} siècle avec, entre autres, l'œuvre d'I. Cerda, *Teoría de la Construcción de Ciudades*, et, que le néologisme *utopia* de Thomas More remonte à 1516. Non pas que Platon ou Aristote

[130] Dorier-Apprill E., Gervais-Lambony P., Moriconi-Ebrard F., Navez-Bouchanine F., (dir.), 2001, *Vocabulaire de la ville – Notions et références*, Édition du Temps, Paris, 191 p., p. 17.
[131] Lévy J., Lussault M., (dir.), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Éditions Belin, Paris, 1033 p., p. 993.
[132] Merlin P. Choay F., (dir.), 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Quadrige, Paris, 4ème édition, 963 p., p. 944.
[133] Pumain D., Paquot T., Kleinschmager R., (dir.), 2006, *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*, Économica, Anthropos, Paris, 320 p.
[134] URL : http://www.universalis.fr/encyclopedie/ville-la-ville-nouvelle/.

n'aient pas réfléchi à la cité parfaite, mais nous voulons insister sur l'évolutivité des référentiels.

1.2.3. L'impasse typologique

Afin de préciser d'avantage la notion de ville nouvelle, certains auteurs précédemment cités ont établi des classifications. Dans cette optique, elles présentent, de prime abord, quelques qualités. Le nombre de types est réduit, il varie entre trois et cinq. Ils sont élaborés à partir de deux critères, fonctionnel et géographique, à l'exception du type 15.

Tableau n°2 Typologies de « villes nouvelles » par auteur

<table>
<tr><th>Pierre Merlin (*)</th><th>Claude Chaline (**)</th><th>Pierre Merlin (***)</th><th>Elisabeth Dorier-Apprill (****)</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Villes réalisées hors des régions urbaines pour des raisons économiques (1)</td><td>Villes nouvelles monovalentes (4)</td><td rowspan="3">Villes nouvelles implantées hors des régions urbanisées (9)</td><td rowspan="3">Villes crées sur une initiative publique, à proximité d'une grande agglomération, pour assurer un meilleur équilibre fonctionnel (13)</td></tr>
<tr><td>Villes nouvelles pôles de croissance régionale (5)</td></tr>
<tr><td>Cités scientifiques nouvelles (6)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Villes nouvelles visant à créer un cadre de vie complet avec des fonctions de résidence, de travail, d'enseignement, de loisirs, de commerce, etc. (2)</td><td rowspan="2">Villes nouvelles organisatrices d'espaces neufs (7)</td><td>Villes nouvelles implantées dans le cadre d'une région urbanisée mais sans continuité avec l'agglomération existante (10)</td><td rowspan="2">Nouvelles capitales politiques (14)</td></tr>
<tr><td>Villes nouvelles implantées en continuité avec l'agglomération existante (11)</td></tr>
<tr><td>Quartiers nouveaux, satellites de la ville ou en continuité avec [elle] (3)</td><td>Villes nouvelles d'aménagement métropolitain (8)</td><td>Nouvelles capitales implantées à l'écart des grandes agglomérations (12)</td><td>Villes nouvelles privées (15)</td></tr>
</table>

Sources : (*), 1969, Les villes nouvelles. Urbanisme régional et aménagement, pp. 247 – 248 ; (**), 1996, Les villes nouvelles dans le monde, pp. 28 – 39 ; (***), 2005, Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, pp. 944 – 945 ; (****), 2001, Vocabulaire de la ville – Notions et références, pp. 17 – 18.

Enfin, hormis les types 12 et 14, qui peuvent aussi bien s'adapter à Versailles, Saint Pétersbourg ou Brasilia, tous les autres sont temporellement limités. Lorsque cela est explicité, ils trouvent leur point de départ à l'âge industriel, cette période correspondant, d'une part, au début de la prise en compte d'une croissance démultipliée et incontrôlée de l'urbanisation par les pouvoirs d'État et, d'autre part, à des modèles d'urbanisme voulus rationnels et applicables, tels que la *garden city* d'E. Howard et, quelques décennies plus tard, celui dit de Radburn. Cependant, ces typologies souffrent de plusieurs défauts non négligeables.

Premièrement, les concepts y sont mélangés. La catégorie 15 relève de la new *community* ou de la *gated community ou* encore de la *private city*, alors que le type 3 tient de la ville satellite. Respectivement, les catégories 4, 5, 7, s'inscriraient plus dans le registre de la *company town*, de la technopôle et du polder pour le cas néerlandais ou d'un « front pionnier urbain » pour celui qui est évoqué en Israël. Ensuite, nous observons un enchevêtrement des contenus types développés. Pour la première typologie de P. Merlin (*), le fait que 1 et 3 soient dépourvus de fonctions résidentielles, éducatives et commerciales ne permet guère de les associer au concept de ville nouvelle. Dans la typologie de C. Chaline (**), l'auteur se sert du cas de Villeneuve d'Ascq pour éclairer les types 5 et 6. Il pourrait faire de même pour le 8[135]. De même, l'exemple de Lisle d'Abeau est inséré dans le type 5 mais il conviendrait tout autant au type 8. Enfin, cette dernière classification montre des divergences de point de vue entre chercheurs. Nowa Huta est citée comme exemple dans le cadre de la catégorie 4, alors que nous avons montré la position de B. Jalowiecki[136].

Finalement, la démarche typologique ne permet pas d'identifier plus clairement ce que recouvre le concept de ville nouvelle. Les classifications présentées englobent, à partir d'un syntagme identique, des idées peu comparables. On notera tout de même un type commun (2[137], 8, 10, 13). Le modèle de la *new town* s'y intègre parfaitement.

[135] Il faut noter que dans l'ouvrage *Les villes du monde arabe* (1990), Claude Chaline consacre un texte aux « villes nouvelles en cours de création » (pp. 82-86) structuré à partir d'une base typologique fortement similaire à celle présentée ci-dessus.
[136] Cf. *supra*, §1.2.1.
[137] Nous avons repris la terminaison employée par P. Merlin dans sa partie intitulée « Essai de typologie des villes nouvelles », dans d'autres sections l'expression « les villes nouvelles implantées dans le cadre d'une région urbanisée mais sans continuité avec l'agglomération » (p.234) la remplace.

1.3. Notre concept de référence : la *new town*

Strictement restreindre le contenu du concept de *ville nouvelle* à celui de *new town*, peut sembler tenir d'un normativisme exacerbé. Nous justifions cette position pour deux raisons. Certes, l'approche comparative ne peut se faire qu'à partir d'objets perçus comme étant comparables, c'est à dire présentant un seuil minimum d'analogies, mais la construction d'un comparatisme, pour reprendre partiellement une expression de Marcel Detienne[138], se joue aussi dans la définition de l'analyseur qui doit présenter un caractère tangible. Or, notre pivot comparatif ressort du concept de ville nouvelle. Il est impératif de le définir précisément pour le rendre scientifiquement opératoire[139].

Pourquoi ne pas nous référer au modèle français, présenté par certains comme une « réussite » en la matière, ou encore égyptien[140], dont le contexte territorial pourrait paraitre plus en adéquation avec ceux de nos cas d'études ? Parce que la *new town* constitue le modèle original de ville nouvelle.

1.3.1. Le modèle original

« A l'Institut d'urbanisme, on nous disait : "le concept de ville nouvelle c'est les new towns" »[141]. Cette affirmation laisse entendre que les aménagements dits de villes nouvelles, développés ailleurs qu'au Royaume Uni, sont des contrefaçons. Ils n'y ont été repris que certains principes fondamentaux de la version originale. F. Choay exprime une pensée similaire lorsqu'elle définit la ville nouvelle dans le contexte français : « l'expression était empruntée à la Grande Bretagne […]. La ville nouvelle, dans sa version française, ne ressemble pas plus à la « new town » anglaise que la garden city de Howard aux cités-

[138] 2000, *Comparer l'incomparable*, Seuil, 136 p.

[139] Au cours de notre recherche, nous sommes parvenus à nous interroger sur la qualité du contenu du syntagme ville nouvelle. Relevait-il de la notion, du concept, de l'idéologie. Françoise Navez-Bouchanine, dans une intervention lors d'un des séminaires du programme de recherche « Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb » (Rabat, 2007), nous avait alerté à ce propos en qualifiant de *doxa*, l'application de « villes nouvelles » au Maroc. Nous reviendrons sur la question épineuse de l'idéologie dans la conclusion générale. En revanche, la suite de ce chapitre montre qu'à partir de la représentation anglo-saxonne et du modèle britannique, il est possible de conceptualiser la ville nouvelle, contrairement à l'appréhension française d'une manière générale, qui par le caractère polysémique qu'elle lui accorde, en fait une notion.

[140] Nous aurions aussi pu compiler ces trois modèles, dans la perspective d'obtenir un concept « parfait » mais ce n'est pas notre propos.

[141] D'après une discussion avec P. Signoles, professeur de géographie à l'université de Tours, Montpellier, janvier 2008.

dortoirs, dites « jardin » […]»[142]. La rhétorique utilisée pour justifier l'aménagement des villes nouvelles françaises, présentées comme des « communautés urbaines sans frontière » avançant un « équilibre social »[143] adopte pour beaucoup les termes contenus dans le rapport final de la Commission Reith[144].

Dans un compte-rendu de l'ouvrage *L'expérience des villes nouvelles françaises*, résumé d'un colloque éponyme organisé en 1969 par la Fondation nationale des sciences politiques, L. Wolf fait part de l'ambiguïté de la terminologie « villes nouvelles françaises ». D'après lui, « sous ce vocable, on imagine généralement des opérations comme les premières villes nouvelles anglaises […]. Or, les villes nouvelles françaises, particulièrement celles de la région parisienne, sont différentes […] »[145]. Tant les échelles des projets que leurs distances avec la ville-centre et leurs prévisions démographiques ne sont pas communes. Pour des raisons identiques, B. Warnier, ancien responsable de l'EPA – Cergy, estime que le « terme de ville nouvelle est donc, d'une certaine manière, usurpé »[146].

Ce n'est pas un hasard si P. Merlin propose deux entrées distinctes pour les termes ville nouvelle et *new town*. Il attribue à cette dernière une primauté conceptuelle. Selon lui, « les new towns […] ont servi de référence aux projets de villes nouvelles dans de nombreux pays […] »[147]. C'est en 1944, dans le cadre du document d'aménagement *Greater London Plan* élaboré par J. Abercrombie, qu'est formulée pour la première fois l'idée de ville nouvelle dans son acception contemporaine, à travers l'expression *new town*. Le terme est officialisé et son contenu précisé en 1946 dans le cadre du *New Towns Act*.

Dans la littérature lexicale anglo-saxonne (encadré n°1), il n'y a point de section consacrée à la « ville nouvelle ». L'inclination à englober les aménagements urbains, volontaristes et planifiés à petite échelle, relevant de périodes distinctes, est quasi-inexistante. Le modèle est daté à partir du *New Towns Act*. Les contenus proposés sont éminemment britannico-centrés et, de ce fait, plus synthétiques que dans les propositions françaises. La démarche typologique, établie en fonction des différentes séries de *new towns*, ne concerne que les cas du Royaume-Uni. Le concept est strictement rapporté à la réalisation planifiée d'une communauté urbaine autonome, dans une perspective d'aménagement

[142] 1988, « Dictionnaire d'une époque – Entrées et clés – Matériaux pour servir à l'histoire intellectuelle de France », *Le Débat*, n°50, Gallimard, 288 p., p. 234.
[143] N. Haumont, p. 72
[144] Cf. *infra*.
[145] *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 1970, vol. 25, n°4, pp. 1205-1207, p. 1206.
[146] *Urbanisme*, 1998, n°301, « Quoi de neuf en villes nouvelles ? », pp.61-68, p. 61.
[147] Merlin P., Choay F., (dir.), 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Quadrige, Paris, 4ème édition, 963 p., p. 574.

territorial, d'échelle métropolitaine ou régionale, et, à sa qualité de reproductibilité. Les principes qui le déterminent, ressortent uniquement du modèle britannique. La définition n°2 ne fait pas de renvoi à d'autres expériences que celles réalisées en Grande Bretagne. Dans les autres cas, les références aux applications étrangères sont minimes et faites à l'aune de la pratique britannique (voir parties mises en gras). Cela va jusqu'à les représenter telles des actions ayant échoué en comparaison des résultats obtenus au Royaume-Uni (n°1).

Encadré n°1 Définitions anglo-saxonnes du terme *new town*

The Britannica concise encyclopedia (2008) **:** Form of urban planning designed to relocate populations away from large cities by grouping homes, hospitals, industry and cultural, recreational, and shopping centers to form entirely new, relatively autonomous communities. The new-town movement was anticipated by the Utopian Ebenezer Howard in the early 20th century (see garden city). The first official new towns were proposed in Britain's New Towns Act of 1946. **The idea found favor in other countries, especially in the U.S., Western Europe, and Soviet Siberia**[148]. New towns outside Britain often failed to incorporate enough of the mixed-use atmosphere that gives a town vitality. A dramatic increase in commuting and use of the car obviated the need for new towns to be so self-contained.

The Columbia encyclopedia (2011) **: planned urban communities in Great Britain**, developed by long-term loans from the central government and first authorized by the New Towns Act of 1946. The chief purpose of the act was to reduce congestion in the great cities (or at least prevent its increase) through the creation of attractive, healthful urban units that would provide local employment for their residents. The idea goes back to the book by Ebenezer Howard on "garden cities" (1898). It was given impetus by the example of the "new towns" of Letchworth (1903) and Welwyn Garden City (1919-20), both established with private capital. The act of 1946 empowered the government to designate areas (which might or might not already contain an existing municipality) as new towns, to appoint development corporations, and to approve their plans. New towns in Northern Ireland were designed to have development commissions, established and governed under a separate act (1965). New towns were intended to alleviate the growth problems of Greater London, Manchester, and other urban areas. New towns were also designated to stimulate economic growth (Craigavon), to provide needed housing and community services for industrial areas (Corby, Glenrothes, Cwmbran), or to decentralize population through the expansion of already large towns (Peterborough, Northampton, and Ipswich). Central Lancashire New Town, designated in 1970, represented yet another variation, the "clustertown."

The Dictionary of human geography (2009) **:** A planned town in an area that previously lacked a substantial urban settlement. Although such planned settlements can be found throughout history, the term was first widely used after passage of the British New Towns Act 1946. The New Town movement there, based on the earlier garden city movement and the concept of neighborhood units, stimulated the creation of a number of new settlements, most of them outside London,

[148] Ce passage, ainsi que les prochains, sont mis en caractères gras par nos soins.

designed to limit urban sprawl and protect agricultural land (see green belt), to decentralize population and economic activity and to contribute to rehousing policies necessitated by both slum clearance in inner cities and the destruction of much housing during the Second World War. The first of those towns was Stevenage, with ten being created between 1946 and 1950. Eventually, 28 were designated and built, including major cities such as Milton Keynes, which incorporated several small existing towns. **The model set in the UK has been widely adopted over the past 60 years, and there are New Towns in a large number of countries**. Although the utopian ideals of many of the movement's originators have not been met – notably with regard to the creation of relatively self-contained communities – most new towns represent relatively high standards of housing and urban design.

The Oxford dictionary of geography (2004) **:** A newly created town, either on a green-field site or around a pre-existing settlement, planned to relieve overcrowding and congestion in the major conurbation by taking in the overspill population. The aim was to create a town which would be economically viable, with light industry, services, and shops. The Greater London plan of 1944 laid down proposals for ten new towns, and after the New Towns Act of 1946, work started on the development of the first group of new towns such as Bracknell and Crawley. Housing densities were low—about five houses per hectare—and housing was arranged in neighborhood units of around 5000 people with their own facilities such as shops, schools, and medical centers. The second generation of new towns, such as Redditch and Telford, designated between 1955 and 1965, also used the neighborhood unit but less rigorously, and greater emphasis was placed on the development of centralized functions and on solving the problems caused by mass ownership of cars. To cut down the length of journey to work, industries were not as rigidly zoned and separated from residential areas.
The third generation of new towns such as Milton Keynes and Peterlee were more individual in their plan and were more often created around pre-existing settlements. All British new towns were planned to give a balance of social groups, and while the first new towns were planned to house up to 80 000 people, the third and last group may house up to 500 000.**The development of new towns began in Britain but they may be found in countries as different as Russia and the USA.**

1.3.2. Une définition du concept de *new town*[149]

Ici, nous n'inventons rien. Nous reprenons de nombreuses informations fournies par P. Merlin dans son chapitre fort bien documenté « L'urbanisme en région de Londres et les villes nouvelles »[150], en les réarrangeant et les complétant, le cas échéant, par les précisions apportées par d'autres auteurs[151]. Il n'est pas question de procéder à un examen critique tant

[149] Ayant expliqué pourquoi nous retenons le cas britannique comme étant le modèle de ville nouvelle, nous utilisons désormais la traduction française pour faciliter la lecture de notre travail.
[150] *Les villes nouvelles – Urbanisme régional et aménagement*, Paris, PUF, pp. 9-69.
[151] Chaline C., 1971, « La nouvelle génération des « New Towns » britanniques », *Annales de Géographie*, t. 80, n°442, pp. 666-686, et 1985, *Les villes nouvelles dans le monde*, Paris, PUF, Que-sais-Je ? ; Cribier F., 1966, « Les New Towns », *Annales de Géographie*, t.75, n°408, pp. 209-211 ; Schaffer F., 1972, *The New Town Story*, London, Paladin, 2nd ed. ; Thomas R. et Creswell P., 1973, *The new town idea*, Milton Keynes, The Open University Press.

des résultats issus de la mise en œuvre, que de la faisabilité de ce concept, ou encore, de son contenu idéologique[152]. L'objectif est de montrer qu'une ville nouvelle est plus, en tout cas conceptuellement, qu'un simple agglomérat de bâtiments neufs, à usage divers et quantitativement importants.

Inspirée par la *garden city* modélisée par E. Howard, une ville nouvelle est une agglomération urbaine équilibrée, autonome et communautaire, créée d'après un directivisme gouvernemental, dans le but d'organiser l'urbanisation d'une grande ville en redistribuant rationnellement sa croissance démographique. C'est un concept complexe car opératoire, qui correspond autant à une méthode d'action qu'au résultat de son application. Il comprend une combinaison de propriétés indissociables, que l'on peut interpréter à travers les objectifs visés, fortement interdépendants et les moyens mis en œuvre pour y parvenir, eux aussi subordonnés les uns aux autres[153].

1.3.2.1. Une forte croissance démographique

Une augmentation significative du nombre de la population dans l'espace désigné comme ville nouvelle, au cours d'une durée relativement courte au regard de ce type d'aménagement, entre quinze et vingt cinq ans, constitue un élément d'identification. Le tableau n°3 permet d'apprécier la rapidité avec laquelle ont crû celles des cas britanniques. Ainsi, pour ce qui est appelé la première génération, désignée entre 1946 et 1961, les coefficients d'accroissement, calculés à partir de la population recensée en 1972, varient de 33,5 pour le maximum à East Kilbride, à 2,2 pour le minimum à Welwyn Garden City. La croissance est conséquente même pour cette dernière, puisque la population a plus que doublé. Cependant, cette caractéristique ne suffit pas à attribuer la qualité de ville nouvelle à un espace urbain planifié.

[152] Les réalités de leurs applications ont montré que ces conceptions sont très difficilement réalisables, voir impossibles tant par l'exigence de leur référentiel utopique que par les failles qui subsistent dans ce dernier. Cf. Introduction générale.

[153] Cf. Chaline C., 1971, « La nouvelle génération des « New Towns » britanniques », *Annales de Géographie*, t. 80, n°442, pp 666-686. Même si trois « *générations* » de villes nouvelles, marquées par quelques divergences, se sont succédées en Grande Bretagne, elles possèdent toutes des caractéristiques communes qui forment l'essentiel de l'abstraction entendue sous cette expression.

Tableau n°3 Quelques données sur les villes nouvelles britanniques

	Année de désignation	Population lors de la désignation (x 1000)	Population en 1972 (x 1000)	Population finale prévue (x 1000)	Surface (ha) [1]	Densité à terme (hab. /ha) [2]
Villes nouvelles anglaises						
Stevenage	1946	7	73	100-105	2 462	43
Crawley	1947	9	69	85	2 418	35
Hemel Hempstead	1947	21	73	80	2 364	34
Harlow	1947	5	80	90	2 558	35
Newton Aycliffe	1947	0,06	-	45	1 003	40
Peterlee	1948	0,2	-	30	1 114	27
Hatfield	1948	8,5	-	29	939	31
Welwyn Garden C.	1948	19	42	50	1 727	29
Basildon	1949	25	82	134	3 127	43
Bracknell	1949	5	38	60	1 318	45
Corby	1950	15,7	-	83	1 769	47
Skelmersdale	1961	10	34	80	1 649	48
Telford	1963	73	87	250	7 697	32
Redditch	1964	32	44	90	2 872	31
Runcorn	1964	30	44	100	2 893	34
Washington	1964	20	-	80	2 120	38
Milton Keynes	1967	40	50	250	8 760	28
Peterborough	1967	81	91	187	6 376	29
Northampton	1968	131	136	260	7 980	33
Warrington	1968	124	-	205	7 460	27
Central Lancashire	1970	234,5	-	430	14 090	30
Villes nouvelles écossaises						
East Kilbride	1947	2	67	90-100	4 100	24
Glenrothes	1948	1,15	-	70	2 304	30
Cumbernauld	1955	2	35	70 000	1 660	42
Livingston	1962	2	18	100	2 676	37
Irvine	1966	35	44	120	4 970	24
Stonehouse	1971	50	-	100-120	3 000	40
Villes nouvelles galloises						
Cwmbran	1949	12	-	75	1 262	59
Newtown	1967	5,5	-	11	598	18
Llantrisant	1972	15	-	90	4 320	21
Villes nouvelles irlandaises						
Craigavon	1965	61	73	180	25 899	7
Antrim	1966	33	40	74	110 192[3]	2
Ballymena	1967	48	50	96	110 192[3]	2
Londonderry	1968	81	-	110	34 211	0,5

Sources : The new town idea, p. 21 ; The New Town Story, Appendix, Part one, pp. 278-329. [1] Nous avons converti les données exprimées en acre ou en square mile. [2] D'après nos calculs. [3]Les surfaces sont identiques car ces deux villes nouvelles s'inscrivent dans le même périmètre. Les valeurs surfaciques importantes des cas irlandais s'expliquent par la particularité du contexte territorial.

1.3.2.2. Les critères politiques et législatifs

La décision de mener une politique de ville nouvelle est prise au niveau central. Elle est approuvée démocratiquement par un vote du Parlement, qui lui procure une assise législative. Auparavant, une commission sur les villes nouvelles (*new towns committee*, aussi appelée *Reith committee*) réfléchit de manière approfondie aux mesures que la loi sur les villes nouvelles (*New Towns Act*, 1946) devra contenir et élabore à cette fin une série de rapports (premier rapport, rapport intermédiaire, rapport final). Cette loi définit les grands principes d'aménagement et les critères de localisation des villes nouvelles. De plus, elle institue des moyens *ad hoc* financiers et administratifs. Pour ces derniers, il s'agit notamment de la mise en place d'un organisme public à but non lucratif dédié au projet, la société d'aménagement (*development corporation*). La loi sur les villes nouvelles charge le ministère de tutelle, en l'occurrence celui de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (*Ministry of town and country planning*), de nommer les membres décisionnaires de la société d'aménagement, après avoir consulté les collectivités locales concernées par les projets[154]. Ce ministère est aussi habilité à valider les localisations retenues, les choix urbanistiques élaborés par la société d'aménagement et la construction.

Malgré une composition syntagmatique qui la confère au domaine de l'urbanisme, la ville nouvelle est un instrument, parmi d'autres, d'une politique générale d'aménagement du territoire, dans le sens où, idéalement, elle vise à répartir équitablement tant la population que les ressources d'un territoire. Ainsi, la décision d'une telle opération résulte d'études et de documents d'aménagement du territoire qui, dans un premier temps, exposent le besoin d'un réaménagement des espaces urbanisés et, par la suite, affichent et justifient clairement cette option. Dès 1937, le rapport Barlow préconise « la nécessité d'un aménagement des zones urbaines congestionnées ; l'établissement d'une politique de décentralisation et de déconcentration industrielle ; la recherche d'un équilibre entre les régions sur le plan de l'importance et des activités industrielles »[155]. En 1944, dans le Plan du Grand Londres (*Greater London Plan*), J. Abercrombie reprend et étaye ces principes. Il y formule explicitement l'aménagement de villes nouvelles mais cette option s'intègre dans une série plus large, comprenant notamment le contrôle spatial de l'industrialisation[156]. Les villes nouvelles de Glasgow et de Liverpool, sont aussi proposées dans des études de planification

[154] Schaffer F., 1972, pp. 53-55.
[155] Extrait cité par Merlin P., 1969, p. 11.
[156] *Op. cit.*, p. 12.

régionale, lesquelles ne prodiguent pas uniquement ces réalisations. Ainsi d'autres politiques, industrielles et urbaines, accompagnent celles de villes nouvelles. En 1945, le ministère des Affaires économiques (*Board of Trade*) définit des zones de développement prioritaires pour le secteur industriel (*Development area*), à cela il ajoute un permis de construire spécifique (*Planning permission*), délivré aux entreprises si leur implantation respecte la localisation précédemment mentionnée. À la suite de la loi sur les villes nouvelles, cette institution instaure rapidement des mesures supplémentaires qui finissent de régir l'orientation de l'implantation industrielle (*Industry Distribution Act*, 1948). Dans le domaine de l'aménagement urbain, conjointement aux villes nouvelles, il y a une incitation à la construction de grands ensembles résidentiels (*Housing estates*), ainsi qu'à l'agrandissement de certaines villes régi par la loi de 1952 (*Town Development Act*)[157]. La dernière génération de villes nouvelles est aussi prescrite dans des documents d'aménagement du territoire à visée intersectorielle que sont les Études Régionales (*Regional Studies*). Outre ces propriétés politiques et législatives particulières renvoyant à un niveau national, le concept de ville nouvelle comprend des caractéristiques géographiques et urbanistiques précises, lisibles à une échelle locale.

1.3.2.3. Les propriétés géographiques et urbanistiques

La distance varie d'une dizaine à une quarantaine de kilomètres entre le site de la ville nouvelle et celui de la métropole à déconcentrer. Il n'y a pas de distance type. Néanmoins, l'emplacement de la ville nouvelle dans la périphérie, est suffisamment éloigné pour des raisons diverses. Cela doit permettre le maintien d'une ceinture verte (*green belt*). Même si cette condition a été légiférée pour l'agglomération londonienne (*Green Belt Act*, 1938), elle s'applique aux autres cas puisque l'appellation ceinture verte désigne les terres agricoles et les espaces naturels avoisinants la ville-centre. De plus, cet écart est sensé éviter le phénomène de conurbation. Le souci d'indépendance physique a aussi pour objectif de favoriser l'émergence d'une identité socio-spatiale propre à la ville nouvelle. Ce point nous entraine sur la « nature » du site. Dans la plupart des cas, le terrain est partiellement urbanisé. La présence d'une petite ville, d'un village ou de plusieurs hameaux est perçue comme un levier facilitant l'appropriation sociale de la ville nouvelle. De plus, cela sous-entend une desserte par des axes de communications préexistants, de type routier et/ou ferroviaire,

[157] *Op. cit.*, p. 14 et p. 17.

condition indispensable pour stimuler l'installation d'investisseurs. Une autre raison déterminant la localisation a valeur technique. Le choix repose sur l'assurance d'un approvisionnement en eau suffisant pour la population projetée et une réalisation non trop contraignante du système d'adduction relatif, de même pour l'électricité[158]. Par ailleurs, les terrains choisis doivent présenter une bonne aptitude pour la construction. Une considération d'ordre esthétique influence aussi l'emplacement. Le site retenu doit présenter une qualité paysagère certaine. Enfin, le coût de l'apurement foncier est un facteur non négligeable de la localisation. Elle répond à une règle générale selon laquelle, plus les terrains supportant les projets sont distants des villes, plus leurs prix diminuent[159]. Il y a là un souci de maîtrise foncière.

Le concept de ville nouvelle relève de l'urbanisme de planification. Le plan, au sens d'une représentation graphique, est l'outil élémentaire qui guide son exécution. La mise en plan est riche, elle contient trois catégories, le plan directeur (*master plan*), le plan masse et le plan de détail. Ces deux derniers sont élaborés au fur et à mesure des besoins durant la réalisation. Le *master plan* doit être suffisamment détaillé pour expliciter à l'avance les grandes orientations d'aménagement à l'échelle globale du projet (planche n°3). Il figure précisément la répartition spatiale des différentes fonctionnalités de la ville nouvelle, notamment circulatoire, résidentielle et industrielle, ainsi que les équipements fédérateurs et les espaces verts. S'il doit permettre une certaine flexibilité, « la réalisation doit [tout de même] s'effectuer dans la stricte lignée de son schéma général »[160]. Si des modifications doivent être opérées, elles seront ténues pour ne pas bouleverser l'organisation spatiale prévue initialement. Le plan directeur est élaboré *a posteriori* de la décision de réalisation de la ville nouvelle. Les principes du zonage et de l'unité de voisinage (*neighborhood unit*) le façonnent pour l'essentiel. Hérité du fonctionnalisme de la Charte d'Athènes, le zonage vise à affecter un type d'activité déterminé pour chacune des parties de l'espace : les zones industrielles, les zones résidentielles et le centre-ville sont rigoureusement dissociés. Cependant, ce qui différencie une ville nouvelle de conception britannique, c'est « le soin du détail, l'attention portée à la qualité des espaces publics, à l'échelle et à la volumétrie des bâtiments collectifs […], enfin un respect manifeste du mode de vie des habitants [qui]

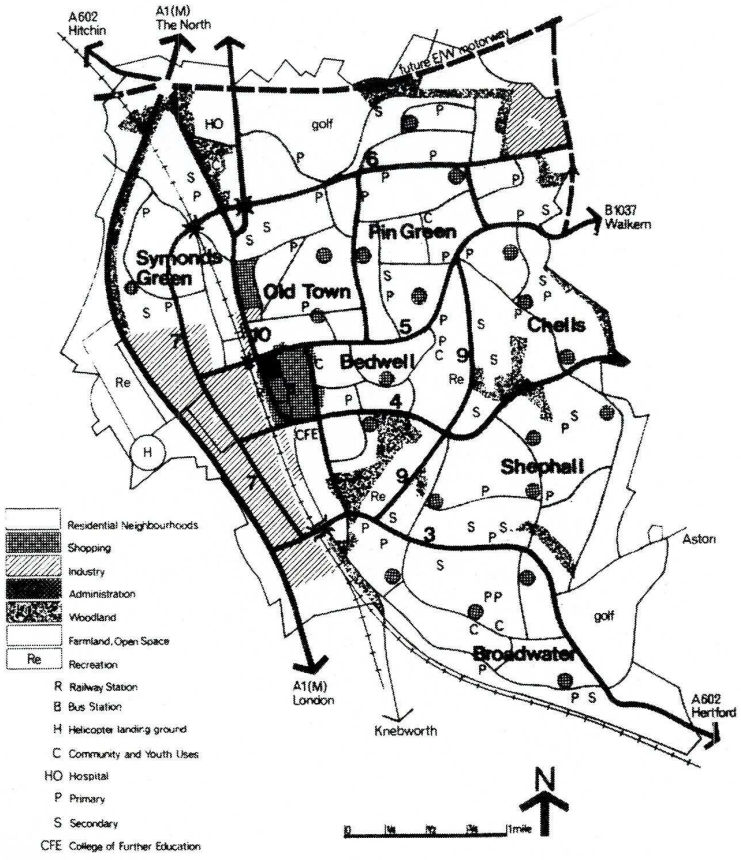
[158] *Op. cit.*, p. 21.
[159] Thomas R. et Creswell P., *op. cit.*, p. 15.
[160] Chaline C., 1985, *Les villes nouvelles dans le monde*, « Que sais-je ? »PUF, Paris, p. 13.

rendent ces réalisations beaucoup moins brutales que les plans-masses à l'équerre […] »[161]. Le concept d'unité de voisinage cadre l'organisation spatiale des zones résidentielles. L'idée est que les services dont ont besoin quotidiennement certains groupes de la population, qui ne peuvent pas ou ne veulent pas se déplacer sur une longue distance, soient centralisés à une grande échelle et rapidement joignables à pied. Cela nécessite une disposition particulière des logements et des rues de desserte locale autour d'une micro-zone de chalandise journalière. Cette unité spatiale est cloisonnée par les axes de communications supérieurs (planche n°3 (suite)). Le nombre d'individus par unité de voisinage évolue de 3 000 à 10 000, en fonction du nombre total d'habitants.

[161] Jean-Paul Lacaze parle d'un urbanisme de plan-masse mais selon son acception, il peut s'agir aussi bien de ce type de plan, que de plan d'urbanisme ou directeur. 1995, *Introduction à la planification urbaine – Imprécis d'urbanisme à la française*, Presses de l'École nationale des Ponts et chaussées, Paris, 2ème éd., p. 95.

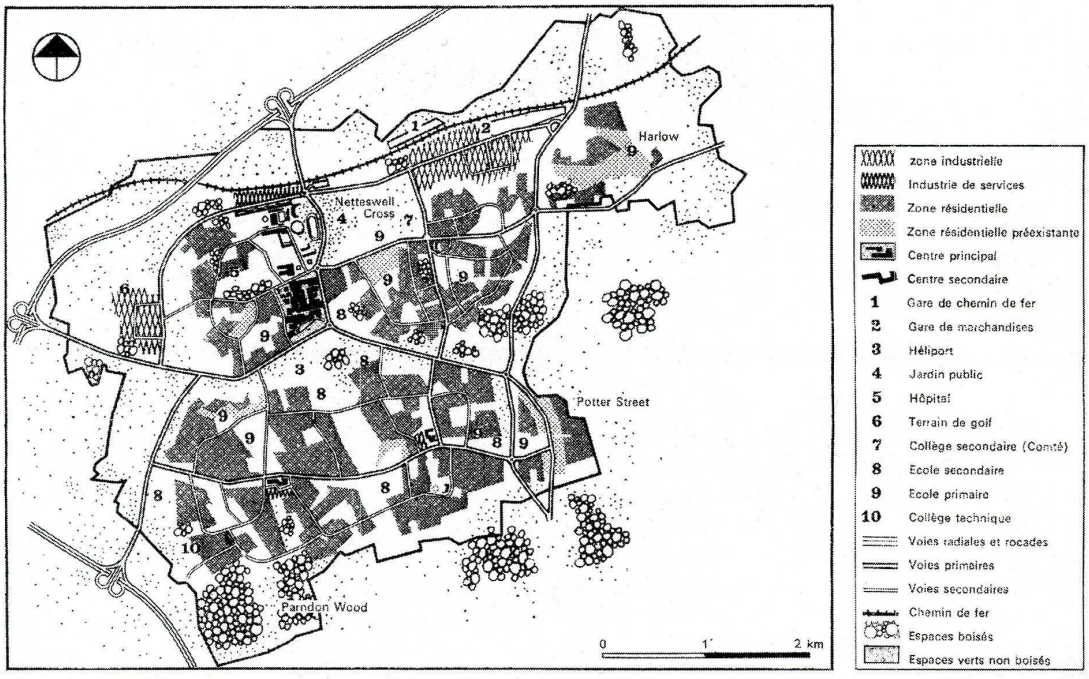
Planche n°3 Mises en plans de *new towns* à différentes échelles

Le *master plan* de Stevenage



Source : P. Hall, 1989, p. 105.

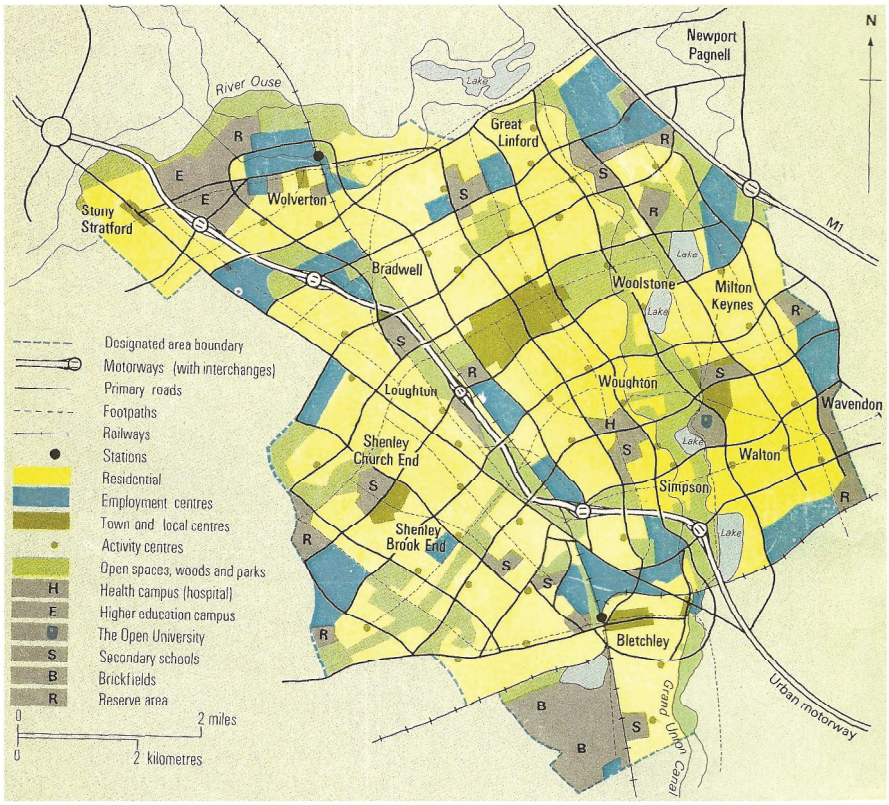
Le *master plan* d'Harlow



Source : P. Merlin, 1972, p. 22.

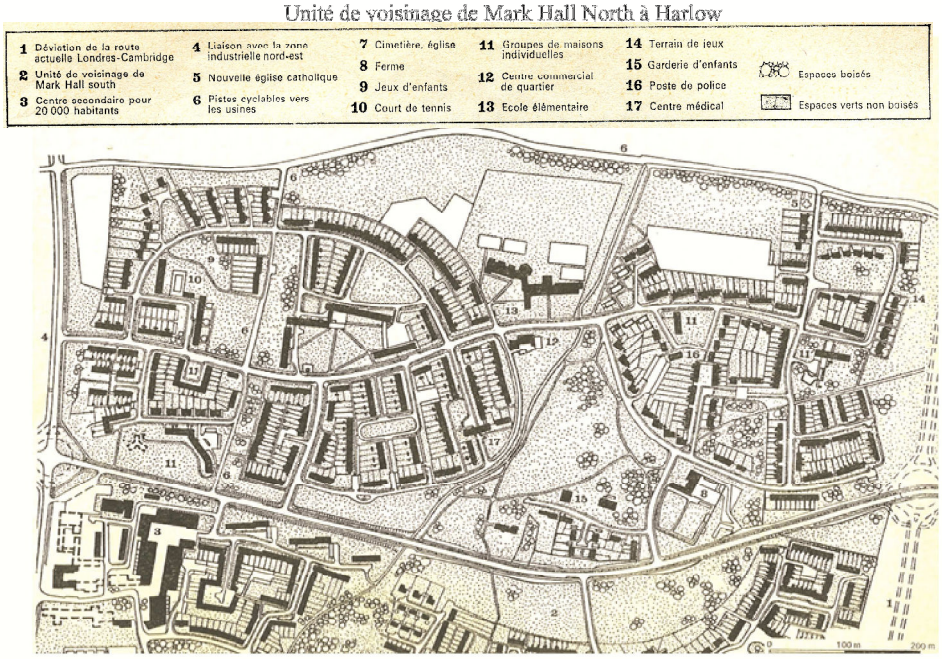
Planche n°3 (suite) Mises en plans de *new towns*

Le *master plan* de Milton Keynes



Source : Thomas R. et Creswell P., 1973, 4ème de couverture.

Unité de voisinage de Mark Hall North à Harlow



Source : P. Merlin, 1972, p. 30

La superficie urbaine n'est pas standardisée. Toutefois, elle est établie en rapport avec le seuil de population prévu, pour obtenir une densité relativement faible, ce qui a valeur de règle dans la composition urbaine d'une ville nouvelle. Le tableau n°3 montre que les densités nettes, calculées sur la base des projections démographiques et des surfaces, sont basses. En théorie, le nombre d'habitants par hectare préconisé par la commission sur les villes nouvelles est de l'ordre de 15 pour l'ensemble de la ville, 30 lorsque la ceinture verte n'est pas comptabilisée, 42 pour les zones résidentielles et 75 pour les unités de voisinage. Dans les faits, les différences sont négligeables à l'échelle de la ville et plus sensibles pour celle de l'unité de voisinage[162].

La séparation des trafics est une norme urbanistique de la ville nouvelle. Le réseau routier est hiérarchisé selon quatre niveaux : un réseau régional qui relie la ville nouvelle à la ville-centre, un réseau primaire constitué par les rocades et les radiales, un réseau secondaire qui rallie les unités de voisinage et un réseau de dimension inférieure qui permet une desserte locale. En outre, les plans prévoient que la voirie principale ne passe pas dans les centres. Cela peut aller jusqu'à créer une voie souterraine. À cela s'ajoute un réseau de circulation piétonnier dense car une ville nouvelle favorise les déplacements à pied. Tous les lieux qui pourvoient les nécessités de la vie quotidienne sont accessibles selon ce mode de déplacement en une courte durée, en moyenne d'une dizaine de minutes[163]. Le réseau de circulation pédestre est fourni, comme l'attestent le *master plan* de Milton Keynes et le plan de détail de l'unité de voisinage d'Harlow (planche n°3 (suite)). Il doit aussi permettre d'atteindre le centre-ville depuis les différents quartiers. Par ailleurs, une ville nouvelle est abondamment équipée en pistes cyclables. Enfin, dans un domaine connexe, les plans mettent l'accent sur le rôle à venir des transports en commun, en leur réservant un réseau de communication non utilisable par les autres types de trafics et qui relie l'ensemble de la ville.

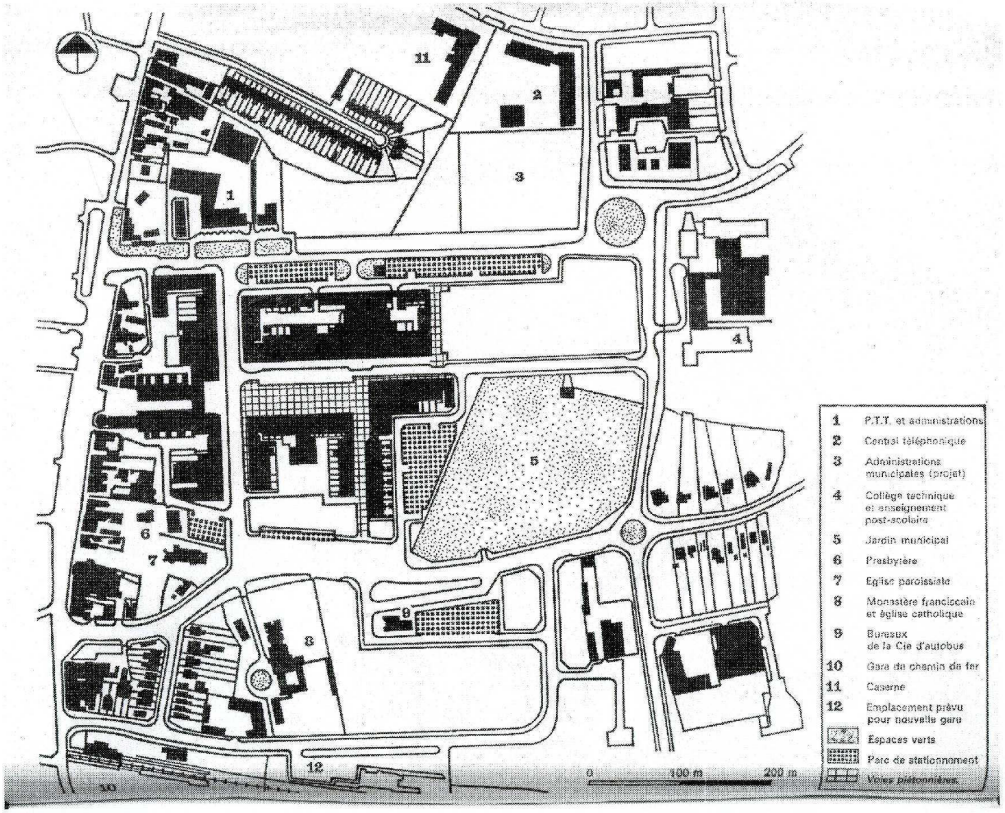
La question des centres urbains (planche n°4) fait l'objet d'une rationalisation poussée. Ils s'inscrivent dans un système hiérarchisé comprenant un centre-ville et des centres secondaires distribués dans chaque unité de voisinage. Situé au centre géométrique, le centre principal doit attester de la réalité citadine de la ville nouvelle telle qu'elle est perçue dans le cadre d'une urbanisation traditionnelle. Conçu de manière à présenter un caractère monumental, la plupart des immeubles y sont concentrés et le bâti

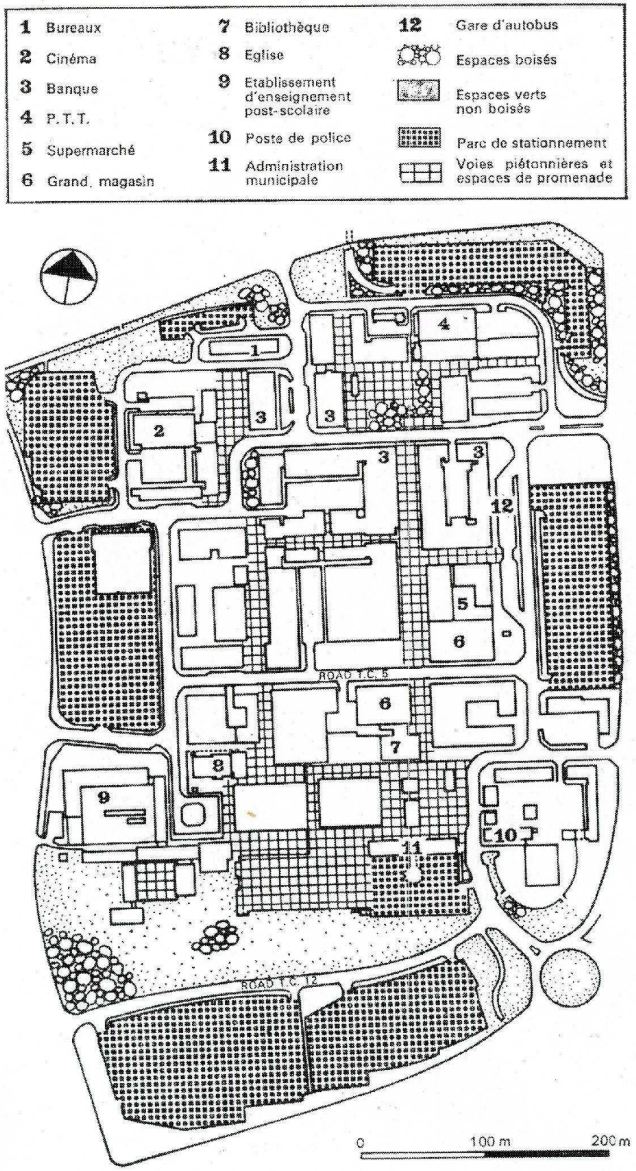
[162] Merlin P., p. 31.
[163] Le réseau pédestre pénètre habilement « *à l'intérieur de chacun des groupements résidentiels, par des successions de passages, de sentiers dallés, débouchant sur les placettes des centres commerciaux secondaires ou menant aux établissements scolaires* ». Chaline C., 1971, *op. cit.*, p. 679.

y est beaucoup plus dense qu'ailleurs. C'est aussi dans cette zone que la diversité des fonctions urbaines est la plus développée à l'échelle de la ville nouvelle. Les services publics et privés, en capacité d'attirer le plus d'habitants et d'usagers y sont implantés (administrations diverses, télécommunication, centre hospitalier, complexe sportif, poste de police, enseignement supérieur, galerie commerciale, supermarché, banques, cinéma, etc.). Prévus pour une circulation douce, la voirie à usage pédestre et les lieux de déambulation occupent une grande partie de la zone. Ils sont complétés par une quantité adéquate de parcs de stationnements. On y constate aussi la présence de gares centrales, routières ou ferroviaires. Les centres de quartiers regroupent des équipements et des services intermédiaires.

Planche n°4 Exemples de plans masse de centre principaux de *new towns*

Le centre de Harlow (à droite) et le centre de Crawley (ci-dessous)





Sources : P. Merlin, 1972, p. 23 et 26.

Les paysages perceptibles dans une ville nouvelle doivent allier variété et esthétisme. Dans ce cas d'urbanisme planifié, les bâtiments à usage résidentiel, notamment ceux de type individuel, dominent quantitativement. De ce fait, une attention particulière est accordée au niveau de leur diversité architecturale. F. Schaffer écrit : « There are literally hundreds of house types »[164]. Sur le plan de l'habitat résidentiel F. Cribier est élogieuse dans sa description de Stevenage : « il n'existe pas [en France], à l'échelle d'une ville de 56 000 habitants, un ensemble de logements d'aspect esthétique aussi satisfaisant et varié ; […] leur construction semble être de bonne qualité, et on a réussi à donner l'unité indispensable à l'équilibre général sans aller jusqu'à l'uniformité. […] Il existe plusieurs types de maisons, et surtout plusieurs types de plans de quartiers »[165].

Comme le montrent les planches n°3 (suite) et n°4, la présence abondante d'espaces végétaux est typique de l'urbanisme de ville nouvelle. Le but est aussi bien d'ordre esthétique que récréatif. Avenues et allées arborées, ronds- points paysagers, vastes parcs, jardins publics et privatifs, bois intérieurs et périphériques y sont mis en valeur. Dans la mesure du possible, les legs végétaux sont maintenus. Pour les compléter, les sociétés d'aménagement plantent de nombreuses variétés en forte quantité. Pour les seuls arbres, certaines d'entre elles en ont planté jusqu'à 500 000. D'autres ont investi des sommes importantes afin de créer leurs propres pépinières ou ont procédé à des transplantations[166]. Mais l'aménagement du paysage ne se résume pas seulement à la dimension végétale. Le relief naturel est utilisé dans une perspective esthétique. Cela peut aller jusqu'à « créer une topographie artificielle »[167]. En outre, une ceinture verte de 1 200 mètres de large doit entourer la ville nouvelle. D'après un calcul fait sur la base des données fournies par P. Merlin[168], une ville nouvelle procure, théoriquement, 400 m² d'espaces verts aménagés par habitant.

Si le modèle de ville nouvelle présente de nombreuses analogies[169] avec celui de la *garden city*, des différences majeures les singularisent. Alors qu'E. Howard prévoyait

[164] *Op. cit*., p. 100.
[165] *Op. cit*. pp. 210-211. Nous en profitons pour notifier, à l'instar de F. Cribier, qu'outre l'esthétisme des logements, une ville nouvelle prévoit une construction des bâtiments, notamment en termes de finitions et une composition urbaine, toutes deux de qualité.
[166] Schaffer F., *op. cit.*, p. 61.
[167] Chaline C., *op. cit.*, p. 680.
[168] *Op. cit.*, p. 21.
[169] Nous ne revenons pas sur celles-ci, rapportées dans tous les écrits consacrés aux villes nouvelles que nous citons.

une maîtrise d'ouvrage, une gestion et un financement strictement privés, la ville nouvelle, relève dans ces domaines uniquement de la puissance publique[170].

1.3.2.4. Le cadre administratif

Pour chaque ville nouvelle, la loi *ad hoc* prévoit la création d'un organisme public à but non lucratif et dédié au projet : la société d'aménagement (*development corporation*). Disposant de ressources humaines conséquentes, elle se compose d'une commission comprenant cinq à neuf membres dont un président et un vice-président, lesquels sont nommés par le ministère de tutelle. Ils nomment le directeur général qui engage le personnel de la société d'aménagement, réparti dans des services divers dont : l'urbanisme et l'architecture, les travaux publics et le génie civil, les finances, l'administration, etc. Au total, ce personnel peut atteindre un nombre de trois cent employés, auquel s'ajoute celui assigné à l'entretien et à la construction[171].

Les pouvoirs de la société d'aménagement sont élargis. Elle détient la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble de la ville nouvelle. La conception, la réalisation, la gestion de sa propriété et la construction, notamment de l'immobilier résidentiel, industriel, de services publics et privés sont à sa charge, de même que la maîtrise foncière. Si elle décide de déléguer la maîtrise d'œuvre, elle s'assure de la garantie du respect des standards architecturaux et urbanistiques, dont la fixation est de son ressort. Le périmètre de la ville nouvelle délimite le territoire de compétence de la société d'aménagement mais les collectivités locales y conservent leurs prérogatives dont la levée des impôts locaux. Néanmoins, l'organisme public *ad hoc* peut se substituer à celles-ci en cas de complication et percevoir les taxes relatives. Les collectivités de premier rang ont à leur charge les équipements scolaires, sanitaires, sociaux et les infrastructures de transports de niveau supérieur. Les collectivités de second rang ont à leur charge les services urbains essentiels ainsi que les équipements et les infrastructures de second niveau. Si leurs budgets sont insuffisants pour cela, la société d'aménagement peut les subventionner ou

[170] Thomas R. et Creswell P. expliquent : « […] *Members of the development corporation are appointed by, and are responsible to, the central government. The development corporation is allowed to borrow money only from the government and the corporation returns to the central government any profits it makes. Members of the development corporations may well be "gentleman of undoubted honour and probity" as Howard suggested for the members of his new town trusts, but they are not in any way responsible to the population of the area for which they serve* ». *Op. cit.,* p. 22.
[171] Merlin P., *op. cit.*, p. 35.

les remplacer pour la réalisation, leur remettant la gestion par la suite[172]. Lorsque la ville nouvelle se localise dans un ou plusieurs territoires politico-administratifs de type rural, celui-ci ou ceux-ci sont transformés en une seule unité politico-administrative de type urbain, afin d'obtenir les attributions d'une municipalité.

Une fois le projet considéré comme mené à terme ou en cours d'achèvement, la société d'aménagement est dissoute et une commission nationale des villes nouvelles[173] prend la relève pour gérer ses biens.

1.3.2.5 Le mode de financement

D'après F. Schaffer, étant donné la diversité des sources de financement impliquées, notamment celles des investisseurs privés, rarement divulguées, il est impossible d'évaluer exactement le coût d'une ville nouvelle. L'idée que l'État assume financièrement la ville nouvelle n'est pas si évidente car la société d'aménagement rembourse les fonds alloués temporairement à travers l'activité de la population locale : « All the capital needed by a development corporation is borrowed from the Government […]. The money for the repayments comes mainly from the rents of the houses, shops and factories so that in a sense the people who live, work, or do business in the town actually pay for it »[174]. Mais c'est bien là un composant fondamental du concept de ville nouvelle, le gouvernement prend le risque de prêter des sommes importantes à la société de développement.

Ces emprunts, dont la loi sur les villes nouvelles établit les modalités, sont particulièrement avantageux. Ainsi, la société d'aménagement dispose de sa propre capacité financière pour agir. Il s'agit de prêts du Trésor sur une longue période, de l'ordre de soixante ans, avec un différé d'amortissement et dont les taux d'intérêt sont bas. En plus, le gouvernement la subventionne sur certaines lignes de son budget général en tant qu'organisme constructeur.

Nous avons vu plus haut que la société de développement a pour mission l'acquisition foncière. Généralement, cela a un impact substantiel sur le budget global d'une opération d'aménagement mais dans le cas d'une ville nouvelle, des mesures sont prises afin de le réduire au minimum. D'une part, la localisation périphérique permet à la

[172] Merlin P., *op. cit.*, p. 36.
[173] Créée dans le cadre d'une révision de la loi sur les villes nouvelles (1959).
[174] *Op. cit.*, p. 200.

société d'aménagement de négocier les terrains à des tarifs bas. Lorsque la négociation à l'amiable avec les propriétaires n'est pas possible, la société d'aménagement use du droit d'expropriation octroyé par la loi sur les villes nouvelles. Cela lui garantit que la plus-value qu'entrainerait la ville nouvelle une fois réalisée ne sera pas prise en compte par l'autorité judiciaire décidant le prix du terrain.

Pour effectuer des recettes et rembourser ses obligations, la société d'aménagement a trois possibilités : la construction pour la location ou pour la revente et la location emphytéotique de terrains viabilisés à des collectivités locales, des entreprises ou des particuliers, lesquels y construisent des locaux à usage divers pour les louer.

La première solution, la gestion locative par la société d'aménagement, concernant une grande partie du parc immobilier et particulièrement celle des locaux à vocation artisanale, commerciale et industrielle, lui fournit la plupart de ses gains. Elle les réinjecte soit dans le remboursement au Trésor, soit dans le financement de la réalisation ou de la gestion de la ville nouvelle.

Par l'ensemble de ces mécanismes financiers, la société de développement obtient une stabilité monétaire au bout de vingt ans en moyenne. P. Merlin résume le processus de la sorte : « dans une première phase la corporation réemprunte au Trésor pour payer une partie des prêts initiaux consentis par celui-ci ; dans une seconde phase, la corporation peut rembourser les intérêts des emprunts contractés et peut commencer à rembourser l'arriéré d'intérêts ; dans la troisième phase, la corporation a opéré les arriérés d'intérêts et peut commencer à rembourser le capital des emprunts initiaux »[175].

Ces deux dernières caractéristiques, administrative et financière, sont des moyens *sine qua non* pour la réalisation accomplie d'une ville nouvelle car il s'agit de « rassembler en un lieu et en un temps relativement court, un maximum d'éléments dont la synergie doit favoriser l'émergence d'une vie urbaine »[176]. L'unicité de la maîtrise d'ouvrage et le mode particulier de financement procurent coordination et indépendance à la société d'aménagement et ainsi, lui donnent la possibilité d'agir avec efficience. Il en résulte l'émergence d'une quasi simultanéité des fonctions urbaines projetées[177].

[175] *Op. cit.*, p. 38.
[176] Chaline C., 1985, *Les villes nouvelles dans le monde*, PUF, Paris, p. 46.
[177] L'aspect financier de l'aménagement de ville nouvelle est aussi étudié dans le chapitre 8 Le gouvernement des « villes nouvelles ».

1.3.2.6. Le résultat d'un projet de *new town* : une communauté autonome et équilibrée

Une ville nouvelle est un espace urbain prétendant à l'autonomie[178]. Ici, il faut comprendre une indépendance spatiale de l'entité réalisée et son autosuffisance fonctionnelle. D'abord, cela explique en partie la localisation de la ville nouvelle[179]. L'espace créé est indépendant physiquement de la ville-centre. Ensuite il doit proposer une multifonctionnalité répondant aux besoins quotidiens de ses habitants, d'ordres résidentiel, nourricier, éducatif, sanitaire, cultuel, culturel, récréatif, etc., l'objectif étant de circonscrire leurs déplacements à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle. A cet effet, des normes d'équipements publics et privés sont fixées dans les rapports du Comité sur les villes nouvelles, de manière à déterminer leur quantité adéquate en fonction du seuil démographique projeté. Si la *new town* n'a pas vocation à se substituer à la ville centre, elle doit néanmoins pourvoir à une large gamme de nécessités quotidiennes pour en être indépendante. Cela peut causer des désagréments dans les premiers temps de l'habiter. Les prix des services fournis par le secteur privé, souvent en situation de monopole au démarrage d'une ville nouvelle, peuvent être plus élevés que la moyenne, mais ils sont régulés par la suite. D'autres équipements, même si ils sont prévus, sont difficilement concrétisés. Le secteur culturel, avec les salles de cinéma et de théâtre, en est un bon exemple. Selon Creswell et Thomas[180], les investisseurs privés se font rares dans ce secteur à cause des prises de risques qu'ils estiment élevées. Un autre point critique au sujet de l'autonomie, démontre le dépassement du concept de *new town*. L'objectif de l'autonomie était aussi de réduire les déplacements intra-urbains et suburbains de la population. Mais cette représentation s'est faite au milieu du XX^{ème} siècle, à une période où seulement 5% des propriétaires de logements possédaient un véhicule. Vingt cinq ans plus tard, 65% des propriétaires de logements possédaient un véhicule dans les new towns. La "démocratisation" de l'automobile et ses répercussions sur l'urbanisme n'avaient pas encore été envisagées et le sont d'ailleurs actuellement encore difficilement.

Enfin, l'autonomie passe par la possibilité pour les habitants d'accéder à un emploi sur place, les buts étant de rendre la ville économiquement viable et de limiter la

[178] Au sujet de l'ambiguïté des termes autonomie, équilibrée et communauté, il faut se reporter à l'ouvrage de Thomas R., et Creswell P., pp. 26-27, 36-37, 43-45.
[179] Nous avons indiqué auparavant comment la question foncière et le concept de *green belt* influencent le positionnement géographique du projet.
[180] *Op. cit.*, p. 27.

congestion de la région urbaine en allégeant au maximum les migrations pendulaires. Pour ce faire, des conditions d'éligibilité à l'accès au logement sont rigoureusement respectées durant les premières décennies d'existence de la ville nouvelle : seules les personnes fournissant la garantie d'avoir un travail sur place et venant de la ville-centre, peuvent y bénéficier d'un logement[181]. Ce dernier aspect nous permet d'aborder une autre caractéristique, non moins dépourvue d'ambiguïté, mais tout autant fondamentale, l'équilibre social.

Par communauté équilibrée, il faut comprendre une communauté dont la composition est constituée par l'ensemble des classes sociales existantes, définies sur la base de leurs ressources financières[182]. Il n'est pas question qu'un projet de ville nouvelle aboutisse à un "ghetto" pour des catégories sociales aisées ou précaires. Herauld informe qu'à cet égard, les sociétés d'aménagement se sont référées à la moyenne nationale[183]. Ainsi la ville nouvelle doit proposer un éventail d'emplois diversifié, tant du point de vue sectoriel que de celui du niveau de qualification demandé. Il n'est pas question qu'elle soit une ville d'ouvriers ou une ville de fonctionnaires. Mais l'équilibre social contient aussi la finalité d'aboutir à une ville agrégée socio-spatialement à son échelle globale tout autant qu'à l'échelle des quartiers. A cette fin, les planificateurs utilisent divers procédés. Chaque unité de voisinage présente une variété de logements. Elle ne peut contenir uniquement que du régime locatif, ou en accession à la propriété destiné à la classe moyenne ou encore prévu pour la catégorie à haut revenu. Reste que, au moins durant approximativement les vingt premières années de la ville nouvelle, le régime locatif est majoritaire, tous types confondus de bâtiments, ce qui encourage le peuplement. Le nombre de propriétaires, fondé sur la moyenne nationale, est réévalué en fonction de l'évolution de celle-ci. En outre, chaque quartier est doté d'équipements et de services favorisant la réunion des différentes classes sociales, tels que des écoles, des parcs ou encore des épiceries et des centres commerciaux secondaires. Il en est de même du centre communautaire (*community center*), implanté dans chaque unité de voisinage, un lieu d'activités prévu pour l'ensemble de la population locale et sensé favoriser une transversalité sociale. On aura remarqué, s'agissant des dynamiques de peuplement d'une

[181] Le contrôle des bénéficiaires s'effectue plus largement en fonction de ceux qui ont le plus de difficulté à obtenir un logement. Néanmoins, les bailleurs s'assurent de leur solvabilité.
[182] Cf. l'extrait du *Final Report of The New Towns Committee*, Ministry Of Town and Country Planning, pp. 9-11, cité par Thomas R. et Creswell P., p. 34
[183] 1968, « Social classes and the NewTowns », *Urban Studies*, vol. 5, n°1, pp. 33-58.

new town, qu'elles sont fortement contrôlées par les pouvoirs publics en charge du projet. En l'occurrence, c'est essentiellement par la *development corporation*.

Autonomie et équilibre, selon une acception fonctionnelle, se rejoignent. Une *new town* ne peut être autonome si elle ne propose pas un équilibre entre la demande de la population et les possibilités qu'elle offre.

Une dernière qualité propre au concept de *new town* a trait à l'aboutissement à une seule communauté spatialement circonscrite. L'objectif est que la population de la *new town* partage le sentiment d'appartenir à un espace collectif. Il est donc sous-entendu qu'un aménagement de new town doit permettre la "sécrétion" d'une identité territoriale commune. L'attribut communautaire apparaît comme la plus utopique des propriétés qui fondent la *new town*. L'urbanité, présupposée sur la base de toutes les qualités planifiées, énoncées précédemment, est censée susciter l'appropriation de l'espace de la *new town* par les habitants. Les objectifs d'états d'autosuffisance et d'équilibre sont fortement connectés avec celui de communauté. Pour Thomas et Creswell, l'autonomie renvoie « au sentiment que les lieux [de/des villes nouvelles] devraient avoir une identité »[184]. Quant à l'équilibre social, il est lié à l'idée que le mélange des différentes classes sociales pourrait engendrer une plus grande interaction et une meilleure compréhension entre celles et ceux qui les composent. L'idée de destin commun, sur fond de cadre de vie qualitatif vécu comme celui d'une ville détachée de son qualificatif nouvelle, forge le concept de *new town*.

Conclusion

En fonction des objectifs de notre recherche, notamment la mise en évidence d'un usage par les pouvoirs publics de la terminologie ville nouvelle pour sa capacité performative et le passage d'un aménagement urbain par planification à un aménagement urbain par projet, cette entrée par les mots, qui débouche sur la définition de notre analyseur, est nécessaire. Pour justifier le besoin de cette mise au point sémantique, nous l'avons amorcée par le manque de lisibilité du syntagme ville nouvelle en l'illustrant par des faits. Il s'avère aussi que les difficultés de lecture conceptuelle ne sont pas éclairées par l'approche française d'un point de vue général. Les définitions y pâtissent d'une tendance à l'universalisation du vocable car il est fait abstraction de ce que nous appelons

[184]« The objective of self-containment is linked with the feeling that place should have an identity », p. 42.

les périodes de villes nouvelles. De plus, elles laissent entrevoir certaines confusions et contradictions. Or dans notre projet de déconstruction des actions urbaines d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, la définition du concept de ville nouvelle est un pré requis. Notre inscription dans une vision anglo-saxonne du concept, celui de *new town*, permet de limiter, explicitement son contenu. Ainsi, créée d'après un directivisme gouvernemental, une ville nouvelle est une agglomération urbaine socialement équilibrée, autonome et communautaire, dans le but d'organiser l'urbanisation d'une grande ville en redistribuant rationnellement sa croissance démographique. Inspiré par la *garden city* d'E. Howard, c'est un concept complexe car opératoire, qui correspond autant à une méthode d'action qu'au résultat de son application. Il comprend une combinaison de propriétés indissociables, que l'on peut interpréter à travers les objectifs visés, fortement interdépendants et les moyens mis en œuvre pour y parvenir, eux aussi subordonnés les uns aux autres. Les caractéristiques qui composent ce concept et qui ressortent de fins et/ou de moyens, sont d'ordre politique, législatif, administratif, financier, urbanistique, géographique, social, démographique et fonctionnel.

Cette plongée dans les méandres du concept de *ville nouvelle*, si elle en a révélé les spécificités fondatrices, novatrices à une période donnée, a, en outre, été l'occasion pour nous d'en saisir des lacunes majeures. En dépit des innovations, à une certaine période, portées par ce concept, celui-ci présentait déjà, alors, des grandes lacunes pour parvenir à le mettre en œuvre afin d'atteindre les effets auxquels son appellation elle-même renvoie. Une remarque interrogative faite il y a maintenant plus de trente ans par un urbanologue et géographe est toujours sans réponse nous semble-t-il à ce jour, alors que cet aspect est intrinsèque au concept de *ville nouvelle* : « comment créer une centralité là où elle n'a jamais existé »[185]. Et nous pourrions rajouter, comment créer de l'urbanité là ou cela n'a jamais existé ? Nous avons pourtant fouillé minutieusement dans les écrits et les discours consacrés à ce concept, qu'ils soient le fait d'universitaires, de praticiens, de décideurs mais il ressort une certaine précarité philosophique de la ville nouvelle, un manque de réflexion eu égard ne serait-ce qu'aux ambitions sous-entendues par le syntagme. Dans le concept de ville nouvelle, les "recettes" ne sont pas données pour réguler la tension entre urbanisme volontaire et spontanéités, tactiques et stratégies humaines. Il est totalement fait abstraction, à tout le moins il n'est pas suffisamment fait attention à la complexité humaine qui trame les relations sociales, qui s'impriment sur et

[185] Paul Claval, 1981, *La logique des villes – essai d'urbanologie*, LITEC, 633 p., p. 557.

dans l'espace et synthétisent ses territorialités. À travers l'exemple de Brasilia, Paul Claval montre bien les difficultés à contenir la spontanéité de l'appropriation spatiale dans le carcan d'un aménagement proche du démiurge et on ne peut plus volontariste, voire autoritaire : « Dans les cités les plus orgueilleuses et les mieux planifiées, l'existence à vite raison des intentions initiales : les quartiers provisoires nécessaires à la construction de Brasilia ont attiré la masse des pauvres pour lesquels la ville n'était pas conçue et accueilli les zones de vies nocturnes, d'animation et de chaleur humaine qui avaient été proscrites de l'ensemble »[186]. *In fine*, cette terminologie véhicule une fausse idée de ce que l'on pourrait appeler maintenant un *turn-key project.*

La méconnaissance conceptuelle profonde par les utilisateurs de ce vocable qui ressort de ce chapitre et dont nous faisons l'hypothèse qu'elle sera développée dans les cas d'études, est aussi à classer au rang des critiques. Dans la pratique, celles des politiques et autres décideurs, d'acteurs privés économiquement puissants, pour ne citer qu'eux, et des autres acteurs qui véhiculent cette terminologie, il y a une démonstration de la négligence des réflexions et des questions épistémologiques auxquelles il renvoie, que ce soit en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire, d'écologie, d'équité territoriale/justice spatiale.

Une adaptation d'une citation attribuée à Jean Labasse peut imager le défaut conceptuel. À l'origine ce serait : « une métropole ça ne se décrète pas ». Il en est de même, une ville (nouvelle), ça ne se décrète pas.

Après avoir montré, dans l'introduction générale, que le concept d'après-guerre qu'est la ville nouvelle est dépassé, et après l'avoir défini dans le présent chapitre tout en pointant les faiblesses, nous déplaçons la focale de notre analyse sur la genèse des cas étudiés, saisie comme une entrée de vérification d'éventuelles passerelles entre le concept et ces applications, ou encore, d'adaptation aux contextes locaux.

[186] *Op. cit.*, p. 576.

Chapitre 2 Les contextes d'autorisation des projets d'aménagement

Introduction

Le présent chapitre traite des questions suivantes : par qui et comment ont été décidés les aménagements des projets de Tamansourt et d'Ali Mendjeli ? À cet effet, la déconstruction de ce que nous appelons le *contexte d'autorisation du projet d'aménagement* est un analyseur pertinent. Il s'agit de mettre en évidence les causes, les conditions qui peuvent être politique, géographique, économique, sociale, sociétale, et qui ont abouti à la décision, l'autorisation de réaliser le projet d'aménagement. La décision est considérée dans une dimension dynamique, un projet d'aménagement est souvent évoqué comme le fruit d'une décision murement réfléchie[187]. Qu'en est-il vraiment dans les cas d'études ?

Par ailleurs, le contexte d'autorisation est une entrée qui permet de cerner la genèse des projets mais aussi une partie des registres de justification ainsi que des modalités qui ont prévalu pour leur mise en œuvre, et l'identification des acteurs qui y ont pris part lors de la phase décisionnelle. De même, le contexte d'autorisation des projets d'aménagement paraît un analyseur adapté pour appréhender les liens éventuels de ces aménagements avec l'*urbanisme de projet*.

Parmi les conclusions du programme de recherche « Faire la ville en périphérie(s) – Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb », il est affirmé qu'un tournant s'est opéré au Maghreb, au cours des années 2000 d'une façon prégnante, dans la fabrication de l'urbain[188]. À l'instar d'un mouvement impulsé il y a une quarantaine

[187] Lion Murard et François Fourquet montrent que la décision d'aménager les " villes nouvelles " françaises n'a pas été prise de façon ponctuelle, "en un jour" pourrait-on dire. Voir 2004, *La naissance des villes nouvelles. Anatomie d'une décision (1961-1969)*, Paris, Presses de l'école nationale des ponts et chaussées, 291 p.

[188] Dans la *Synthèse* du programme de recherche, il est dit de l'urbanisme de projet qu'il est « une modalité relativement récente de la production de l'espace et de son aménagement au Maghreb et que, très largement, il affecte les espaces périphériques – et/ou péricentraux – des grandes villes et métropoles ». 2010, 91 p., p. 12.

d'années en Europe et qui peine encore à y trouver une définition commune, l'action publique urbaine se réfère de plus en plus à une logique d'aménagement par projet, que d'autres appellent urbanisme de projet ou encore projet urbain. Nous souhaitons vérifier si cette thèse se valide dans les cas des aménagements de « villes nouvelles » de Tamansourt et d'Ali Mendjeli.

La notion de projet urbain a émergé en contradiction et pour se substituer à ce qu'il est communément qualifié d'urbanisme classique ou traditionnel chez les spécialistes[189]. Objet intéressant l'action et la recherche en urbanisme, elle demeure floue du fait de sa polysémie et reste en cours de conceptualisation. « *La multiplicité de sens que la notion de projet urbain recouvre, révèle une certaine incapacité d'en restituer la portée, mais aussi témoigne de son caractère global* »[190]. Toutefois, il semble que quels que soient ses tenants, des similitudes apparaissent récurrentes dans leurs définitions. Globalement, la mise en œuvre d'un projet urbain se traduit par une action systémique, intégrant les sphères urbanistique, sociale, environnementale, économique et spatiale, à l'opposé d'un urbanisme technocratique, centralisé, dans lequel le plan tient une place primordiale. L'urbanisme de projet serait aussi en rupture avec le carcan rigide d'une planification classique, il s'agit « *d'une procédure stratégique, pragmatique et contextuelle de fabrication intentionnelle de l'urbain, qui tend à se substituer à la planification standard* »[191]. Une autre caractéristique qui semble faire consensus parmi les auteurs qui l'ont récemment analysé, est la dimension multi-scalaire du projet urbain. Même s'il ne touche qu'un morceau de ville, il se doit d'être structurant pour l'ensemble de la cité, et selon son degré d'importance (nature, taille, etc.), avoir un impact à l'échelle intercommunale, voire régionale. Autre corollaire de l'urbanisme de projet, la *maîtrise d'ouvrage urbaine.* Elle se définit comme un corpus de fonctions politiques, techniques et financières, assumées par un système d'acteurs spécifique à chaque projet urbain. Donc l'urbanisme de projet se traduit aussi par une réorganisation des systèmes d'acteurs impliqués auparavant dans la planification urbaine classique, ainsi que par l'émergence de nouvelles figures. Par exemple en Europe, du fait de la décentralisation, le rôle de l'État diminue et le portage politique du projet urbain est notamment assuré par la figure du

[189] Cf. *supra*, Introduction générale.
[190] Patrizia Ingallina 2003, *Le projet urbain*, PUF, Que-sais-je, 2ème éd., Paris, 127 p., p. 3.
[191] Laurent Devisme, 2003, « Projet urbain », *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, J. Lévy, M. Lussault (dir.), Belin, Paris, p. 747.

maire[192]. L'action urbaine n'y est plus le pré carré du pouvoir central, et pour accompagner leurs démarches, les collectivités locales développent de nouveaux types d'opérateurs comme les sociétés d'économie mixte pour la France, pouvant intervenir dans la conception, le financement, la maîtrise foncière, l'assemblage et/ou la maîtrise d'œuvre du projet. Le système d'acteurs se complexifie aussi par l'apport du secteur privé car le projet urbain a introduit de nouvelles formes de partenariats, notamment public-privé. De plus, il est censé investir les habitants d'une manière participative, particulièrement dans les phases d'identification et de conception de l'état futur souhaité. Enfin il accorde une importance conséquente aux moyens mis en œuvre et à la façon de parvenir à sa finalité, à laquelle, de par son incertitude, il ne se limite plus. Il « *exprime un processus ouvert, plus défini par ses objectifs que par son issue matérielle* »[193]. Ce n'est pas le dessin que l'on souhaite atteindre qui importe le plus, mais l'idée que l'on en a et les moyens d'y parvenir. À travers l'analyse des contextes d'autorisation des projets, nous voulons vérifier un éventuel passage d'une logique de planification à une logique de projet. L'urbanisme de projet tel que défini supposerait une réorganisation du système d'acteurs. Si effectivement il y en a une, comment se traduit-elle ? Dans quels contextes est-elle opérée? Est-ce que de nouvelles figures émergent et d'autres disparaissent ? Quels sont leurs rôles respectifs? D'autre part, cette idée de "souplesse", de pragmatisme, souvent adossée à l'urbanisme de projet pourrait se révéler dans le mode d'appréhension des documents faisant référence en matière de planification urbaine et d'aménagement du territoire, autrement dit l'urbanisme réglementaire : quelle attention leur est accordée ? Comment et à quelles fins sont-ils utilisés ? Il s'agit de comprendre de quelle manière les projets s'articulent à l'urbanisme réglementaire et aux orientations d'aménagement du territoire.

S'intéresser au système d'action durant la phase d'autorisation des projets, ce qui revient à savoir quels acteurs ont participé à leur décision", permettra, en outre, de vérifier les adéquations éventuelles avec le concept de ville nouvelle, notamment à travers les critères politiques et législatifs qui le fondent.

[192] Voir Jean Giusti (coord.), 2006, *Conduite politique du projet urbain*, La Documentation française, Paris, 212 p.
[193] Jean Frébault (dir.), 2005, *La maîtrise d'ouvrage urbaine*, Le Moniteur, Paris, 147 p.

2. A. Tamansourt

2. A.1. Lente gestation ou projet évolutif ? De la « zone industrielle » à la « ville nouvelle » (1990-2004)

Le projet de Tamansourt a connu des mutations multiples avant d'être identifié et conçu comme un projet de « ville nouvelle ». Les études portant sur la valorisation du site d'Harmel, dans la commune rurale d'Harbil, à une distance d'environ quatorze kilomètres par rapport au centre de Marrakech, ont été entamées en 1991 par l'ERAC Tensift, opérateur public de l'habitat (OPH)[194]. À cette époque, suite à la saturation de la zone industrielle de Sidi Ghanem – créée par le même établissement en 1988, sur une superficie de 175 ha et abritant 440 unités industrielles –, les réflexions de l'OPH doivent aboutir à une solution permettant d'accroitre le parc de zones d'activités économiques. La zone industrielle de Sidi Ghanem est située dans la commune urbaine de Marrakech, à la limite de la commune rurale d'Harbil. La crise touristique qui suit un attentat commis dans l'Hôtel Atlas Asni à Marrakech en 1991, incite d'avantage les « *pouvoirs publics à diversifier les sources d'emploi* »[195]. La première proposition débouche donc sur un projet, initialement « à caractère industriel », occupant une superficie de 650 ha, et dont le zonage réservé aux activités industrielles couvre alors 45% de la surface totale[196].

L'Agence urbaine de Marrakech est crée en 1994[197]. Cet organisme public, censé, entre autre fonctions, de faire respecter l'urbanisme réglementaire, impose alors à l'ERAC la procédure légale dans le contexte politico-administratif d'une commune rurale, c'est-à-dire la mise en place d'un plan d'aménagement[198]. L'ERAC Tensift vise alors une assiette foncière qui a presque doublé par rapport à celle du premier projet, pour atteindre 1 180 ha. L'Agence urbaine de Marrakech suit cette orientation mais en réalisant le plan d'aménagement par étape, avec une première tranche de 200 ha. En 1995, le Roi

[194]Dahir du 21 mai 1974, portant loi n°1-72-498. Les établissements régionaux d'aménagement et de construction (ERAC), ont pour mission de procéder, dans les limites de leur ressort régional, à l'aménagement de secteur et à l'exécution des programmes de construction ou de viabilisation, soit pour le compte de l'État ou des collectivités locales, soit pour leur propre compte.
[195]D'après un entretien réalisé avec Adib Alaoui, directeur de la direction nationale de l'urbanisme, le 25.10.2007. Selon lui, la vision originelle du projet relèverait d'une étude commandée par la Primature au niveau national et le ministère de l'intérieur via la wilaya (préfecture de région).
[196]Environ 290 ha d'après un calcul personnel à partir du plan de zonage respectif présenté par l'ERAC Tensift en 1991.
[197]Le 10 septembre 1993 est promulguée la loi n°1.93.51 instituant les Agences urbaines.
[198]Loi 12-90 relative à l'urbanisme, Chapitre III « *Du plan d'aménagement* ».

Hassan II initie un programme national pour la construction de 200 000 logements[199]. Comme ce programme prévoit 40 000 unités pour la ville de Marrakech, l'Agence urbaine propose alors à l'ERAC Tensift d'intégrer 22 000 de ces logements dans la première tranche du plan d'aménagement d'Harbil. En 1996, l'Agence urbaine en présente le contenu. Il est marqué par l'hétérogénéité de ce qui y est projeté. D'après le chargé de mission du projet à l'époque, « *il y avait un peu de tout* »[200] : des logements, des équipements de superstructures, des équipements d'infrastructures, de l'industrie ainsi que les équipements à prévoir en hors-site. À travers cette section du plan d'aménagement en projet, l'Agence urbaine fait ressortir un certain nombre de normes (équipements socio-collectifs, services publics) que l'OPH devra respecter dans la conception de son projet. D'après nos entretiens, l'ERAC Tensift et l'Agence urbaine de Marrakech semblaient avoir trouvé un consensus par rapport aux exigences émises par cette dernière. Ainsi, durant la période 1995-1996, la vocation du site d'Harmel est réorientée vers un « projet mixte industrie/habitat ». La part du secteur logement (31 000 unités, dont 14 000 de type logement social) s'accroit de 29,56% (348 ha)[201], au détriment de l'industrie qui n'occupe plus que 33% de la surface, soit 295 ha contre 390 ha à l'origine[202]. Mais, à partir de 1997, le projet est arrêté suite aux difficultés rencontrées par l'ERAC Tensift pour obtenir la maîtrise foncière du site. Cependant, l'opérateur poursuit ses investigations dans le cadre du programme d'« Aménagement de zones pour la promotion de l'habitat social », et produit en 1998 une étude de faisabilité dépouillée et simplifié, contenue dans 47 pages, pour un projet qui est alors dénommé « ville satellite de Harbil ». Si l'intitulé a changé, le schéma de zonage est identique à celui du « projet mixte industrie habitat »[203].

En 2002, la version du projet a encore évolué. La production intensive de logements apparaît prédominante dans le projet devenu ainsi « ville résidentielle »[204]. Le nombre d'unités s'élève alors à 58 000, parmi lesquelles 31 220 de type habitat social, pour une occupation d'un peu plus de la moitié (645 ha) de la surface totale du projet, soit

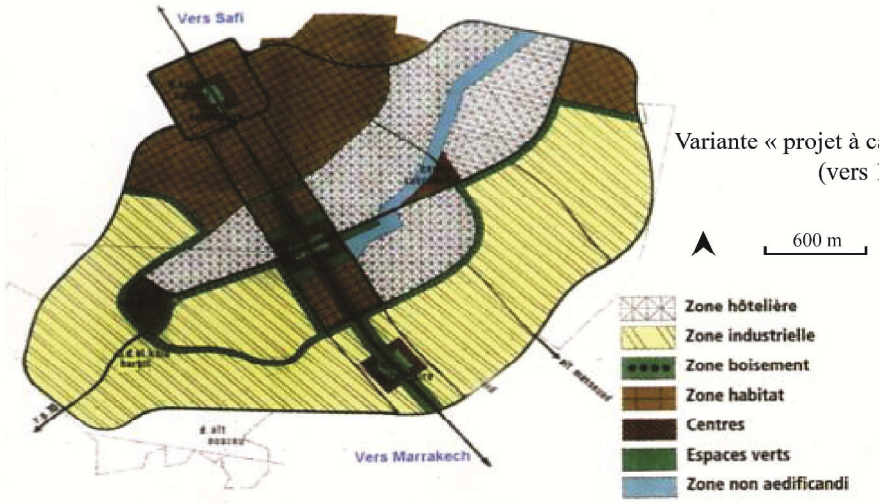
[199]L'État n'a jamais précisé la date marquant l'achèvement du programme dit des « 200 000 logements ».
[200]Driss Abied, entretien, 13.07.2007.
[201]Royaume du Maroc, Ministère de l'Habitat, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle, Département de l'Habitat, ERAC/Tensift, Atlas Études, janvier 1998, *Aménagement de zones pour la promotion de l'habitat social, Ville satellite de Harbil, Etude de faisabilité,* rapport détaillé, 47 p.
[202]*Ibid.*, p. 35.
[203] Il n'y a qu'à comparer le schéma de zonage du projet mixte industrie/habitat et du projet de la ville satellite de Harbil, respectivement p. 17 et p. 34 de *Ville nouvelle de Tamansourt Premier anniversaire* et *Aménagement de zones pour la promotion de l'habitat social, Ville satellite de Harbil, Étude de faisabilité.*
[204]Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt : premier anniversaire*, p. 17.

un doublement par rapport à 1998. La composante initialement industrielle est ainsi absorbée, et ne représente plus que 6% (70 ha) de la surface disponible. Outre ce changement, privilégiant une caractéristique résidentielle pour le projet, on remarque que celle-ci voit une poussée de la part du logement social: elle représente 54% du parc logement en 2002 contre 45% en 1996. Cette nouvelle vision est le fruit d'une conception isolée du projet, élaborée par le seul OPH, déconnectée de toute concertation et collaboration avec l'Agence urbaine de Marrakech. Profitant d'une circonstance locale marquée par l'absence de document d'urbanisme réglementaire opposable, autant que d'une conjoncture politique favorable à l'échelle nationale, l'ERAC Tensift propose cette version du projet et l'opérateur obtient l'autorisation de le démarrer sur le terrain en tant que « maître d'ouvrage »[205] en 2003.

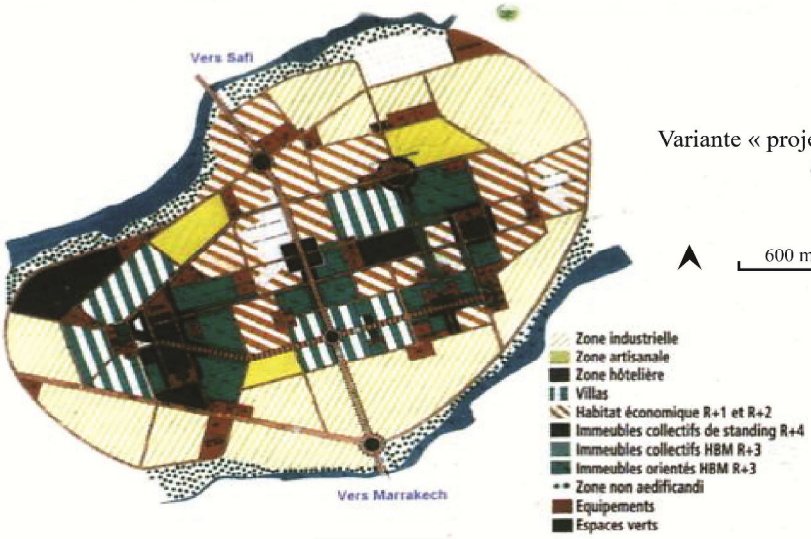
Durant la période 2003-2004, le contenu du projet est identique mais l'appellation « ville nouvelle » remplace alors celle de « ville résidentielle », probablement dans une finalité de marketing urbain : la formulation ville nouvelle, renvoyant au mythe d'une cité parfaite de par sa préconception, serait plus attractive dans les effets d'annonce et sur le plan commercial. Autrement dit, la terminologie « ville nouvelle » apparaît comme un prête-nom valorisant, plaqué sur celui de « ville résidentielle ». Il faut noter qu'aucune explication officielle ne différencie ces deux appellations. C'est pourquoi semble disproportionnée la teneur des écrits officiels qui, à propos de ces changements de versions de projet, en appellent à une « évolution de la réflexion urbaine »[206] ou à un projet qui aurait évolué « en trois visions fondamentalement différentes selon les besoins et les motivations de chaque épisode. D'une simple réponse à un besoin immédiat d'industrialisation ressenti à Marrakech vers les années quatre vingt dix, à un concept mixte associant l'industrie et l'habitat en 1995, pour aboutir à l'idée généreuse de création d'une vraie ville à vivre, moderne et vivante, étendue sur 1 200 ha »[207]. Il serait plus approprié d'affirmer qu'avant d'aboutir à la version du projet tel qu'il a été autorisé, celui-ci a connu une lente et laborieuse gestation. En outre, si évolution il y a eu entre les deux dernières versions, « ville résidentielle » et « ville nouvelle », les plans s'inscrivent en faux avec cette idée, qui n'est pas non plus explicitée textuellement.

[205]Une fonction parmi d'autres comme nous le verrons par la suite.
[206] *Ibid.*
[207] Al Omrane Marrakech, 2008, *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrake*ch, 199 p., p. 24.

Planche n°5 Les variantes du projet d'aménagement



Variante « projet à caractère industriel »
(vers 1990)



Variante « projet mixte industrie/habitat »
(vers 1995)

Variantes « ville résidentielle »
(vers 2002), puis « ville nouvelle »
(vers 2003-2004)

Source : ERAC Tensift, MHU, 2005, *La ville nouvelle de Tamansourt Premier anniversaire*, p.19.

2. A.2. Un climat politique et économique propice au lancement d'un tel projet

En 2002, le passage du gouvernement d'Abderrahmane Youssoufi à celui de Driss Jettou s'est traduit par des inflexions dans les modalités de l'action urbaine. Les processus décisionnels ont été simplifiés à travers la loi de déconcentration portant sur la constitution des commissions *ad hoc*, afin d'examiner les projets dits d' « *investissement* »[208]. Ainsi le projet de la ville nouvelle de Tamansourt a été accepté selon ce circuit. La refonte des OPH a eu aussi un effet favorable pour l'autorisation de ce projet. Mais, de l'avis de l'ensemble des responsables interviewés, le point de basculement ayant permis son autorisation a été le volontarisme gouvernemental en faveur d'un accroissement de la production de logements.

2. A.2.1. Un projet autorisé hors d'un encadrement *ad hoc*

Bien que le projet de Tamansourt ait été autorisé par une « commission *ad hoc* », elle n'était pas spécifique à un projet de ville nouvelle. Ainsi, ne serait-ce que par sa forme de décision, Tamansourt ne peut prétendre à un aménagement de type ville nouvelle. Ce projet n'a pas fait l'objet d'un encadrement législatif *ad hoc*, lequel, en amont, expliciterait les modalités décisionnelles pour des aménagements en la matière, tel qu'a pu l'être le *New town Act*. Dans le cas d'étude, il n'y a pas de réflexion préalable sur une telle option d'aménagement comme cela a pu être le cas des travaux du comité et de la commission interministériels sur les villes nouvelles, le *New town comittee* et la *New town commission*. S'il y a une législation sur les villes nouvelles marocaines, c'est encore dans une version provisoire que l'on peut la trouver[209].

Le projet de Tamansourt a été autorisé via un canal très usité au cours de la décennie 2000. Il l'a été en tant que grand projet d'investissement, comme on pu l'être des projets de golfs, de lotissements, d'hôtels, etc. C'est-à-dire que le projet a été autorisé par une commission *ad hoc* sur les projets d'investissements. Il faut noter que cela a été rendu possible notamment par le degré de liberté décisionnelle accordé au wali. Son champ de compétence s'est vu accru grâce à la circulaire n°3020/27. C'est donc dans un

[208] Voir la circulaire conjointe du ministère de l'Intérieur et du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme n°3020/27 du 4 mars 2003.
[209] Voir chapitre 8 Le gouvernement des « villes nouvelles ».

contexte de déconcentration qu'ont été autorisés des grands projets d'aménagement dont Tamansourt, mais selon une évaluation économique pourrait-on dire puisque ce fut en tant que grands projets d'investissement. En 2002, une réforme administrative a eu lieu en matière de déconcentration des pouvoirs de décision de l'administration : la « déconcentration de la gestion des projets d'investissements » redéfinit la mission des walis, leur faisant bénéficier d'une plus large autonomie de gestion pour le « rôle de premier plan » qu'ils sont appelés à jouer dans le développement économique de leur région[210]. Cette réforme est accompagnée par la création des Centres régionaux d'investissements (CRI), « facilitateurs » de l'acte d'investir, placés sous l'autorité des walis[211].

Le principe de la commission *ad hoc* sur les projets d'investissements est le suivant : un investisseur, porteur d'un projet, effectue une demande d'autorisation administrative nécessaire à la réalisation d'un projet dans l'un ou plusieurs des secteurs suivants : industriel, agro-industriel, minier, touristique, artisanal, habitat. La wilaya constitue une commission *ad hoc* afin d'examiner l'intérêt du projet – sa "bancabilité" ? – . Pour les investissements dont le montant est inférieur à 200 millions de dirhams, le wali signe les actes administratifs afférents à ces investissements. Pour les montants égaux ou supérieurs, comme c'est le cas de Tamansourt, la commission *ad hoc* examine l'investissement sous la tutelle du CRI[212], donc de la wilaya. Celui-ci étudie les projets de contrats ou de conventions à conclure avec l'État, en vue de faire bénéficier l'investisseur des « avantages particuliers », c'est à dire fiscaux, et les transmet à l'autorité gouvernementale compétente pour approbation et signature par les parties contractantes. Dans le cas du projet de la « ville nouvelle » de Tamansourt, qui concerne un « investissement » dans le secteur de l'habitat, les autorités gouvernementales compétentes sont la Primature, le ministère des Affaires économiques et des finances, et le ministère délégué à l'Habitat et l'urbanisme. Le wali, dans la limite de ses compétences, prépare et exécute les autorisations, actes et contrats nécessaires à la réalisation de l'investissement, prévus par la convention dont il est chargé de

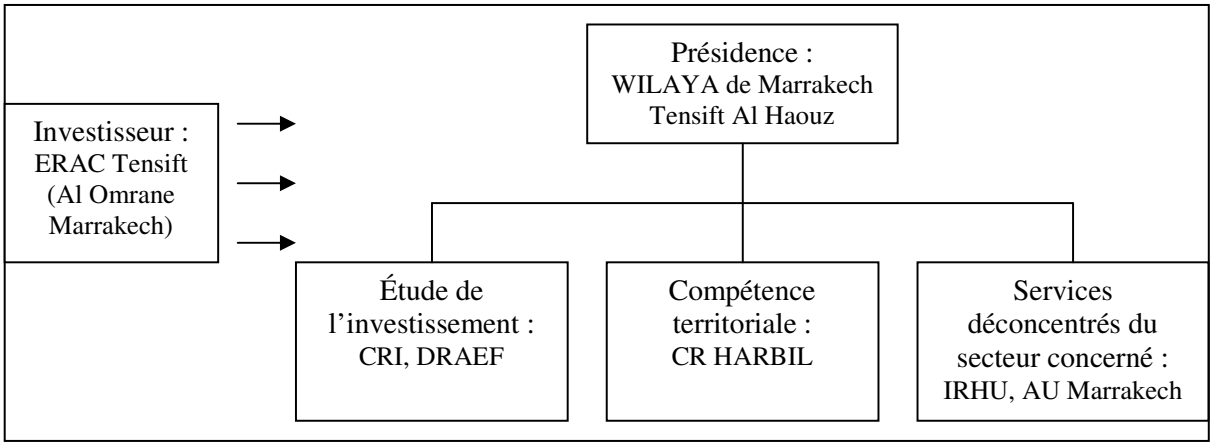
[210]Lettre royale du 9/01/2002.

[211]À ce sujet, voir l'article collectif de M. CATUSSE, R. CATTEDRA et M. IDRISSI, 2005, « Municipaliser les villes ? Le gouvernement des villes marocaines à l'épreuve du politique et du territoire », sous la direction de De Miras C., *Intégration à la ville et services urbains au Maroc. Apport du programme PRUD à l'analyse de l'urbanisation au Maroc : Gouvernance, services collectifs et compétences urbaines*, publication INAU/IRD, pp. 313-361.

[212]« *Le CRI, c'est celui qui guide l'investissement, il note le chiffre d'investissement.* », extrait d'un entretien réalisé le 9 novembre 2007 avec le technicien communal d'Harbil chargé de l'urbanisme.

l'exécution[213]. La structure de la commission *ad hoc* est composée d'acteurs institutionnels aux compétences régionales. L'ERAC Tensift a présenté en 2003 son projet de ville nouvelle à une commission, convoquée par le wali selon le schéma suivant.

Planche n°6 L'architecture institutionnelle de la commission *ad hoc* sur les projets d'investissement



CR : Commune rurale ; CRI : Centre régional d'investissement ; IRHU : Inspection régionale d l'habitat et de l'urbanisme ; DRAEF : Direction régionale des affaires économiques et des finances ;
AU : Agence urbaine
Sources : CR Harbil, Ministère de la Justice, ERAC Tensift ; Conception : J-M B., janvier 2008.

Si le projet est considéré comme faisable sur la base d'un consensus de tous les membres, la wilaya délivre son accord de principe, le droit de véto n'étant pas de rigueur. Pourtant, si une des parties s'oppose au projet, ce que l'Agence urbaine de Marrakech a fait dans le cas présent, comment a-t-il pu être autorisé ? Sur la base de quel consensus a-t-il été accepté ? Il semble qu'il y ait une hiérarchie établissant plus d'importance à la voix de la wilaya.

2. A.2.1.1. La tutelle du wali, l'opérationnalité économique de l'ERAC et la mise à l'écart de l'Agence Urbaine

Le pragmatisme de la wilaya[214], ce que nous appelons la logique de l'action, a effacé l'opposition de l'Agence urbaine de Marrakech, qui selon sa prérogative de régulation des

[213]L'intégralité du texte est disponible sur le site internet du Ministère de la Justice, www.justice.gov.ma.
[214] Dont le wali était alors Mohamed Hassad, devenue par la suite wali de Tanger et remplacé à Marrakech par Mounir Chraïbi.

actions urbanistiques avait proposé un plan d'aménagement, ce que nous a expliqué le chargé de mission de l'Agence alors en fonction :

> « *Il y avait un* [projet de] *plan d'aménagement. On a travaillé sur ce plan pendant six mois avec l'ERAC ; Et puis on est arrivé à un résultat qui satisfaisait tout le monde et puis après ça s'est fini à cause du foncier. Ensuite, quand l'ERAC a ressorti son projet, nous à l'Agence urbaine, on était devant le fait accompli. Le plan n'avait pas avancé, il n'avait pas suivi et la procédure a été très rapide* […]. *Le directeur de l'Agence à l'époque n'était pas en mesure d'imposer un plan d'aménagement qui n'a pas été avancé depuis le moment où on s'était mis d'accord* […]. *On n'a pas eu le temps de dire à l'ERAC : il faut faire des études, il faut dégager déjà toutes les infrastructures et les équipements, etc.* » (Entretien, 14.11.2007)

Cependant la « ville nouvelle » de Tamansourt n'est pas le fruit d'une dérogation, elle ne s'est pas écartée d'une loi. Or, dans le cas étudié, l'acte de déroger supposerait le contournement des documents d'urbanisme, faisant référence juridiquement en matière d'aménagement urbain. Mais l'Agence urbaine ne pouvait pas faire valoir de plan d'aménagement puisqu'il n'existait pas. Il n'était alors qu'au stade du projet mais ce n'était pas un plan juridiquement opposable. En effet, l'Agence urbaine ne peut imposer que des plans homologués ou qui ont déjà suivi au moins une partie de la procédure, soit la commission technique, soit l'enquête publique, ce qui n'était pas le cas. Donc la requête de l'Agence urbaine de Marrakech n'a pas été prise en compte lors de la procédure d'approbation de la commission *ad hoc*. La wilaya voulait une base concrète : « *vous avez un plan, vous me le montrez, vous avez un schéma directeur, vous me dites quelles sont ses dispositions, vous n'avez rien, ne m'en parlez pas* »[215]. L'accord de principe a été donné à un projet élaboré par un opérateur économiquement "solide", sans concertation, ni "relecture" des fondements du projet, ce que préférait la wilaya d'après le même chargé de mission, « *les autorités avaient aussi besoin qu'on pense qu'il y avait développement et qu'on allait faire travailler les gens, et qu'on allait construire des lotissements…* ». La maîtrise foncière a été la seule condition imposée à l'opérateur par la wilaya, notamment l'indemnisation des ayants-droit d'usage. Le terrain du plateau de Harbil support du projet de Tamansourt, d'une superficie totale de 28 000 ha[216], relève de

[215] *Ibid.*
[216] *Ibid.*

la réquisition n°8254/M[217]. La procédure d'immatriculation introduite par la Direction des Domaines a été assortie de plusieurs oppositions de la part du ministère de l'Intérieur et de certains des habitants du territoire, ce qui a gelé le dossier entre 1998 et 2003. Parmi les opposants il y avait les Forces armées royales (FAR) dont un champ de tir se trouvait sur le site. L'intervention du Roi en tant que chef des armées a été nécessaire pour trouver un compromis avec les militaires. À cet égard Tamansourt s'affirmerait comme un projet fortement soutenu par le Roi. Les FAR s'étant rétractés, c'est suite à des réunions tenues à la demande de l'ERAC Tensift, aux niveaux du ministère de l'Intérieur, de la Direction des Domaines, de la wilaya de Marrakech Tensift Al Haouz, et de la Préfecture de Sidi Youssef Ben Ali, que l'immatriculation du terrain a été poursuivie au nom du domaine privé de l'État, et dans un premier temps pour les 1 180 ha demandés par l'ERAC. Le droit de jouissance des opposants (domaine privé de l'État, collectivité ethnique de Harbil, occupants/exploitants) ayant été reconnu, ils ont retiré leurs oppositions. Le prix d'acquisition a été fixé par une commission d'expertise. Le produit de la vente a été mis au profit de l'État pour le droit imminent, et de la collectivité ethnique de Harbil pour le droit de jouissance (*guich*).

L'ERAC Tensift a été chargé d'établir le dossier technique de l'opération. Un contrat de cession a été établi au profit de l'opérateur et le transfert de propriété effectué, ce qui a donné naissance au titre foncier n°12.731/43[218]. Son aisance économique a permis à l'ERAC Tensift de régler entièrement les indemnisations dues au domaine privé de l'État et à la collectivité ethnique de Harbil[219].

2. A.2.1.2. Un portage politique local imposé par le haut

En Europe, et plus généralement dans les villes occidentales, un des principes fondateurs du projet urbain est le portage politique. C'est le pouvoir politique local, celui « démocratiquement » représentatif, qui identifie le projet pour son territoire et l'accompagne au cours de son élaboration, de sa réalisation et de sa gestion. Or dans ce cas marocain, la phase de conception du projet a été le fait d'un unique acteur

[217]Ministère délégué auprès du Premier Ministre, ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt : premier anniversaire*, p. 15.
[218]*Ibid.*
[219]Selon l'ERAC Tensift, l'indemnisation des occupants/exploitants de la collectivité ethnique d'Harbil, soit 700 familles réparties sur l'ensemble de la superficie a été exécutée à 100 % ; soit avec des titres de propriétés (négociés selon le pourcentage de lots occupés), soit en espèces (entre 60 000 et 80 000 dirhams selon la superficie occupée).

technocratique. D'après le président de la commune rurale d'Harbil, la wilaya l'aurait convoqué à huis-clos pour demander l'adhésion de la collectivité locale à un projet déjà élaboré[220]. Le président de la commune, en accord avec le projet « *parce que cela va développer la commune* », et fort d'une majorité au conseil, a remporté l'appui du conseil communal. Il n'y a pas eu d'enquêtes publiques, ni de mécanisme de négociations avec la population vivant sur le territoire d'Harbil. « *J'essayais de convaincre les gens dès que je pouvais que ce serait mieux pour eux au vu de la sécheresse et de la faible productivité agricole, j'en parlai même pendant les mariages. Et les gens me font confiance.* ». Cependant, si l'on se réfère au travail réalisé par Slama El Kadiri[221], l'adhésion de la population locale n'était pas aussi tranchée. Son enquête faite auprès d'un échantillon d'habitants de N'zalet El Harmel, douar situé au centre de l'assiette foncière du projet, montre qu'une majorité de la population pré-habitante était contre l'implantation de Tamansourt[222]. Contrairement à ce que prétendent les discours officiels, l'assainissement foncier du projet n'a pas été aisé. Le statut *guich* du terrain a été à l'origine d'oppositions strictes de la part de certains ayant-droits. Les autorités locales, soit la wilaya et la préfecture de Sidi Youssef Ben Ali, sont intervenues directement et avec vigueur, pour accompagner la majorité du conseil communal d'Harbil dans le processus de médiation. L'auteure décrit des négociations très serrées entre ces parties et les habitants, ces derniers se sentant dépossédés de leurs terres, fruit d'une appropriation très ancienne pour certains et espace vécu comme une propriété privée par l'ensemble de ces opposants, ce à la force du temps, des pratiques et des usages quotidiens. Sans l'écrire explicitement elle souligne l'inscription contemporaine d'une action dans un choix spatial déjà envisagé durant la période coloniale. Dès lors les habitants du douar s'étaient opposés aux propositions de l'administration française. Ils ont fait de même avec les dédommagements relatifs à cette autre vision d'aménagement durant la phase 1990-2002, en demandant à ce que les formes de compensations proposées soient revues à la hausse (prix du m², modalités d'attribution de lots dans la future entité urbaine). Mais les stratégies déployées par l'autorité locale, dont des formes diverses de pressions informelles, auxquelles s'est ajouté le soutien de Mohamed VI au projet, ont engendré un accord social tacite et résigné de la part de la population locale, marqué par son allégeance au pouvoir royal, du fait de la nature *guich* du territoire concerné.

[220]Entretien réalisé le 08 novembre 2007.
[221] 2007, *La population rurale : Un acteur de la fabrication de la ville nouvelle de Tamansourt, « Cas de douar N'Zalet El Harmel »*, mémoire de DESA, université Mohammed V, Rabat, p. 50, 60, 85.
[222] Nous aurons l'occasion d'y revenir à plusieurs reprises dans notre recherche.

Le président de la commune d'Harbil se voit déjà président du conseil de la commune urbaine de Tamansourt, « *mais en 2009, cela dépendra du découpage communal, ce sera pour le centre émergent d'Harbil ou la commune urbaine de Tamansourt, on verra* ».Ce représentant politique est le plus jeune député issu des élections législatives de 2007, et selon lui, le projet de Tamansourt aurait eu un impact positif pour sa candidature[223].

Outre le fait d'une acceptation du projet motivée par l'ambition politique personnelle du président du conseil communal, au moins partiellement, et cela en dépit de réticences populaires certaines, on remarquera qu'une commune rurale, pour un projet dont on suppose que le contenu la dépasse complètement, devait siéger au sein de la commission *ad hoc*[224]. Du fait d'une compétence territoriale redéfinie dans les Chartes communales de 1976 puis de 2002, elle détient un certain pouvoir. Si d'après les discours de nos interlocuteurs la possibilité d'émettre un véto n'est pas de rigueur dans les processus décisionnels de la commission *ad hoc*, il n'empêche que sans l'accord du président du conseil de la commune rurale d'Harbil, ce projet n'aurait pu être autorisé.

2. A.2.1.3. Les autres institutions régionales : suivisme et sous-représentativité

Concernant les autres acteurs impliqués, la Direction régionale de l'habitat et de l'urbanisme (DRHU) a apporté son soutien à son confrère institutionnel qu'est l'ERAC Tensift, de même pour la Direction régionale des affaires économiques et des finances (DRAEF) avec le Centre régional d'investissement (CRI). Les deux services déconcentrés auraient accepté le projet selon le principe d'une filiation institutionnelle, qui les lie respectivement à l'ERAC Tensift et au CRI[225]. La nature même de la composition institutionnelle de la commission *ad hoc* appuie l'hypothèse que ce projet a été pensé

[223] « *J'ai changé d'étiquette parce que c'était trop compliqué avec l'USFP, je n'étais pas assez ancien* [pour passer Front des Forces Démocratiques (FFD)]. *Mais les partis ce n'est pas important au Maroc, ce qui compte c'est la personne. J'ai eu une victoire écrasante dans les communes rurales, je suis arrivé 1er avec 500 voix contre 2 ou 3 pour le deuxième par exemple. Dans les arrondissements urbains c'était un peu diffèrent, je n'ai pas eu beaucoup de voix à Guéliz par exemple parce qu'ils ne votent pas beaucoup dans ce secteur, par contre Daoudiat ça a bien marché. Il y a eu un effet positif de Tamansourt dans le milieu urbain parce que les gens ils se demandaient qui c'est ce Smaïl El Barhoumi, et on disait c'est le président de la commune de Tamansourt. En milieu rural ce n'est pas ce qui a compté. Ce qui a compté c'est que les gens ils me connaissent. Quand ils ont un problème, par exemple avec l'autorité, ils me téléphonent et je leur dis passez me voir, on va essayer d'arranger ça. Et puis j'ai fait beaucoup de chose pour que les gens aient accès à l'eau potable et l'électricité, pour tous les douars de ma commune, et ça on le sait. Les gens ils savent que je suis là pour régler leurs problèmes.* »

[224] En 2007 l'effectif de la commune rurale d'Harbil comptait un « *ingénieur-technicien* » en urbanisme.

[225] D'après un entretien réalisé avec le directeur de la DRHU de Marrakech Tensift Al Haouz, 12 juillet 2007.

comme un acte d'investissement et peu comme un acte d'urbanisme. Un projet de ville nouvelle ne devrait-il pas concerner l'ensemble des acteurs publics, qui par la fourniture de leurs services et équipements, rendent une cité habitable ? Selon nous, les acteurs régionaux sectoriels œuvrant dans les domaines de la santé, de l'éducation, de la fourniture d'énergie, de la sécurité civile et des transports, pour ne citer qu'eux, auraient du être intégrés dans la commission. Pourtant ces services déconcentrés y apparaissent sous-représentés. Certes, pour ce qui est de l'accès à l'éducation, l'OPH s'était engagé à équiper le site en infrastructures scolaires (un lycée et un collège), mais d'après un rapport interne[226], on déduit qu'il n'avait alors eu aucun contact avec la délégation régionale concernée, pouvant lui signifier la possibilité de modifier la carte scolaire. C'est postérieurement à l'autorisation du projet de Tamansourt, le 23 décembre 2006 (soit trois ans après), qu'une convention a été signée entre le représentant du ministère de l'Education nationale et le directeur de l'ERAC Tensift, afin de garantir la valorisation des lots réservés par l'opérateur pour l'implantation d'infrastructures scolaires. Il en fut de même avec le représentant du ministère de la Santé.

Généralement, le taux de desserte en transports intra et interurbains d'une ville est relatif à son poids démographique. L'évolution prévisionnelle de la population de Tamansourt établie par l'opérateur, qui devrait atteindre au minimum le seuil des 50 000 habitants à la fin de l'année 2008, contre 700 familles vivant sur le site initialement, sous-entendait une adaptation des réseaux existants, ainsi que le développement de nouvelles infrastructures. Nous avons vu que les acteurs à même d'intervenir dans ce secteur n'ont pas été inclus dans la commission *ad hoc*. Les réflexions sur les services de transports à adopter ont débuté elles aussi trois ans après le lancement physique du projet. A la demande d'Al Omrane Marrakech, l'Office national des chemins de fer (ONCF) aurait fait deux propositions pour la réalisation d'une desserte ferroviaire du projet de ville nouvelle: une à partir de la gare principale de Marrakech, l'autre à partir de la future gare de la zone industrielle de Sidi Ghanem. L'opérateur justifie ce décalage temporel par l'incertitude de l'issue commerciale du projet. Selon lui il fallait attendre un nombre significatif de ventes, équivalentes, toujours selon Al Omrane Marrakech, à une appropriation effective de l'espace, car l'ONCF n'aurait pas pris en considération leur demande sans la garantie d'obtenir de nouveaux usagers. Mais rien ne garantit la faisabilité de ces propositions puisqu'une commission technique mixte groupant des

[226] *Avancement de Tamansourt*, septembre 2007, Al Omrane Marrakech.

représentants de la société Al Omrane Marrakech, de l'ONCF, du ministère de l'Équipement et du transport, et des autorités locales, a été chargée d'en cerner les contraintes[227]. On notera tout de même que suite à des réunions tenues avec la société Alsa, en charge du transport par autobus dans la ville de Marrakech, un premier rattrapage a eu lieu en novembre 2008 avec la création d'une ligne de bus spécifique reliant Tamansourt à Marrakech.

2. A.2.2. La nécessité de produire du logement en masse

Tamansourt, décision de politique urbaine ou de politique d'habitat résidentiel ? Les prémices d'un accroissement exponentiel de la réalisation de logements, voulu par l'État marocain, datent du programme national des 200 000 logements impulsé par Hassan II en 1995. Du fait de son absence d'échéancier, il est difficile d'évaluer son impact sur la politique des villes nouvelles, mais nous avons vu précédemment qu'il a amorcé l'évolution du projet d'Harbil vers un profil à prédominance résidentielle. La volonté royale allant dans ce sens s'est décuplée suite à l'accession au trône de Mohamed VI. Dès 2001, les hautes orientations royales ont placé l'extension de l'offre de logement social au centre des priorités du gouvernement et des collectivités locales, comme une réponse préventive à la prolifération de l'habitat insalubre, mais aussi au manque général de logement, en visant à équilibrer l'offre et la demande[228]. Revenant sur ce thème dans son discours du 11 octobre 2002, Mohammed VI avance quatre priorités sectorielles « impérieuses », parmi lesquelles le « logement décent »[229]. Le pouvoir royal, suite aux attentats perpétrés à Casablanca en mai 2003, réitère sa position[230] sur la nécessité de produire de l'habitat résidentiel, comme il apparaît en préambule de la plaquette de présentation officielle du projet de Tamansourt :

> « Notre discours du 20/08/2001 avait tiré la sonnette d'alarme, mettant en garde contre la prolifération des bidonvilles et l'habitat insalubre qui constitue une atteinte à la dignité du citoyen et une menace à la cohésion du tissu social, en appelant à

[227] *Ibid.*
[228] Discours du Roi Mohammed VI à l'occasion du 48ème anniversaire de la révolution du Roi et du Peuple, prononcé le 20/08/2001.
[229] Discours du Roi Mohammed VI lors de l'ouverture de la 7ème année de la législature, prononcé le 11/09/2002.
[230] Discours du Roi Mohammed VI adressé à la nation, à l'occasion du quatrième anniversaire de l'accession du souverain au trône, prononcé le 30/07/2003.

> l'adoption d'un programme national de solidarité, fixant avec précision les responsabilités de chacun »[231].

L'objectif primaire affiché par les porteurs de la « ville nouvelle » de Tamansourt montre clairement la volonté d'intensifier l'offre d'habitat « comme fondement de la lutte contre l'habitat insalubre et pour la mise à niveau urbaine de Marrakech »[232]. Tamansourt devrait y contribuer avec la programmation de 58 000 logements, dont 31 220 logements sociaux, et le relogement de 5 000 ménages issus des quartiers insalubres de Marrakech**.** Dans une telle conjoncture, le programme gouvernemental visant à produire annuellement 100 000 unités d'habitat social sur la période 2003-2007, communément dénommé « *programme des 100 000 logements par an* », a été le déclic accompagnateur entérinant le projet au niveau national[233]. Ainsi le projet avancé par l'ERAC Tensift a été saisi comme une aubaine par les pouvoirs publics car il constituait une méga offre d'immobilier résidentiel[234]. Lors de son lancement en 2004, la vocation première de ce projet est la production intensive de logements, dont la part d'habitat social représente plus de la moitié du parc logement en prévision. Cela nous conduit à penser que la ville nouvelle de Tamansourt a été acceptée tel un projet de logement social, ou plus simplement tel un projet social, dans la mesure où l'amplification de la construction d'habitat social est envisagée par le gouvernement comme un vecteur de développement social. Or, fabriquer une ville ne se réduit pas à une stricte composante sociale, surtout lorsque l'État limite celle-ci à l'accession au logement.

2. A.2.3. La restructuration des OPH et le rôle de « développeur aménageur »

La restructuration des OPH, si elle n'a pas été effectuée exclusivement pour le projet étudié – il y a eu d'autres grands projets d'aménagement durant la décennie écoulée

[231]Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, ERAC Tensift, 2005 *Tamansourt : premier anniversaire*, p 1.
[232]*Ibid.*, p 7.
[233]Ce programme a été annoncé officiellement par Driss Jettou lors de sa déclaration de politique générale devant le Parlement, faite le 21 novembre 2002. La résorption de l'habitat insalubre et une augmentation de l'offre de logement pour les classes sociales les plus démunies y figurent au rang des priorités nationales. Selon le Premier Ministre, la stratégie consistant à décupler la réalisation de logements sociaux devrait permettre d'atteindre ces objectifs.
[234]Nous reprenons ici le qualificatif employé par l'OPH selon qui Tamansourt est un « *méga projet urbain* ».

–, contribue tout de même à un contexte propice pour son autorisation de par les changements institutionnels et économique que cela suppose. La refonte des OPH est une des actions les plus notables du Gouvernement de Driss Jettou, Premier ministre connu pour la forte ouverture libérale de l'économie marocaine durant son mandat. Cette réforme montre bien que les grands projets d'aménagement au Maroc, tels que celui de Tamansourt, se sont faits et se font dans un contexte de libéralisation, de financiarisation de l'action publique urbaine. D'ailleurs, au sujet du projet de Tamansourt, un membre du directoire du groupe Al Omrane dit :

> «*C'est venu de la dynamique d'un gouvernement et de la volonté de l'État marocain, d'accorder au secteur de l'habitat et de l'aménagement urbain, une priorité au niveau de ses activités* […]. *D'autre part c'est aussi venu du fait que le Ministère de l'Habitat ait été érigé en Ministère délégué auprès de la Primature, avec un Premier ministre qui vient du secteur privé et qui croit à la dynamique libérale de production* […]. *C'est aussi venu avec cette réforme des opérateurs qui les a rendus plus dynamiques en mettant des moyens plus importants, ce qui a permis d'élaguer un petit peu les difficultés qu'ils avaient*. » (Najib Lahlou, entretien, 28.10.2007)

En 2003, lors de l'autorisation du projet, la refonte institutionnelle des organismes publics de l'habitat dont il est fait mention n'avait pas encore d'impact juridique sur le statut de l'ERAC Tensift. Mais la future intégration de l'établissement dans le holding Al Omrane, en tant que société anonyme (S.A.) Al Omrane Marrakech était prévue, et cela a été pris en considération comme un facteur d'acceptabilité du projet. La création du holding Al Omrane a débuté en 2004 avec la fusion de trois organes : la Société nationale d'équipement et de construction spécialisée dans les grands aménagements (SNEC), l'Agence nationale de lutte conte l'habitat insalubre spécialisée dans l'action pour la résorption des bidonvilles et de l'habitat insalubre (ANHI), et Attacharouk créé pour résorber les bidonvilles de M'Sick à Casablanca. En 2006 ont été créées deux filiales régionales, les S.A. Al Omrane Al Janoub et Al Omrane Al Boughaze, la première pour la région de Laayoune et la seconde pour la région de Tanger-Tétouan. En 2007 a eu lieu la transformation des ERAC en S.A. régionales Al Omrane afin qu'ils puissent être filialisés dans le holding, lequel a ensuite été intégré au groupe Al Omrane. Ce remaniement a été justifié du fait de la mauvaise articulation des actions et des dépassements des compétences propres à chacun des opérateurs, l'ANHI faisant de l'aménagement, la

SNEC de la résorption et de la construction, et les ERAC les trois. Tous cherchaient à intervenir sur des terrains appartenant à l'État et donc entraient en concurrence. Cela aurait généré des situations financières déplorables pour la plupart d'entre eux (hormis celles des ERAC du Tensift et d'Agadir, en excédent, et celui de Meknès atteignant l'équilibre financier). Comme l'indique un membre du directoire, la création du holding est tenue de résoudre cet émiettement local « *en rassemblant tout le monde dans la même boite* ». Elle devrait permettre d'optimiser les moyens humains, matériels et d'intervention, et par la même occasion d'assainir les situations comptables de certains opérateurs régionaux en déperdition financière. D'après la presse[235] et les membres du groupe Al Omrane que nous avons interviewés aussi bien à Rabat qu'à Marrakech, cette fusion devrait aussi déboucher sur une introduction en bourse du groupe durant l'année 2008. On notera qu'en 2013 ce n'est pas encore le cas. Il n'empêche que cette restructuration institutionnelle et "financiarisante" des opérateurs publics de l'habitat équivaut à la libéralisation d'un service public, qui, dorénavant, devra agir en fonction des dites logiques du marché. Interpelés par cette intrusion du modèle entrepreneurial dans les secteurs publics de l'habitat et de l'urbanisme, nous avons demandé plus d'explications sur ce que signifiait une société anonyme à capitaux publics. La réponse du holding est la suivante : « *Bien, c'est comme la SNCF ou Air-France chez vous* »[236]. Selon ce point de vue, ce que la France a réalisé dans le secteur des transports, le Maroc le ferait dans le secteur de l'habitat, et par un amalgame tendant à le confondre à ce dernier, dans le champ de l'urbanisme.

La filiale régionale de Marrakech peut ainsi bénéficier du financement du groupe Al Omrane, celui entre autres alloué dans le cadre des lois de finances annuelles et qui n'a cessé de croître depuis l'accession de Driss Jettou à la primature[237]. Sans cette perspective l'ERAC Tensift n'aurait pu faire accepter son projet, le montage financier de cette opération étant évalué à 10 milliards de dirhams, dont 60% à la charge de l'établissement[238]. La restructuration institutionnelle décryptée précédemment explique comment l'ERAC Tensift a pu endosser un rôle de « développeur aménageur » du projet,

[235]Le journal en ligne, www.lereporter.ma, dans un article daté du 7/03/2007 (*Groupe Al Omrane, l'investisseur public n°1 au Maroc*) rapporte : « *Le groupe apporte les dernières retouches à son dossier d'introduction en Bourse. Une introduction que ses responsables disent imminente.* »
[236]Entretien réalisé le 28 octobre 2007.
[237]Par ailleurs, les mécanismes de défiscalisation de ce secteur ont été multipliés depuis la même période.
[238]Depuis il a été réévalué à la hausse pour atteindre 24,5 milliards de dirhams, dont Al Omrane Marrakech doit toujours contribuer à hauteur de 60%.

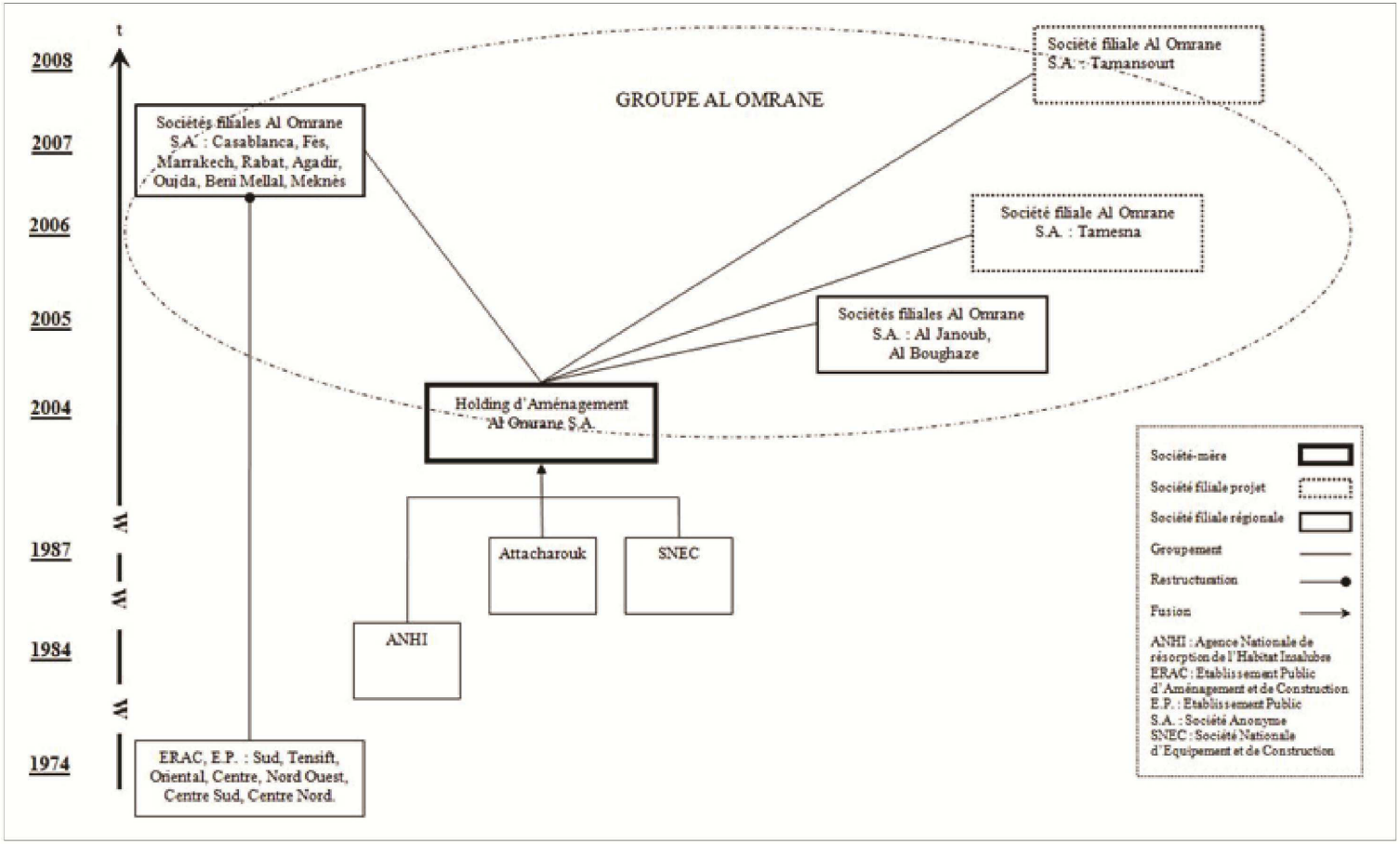
c'est-à-dire un opérateur chargé aussi bien de la maîtrise d'ouvrage[239] et de la promotion, que du management et de la recherche de financement[240]. Cette transformation permet à l'opérateur de couvrir les coûts de mise en œuvre par des emprunts qui n'auraient pu être contractés sans cette refonte[241]. De plus, l'aisance économique ainsi dégagée permet à la société anonyme Al Omrane Marrakech d'agir dans des secteurs qui, en principe, relèvent d'autres ministères (Éducation, Équipement). Les conditions d'acceptation du projet prévoyaient que les réalisations suivantes soient à sa charge : certains équipements socio-collectifs (une école, un lycée) et les infrastructures viaires en hors-site. L'ERAC Tensift devenu Al Omrane Marrakech occupe ainsi des fonctions multiples. Il assure le pilotage, l'intégralité du portage foncier, plus de la moitié du portage financier (soit 12,5 milliards de dirhams), une partie de la maîtrise d'œuvre. De plus, il est à la fois concepteur, ensemblier, opérateur, investisseur… Sur ce dernier rôle, il convient de faire la distinction entre un financeur et un investisseur. D'après Jean Frébault (2005) : « un financeur apporte des capitaux, soit à fonds perdus (subvention), soit dans le cadre d'un contrat strictement financier de mise à disposition de fonds, sans que la rémunération de ceux-ci soit directement dépendante de l'issue de l'opération [ce que ne peut pas faire Al Omrane Marrakech]. Un investisseur a pour pratique d'apporter des financements dans la réalisation d'une action en escomptant à durée plus ou moins longue un retour sur investissement ».

[239]Dans le cadre du projet complexe que constitue la « ville nouvelle » de Tamansourt, un seul acteur en a la charge, l'ERAC Tensift/Al Omrane Marrakech, alors que la maîtrise d'ouvrage urbaine représente un ensemble de fonctions politiques et techniques tenues par un système d'acteurs construit selon des règles propres à chaque projet urbain (FREBAULT J. (*ibid.*)).

[240]Nous reprenons ici la définition de la notion proposée dans les actes du colloque *Villes nouvelles – Villes satellites*, 2005, p. 27.

[241]Les bailleurs peuvent être USAID, la Banque Mondiale, l'Agence Française pour le Développement. « *Lorsqu'on était à la période des ERAC on ne pouvait pas contracter ces prêts. C'était plus compliqué, faisable mais plus compliqué. Les organismes internationaux réagissent comme des banques, ils viennent et ils auditent un organisme et s'ils se rendent compte qu'il est bancable, qu'il est capable de rembourser ses crédits et qu'il présente suffisamment de garantie et bien ils lui prêtent* ». Extrait d'un entretien réalisé avec un membre du directoire du holding Al Omrane, le 28 octobre 2007.

Planche n°7 La refonte des opérateurs publics de l'habitat



Sources : Royaume du Maroc, Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, Groupe Al Omrane, 2008; Entretiens réalisés avec Y.B., H.G., K.H. (Al Omrane Marrakech S.A., 06-2007,11-2008), avec N.L. (membre du Directoire du Holding d'aménagement Al Omrane). CONCEPTION: J.-M. Ballout, 2009.

2. A.3. Un appui soutenu du Roi

Bien qu'il ne puisse être classé au rang de projet royal ou de projet du Roi, tels que le sont ceux de la Grande mosquée à Casablanca ou de Sala El Jadida dans la périphérie de Salé, le projet de Tamansourt dispose d'un soutien affirmé de la part du Roi. Avant de passer par le canal de la « commission *ad hoc* sur les projets d'investissements », il semblerait que le Roi en personne ait donné son approbation au Premier ministre et à son ministre délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, suite à une présentation du projet effectuée par ces derniers[242].

Fortement appuyé par le Roi, le projet de la « ville nouvelle » le serait pragmatiquement, en coulisse, mais aussi symboliquement, en apparence.

Ainsi, le lancement du projet avec « la pose de la première pierre », a été effectué par le Roi (planche n°8). De même, il a procédé à sa dénomination, « son baptême ». Le nom de Tamansourt aurait été retenu parmi une liste dont nous ignorons la composition. Tamansourt est un mot amazigh qui remonte au XIIème siècle. Ce fut le nom d'un village situé à proximité de Marrakech, près d'une de ses portes Bâb Aylane. Ce village fut apparemment connu sous le règne almohade pour la grande érudition de ses habitants.

Planche n°8 L'inauguration du projet par le Roi

Commentaire de la maquette par le directeur de l'ERAC, M. Lehbil, en présence du ministre T. Hejira

Lancement officiel du projet par le Roi

Sources : ERAC Tensift, MHU, 2005, *La ville nouvelle de Tamansourt Premier anniversaire*, p.4 ; Al Omrane Marrakech, 2008, *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, p.7. Conception: J.-M. Ballout, 2013

[242] Selon des entretiens informels auprès d'experts étrangers en aménagement mandaté par le gouvernement marocain.

En outre, rares sont les supports écrits de marketing, ou numériques de présentations institutionnelles qui ne mentionnent pas l'engagement du Roi dans le projet.

Encadré n°2 La référence au Roi dans les textes de présentation du projet

- « Le 21 décembre, un nouveau bourgeon est né : Sa Majesté le Roi Mohamed VI donne le coup d'envoi de la ville nouvelle de Tamansourt » (, 2005, ERAC T., MHU, La ville nouvelle de Tamansourt Premier anniversaire, 1ère de couverture)
- « Cette édition marque le premier anniversaire du lancement par Sa Majesté le Roi des travaux de la ville nouvelle de Tamansourt » (*op. cit.*, p.5)
- « Sa Majesté le Roi Mohamed VI que Dieu l'assiste, en la dénommant et en lançant les travaux de sa réalisation, le 21 décembre 2004, a marqué tout l'intérêt qu'il portait à Tamansourt et au programme des villes nouvelles en général. » (*op. cit.*, p. 6)
- « Conscient de l'importance particulière d'un projet inauguré et baptisé par le Sa Majesté le Roi Que Dieu l'assiste, et conformément aux résolutions de son Conseil d'Administration, l'ERAC Tensift a clôturé toutes les études urbanistiques, architecturales et techniques et a obtenu leur approbation. » (*op. cit.*, p. 23)
- « En premier lieu, conscientes de la responsabilité conférée par la Haute Sollicitude Royale au projet de Tamansourt, les équipes techniques de l'ERAC Tensift ont dédoublé leurs efforts afin que l'Établissement puisse tenir les engagement pris en termes de coût, de qualité et de délais. » (*op. cit.*, p. 27)
- « La ville nouvelle de Tamansourt fut lancée et baptisée par le Sa Majesté Mohamed VI que Dieu l'assiste. » (Tamansourt, 2006, Bulletin d'information de l'ERAC Tensift, n°1, p.3)
- « La ville nouvelle de Tamansourt, lancée par Sa Majesté le Roi Mohamed VI que Dieu le préserve le 21 décembre 2004, s'inscrit dans le cadre des grands projets structurants de la région Marrakech-Tensift-Al Haouz. » (*op. cit.*, p6)
- « […] Cette concertation a duré plus de quinze ans pour convaincre certaines réticences et prendre toutes les dispositions nécessaires pour réaliser ce projet d'envergure qui a été baptisé et lancé par Sa Majesté que Dieu l'assiste. » (*op. cit.*, p.19)
- « L'intérêt que porte Sa Majesté le Roi Mohamed VI, que Dieu l'assiste, au programme des villes nouvelles en général et à Tamansourt en particulier, en la baptisant et en lançant les travaux de sa réalisation, le 21 décembre 2004, nous a imposé une grande vigilance, de l'efficacité et et de la prudence tout au long des phases de conception et de réalisation du projet […]. » (Tamansourt, 2008, Al Omrane Tamansourt, Journal d'information, n°1, p. 1)
- « Il y a juste quatre ans, le 21 décembre 2004, Tamansourt était lancée par Sa Majesté le Roi Mohamed VI que Dieu l'assiste. Actuellement, elle est devenue une vraie ville à vivre, prête à accueillir ses habitants. » (*op. cit.*, p. 2)
- « Le projet qui a eu l'honneur d'être baptisé et lancé par Sa Majesté le Roi Mohamed VI que Dieu l'assiste, le 21/12/2004, a donné lieu aujourd'hui à une vraie ville. » (*op. cit.*, p.5)
- « Cette parution coïncide avec le 5ème anniversaire de cette ville, l'occasion pour nous de vous faire part des réalisations accomplies depuis le lancement de cet important projet par Sa Majesté le Roi Mohamed VI, le 21 décembre 2004. » (*Tamansourt*, 2009, Magazine d'information d'Al Omrane Tamansourt, n°2, p. 2)
- « Depuis la pose de la première pierre par Sa Majesté le Roi en 2004, la ville de Tamansourt n'a cessé de se développer et de s'agrandir. » (*op. cit.*, p. 2)

Dans le livre de promotion *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, la section intitulée « Naissance d'une ville », fait de nouveau part de l'implication du monarque dans le projet, de même est-elle rappelée plus après dans le texte : « La ville fut lancée par Sa Majesté le Roi Mohamed VI, que Dieu l'assiste, le 21 décembre 2004 »[243].

[243] Al Omrane Marrakech, 2009, 199 p., pp. 5-7 et p. 24.

Un autre procédé, destiné à "amarrer" la figure du Roi au projet, consiste en l'affichage de portraits géants de Mohamed VI au sein du site du projet.

Planche n°9 La figure du Roi dans la « ville nouvelle »

Un affichage sur très grand format de portraits du roi, le long de la route nationale n°7 qui scinde le site de la « ville nouvelle » en deux.

Source : cliché de l'auteur, 2010. © J.-M. Ballout

Quels objectifs sous-tend cette mise en avant de la figure du Roi ? Tout d'abord, elle peut aboutir à une double légitimité, même si elle peut être de courte durée. Le projet légitime le pouvoir en place[244] en cela qu'il constitue une vitrine d'une action publique dynamique. Mais surtout, la figure du Roi légitime le projet. Elle le rend important par son appui démonstratif et démontré. Cet usage sous-entend que si le Roi est investi, il s'agit d'un projet important, hors-normes, ce qui aurait de quoi intéresser les investisseurs potentiels… Par ailleurs, cela n'est pas sans effet dans la régulation de conflits divers, tels que de types foncier et institutionnel. Le fait que le projet soit soutenu par le Roi peut "amadouer" les acteurs récalcitrants à sa tenue, même si cela ne suffit pas pour lui faire atteindre le degré de la performance[245].

[244] Est-il besoin de préciser donc le Roi ? On remarquera ici comment le projet d'aménagement est aussi un outil au service du culte de la personnalité. Il en est de même pour le cas algérien (cf. *infra*).
[245] Cf. 3ème partie de la thèse.

2. A.4. Légitimité du projet, controverses et conflits inter institutionnels

2. A.4.1. De la légitimation d'un projet par la manipulation du contenu des documents d'urbanisme réglementaire

Interrogé tant sur la localisation du projet que sur sa nature, la réponse du directeur d'Al Omrane Marrakech est brève : « *Parce qu'en fait le schéma directeur le prévoit.* […] *Si, il y avait le schéma directeur* »[246]. Les orientations du Schéma directeur d'aménagement urbain (SDAU) de Marrakech justifieraient cette programmation[247]. Or l'oued Tensift marque la limite nord de son aire d'étude, excluant ainsi la commune rurale d'Harbil (planche n°10). Le site d'implantation ne peut donc être couvert par les orientations spécifiques du SDAU. La Direction générale de l'urbanisme (rattachée au ministère de l'Intérieur entre 1985 et 1998) avait confié au cabinet Pinseau la réalisation du document en 1991. Il fut homologué en 1995. Non satisfaite du résultat fourni par le cabinet, l'institution qui voulait une « *vision d'agglomération* », lui avait alors demandé de compléter son étude[248]. Ce que le cabinet fera sous la forme d'un document intitulé *Aménagement des communes périphériques*, mais ce rattrapage s'avérera incomplet : « *Il* [Pinseau] *l'avait pondu en un mois et demi et cela n'a pas été mené à terme. Il s'est pratiquement arrêté au niveau du diagnostic, avec une projection, mais cela n'a pas été une étude…* »[249]. C'est sur un document incomplet, non homologué et donc n'ayant aucune valeur juridique, et apparemment peu fiable techniquement, que l'OPH fonde la légitimité de son projet, non seulement dans ses discours mais aussi par le biais de l'image (planche n°11). Pourtant, Al Omrane Marrakech ne met pas cette donnée en évidence et préfère argumenter publiquement son projet selon les orientations du schéma directeur. La planche n°11 nous permet de voir des cartes dont la source serait le SDAU. En réalité, ces illustrations émanent toutes de *l'Aménagement des communes périphériques*.

---

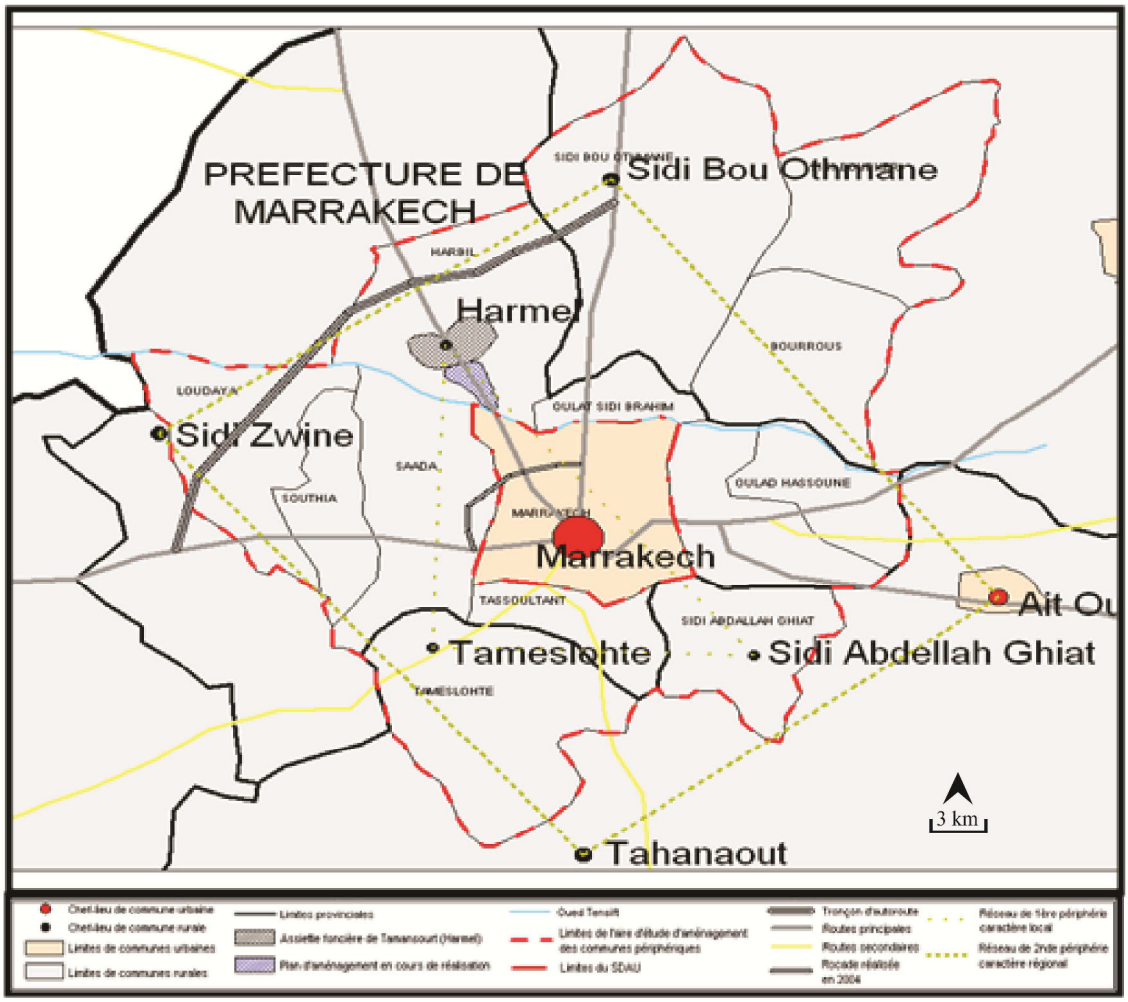
[246] « *Pourquoi avoir choisi ce site ? Un projet de ville nouvelle comme Tamansourt n'y était pas prévu, y avait-il des documents d'urbanisme ?* », nous avons posé ces deux questions lors de nos entretiens avec les responsables d'Al Omrane Marrakech

[247] Loi 12-90 relative à l'urbanisme, Titre II « *Des documents d'urbanisme* », Chapitre premier « *Du Schéma directeur d'aménagement urbain* ».

[248] Directeur de la Direction nationale de l'urbanisme, en poste à l'Agence urbaine de Marrakech lors du fait relaté, entretien, 25 octobre2007.

[249] *Ibid*.

Planche n°10 Zoom sur la localisation de Tamansourt et les périmètres des documents d'urbanisme

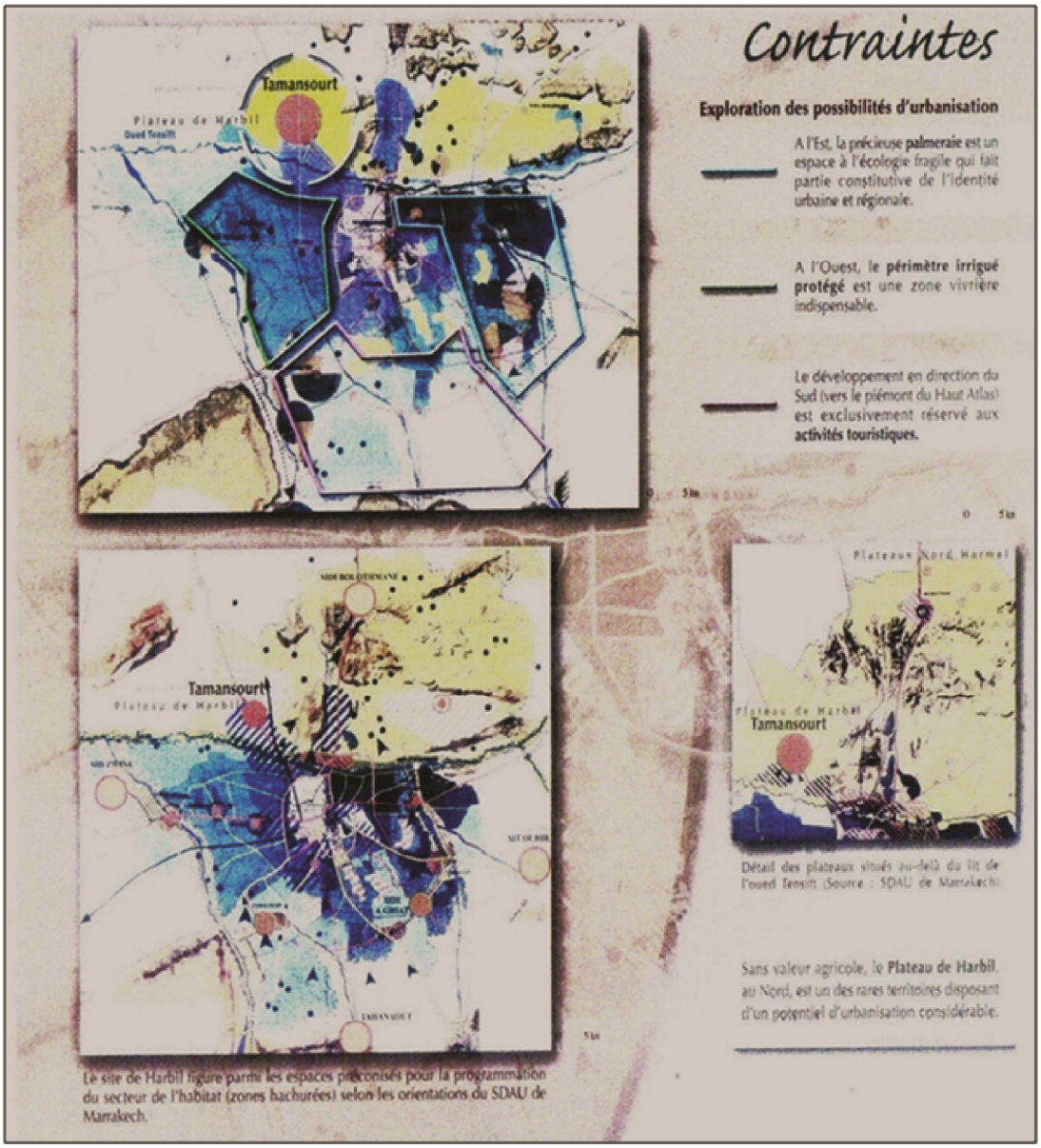


Sources : Inspection régionale de l'habitat et de l'urbanisme ; Inspection régionale de l'aménagement du territoire, de l'eau et de l'environnement ; Agence urbaine de Marrakech. Conception et réalisation : J.-M. Ballout, 2008.

L'OPH en a extrait des cartes qui ont été remaniées pour rendre "percutante" la localisation de Tamansourt, d'ailleurs cette toponymie n'apparaît pas dans les cartes originales. Les légendes sont aussi reformulées. On peut lire : « *Le site de Harbil figure parmi les espaces préconisés pour la programmation du secteur de l'Habitat* [zones hachurées] *selon les orientations du SDAU de Marrakech* ». Dans la version originale du document, présenté dans l'*Aménagement des communes périphériques* sous le titre de « Schéma d'orientations générales » (p. 21), ces hachures ont une autre signification : d'après le texte, elles représentent les « plateaux libres de végétation potentiellement aménageables et dont il conviendra de définir la vocation » (en rouge), et « des secteurs présentant des risques d'urbanisation mal contrôlée » (en bleu). « Le détail des plateaux situés au-delà du lit de l'oued Tensift » est moins précis que celui de Pinseau, « Plateaux

Nord Harmel ». L'OPH a repris intégralement un document cartographique en apurant la légende selon ses propres nécessités de justification. A la place du point rouge apparaît un figuré sur le douar d'Harmel, identique à celui observable sur Sidi Bou Othmane mais de taille plus importante. Il indique, sur le document original, les « secteurs d'habitat à programmer sur les sites périphériques et axes de croissances préférentiels », le caractère flou et généraliste de cette légende ne prédispose pas à la mise en place d'une ville nouvelle. Concernant ce que l'opérateur appelle les « Contraintes » (planche n°11), ce document fait apparaître les espaces périphériques verrouillés que sont le périmètre irrigué, la palmeraie, le piémont du Haut-Atlas et, de ce fait, localise Tamansourt comme la seule option envisageable au nord du Tensift. Cette représentation est simplifiée par rapport à la carte des « Grandes options d'aménagement » (*op. cit.* p. 23) élaborée par Pinseau et ses partenaires. Dans la version initiale il n'y a pas de "cible" Tamansourt, mais le douar d'Harmel y figure avec une légende expliquant qu'il s'agit « d'un secteur périphérique pouvant accueillir des opérations d'habitat, dont la population devra être définie dans le cadre d'études spécifiques, et des activités dont la programmation devra être définie dans un cadre identique ». La possibilité d'agir en termes d'habitat est explicite, contrairement à la construction d'une ville nouvelle. De plus, nous rappelons que ces indications n'ont aucune valeur juridique, elles ne sont pas constitutives du SDAU de Marrakech. Que ce soit dans l'*Aménagement des communes périphériques* ou dans le SDAU, le cabinet Pinseau ne fait pas référence une seule fois à la création d'une ville satellite ou d'une ville nouvelle. Puisqu'il a été autorisé par la voie de la « gestion déconcentrée des projets d'investissements », ce projet ne nécessite pas une légitimation par les documents d'urbanisme. Il est cependant intéressant d'observer que pour appuyer publiquement, pour légitimer son projet, l'ERAC Tensift y ait tout de même eu recours en procédant à une adaptation de leurs orientations.

Planche n°11 Exemples de remaniements cartographiques



Source : *Tamansourt : premier anniversaire*, 2005, p. 12, ministère délégué auprès du Premier ministre, chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift.

2. A.4.2. Tamansourt, une vision à l'opposé des orientations du ministère de l'Aménagement du territoire

Faire « *une ville pour 300 000 habitants* », le slogan d'Al Omrane Marrakech, équivaut à lancer un projet dont l'impact ne se circonscrit pas à des effets strictement locaux. Une entité urbaine de ce type doit être appréhendée à des échelles supérieures :

métropolitaine et régionale, voire nationale. Dans le cas de la politique française des villes nouvelles engagée au milieu des années 1960, celui de la couronne parisienne qui au-delà de la différence d'échelle propose quelques similitudes avec celui de Marrakech – car il s'agit pour les deux de décongestionner la ville-mère et d'accroitre l'offre de logement –, le rôle structurant des villes nouvelles dans l'armature urbaine avait été envisagé. Diversement à Marrakech, une approche transversale, urbanistique et d'aménagement du territoire devrait prévaloir.

Au Maroc, affirmer l'inexistence d'inter-ministérialité entre les institutions en charge de l'Urbanisme et de l'Habitat et celles de l'Aménagement du Territoire n'est pas une nouveauté, et la conception du projet de Tamansourt tend à réaffirmer cette défaillance. Il n'existe pas actuellement de document faisant référence en matière d'aménagement du territoire, que ce soit pour la région (Schéma Régional d'Aménagement du Territoire, SRAT) ou l'aire métropolitaine de Marrakech (Schéma d'Organisation Fonctionnelle et d'Aménagement, SOFA). Les documents sont actuellement en cours de réalisation. Cependant le ministère de l'Aménagement du territoire, de l'eau et de l'environnement (MATEE) donne le ton dans le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT). Si l'on restreint sa lecture à la synthèse (2004, p. 85 et p. 89), le projet s'adapte partiellement à la question posée en préambule du paragraphe consacré à la crise urbaine : « *Comment assurer un doublement de la production urbaine au cours des 25 prochaines années qui viennent, étant entendu que la taille des ménages se réduira et que le besoin de logement sera plus important* […] ». Le choix d'un site extérieur à la palmeraie, permet au projet de s'inscrire indirectement dans les indications du SNAT, dont le texte stipule que la ville impériale « *garde un potentiel de développement touristique important, à condition de savoir préserver son oasis et son environnement…* ». Mais ces directives sont partielles, et dans les faits, le projet de Tamansourt va à l'encontre de ce que préconise le SNAT au niveau de ses orientations, regroupées sous la forme de 51 propositions. Celles concernant les thèmes « *Gestion et politique urbaines* » et « *Urbanisation nouvelle* » (2004, Proposition 19, p. 35) ne peuvent être plus claires :

> « Autre chose est l'utilisation de la notion de ville nouvelle ou de ville satellite qui a été évoquée il y a quelques années et qui apparaît même dans certains schémas directeurs. Il s'agit là d'un concept en vogue mais dont on voit très bien la raison d'être ; il s'agit tout simplement d'une fuite en avant devant les difficultés de la question foncière. Faute de pouvoir trouver des terrains suffisants à proximité immédiate de la ville, il est

> évidemment tentant de faire un bond de quinze à vingt kilomètres en pleine campagne, pour trouver de vaste terrains à un prix abordable, voire gratuits quand il s'agit de réserve foncière de l'État. Cette pratique n'a pas été poursuivie jusqu'ici et il est souhaitable qu'elle soit clairement condamnée et ce pour deux raisons : cette méthode s'avère toujours plus coûteuse qu'il n'était prévu au départ. L'économie que l'on peut faire sur le foncier est largement compensée ensuite par les surcoûts d'infrastructures et par les difficultés de déplacement. L'éloignement se paie très cher en termes de cohérence urbaine. Ou le satellite reste un quartier marginal perdu dans la nature, ou il réussit à regrouper une population importante et dans ce cas on est confronté à la menace de l'éclatement urbain. Nous voulons insister sur le thème bien connu de l'unité de la ville. Jusqu'ici il s'est agi de l'unité politico administrative et le problème a été réglé au plus haut niveau. Mais il ne faut perdre de vue l'autre acceptation du terme, l'unité physique et fonctionnelle. Celle là aussi est primordiale et c'est même la première mission de l'urbanisme que d'assurer le développement intégré de la cité. »

Ce document a été publié en 2004, à partir de résultats émanant du *Débat National sur l'Aménagement du Territoire,* il est le résultat d'une démarche de concertation, à laquelle ont d'ailleurs participé les institutions du secteur de l'urbanisme et de l'habitat. En réponse à la « *crise urbaine* », le gouvernement a lancé le premier jalon de sa « *politique de ville nouvelle* », Tamansourt, le 21 décembre de la même année. Ce qui a prévalu dans la phase d'étude du projet est l'opportunisme foncier, c'est à dire la possibilité d'avoir un sol à urbaniser facilement mobilisable et d'une grande superficie. Rares sont les projets d'urbanisation au Maroc à occuper de telles surfaces (1.180 hectares pour la ville nouvelle de Tamansourt).

Cependant, les pouvoirs publics en charge de l'urbanisme n'hésitent pas à mettre en avant ce facteur, pourtant jugé pernicieux par les acteurs de l'aménagement du territoire, et qui explique en grande partie leur intérêt pour les espaces périphériques. Même si au niveau de l'ERAC Tensift puis Al Omrane Marrakech, on insiste sur la difficulté d'accéder au foncier nécessaire pour ce projet[250], cela était quand même plus facile de capter des terrains en grande partie sous statut *guich* et du domaine de l'État, que de mener une politique d'acquisition foncière en direction du privé. À la Direction nationale de l'urbanisme le discours est limpide :

[250] Directeur d'Al Omrane Marrakech, entretien, 12 juillet 2007.

« *Aussi bien Tamesna que Tamansourt, ce sont des opportunités foncières. Le déficit en sol urbain est estimé à 1500 hectares par an sur l'ensemble du Maroc. Sachant cela, lorsque les pouvoirs publics arrivent avec une politique de logement, évidemment ils s'appuient sur un foncier mobilisable, sur un foncier sur lequel ils ont une emprise, si on était rentrés dans de l'acquisition foncière ou de la libéralisation du foncier privé, dans de la négociation pour avoir une assiette foncière, on aurait reporté nos programmes sur deux ou trois ans.* »[251].

Cela se traduit par ce que l'on pourrait appeler un urbanisme d'opportunité. Et la direction du holding Al Omrane de surenchérir :

« *Là où le besoin se fait sentir d'une manière pressante, là où il y a des opportunités foncières, ne nous cachons pas, là où il y a des opportunités foncières nous procédons à l'acquisition du foncier nécessaire, aux études d'urbanisme nécessaires, et par la suite aux études techniques et marketing, de manière à avoir, à pouvoir adapter le produit concret par rapport à une demande* »[252].

Le projet de Tamansourt s'inscrit à l'opposé des propositions du SNAT qui proscrivent explicitement les acquisitions foncières, « faciles », sur les réserves de l'État, et les politiques de type ville nouvelle. En dépit de ces contradictions avec le seul document de référence actuellement disponible en matière d'aménagement du territoire sur l'espace concerné, il est à noter que les porteurs du projet justifient leur action en valorisant les effets positifs qu'elle devrait avoir sur l'aménagement du territoire. D'après eux, la ville nouvelle sera intégrée régionalement.

2. A.4.3. La nécessité de justification par une vertu d' « intégration régionale » de la « ville nouvelle »

La littérature et la recherche scientifique consacrée à la notion de projet urbain insiste sur la prise en compte de ce que l'on peut appeler l'imbrication ou l'articulation des échelles. P. Ingallina (*ibid.*) a établi une typologie du projet urbain : 1) Projet urbain global (Agglomération) ; 2) Projet urbain local (Ville) ; 3) Projets urbains complexes

[251] Entretien, 25 octobre 2007.
[252] Entretien, 28 octobre 2007.

(Quartier) ; 4) Projet d'architecture (Bâtiment). Tamansourt serait un projet urbain global, c'est-à-dire un projet qui investit l'échelle de l'agglomération, bien que dans le cas d'étude l'agglomération n'existe pas en tant que délimitation politico-administrative. Mais au-delà de l'agglomération, un projet d'une telle ampleur est sensé prendre en considération un aménagement de rayonnement métropolitain, régional et national. Pour résumer notre propos, la conception d'un projet de ville nouvelle ne peut faire abstraction de l'impact que cela aura sur l'aménagement territorial, particulièrement à de petites échelles (région, aire métropolitaine). Rappelons seulement le seuil démographique à atteindre, 300 000 habitants en quinze ans. Ainsi la population à polariser ne se situe pas exclusivement dans des zones locales au sens strict du terme. Les acteurs institutionnels de l'urbanisme marocain connaissent cette représentation. Lors de nos interviews avec eux, nous nous sommes présentés en tant que doctorant en géographie et aménagement de l'espace, inscrit dans une université française. Cela aurait suffit à ce qu'ils nous perçoivent comme « spécialiste » de ces deux domaines. Ce qui expliquerait, peut-être, une forme de justification discursive du projet, à travers les orientations du Schéma National d'Aménagement du Territoire, que nous avons pu observer. Lors d'un premier entretien avec un cadre d'Al Omrane il nous a été dit : « *Pourquoi ces deux villes* [Tamesna et Rabat[253]] *et pas d'autres ? Je crois que le SNAT, le précise* ». Nous avons vu ultérieurement ce que le SNAT proposait, ou plutôt réfutait en termes de politique et de gestion urbaine. Nous avons pu réaliser un deuxième entretien avec cette personne et lui avons exposé notre lecture du SNAT qui ne concordait pas avec la sienne. Sa réponse a ainsi changé :

> « *Nous nous inspirons quand même du schéma, des dispositions et des prescriptions du SNAT, mais nous l'adaptons aux disponibilités foncières et à notre capacité d'intervention. Malheureusement le SNAT n'a pas été suffisamment loin pour arriver à des définitions précises. Il est resté au niveau d'une Charte Nationale et de principes généraux. C'est ce qu'on lui a un peu reproché et cela explique qu'aujourd'hui le département de l'Aménagement du Territoire a été intégré au sein ou, disons avec, -pour ne choquer personne -, le département de l'Habitat et de l'Urbanisme. Cela pour en faire réellement un outil de développement régional et national. Que l'on passe de je ne sais quels conférences et débats national, régional, local, à des projets concrets.*

[253]Tamesna est le deuxième projet de ville nouvelle lancé après celui de Tamansourt. Cette action s'inscrit dans le même programme politique. Il se situe dans la périphérie de Rabat, sur une superficie de 840 hectares. Les chantiers ont démarré en 2005. La population visée à terme s'élève à 250 000 habitants.

On a essayé de le faire avec le département à l'époque mais cela n'a pas marché. Aujourd'hui, du fait que nous sommes dans le même ministère, nous espérons que les choses iront mieux. Le Schéma National ne dit pas il faut développer Tamansourt ; il dit que la région de Marrakech connaît des problèmes en termes d'extension et en termes de développement urbain et qu'il va falloir trouver des solutions à cette situation. Mais il ne va pas jusqu'à la définition du point d'impact [et ne mentionne pas non plus la "solution" d'une ville nouvelle]. *Par rapport à la combinaison des deux facteurs, d'un coté le besoin en foncier, la ville de Marrakech est ceinturée par la palmeraie, par la zone irriguée, par la vue de l'Atlas, elle ne peut pas s'étendre, il n'y a presque plus de terrain ; et de l'autre la forte demande en termes d'habitat, de tourisme, il nous a fallu chercher dans un rayon de 10 kms à implanter des centres, à développer certains centres existants et à en créer d'autres. Et le choix de Tamansourt, c'est d'abord parce qu'il y a un foncier public. Il est vrai qu'on nous reproche souvent d'agir par opportunisme foncier, mais il n'y a pas de honte à le faire! Au contraire. Le foncier étant la matière première, si il n'y a pas de foncier, il n'y pas de travail. Donc forcément, nous sommes là où il y a du foncier public, si on avait le choix entre deux opportunités, on irait vers l'opportunité du foncier public*. »

Cette dernière phrase n'est pas sans importance, « *les deux opportunités* » sont, soit publique, soit privée mais la deuxième option semble rejetée d'office à cause de la difficulté pour l'État de s'approprier des espaces privés. Pourtant, faire de l'urbain semble plus s'orienter vers la *complexité*, telle que définie par Edgar Morin[254]et que nous transposons ici, c'est à dire d'une approche systémique de la fabrication urbaine dont des mécanismes d'acquisition foncière véritables soient un composant. Ce discours témoigne aussi d'une compétition entre les acteurs de l'aménagement du territoire et ceux de l'urbanisme. Et le rôle de l'Inspection régionale de l'aménagement du territoire, de l'eau et de l'environnement (IRATEE) de la région Marrakech Tensift Al Haouz au sein de la commission *ad hoc* le confirme. Nous n'avons pas fait part de son implication au stade de la conception et de l'acceptation du projet, du fait de l'insignifiance de son statut : la wilaya a intégré l'IRATEE dans la commission une fois le projet autorisé, donc cette dernière n'a pu faire valoir sa vision, divergente de celle de l'OPH, qu'après l'adoption du projet proposé par l'ERAC Tensift. Depuis, malgré sa présence dans la commission, l'IRATEE exclusivement cantonnée à un statut d'observateur, a été marginalisée. Sa vision n'est pas prise en compte dans les phases de consensus. Concernant le choix du

[254] 1990, *Introduction à la pensée complexe*, Paris, ESF, 158 p.

site, l'inspection pensait à Sidi Bou Othmane, commune aussi retenue dans l'étude d'*Aménagement des communes périphériques* du cabinet Pinseau. Ses raisons étaient : la disponibilité du foncier, le meilleur équilibre de l'armature urbaine, la non aggravation du problème hydrique, ce qui ne serait apparemment pas le cas avec l'option d'Harbil, des dessertes routière (route nationale, autoroute) et ferroviaire préexistantes au projet ; alors que d'après notre interlocuteur à l'IRATEE, « *pour Tamansourt, tout est à faire pour ce dernier point, travaux d'élargissement, infrastructure ferroviaire à créer* »[255]. Cela renvoie aux coûts (tant économique qu'environnemental) induits par l'étalement du périmètre urbain.

Ce phénomène a même été appréhendé par le directeur de l'Agence Urbaine de Marrakech, Abdellatif Fikrat, lors du colloque Villes nouvelles et villes satellites en 2004. L'institutionnel y qualifie de « *problématique* » l'apparition de la fonction résidentielle en banlieue et propose dans un premier temps de polariser le développement de l'agglomération au niveau du périmètre urbain en y remplissant les friches urbaines, puis d'ériger successivement des centres émergents en « *villes satellites* », statut politico-administratif que possédait la commune de Sidi Bou Othmane lors de l'identification du projet, au contraire du chef lieu d'Harmel dans la commune rurale d'Harbil.

Ce type de justification du projet de ville nouvelle par les orientations du SNAT nous a été exposé lors de nos entretiens. Mais elle n'est pas relayée publiquement, au contraire de sa vocation à « constituer un maillon fort de l'armature urbaine régionale, en participant au renforcement du réseau des centres gravitant autour de Marrakech, et en développant une interaction forte avec la capitale régionale afin de sauvegarder ses pôles historiques, touristiques et culturels »[256]. Malgré ce que nous avons vu précédemment, il est possible d'observer une forme de légitimation du projet à travers un vecteur de nature icono-cartographique attestant de cette compétence, présentée sous le vocable d'« Intégration régionale ». La planche n°12 fait état de l' « aire d'influence immédiate de Marrakech ». Deux cercles y figurent, représentant une « première couronne d'interaction forte » (en jaune) dans laquelle est inclus Tamansourt (Harmel/Harbil), et une « deuxième couronne d'interaction modérée » (en blanc) dans laquelle est située la collectivité locale de Sidi Bou Othmane. Dans le texte accompagnant le schéma, il est dit

[255]Entretien, 09 juillet 2007.

[256]Ministère délégué auprès du Premier ministre, ERAC Tensift, p.7, « *Tamansourt : premier anniversaire* ». Cet aspect du projet est mis en avant dans la plupart des plaquettes promotionnelles du projet, dans les supports numériques de présentation (cdrom) ainsi que sur le site internet du ministère de l'Habitat et de l'urbanisme et celui dédié à la « *ville nouvelle* » de Tamansourt, www.tamansourt.info.

qu'il « illustre l'incorporation harmonieuse de Tamansourt dans ce réseau. La ville nouvelle complétera et renforcera dès le moyen terme l'armature urbaine régionale de Marrakech pour s'installer comme un de ses maillons les plus forts ». Est-ce le fait d'appartenir à une couronne d'interaction qualifiée comme « forte » qui permet à l'OPH de justifier le choix de ce site ? Cela n'empêche que le texte émet des conditions nécessaires préalables à la « *réussite de l'intégration régionale de Tamansourt* », les mêmes déjà remplies par Sidi Bou Othmane et avancées par l'IRATEE, telles que la réalisation d'une liaison directe au réseau de voierie de Marrakech, la préparation des accès de Tamansourt au réseau autoroutier international, l'étude et la programmation de modes de transport collectif appropriés[257]. On peut être surpris que ces aspects n'aient pas été pris en compte lors de l'autorisation d'un projet d'une telle ampleur ; ils auraient normalement du nécessiter la présence du Ministère des Transports comme de celui de l'Equipement pourtant absents à la "table de consensus" de la commission *ad hoc*.

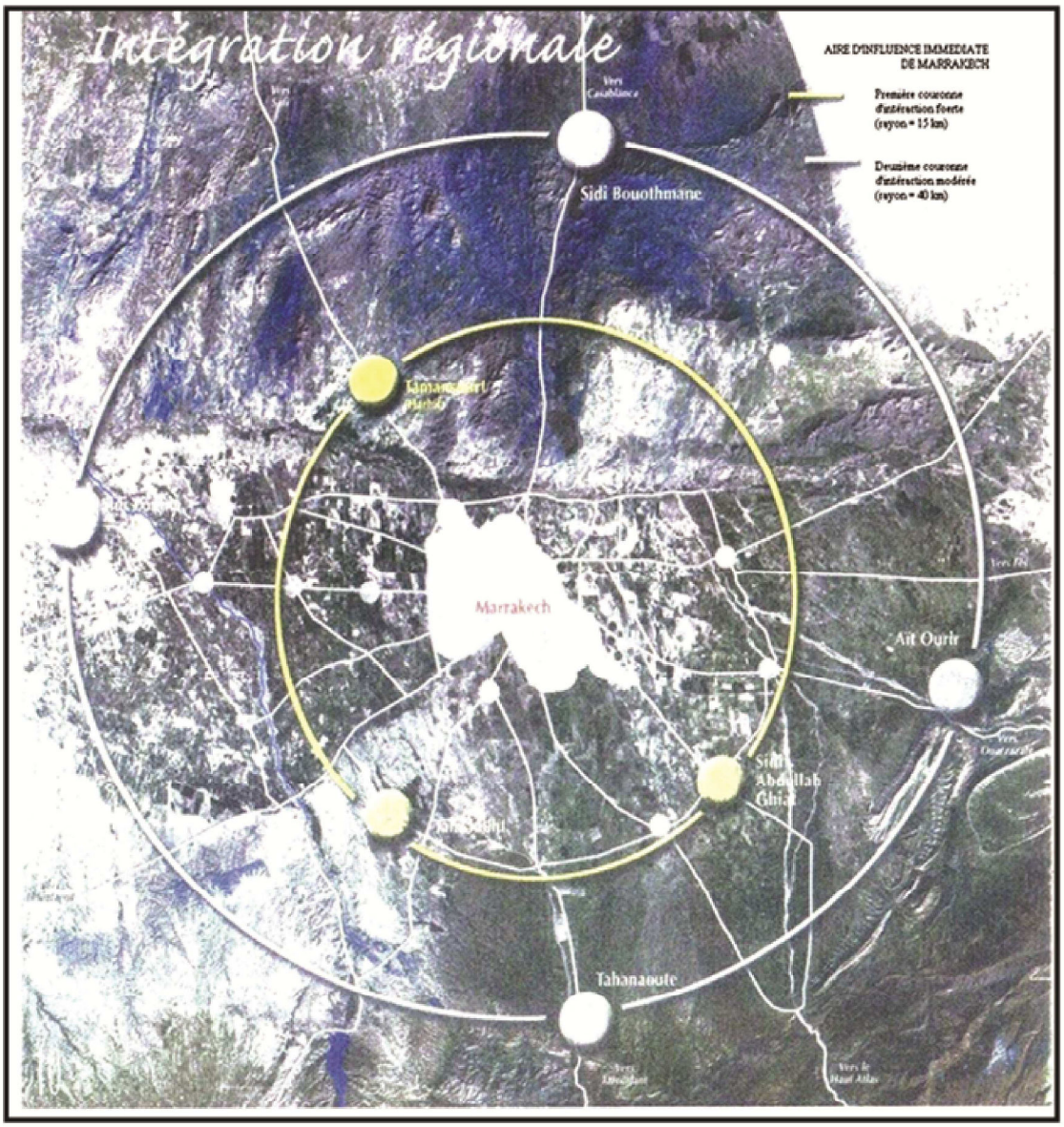
La rondeur et l'aspect lisse de cette illustration ne saurait faire oublier son origine. Il s'agit d'une planche cartographique retouchée, proposée par le cabinet Pinseau dans l'étude d'aménagement des communes périphériques (planche n°13), et dont les représentations ont été modifiées pour illustrer Tamansourt comme une option de structuration de la hiérarchie urbaine adéquate à l'échelle régionale. L'objet de cette carte est une proposition de hiérarchisation et de mise en réseau de villes. Il y figure un réseau triangulaire de « première périphérie à caractère local » constitué par les chefs-lieux de communes rurales : Sidi Abdellah Ghiat, Tameslhot et Harmel. Ils sont présentés par l'étude du cabinet Pinseau comme des « centres périphériques de seconde couronne, devant faire l'objet d'une politique de mise en valeur et d'équipement importante », *quid* de la « ville nouvelle »…

Le deuxième réseau de « seconde périphérie à caractère régional affirmé » inclut Sidi Az Zwine, Tahanaout, Aït Ourir et Sidi Bou Othmane, désignés comme sites de « développement et de structuration de villes de troisième couronne à caractère régional affirmé ». Dans les présentations de l'ERAC l' « interaction modérée » remplace ce « caractère régional affirmé ». Là encore, pour ce qui est de transformer un noyau urbain en ville avec un rayonnement régional, le choix de Sidi Bou Othmane semblait plus

[257]À titre d'exemple, la prise en compte de la réalisation de l'autoroute reliant Casablanca à Marrakech n'apparaît pas dans les plans précédents le lancement physique du projet. Elle n'est pas abordée dans le rapport détaillé de l'étude de faisabilité.

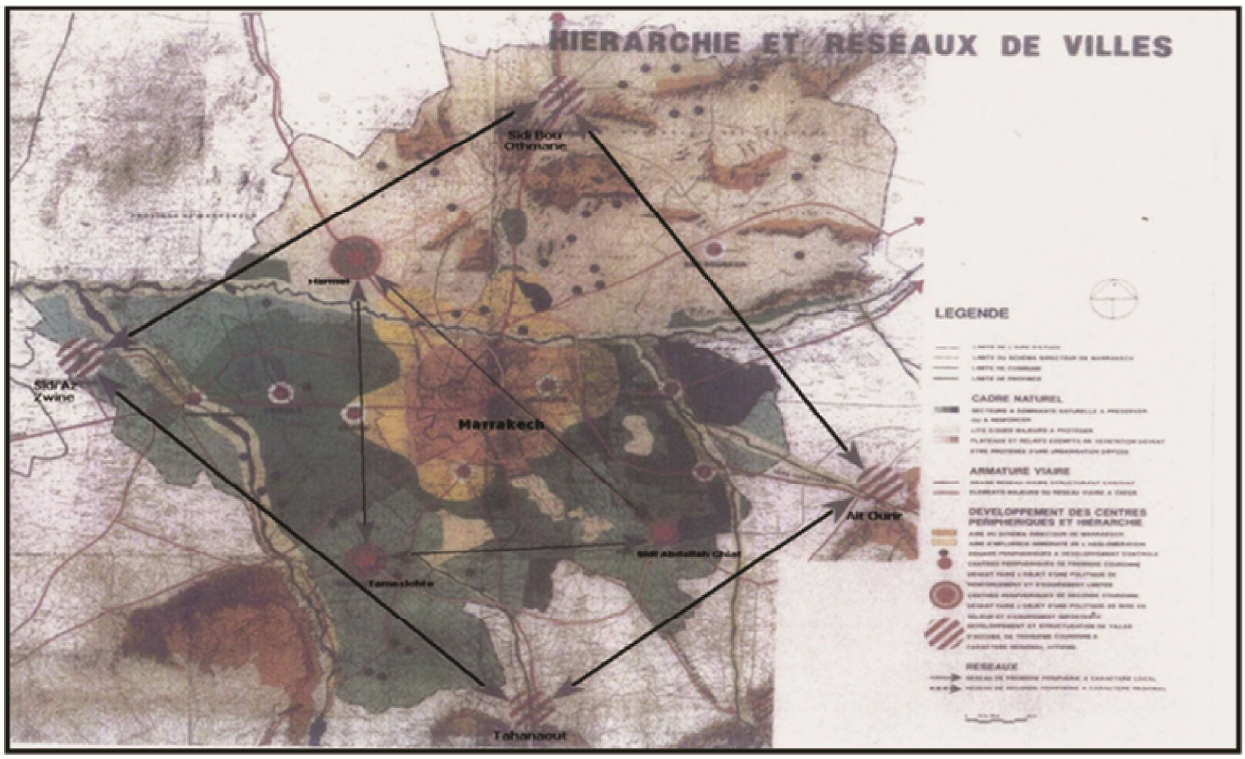
pertinent. Ainsi les apparences du projet et la communication de ses porteurs ne reflètent pas son essence réelle, dépourvue d'une vision territorialement intégrée.

Planche n°12 « Intégration régionale » du projet de Tamansourt



Source : *Tamansourt : premier anniversaire*, p10, ministère délégué auprès du Premier ministre chargé de l'Habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, 2005.

Planche n°13 « Hiérarchie et réseaux de villes »



Source : *Aménagement des communes périphériques de Marrakech*, Royaume du Maroc, ministère de l'Intérieur, cabinet Pinseau, avril 1993.

2. A.4.4. Deux autres essais de justification du projet

Le premier est politique. Selon les discours officiels, comme pour grossir l'importance du projet, il est fait part de son inscription dans un « programme national de villes nouvelles » et, plus timidement, plus occasionnellement dans une « politique nationale de villes nouvelles ». Or, ce qui n'est pas dit, c'est que la « ville nouvelle » de Tamansourt a précédé le programme national, elle y a été incluse *a posteriori*. Il n'a été question officiellement de programme national de ville nouvelle qu'à partir du lancement de Tamesna dans la périphérie de Rabat en 2005, c'est-à-dire après celui de Tamansourt en décembre 2004. Zohra Triki, employée durant plus de vingt ans à l'ERAC Tensift et qui a suivi de près la genèse de Tamansourt, atteste que le projet a été précurseur du programme national.

> J.-M.B. : « *Par rapport aux dates, je n'arrive pas bien à situer… Enfin, j'ai l'impression que l'idée de ville nouvelle a été reprise dans une politique nationale à partir du projet de l'ERAC Tensift ?* »

Z.T. : « *Absolument, c'est ça. M. Hejira n'aimerait pas du tout qu'on dise ça mais il s'est approprié… Ce que je veux dire c'est que le projet de Tamansourt existait déjà avant la politique nationale des villes nouvelles. C'est ce projet qui a entrainé la politique des villes nouvelles.* […] *Les villes qui vont sortir vers Tanger, vers Agadir, vers Casablanca, et celle de Rabat, font partie de cette politique de villes nouvelles. Pour Marrakech, on a changé uniquement le nom. C'est un vieux projet qui a été transformé au fil du temps, selon les conjonctures.* » (Entretien, 15 décembre 2008)

Le deuxième est de l'ordre de la connaissance par l'État de ce type de pratique d'aménagement que sont les villes nouvelles. Certains interlocuteurs, hauts placés dans la hiérarchie du ministère de tutelle du projet[258], le justifient par la tenue du colloque *Villes nouvelles et villes satellites*[259] ou encore par *l'Étude relative aux pratiques professionnelles et aux processus de production des villes nouvelles et grands ensembles urbains*[260]. Or, le premier s'est tenu les 14 et 15 décembre 2004. Nous avons déjà eu l'occasion de montrer qu'il y avait matière à être dubitatif sur les apports de cette rencontre d'une manière générale[261], mais encore plus dans le cas de la « ville nouvelle » de Tamansourt, celle-ci ayant été inaugurée sept jours plus tard. S'agissant de l'étude, elle n'a pas non plus nourrie la réflexion ni servie de guide sur les projets de Tamansourt, ni même de Tamesna, puisqu'elle n'a été publiée qu'en 2009. Par ailleurs, l'activation des projets de « villes nouvelles » est justifiée par ce que certains considèrent comme un savoir-faire de l'État en matière d'aménagement urbain à petite échelle.

« *Avec le Protectorat, le Maroc a une grande expérience en matière d'aménagement de grands ensembles. Le Maroc a une grande expérience en matière d'aménagement, c'était les premiers grands lotisseurs, les premiers grands constructeurs. Aujourd'hui il commence à y avoir une grande expertise en matière de savoir-faire* […]. *Avec la ville nouvelle, maintenant, le ministère a agi sur la base d'une expertise accumulée depuis des dizaines d'années. Ce n'est pas un ministère qui ne sait pas aménager, faire du développement sur 500, 400 ha par tranches. C'est un ministère spécialisé, de l'aménagement, et de l'équipement pour offrir de l'espace logement. C'est un ministère*

[258] Il est fait référence à un entretien réalisé avec Essaïd Zniber, alors directeur général de l'urbanisme et de l'architecture, le 05 juillet 2007.
[259] Voir Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, Conseil National de l'habitat et de l'urbanisme, 2006, *Actes du colloque Villes nouvelles et Villes satellites*, 206 p.
[260] Royaume du Maroc, Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, Secrétariat général, Direction de l'Architecture, 2009, 276 p.
[261] Cf. *supra* chapitre 1.

de l'habitat et autour de la composante habitat on peut imaginer que le concept de ville se mette en place et soit réalisable. Le secteur dans lequel vous êtes aujourd'hui [lieu de l'interview, quartier Hay Riad à Rabat]*, c'est une opération du ministère de l'habitat, sur 550 ha, avec toutes ses composantes, la fonction administrative, nous sommes dans un ilot spécialisé pour recevoir de l'administration, vous avez des espaces économiques et également des espaces destinés à recevoir du logement. On ne peut pas parler de ville nouvelle parce que c'est complètement adossé à la ville de Rabat, c'est vraiment dans la continuité, mais ça s'est fait avec un financement propre, avec des programmes d'aménagement progressifs, avec une structure dédiée, etc.* » (M. Belbachir, fonctionnaire au MHU, entretien, 06 juillet 2007)

Cependant les exemples donnés, grands ensembles et quartier nouveau, n'ont que peu de rapports avec le concept de ville nouvelle.

2. B. Ali Mendjeli

2. B.1. Chronologie de la genèse et du processus décisionnel jusqu'en 1998 ; plans du projet : des indicateurs d'une lente gestation

Afin de cerner la genèse et la dimension décisionnelle du projet d'Ali Mendjeli, une chronologie est proposée à partir d'un recoupement de celles faites par M. Côte (2006), I. Kassah-Laouar (2007), C.-E. Boussouf (2008) et S.-E. Cherrad (2009)[262]. Elle permet d'apprécier l'identité des acteurs impliqués dans la décision de réaliser ce projet ainsi que les temporalités de leurs interventions.

C'est en 1974, dans le cadre d'une étude commandée conjointement par la wilaya et la commune de Constantine auprès de la Caisse algérienne d'aménagement du territoire (CADAT), qu'est évoquée pour la première fois l'option « ville nouvelle ».

Il faut attendre 1982 pour que les premières études du Plan d'urbanisme directeur (PUD), confiées au Centre national d'études et de réalisations urbaine (CNERU, ex

[262] Cette méthode de datation du processus décisionnel s'est avérée incontournable. En effet, cela aurait été impossible à réaliser à partir d'entretiens conduits auprès des acteurs concernés du fait d'une forte rotation du personnel administratif et des élus. Ceux qui étaient alors en fonction n'occupaient plus leur poste lorsque cette recherche a été entreprise. À titre indicatif, entre 1987 et 1997 six équipes se sont succédées à la tête de la wilaya et de la ville de Constantine (Cherrad, 1998, p. 54). En outre, il faut signaler que le croisement des chronologies proposées par ces quatre auteurs n'a pas toujours été évident car certaines périodisations du processus décisionnel diffèrent, de même que l'identité des acteurs intervenant dans la décision.

CADAT), de ce qui est nommé le groupement de Constantine, une sorte d'ensemble métropolitain comprenant les communes d'Aïn Smara, Constantine, Didouche Mourad, El Khroub et Hamma Bouziane, soient approuvées par la wilaya. Elles localisent le site du projet de « ville nouvelle »[263].

En 1983, suite à la prise de connaissance du projet au niveau ministériel, il est décidé par le Conseil des ministres lors de sa séance du 22 mai de poursuivre l'étude d'aménagement et d'urbanisme du projet, laquelle est confiée au Bureau d'études d'urbanisme de Constantine (URBACO, ex CNERU). Dans le cadre du PUD, le projet est schématisé.

Ce n'est que cinq années plus tard que les études d'aménagement du PUD sont approuvées par l'arrêté interministériel n°16 du 18.01.1988. L'alinéa 2 de l'article 1 précise la consistance des schémas qui composent le PUD. Les documents graphiques sont les suivants : un schéma directeur du groupement de Constantine ; un schéma directeur de la commune de Constantine ; un schéma d'affectation pour chacune des autres communes du groupement mais aussi pour ce qui est appelé l'agglomération d'Aïn El Bey, alors que concrètement, cette dernière n'existe pas. On remarque ainsi que les décideurs de niveau central évitent soigneusement d'attribuer au projet le statut de « ville nouvelle ».

En 1990, la loi 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme est promulguée. Localement, elle sera saisie comme une aubaine pour relancer le projet. La wilaya demande à l'URBACO de procéder à son étude de faisabilité. En 1991, les décrets d'application de la loi 90-29, c'est-à-dire ceux relatif à ses instruments que sont le PDAU et le POS sont pris. Une opération d'adaptation du PUD au plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est menée et ce dernier sera adopté localement. Le site initial est retenu ainsi que l'assiette foncière dont la superficie est de 1 500 ha. Sur injonction de la wilaya, l'assemblée populaire communale (APC) de Constantine, avec des fonds du Plan communal de développement, confie à l'URBACO l'étude du premier POS couvrant 540

[263] Il faut savoir qu'en parallèle, au cours de ce qu'il considère comme le « temps des géographes » et qu'il étale sur la période 1980-1990, M. Côte (*ibid.*, pp. 41-48) indique qu'une équipe de chercheurs universitaires et d'étudiants, dont nous supposons qu'il la dirigeait, avait pris pour thème de réflexion l'urbanisation à venir de l'aire métropolitaine de Constantine. Cette équipe dégagea deux possibilités d'aménagement : soit l'urbanisation vers le sud-est de la ville-centre, au niveau d'El Khroub, soit l'urbanisation vers le sud-ouest sur le plateau d'Aïn El Bey. L'auteur explique que ces études furent transmises au ministère de l'habitat, lequel demanda à ce qu'elles soient étayées par l'équipe universitaire. Après approfondissement, les universitaires préconisèrent la deuxième solution qui avait abouti à l'idée d'aménager une « ville nouvelle ex nihilo ». Ce travail aurait alors séduit les autorités locales mais il prit du temps à être saisi dans le cadre d'une action publique urbaine pour des raisons sur lesquelles nous revenons ultérieurement.

ha du site, en vue d'y affecter un premier programme de logement concédé à la wilaya dans le cadre d'un programme économique complémentaire (PEC). C.-E. Boussouf (*ibid*., p. 126) explique que si, pour des raisons financières, l'APC de Constantine a prescrit l'étude du POS, dans la pratique c'est la Direction de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat (DUCH) sous la tutelle de la wilaya qui le met en application. La même année, le wali procède à la pose symbolique de la première pierre du projet.

Entre 1993 et 1998, les premiers travaux sont engagés sur le site. La réalisation des 1 501 logements du PEC est lancée, de même que 1 000 autres unités dans le cadre du programme de la Caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP). En outre, la wilaya bénéficie d'un autre programme de logements sociaux locatifs de 530 unités qui sera suivi d'un autre de 1 770 unités dont les chantiers démarreront en 1998. Ce n'est pourtant que la même année que le PDAU est validé au niveau national par le décret exécutif n°90-83 du 25.02.1998. Il reconnait le projet en tant qu'agglomération d'Aïn El Bey, donc toujours pas en tant que « ville nouvelle ».

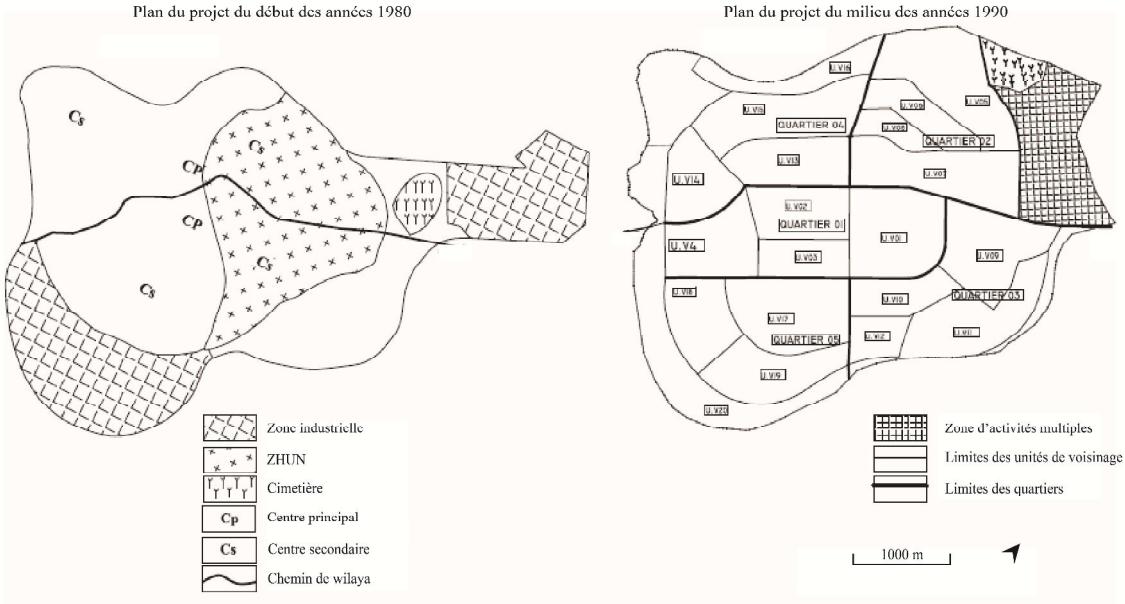
De cette chronologie, il ressort que le projet de « ville nouvelle » algérien est le fruit d'un processus décisionnel au long cours, marqué par des phases d'interruptions et de progressions. Il aura fallu un délai de six années entre l'approbation du PUD par les acteurs locaux et nationaux impliqués, ainsi que sept années pour celle du PDAU. Au total, seize années (1982-1998) se seront écoulées entre les deux dates. Par ailleurs la décision de mener ce projet résulte de l'intervention d'acteurs de rangs décisionnels différents, allant du local avec la commune, en passant par le régional avec la wilaya jusqu'au national avec les ministères. La décision de mener cette action sera entamée au niveau local alors qu'elle sera scellée au niveau national[264].

La mise en plan du projet illustre, elle aussi, une certaine longueur temporelle de sa génération. Au préalable, il convient de préciser que les datations des plans présentés ci-dessous doivent être appréhendées avec précaution. Ils sont extraits des publications précitées, celle de S.-E. Cherrad exceptée, et selon les auteurs, leur datation différent. Un auteur datera le premier plan en 1982, alors que pour un autre il sera de 1983. De même, le deuxième plan peut être daté de 1990 par un chercheur alors qu'un autre le situera en 1992 et encore un autre en 1998. Il y a aussi des variations quant à leur qualification.

[264] On verra par la suite que la conclusion décisionnelle a été faite par le président de la république. La manière particulière avec laquelle cela a été effectué fait que nous avons traité cette intervention à part de cette lecture chronologique.

L'un le dénommera comme schéma, un autre comme schéma directeur, un autre comme plan d'orientation et le même comme schéma de structure. C'est pourquoi, ils sont ici simplement qualifiés de plan du projet du début des années 1980 et de plan du projet du milieu des années 1990.

Planche n°14 Les transformations du plan du projet



Source : I. Kassah-Laouar, 2007, d'après PUD et URBACO.

Les divergences entre les deux plans témoignent d'une lente maturation du projet. Des transformations s'observent tant sur la forme du plan, le contenant, que sur son contenu. Pour ce qui est du premier type, des modifications ont été opérées sur le contour du projet. La superficie reste identique, néanmoins l'extrémité orientale contenant une des deux zones industrielles est supprimée pour deux causes. Cette partie se situe dans une zone à fort potentiel agricole alors que le ministère de l'agriculture s'est prononcé pour les interdictions de construction sur ce type de terres. De plus, l'aéroport est à proximité du site et cette zone se situe dans un couloir de protection aérienne qui de ce fait ne peut être urbanisé. En contrepartie de cette réduction horizontale, l'assiette est élargie verticalement à son sommet et à sa base. S'agissant des changements du contenu, l'organisation passe d'une structuration autour d'une zone d'habitat urbaine nouvelle de petite échelle (ZHUN) à un maillage composé de vingt unités de voisinage (UV), dispatchées dans cinq quartiers. Une zone d'activités multiples (ZAM) se substitue aux deux zones industrielles et l'emplacement du cimetière est transféré. Enfin, on remarque

que la trame viaire sous-jacente au zonage passe d'un tracé courbé à un tracé plus rectiligne.

2. B.2. Une entorse aux orientations du SNAT de 1987

Parmi ses orientations, le Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) de 1987[265] préconise la création de plusieurs villes nouvelles. Leurs différents objectifs affichés sont : le décongestionnement d'Alger ; l'organisation de l'armature urbaine du nord et des hauts plateaux en prévision d'une population qui dépasserait les 30 millions d'individus à l'horizon 2010 ; la préservation des terres agricoles ; la création d'emploi dans des villes nouvelles qui seraient pourvoyeuses d'activités économiques par l'installation d'industries et de grands chantiers de réalisation ; la promotion de l'investissement à travers le partenariat public privé, la promotion immobilière et les activités économiques ; la création de villes structurées, dotées d'équipements et d'infrastructures. Si, à l'inverse du cas marocain, l'État algérien veut introduire "l'outil" ville nouvelle dans l'aménagement du territoire national, certaines régions, dont celle de Constantine, sont négligées par cette vision.

La localisation des projets de villes nouvelles prévus dans le SNAT, ignore le nord-est en général, de même que la région d'Oran. Ils sont répartis dans quatre « couronnes ». Les limites de la première comprennent les wilayate d'Alger, de Tipaza, de Boumerdès et de Blida. Dans ce cas, les objectifs assignés, plus précisément, sont : l'arrêt de l'urbanisation des terres à haut potentiel agricole ; le contrôle d'un développement jugé désorganisé de certaines agglomérations urbaines et rurales ; la création de pôles urbains dans la capacité de réguler et d'organiser les flux migratoires d'Alger et de Blida si cette tendance venait à se poursuivre ; le renforcement des pôles urbains ou villes secondaires d'équilibre tels que Tipaza a l'ouest et Boumerdès a l'est. Les sites retenus pour la création de villes nouvelles sont El Affroun et Bouinan dans la wilaya de Blida, Naciria dans la wilaya de Boumerdès et Mahelma dans celle de Tipaza. À chacune d'entre elles, le SNAT prévoit une fonction dominante particulière. Respectivement, la première serait amenée à devenir une ville nouvelle agro-industrielle, la seconde une ville nouvelle des sports et des loisirs, la troisième aurait une vocation industrielle et la quatrième serait amenée à devenir un technopôle dans les secteurs pharmaceutique et

[265] Loi 87/03, du 27 janvier 1987.

médical. La deuxième couronne couvre les wilayate de Chlef, d'Aïn Defla, de Bouira, de Tizi Ouzou et de Bejaïa. Qu'il s'agisse des projets dans la première couronne ou de ceux situés dans la deuxième, ils sont destinés à réguler la pression démographique exercée sur l'aire métropolitaine d'Alger en proposant une alternative urbaine. Par les fonctions qui leurs seraient attribuées, l'habitat et l'emploi qui y seraient créés, ces espaces devraient devenir attractif et ainsi réduire les flux migratoires en direction d'Alger.

La troisième couronne circonscrit la région des hauts plateaux dans laquelle le SNAT conseille la création d'une douzaine de villes nouvelles. L'option villes nouvelles constituerait un levier pour valoriser les potentialités touristiques et agricoles que contient cette portion du territoire algérien. En outre, elle permettrait la promotion d'agglomérations urbaines par l'implantation de projets urbains structurants ; la diffusion de différentes activités économiques qui aurait pour effet le rééquilibrage des échanges entre l'est et l'ouest et le nord et le sud ; la fixation des populations grâce à une armature urbaine mieux structurée et fonctionnelle. Dans ce but, les sites retenus pour l'aménagement de villes nouvelles sont, pour n'en citer que quelques uns : Negrine dans la wilaya de Tébessa, Boughzoul dans la wilaya de Djelfa, Aïn Deheb et Ksar chellala dans la wilaya de Tiaret, Mekméne et Kharfallah dans la wilaya de Saïda, Redjem Demouche dans la wilaya de Sidi Bel Abbés et El Aricha dans la wilaya de Tlemcen.

La quatrième et dernière couronne concernée par l'implantation de villes nouvelles englobe la région saharienne. Ici, cette option viserait deux objectifs principaux : rompre l'isolement de l'espace saharien en constituant des pôles attractifs autour desquels s'organiserait le développement régional et frontalier et, réduire la pression urbaine exercée sur Ghardaïa et la vallée du M'Zab. Les espaces où sont projetés des aménagements de villes nouvelles sont multiples. Il y a le projet situé à Oued Bellil, proche de Toghourt, dans la wilaya d'Ouargla et dont l'objectif serait d'en faire une ville où l'économie serait basée sur les ressources en hydrocarbures. Dans la wilaya de Ghardaïa, il y aurait le projet d'aménager en villes nouvelles les noyaux urbains préexistants de Mansourah, d'El Menia et de Metlili, afin qu'ils constituent le maillon principal de la future armature urbaine de la région. Il est aussi question d'aménager des villes nouvelles spécialisées dans l'activité agricole à partir des localités d'Aïn El Hadjadj et d'Hassi El Khenig, proches d'In Salah dans la wilaya de Tamanrasset. Dans la même wilaya, il est prévu la création de « villes nouvelles », à partir des sites d'Arak, de Sidi Moulay et d'In Iker, tous trois situés dans la commune d'Aïn Amguel. Les deux premières auraient le tourisme pour vocation principale, alors que la troisième allierait en

plus des activités économiques axées sur les richesses minières. Toujours dans la wilaya de Tamanrasset, deux autres aménagements de « villes nouvelles » sont recommandés : le premier au niveau du site de Laouni, dont l'objectif serait le développement des activités industrielles du site minier ; le deuxième au niveau d'In Guezzam pour y développer une activité agricole et un pôle de services frontaliers.

En somme pas une seule couronne prescrite dans le SNAT de 1987 ne prévoit l'aménagement d'une ville nouvelle dans la périphérie de Constantine.

2. B.3. En l'absence d'autorisation franche du pouvoir central, un coup parti de l'autorité locale

Si l'autorité locale voulait vivement que le projet soit concrétisé, il apparaît qu'un projet d'une telle ampleur nécessitait l'appui politique et financier du Gouvernement central. Or, ce dernier est loin d'avoir fait la démonstration d'apporter un soutien sans équivoque au projet. M. Côte le traduit en ces termes : « entre Constantine et Alger les choses trainèrent » (*op. cit.*, p. 48). Si l'approbation du PDAU au niveau central exprime une forme de reconnaissance du projet de sa part, elle n'est qu'indirecte et partielle. En effet, elle entérine le choix « ville nouvelle » sous une autre terminologie, mais en continuant à investir synchroniquement sur les autres pôles urbains du groupement. S.-E. Cherrad confirme cette idée de manque de reconnaissance. Il explique que malgré l'engouement unanime de l'autorité locale, c'est-à-dire la wilaya, et des pouvoirs locaux élus, l'aménagement n'a pas connu d'avancée significative jusqu'en 1998 car « le pouvoir central hésitait à se prononcer clairement », les différents ministres de l'habitat, notamment, manifestèrent une « attitude ambiguë » et une « non reconnaissance officielle » (*op. cit.*, p. 223). Deux hypothèses partielles peuvent expliquer cet état de fait. La reconnaissance officielle par le pouvoir central aurait constitué une forme de négation des orientations du SNAT de 1987. On peut aussi mettre en avant une sorte de "peur" de la part du Gouvernement central de voir la capitale se faire damer le pion « ville nouvelle » dans le constantinois, c'est-à-dire que la concrétisation d'un tel projet y soit plus performante[266]. Face à ce que l'on peut considérer comme une forme d'immobilisme du Gouvernement central, des stratégies de contournement du centralisme algérois furent

[266] On pense ici aux projets de « villes nouvelles » de Boughzoul et de Sidi Abdellah, qui, jusqu'à aujourd'hui, peuvent être considérés comme des échecs.

mises en œuvre pour amorcer le projet et aboutirent à une espèce de coup parti. Il s'agira de concentrer dans le site de la « ville nouvelle » la majeure partie des programmes de logements dans un premier temps dont la répartition était pourtant prévu à l'échelle de la wilaya. C'est ce que S.-E. Cherrad appelle « le détournement spatial ». D'après lui, « la réalisation d'un nombre déterminé de logements aboutira à la création d'une nouvelle ville. Ce sera en d'autres termes le fait accompli ! » (*op. cit.*, p. 224).

Cet état d'ignorance du projet aurait pu être régulé avec le SNAT de 1987, ce qui n'a pas été le cas. À ce propos C.-E Boussouf indique que « *le problème de l'Algérie c'est qu'on pense d'abord pour Alger et le reste de l'Algérie est secondaire. C'est pour cette raison qu'il y a eu cette ville nouvelle à Constantine, c'est comme une réponse, un défi à Alger* »[267]. On est alors tenté de demander de qui est venu ce défi et C.-E. Boussouf de répondre :

> « *Tout le monde. C'est-à-dire que la situation à la fin 89 début 90 était telle, qu'il fallait faire la ville nouvelle.* »
>
> J.M.B. : « *Il y avait un consensus entre le pouvoir décentralisé et le pouvoir déconcentré ?* »
>
> C.-E.B. : « *Exactement, il y avait un consensus. D'ailleurs, l'anecdote, les études de la ville nouvelle, la commande a été faite par l'APC de Constantine mais l'étude a été suivie par la DUCH. C'est-à-dire qu'on s'est dit, « on va vers l'option ville nouvelle, qui a l'argent ? La commune a de l'argent, d'accord, elle finance les études du projet. Qui le suit ? La DUCH. » C'est-à-dire qu'à ce moment-là tout le monde était concerné.* »
>
> J.M.B. : « *Il y avait quand même une entente.* »
>
> C.-E.B. : « *Exactement, tout le monde était concerné. Les 11 000 baraques, les 3 500 logements vétustes qui tombaient en ruines dans la vieille ville, les glissements de terrain qui menaçaient plus de 15 000 maisons à Constantine, il y avait une demande de plus de 40 000 logements. Tout le monde était concerné. Il fallait faire une urbanisation* ex nihilo*, c'est tout.* »

L'interlocuteur résume ainsi : « la ville nouvelle d'Ali Mendjeli est une ville nouvelle qui a été conçue et réalisée sur décision locale ». Il convient de préciser sur un ensemble de décisions prises par la wilaya.

[267] Fonctionnaire à la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) de la wilaya de Constantine, entretien, 9 juin 2008.

Pour comprendre la capacité décisionnelle dont a fait – et dont fait encore – preuve la wilaya de Constantine à l'égard de ce projet, il faut saisir les modalités financières de développement du territoire algérien. Au niveau des finances locales, il y a le plan communal de développement (PCD) dont le budget est insignifiant par rapport à celui dont dispose les wilayate dans le cadre des programmes sectoriels de développement (PSD) et des plans spéciaux du président de la république. L'ensemble de ces programmes est réparti vers les différentes wilayate. En ce qui les concerne, le wali en est l'ordonnateur. Ainsi, le pouvoir économique des wilayate est nettement supérieur à celui des collectivités locales.

> « *On a le wali qui gère une très grosse cagnotte par rapport au maire par exemple.* » (Wissam Meziane, architecte, spécialiste en droit de l'urbanisme et enseignant à l'université de Constantine, entretien, 17 juin 2008)

Pour certains observateurs avertis tels que Wissam Meziane, le projet de « ville nouvelle » se serait concrétisé par l'adoption du PDAU. La décision, prise par le wali, d'y implanter un programme de logement social sur fond de PSD a marqué cette concrétisation. Bien entendu, l'opportunité foncière que constituait cette portion du plateau d'Aïn El Bey a beaucoup pesé dans la balance décisionnelle[268].

> « *On se retrouve avec une importante réserve foncière, disponible, puisqu'il y a eu le problème de la raréfaction du foncier* […]. *En 1998 le PDAU de Constantine a été adopté, il a fixé définitivement les, le PDAU a été fait par la ville nouvelle, euh pardon par l'URBACO, celle qui a été maître d'œuvre de la nouvelle ville, donc dans leur imaginaire, dans leur logique, la logique des gens de l'URBACO, on continue dans la lancée de, « la ville nouvelle sera une ville autonome qui recevra tous les programmes de développement, elle doit répondre à tous les besoins fonciers de la wilaya de Constantine… », et on lance l'opération. Et donc on se retrouve au niveau des décideurs, de la wilaya de Constantine, du wali, qui a un potentiel foncier important au niveau de la ville nouvelle, le nom lui-même est intéressant, « ville nouvelle », donc il y a toute cette ambiance de redondances et là, on a toutes les facilités foncières.* […] *Le programme d'implantation lui-même se fait au gré de la disponibilité financière et de ce dont dispose le wali. La ville nouvelle empiète sur le territoire de deux communes, la commune du*

[268] Comme pour le cas marocain, nous étudions d'avantage la question de l'opportunisme foncier à travers celle de la localisation des projets dans le chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles ».

Khroub et la commune d'Aïn Smara, les moyens dont disposent les communes, les collectivités locales pour réaliser le programme, sont insignifiants par rapport à ceux dont disposait le wali pour des programmes spéciaux. Et les walis, dans la conjoncture particulière de Constantine et dans la conjoncture particulière de l'Algérie, réalisaient des programmes dits du président. […] *Il y avait une disponibilité foncière à la ville nouvelle. On a un wali qui ne se préoccupe pas des déséquilibres régionaux, locaux, ou bien de ce qu'il faut développer dans les différentes villes. Lui il a une cagnotte, mise à sa disposition dans le cadre du plan, du programme de relance et de soutien, du soutien à la relance économique, un autre plan pour les infrastructures, euh les nouvelles capacités pédagogiques euh universitaires, etc. Donc ça c'est le contexte particulier de Constantine*. » (Wissam Meziane, entretien 17 juin 2008)

À propos des décisions prises par les différents walis sur le projet, il semblerait qu'ils étaient contraints par la situation locale "en vision directe", de les prendre en devançant l'accord du pouvoir central.

« *Pour tous les autres projets, n'importe quel projet, c'est le wali qui imprime par son dynamisme les différentes projections de la wilaya ou de la ville dans tous les domaines. Mais le cas d'Ali Mendjeli dépassait un peu tout le monde. C'est-à-dire que chaque wali qui venait été obligé de faire la ville nouvelle. La ville nouvelle s'est imposée par elle-même, chaque wali qui venait, il fallait qu'il aille sur la ville nouvelle. Donc c'était pratiquement dans les deux sens. Il y a le wali qui l'a lancée, Djiar, le deuxième qui est venu ensuite était obligé de continuer, le troisième, il l'a utilisée pour devenir ministre* [Hamimid, Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme]. » (C.-.E. Boussouf, DUC, entretien,

Cependant, il convient de pondérer cette observation. La dynamique donnée au projet peut varier tant par le contexte dans lequel elle s'inscrit que par la personnalité du wali. Ainsi, ce serait le wali Khelifa Bendjedid, frère du président de la république Chadli Bendjedid alors en fonction, qui en aurait été l'initiateur vers 1988-89, période où il aurait demandé à l'URBACO d'en faire les études. C'est Khelifa Benjdedid qui décidera d'implanter un programme d'environ 2 000 logements, dans ce secteur, à cette même période. Cependant, il quittera sa fonction avant de voir le projet se concrétiser sur le terrain, mais il laisse derrière lui toutes les études "prêtes à l'emploi". Vers 1993-1994, le wali Djefel est alors en fonction et l'URBACO adapte son étude de « ville nouvelle » au PDAU, ou, plus précisément, elle adapte le PDAU à sa vision d'une « ville nouvelle ». Il

y a alors une mise en adéquation du projet avec l'urbanisme réglementaire que représente le PDAU. La wali Razi prend alors ses fonctions[269] et c'est là que la réalisation de la « ville nouvelle » est lancée sous la forme d'un coup parti, vers 1995-96. Mais le projet, au cours de la période tourmentée dite de la « décennie noire » va connaitre une stagnation. Ce n'est que vers le "début de la sortie de crise", avec une certaine stabilité politique suite à de nouvelles élections en 1999, mais surtout une stabilité économique retrouvée à l'échelle nationale, que le projet va véritablement être amorcé. À cette période, le wali Hamimid, qui fut ministre de l'habitat par la suite, accentue le coup parti, c'est son point de basculement de non-retour, en délocalisant des programmes sectoriels de logements en grand nombre sur le site d'Aïn El Bey. En effet, viennent d'être créées les formules location-vente de l'Agence pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) et de logement socio-participatif (LSP). Et surtout, il est reconnu que certaines parties de la ville de Constantine sont en zones de risques naturels. Le projet de « ville nouvelle » est alors vu comme une réserve foncière idéale pour reloger en urgence les habitants concernés, de même que ceux concernés par les programmes de résorption de l'habitat précaire (RHP) amorcés à la même époque.

[269] Un employé d'URBACO à l'époque nous explique : « *Donc quand on a fait la ville nouvelle, l'idée, elle devait répondre pour les 5 communes. Et c'est durant les années 90 qu'a suivi l'idée de PDAU, donc c'est, l'idée première de la ville nouvelle c'était a début des années 80, c'est-à-dire en 1982, 1982, c'était les plans d'aménagements, pratiquement. Les limites étaient tracées, l'affectation, etc. Donc en 82 l'idée était acceptée, mais l'idée première c'était pendant la phase une, où on avait fait une prospection* […]. *Et on avait fait une prospection géotechnique si vous voulez, et c'est de là qu'est sortie l'idée de l'implantation de noyaux, la nouvelle ville, sur le plateau d'Ain El Bey, parce que c'était le seul lieu qui présentait de grandes surfaces, avec une qualité agricole des terres assez médiocre. C'est des terrains rocheux, qui permettaient, peut-être un peu d'élevage, un peu d'agriculture qui répondait aux besoins des gens qui habitaient là-bas, c'est tout, mais ce n'est pas les grandes terres agricoles du Khroub ou d'Aïn Smara. Je crois que vous avez vu la ville nouvelle d'Aïn El Bey, vous êtes monté en haut, c'est des terrains incultes, rocheux plus ou moins. Donc c'était pratiquement, pendant la 1ère partie, l'idée en elle-même du PUD, du groupement intercommunal, qui était pratiquement le 1er [du genre] de l'est algérien, l'idée première c'était ça ! Où trouver ? Où trouver, on savait, on savait qu'il y avait le plateau d'Aïn El Bey. Mais euh, l'idée première était ça, faire un groupement intercommunal, faire un PUD pour le groupement intercommunal, faire le croquis d'existence de ce plateau, et, aménager la ville nouvelle. Le PDAU, il n'a fait que reprendre les grandes lignes du PUD. Il n'y a pas eu de changement à ce moment là, de changement de groupement je veux dire. Donc, parce qu'on avait changé d'instrument d'urbanisme, il fallait adapter le PUD, avec l'appellation nouvelle de PDAU. Mais sinon, c'était ça et c'était l'introduction des nouveaux textes, du PUD, qui concernent l'agglomération, du PDAU qui concernent la commune. On a adapté un peu la réalité du terrain aux nouveaux textes. Je vous dis ça de mémoire, attention* […] ».

2. B.4. Éléments de justification d'un projet saisi comme une opportunité foncière

Plusieurs facteurs ont été mis en avant par les walis successifs pour justifier leur décision d'aménager une « ville nouvelle »[270]. Tout d'abord, il y a la saturation spatiale de la ville de Constantine et des villes avoisinantes. S'agissant de la première, si les contraintes topographiques de son site d'origine, communément appelé le Rocher, avaient été dépassées au cours de la période de 1950-1970 avec les aménagements de grands ensembles, de ZHUN et de quelques zones industrielles au-delà des gorges, l'urbanisation n'y était plus possible faute de foncier urbanisable disponible. C'est pourquoi, au milieu des années 1970, fût engagée une politique d'exurbanisation vers ce qui était alors d'anciens villages coloniaux périphériques parmi lesquels Aïn Smara, Didouche Mourad et El Khroub. Elle fit preuve d'une certaine efficacité si l'on s'en remet aux recensements de l'Office national des statistiques. En 1948, la ville de Constantine abritait une population de 148 000 habitants contre 241 000 en 1966, 362 000 en 1977, 440 000 en 1987 et 482 000 1998. Le tassement observé durant la dernière phase intercensitaire est un des effets de cette politique d'exurbanisation : entre 1966 et 1998, la population des villages précités, devenus villes petites ou moyennes, est passée de 27 000 à 205 000 habitants. Cependant cette politique connut aussi ses limites et ne pouvait plus être poursuivie. D'une part le foncier disponible s'est, dans ces cas aussi, raréfié. Entre 1977 et 2000 les périmètres urbains respectifs d'Aïn Smara, Didouche Mourad et El Khroub sont passés d'une moyenne de 30 ha chacun à 500, 540 et 980 ha. D'autre part, les programmes d'habitat et d'industrie relatifs avaient tendance à consommer les terres à haut potentiel agricole de la wilaya. De plus, l'ensemble des voies de communication avec la ville-centre était regroupé dans les trois vallées et causait ainsi de fortes congestions. Enfin, l'urbanisation fragmentée sur trois sites représentait un coût élevé par la multiplication des équipements de superstructure et des voiries et réseaux divers. Ainsi, pour reprendre une expression de M. Côte (2006, p. 31), la ville de Constantine avait rempli son site et les autres villes de l'agglomération, le leur aussi. À la même période où furent appréhendées par les pouvoirs locaux les limites de cette politique, c'est-à-dire vers

[270] S'agissant de ce sous-chapitre, nous reprenons certaines informations publiées dans le livre de M. Côte, 2006, *Constantine – cité antique et ville nouvelle* –, Média-Plus, Saïd Hannachi, 122 p. ; ainsi que dans l'article de S.-E. Cherrad, 1998, « Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau », *Rhumel*, n°6, pp. 49-55.

le milieu des années 1980, l'identification se faisait de plus en plus prégnante d'un vaste plateau urbanisable au sud de la ville-centre, dans sa proche périphérie alors quasiment dépourvu de constructions sur lequel il était possible de regrouper la totalité des urbanisations à venir et ainsi d'éviter l'écueil de l'éparpillement urbain engendré par la politique d'exurbanisation décrite ci-dessus. D'autant plus que, autre élément de justification, il y avait la nécessité de produire du logement en grande quantité à cause d'un déficit estimé entre 40 000 et 50 000 unités selon les sources prises en compte. Par la suite, trois autres facteurs parachevèrent l'argumentaire pour la prise d'une telle décision :

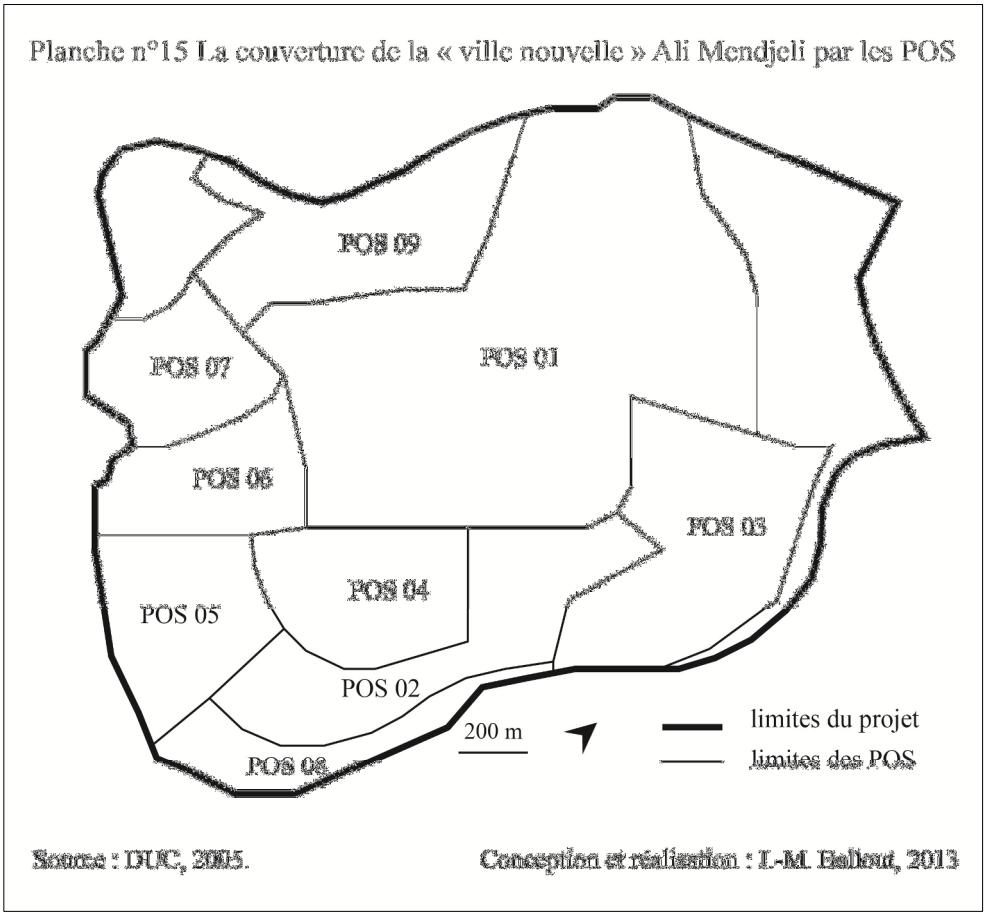
- le risque de glissements de terrain dans plusieurs quartiers (Coudiat, Saint-Jean) de la ville-centre qui menaçaient 15 000 logements ;
- le risque d'effondrements, de par leur vétusté avancée, de 3 500 habitations de la médina ;
- la mutliplication des bidonvilles dont le nombre de baraques les composant était de 11 000 avec en parallèle le démarrage d'une politique de résorption de l'habitat précaire (RHP).

> « *Quand* [le wali] *Hamimid est venu, il a fait ramener quatre ministres, de l'habitat, de l'environnement, etc. Et il a fait un exposé sur les glissements, quelque chose d'assez extraordinaire, de terrifiant : « la ville de Constantine va être détruite, il me faut carte blanche pour sauver la ville de Constantine des glissements ». Et ils lui ont donné carte blanche et il a décidé la réalisation de la ville nouvelle, pour délocaliser, éradiquer les bidonvilles et solutionner le problème des glissements. Il y a avait des rapports catastrophiques sur les glissements et aussi sur les bidonvilles*. » (Wissam Meziane, entretien, 17 juin 2008)

Ces trois derniers facteurs sous-entendaient le relogement d'un nombre important d'habitants et donc le besoin d'un secteur foncièrement disponible à aménager en partie à cette fin, ce qui était le cas du site de la « ville nouvelle » projetée.

2. B.5. L'urbanisme et l'aménagement réglementaires comme moyens de légitimation du projet *a posteriori*

Une première voie de légitimation du coup parti a été effectuée par le biais des instruments d'aménagement et d'urbanisme de niveau local institués par la loi n°90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme et promulguée en décembre 1990. Qu'il s'agisse du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) ou des plans d'occupation des sols (POS), tous ont été adoptés alors que des constructions étaient déjà en cours de réalisation sur le site de la « ville nouvelle » depuis 1993. Pourtant, le PDAU ne fut approuvé par décret exécutif qu'en 1998. Pour ce qui est des POS, ils sont au nombre de neuf à couvrir l'assiette de la « ville nouvelle ».



Dans ce cas là aussi, des travaux d'aménagement et de construction étaient déjà en cours d'exécution dans les zones concernées par les POS alors que certains d'entre eux

n'avaient pas été approuvés ou en étaient encore au stade de l'étude[271]. Par sa superficie (540 ha), le POS 01 est emblématique de cette pratique qui légitime l'action après sa réalisation.

Une deuxième voie de légitimation, cette fois-ci à un niveau national, de la décision a eu lieu, de nouveau *a posteriori*, par le biais de l'adoption de la loi n°02-08 relative « aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement », promulguée le 8 mai 2002. L'article 3 stipule que la création de villes nouvelles ne peut se faire qu'en accord avec les orientations du SNAT. Or, il a été précédemment expliqué que ce document ne prévoyait pas d'aménagement de ce type dans le constantinois, ce que l'article 4 confirme : « La création de villes nouvelles ne peut intervenir que dans les régions des Hauts-Plateaux et du Sud ». Toutefois, un alinéa du même article précise qu'il peut y avoir des dérogations pour d'autres régions : « […] à titre exceptionnel et en vue de réduire la pression sur les grandes villes d'Oran, Alger, Constantine et Annaba, la création de villes nouvelles peut intervenir dans les régions Nord du pays ». Parmi les quatre villes citées, seule Constantine connait un aménagement urbain dit de ville nouvelle dans sa périphérie lors de l'adoption de cette loi[272]. Derrière le caractère de singularité mentionné dans ce texte législatif, il faut décrypter une forme de reconnaissance par le pouvoir central du projet d'Ali Mendjeli dont le développement est alors très marqué.

2. B.6. La présidentialisation du projet ou le véritable lancement

L'année 2000 constitue une période charnière dans la décision d'édifier le projet. C'est à partir de cette date qu'il sera indéniablement reconnu par le pouvoir central, à travers la figure du président de la république. Il connaitra alors un essor poussé.

Au cours de cette année, Abdelaziz Bouteflika effectue une visite sur le site du projet durant laquelle il procède à son inauguration et à sa dénomination. L'appellation « ville nouvelle » d'Aïn El Bey est remplacée par celle d'Ali Mendjeli, en référence à l'importance, controversée, du rôle que joua cette personnalité pour l'indépendance algérienne. C'est par le truchement de cette dénomination que le projet est officiellement

[271] Voir Ines Kassah Laouar, 2007, *La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'identification*, mémoire de magister en aménagement du territoire, université Mentouri de Constantine, 157 p., p. 52 et 97.

[272] Alger est mentionnée alors que les « villes nouvelles » prévues dans la première couronne du SNAT la concernent directement.

reconnu, au niveau national, en tant que « ville nouvelle ». Elle est confirmée par le décret présidentiel n°2000-217 du 05 août 2000 portant dénomination de la ville nouvelle Aïn El Bey, lequel stipule : « La ville nouvelle Aïn El Bey, El Khroub (wilaya de Constantine) est baptisée du nom Ali Mendjeli ». Jusqu'alors, le projet n'avait été reconnu par le pouvoir central qu'en tant qu' « agglomération nouvelle Aïn El Bey » et indirectement, par décret exécutif. En effet, il ne faut pas confondre l'approbation de cette dernière avec celles des PUD et du PDAU. Par la suite, selon un élu d'El Khroub résidant dans la zone urbaine d'Ali Mendjeli[273], le président de la république y effectuera six autres inspections. Le projet est ostensiblement présidentialisé comme en attestent, par ailleurs, les diverses affiches en grand format à l'effigie du président, disposées sur les bâtiments au fur et à mesure de leur construction (planche n°16).

Suite à la première visite du président, celles de hauts responsables ministériels se succèdent. Elles seront l'occasion pour les responsables locaux de demander l'allocation de financements pour des infra-projets. C'est le cas du programme dit d'urgence de 2000 logements pour les sinistrés de la ville-centre, de celui de 900 logements dans le cadre d'un programme national de logement sociaux locatifs, de celui de 810 logements soutenu par le Fonds saoudien de développement. Synchroniquement, l'AADL se lance dans l'aménagement de l'unité de voisinage n°5, plusieurs promoteurs immobiliers privés démarrent la réalisation de logements dits promotionnels et d'autres de type social-participatif, tandis que deux lotissements d'environ 900 lots sont aménagés afin d'être cédés pour l'auto-construction. De même, quelques équipements de superstructure sont mis en branle dont un hôpital de 70 lits, deux bureaux de poste, une sûreté urbaine, un lycée, une cité administrative et l'aménagement d'une zone d'activités multiples est engagé. Pour résumer, la zone d'Ali Mendjeli, entre 2000 et 2002, connait une intense activité de réalisations diverses[274], laquelle est poursuivie, en 2003 par le lancement d'un vaste pôle universitaire d'une capacité d'accueil de 20 000 étudiants et de celui d'un hôpital militaire d'une capacité de 600 lits. La même année démarre le programme de logements en location-vente sous la maîtrise d'ouvrage de l'AADL. Entre 2000 et 2005, à peu près la moitié de l'assiette foncière est consommée par des projets achevés ou en cours. Sachant qu'avant 2000, hormis deux écoles primaires et un collège, seuls des projets de logements avaient été lancés pour un total de 8 481 unités et pour la plupart

[273] Farid Hayoul, entretien, 12 juin 2008.
[274] Chihab-Eddine Boussouf, *op. cit.*, p. 136.

loin d'être concrétisés[275], la reconnaissance du projet de « ville nouvelle » par Abdelaziz Bouteflika peut être envisagée comme l'acte qui a effectivement validé la décision de l'entreprendre.

Planche n°16 Images du Président de la République dans la « ville nouvelle »

Sur une façade d'habitat social locatif

Sur une façade de bâtiment universitaire

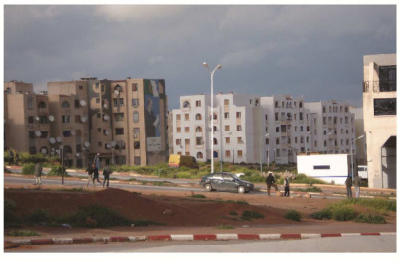
Sur une façade anonyme

Sur une façade d'école

Sur une façade d'habitat social participatif

Sur une façade de bâtiment universitaire

Sur une façade d'école



Sur une façade d'habitat social locatif

Source : clichés de l'auteur, 2009, 2013.

© J.-M. Ballout

[275] Dont 1 501 unités amorcées en 1993, 2 680 en 1996 et 4 300 en 1999.

Conclusion

Que retenir de l'analyse des contextes d'autorisation des projets d'aménagement de Tamansourt et d'Ali Mendjeli ?

Dans les deux cas on observe une lente gestation des projets avant qu'ils ne soient effectivement lancés. Pour l'un comme pour l'autre, il aura fallu plus d'une quinzaine d'années avant qu'ils ne soient effectivement lancés ; périodes au cours desquelles ils ont fait l'objet de nombreuses mutations.

Bien que parmi les palettes de justifications des projets, certaines soient propres à celui d'Ali Mendjeli, elles présentent de fortes similitudes. Il est fait recours aux arguments de la saturation démographique des villes-centre et à celui du déficit en logements, lesquels dissimulent le véritable intérêt que suscitent ses projets pour leurs porteurs : la manne foncière qu'ils constituent.

Il est fait recours à l'urbanisme réglementaire mais non à des fins de réglementation. Pour le cas marocain, il est utilisé pour justifier le projet alors qu'il n'a aucune valeur dans ce cadre. La référence au SDAU de Marrakech est fallacieuse dans le sens où le projet ne se situe pas dans les limites spatiales couvertes par le document. En outre, le schéma d'aménagement des communes périphériques n'a aucune valeur réglementaire et même si il en avait une, il ne préconise aucunement l'aménagement de « villes nouvelles » dans la périphérie de Marrakech. Pour le cas algérien, il l'est à des fins de légitimation du projet *a posteriori*. Cet usage des plans est révélateur d'un usage de la logique d'urbanisme de projet qui est loin d'être consommée. Pour ce qui est des orientations en matière d'aménagement du territoire, ces deux cas s'inscrivent en faux avec celles qui prévalent. Le cas d'Ali Mendjeli constitue une sorte de dérogation "clandestine" au SNAT de 1987. Quant à celui de Tamansourt, il va directement à l'encontre des recommandations du SNAT de 2004, même si référence y est faite pour justifier le projet.

Le rôle prépondérant des acteurs déconcentrés et non décentralisés, plus précisément des walis, indique aussi que le passage d'une action urbaine basée sur une logique de planification à une action urbaine basée sur une logique d'aménagement par projet est loin d'être réalisé. Un bémol comparatif nécessite tout de même d'être posé. Si dans le cas d'Ali Mendjeli aucune trace de manœuvre décisionnelle de la part des collectivités locales territorialement concernées, c'est-à-dire Aïn Smara et El Khroub n'a

été décelée, il en est autrement pour celui de Tamansourt. Sans l'aval du président d'une commune rurale comptant alors quelques 20 000 habitants, le projet n'aurait pu être autorisé. Mais là encore, une nuance s'impose. D'après certaines discussions informelles que nous avons eu, ce n'est pas tant le carriérisme de l'élu qui a prévalu pour qu'il donne son accord, que la pression à laquelle lui et le conseil communal ont fait l'objet par le soutien du Roi au projet.

Néanmoins, le projet de Tamansourt, à travers son canal d'autorisation qui en dénote un caractère éminemment commercial, d'investissement, ou encore résidentiel mais peu urbain s'approche de la vision du projet urbain proposée par Philippe Genestier qui l'apparente à « *une démarche opérationnelle ayant pour objet la ville qui répond à une logique de marché* »[276]. La « ville nouvelle » de Tamansourt peut être perçue comme un produit commercial, un ensemble résidentiel à vendre qui s'insère dans une démarche économique libérale et répond à une attente de clients, mais pas d'habitants. Si l'on revient à la définition du projet urbain de P. Ingallina (*ibid.*), « *il se situe comme un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités* […]. *Il demande d'avantage de partenariat entre les institutions publiques* ». Or, s'il y a bien eu une évolution institutionnelle, la restructuration des OPH, qui certes n'est pas propre au projet étudié, la transversalité des institutions reste à trouver. L'identification et la conception du projet ont été le résultat d'une approche unilatérale, celle de l'OPH, mettant sur la touche l'Agence urbaine de Marrakech autant que les acteurs de l'aménagement du territoire. Et si la « ville nouvelle » de Tamansourt est édifiée selon une logique de projet, les caractéristiques qui lui sont propres ne permettent pas encore de qualifier d'urbain ce mode d'agir.

In fine, l'analyse des contextes d'autorisation de ces projets de « villes nouvelles » montre qu'ils s'inscrivent en faux avec le concept du même nom. En effet, ils ont été décidés en l'absence de cadre législatif spécifique et à des niveaux locaux. Des projets d'aménagement de cette nature nécessitent un soutien politique de haut rang, ce qui n'a pas été le cas pour Ali Mendjeli avant qu'il ne soit effectivement lancé et ce qui a été fait de façon officieuse, malgré les apparences des actes symboliques, pour celui de Tamansourt. Quant au cadre législatif *ad hoc*, en Algérie, il n'a été institué qu'après le démarrage du projet, lequel en a bénéficié à des fins de légitimation et non réglementaires. Pour le cas marocain, les propos de Najib Lahlou peuvent se passer de

[276] 1993, « Que vaut la notion de projet urbain ? », *L'architecture d'aujourd'hui*, n°288.

commentaire : « *Tout cela reste basé sur des modes opératoires non précis, il n'y a pas de textes sur lesquels se baser pour créer les villes nouvelles ou qui expliquent comment les faire* »[277]. Mais il ne faut pas se leurrer, ce constat de contournement ou de non respect de la réglementation dans le cadre de la fabrique urbaine n'est pas exclusif à l'Algérie et au Maroc. Il est aussi à l'œuvre dans d'autres projets d'aménagement, que ce soit en France, plus généralement en Europe ou ailleurs, où l'urbanisme réglementaire fait l'objet de dérogations suspicieuses, la concertation peut n'être que de façade, et des démarches pseudo-scientifiques et pseudo-cohérentes y voilent des logiques similaires.

[277] Membre du directoire du holding Al Omrane, entretien, 16 juillet 2007.

Chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles »

« Il n'y a plus de raison de procéder à l'extension des villes telles que Rabat, Meknès et Marrakech. Il y a lieu plutôt d'édifier, à trente ou quarante kilomètres de ces villes de nouvelles cités… Il faudra cesser de développer et d'agrandir de façon anarchique nos villes. Il faudra plutôt établir des plans de localités de 40 000 à 50 000 habitants, qui seront de véritables petites villes agricoles, agro-industrielles, des villes où l'on pratiquerait de la formation professionnelle, des villes pouvant se suffire à elle-même et évoluer dans un environnement économique et climatique sain. » (Roi Hassan II, 1981, extrait du discours du 9 juillet)

Introduction

La conception d'un projet de ville nouvelle, comme celle de tout projet, renvoie à une double signification. Elle recouvre son processus d'élaboration et sa représentation une fois le processus achevé. Elle est à la fois action et le produit abstrait de celle-ci. Dans ce chapitre, nous cantonnons surtout notre analyse à la conception en tant que représentation du projet de ville nouvelle, avant qu'il ne soit réalisé. En d'autres termes, ici sont appréhendées les « villes nouvelles » telles qu'elles ont été projetées. Il est question de montrer à quelles représentations les processus de conception ont abouti. Cela revient à mettre en évidence les partis pris géographiques et urbanistiques retenus. De même, l'usage du modèle de la ville nouvelle invite à s'interroger sur les éventuelles capitalisations des expériences étrangères en la matière, notamment en vue d'éviter les écueils de ces applications passées mais aussi, en vue de l'adapter aux contextes locaux. En somme, il s'agit de vérifier le contenu des réflexions qui ont présidé à ces « villes nouvelles » projetées. Dans une moindre mesure, il est aussi présenté des informations sur les acteurs de la conception, qu'il s'agisse de leurs identités professionnelles, de leurs conditions de travail ou encore de leurs référentiels. En cela, nous suivons partiellement la démarche de recherche adoptée par Taoufik Souami et Éric Verdeil[278]. Pour répondre à ces questionnements et ces objectifs nous avons procédé à une lecture scrupuleuse des

[278] 2006, *Concevoir et gérer les villes – Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Économica, 230 p.

rares documents faisant référence sur les projets étudiés, le *Rapport d'orientation* produit en 1992 par l'URBACO pour le cas d'Ali Mendjeli et le document intitulé *Aménagement de zones pour la promotion de l'habitat social – Ville satellite de Harbil – Étude de faisabilité – Rapport détaillé*, réalisé par le bureau d'études Atlas Études pour le compte de l'ERAC Tensift en 1998, dans le cas de Tamansourt. Malgré nos demandes insistantes et répétées auprès des deux organismes, nous n'avons pu collecter que ces deux documents[279]. Il est à croire qu'il n'existe officiellement que ces deux documents. Nous avons donc complété cette recherche en procédant à des entretiens avec les acteurs de la conception de ces projets. Là encore, ce ne fut pas une tâche aisée. Dans un cas comme dans l'autre, les acteurs alors en poste ne l'étaient plus pour la plupart lors de notre recherche. Nous avons tout de même pu interviewer trois "mémoires" du projet algérien, dont une avec un peu de chance puisqu'elle rendait une visite inopinée à ses anciens collègues de l'URBACO alors que nous étions en train de les interroger. Pour le cas marocain nous avons eu la possibilité de nous entretenir avec un cadre supérieur de l'ERAC qui connaît le projet de bout en bout, néanmoins il ne fut pas très loquace et écourta l'entrevue du fait de ses nombreuses occupations ou, peut-être, de nos questions trop insistantes. Pour ce cas-là car ces documents sont disponibles, nous avons complété notre corpus de données par le truchement des informations contenues dans les documents de diverses sortes (plaquettes, brochures, livrets, etc.) faisant la promotion du projet.

3. A. Ali Mendjeli

3. A.1. Les concepteurs du projet

En comparaison avec ce que Frank Schaffer rapporte sur les effectifs des équipes impliquées dans la conception des *new towns*, pouvant atteindre une quarantaine de personnes selon les cas[280], l'équipe conceptrice de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli est en sous-effectif. Elle compte six membres permanents intégralement employés à cette tâche parmi lesquels quatre architectes et deux géologues auxquels ont été adjoints

[279] Il convient même de préciser que le *Rapport d'orientation* ne nous a pas été remis par l'URBACO mais par le professeur Salah-Eddine Cherrad.
[280] 1972, *The new town story*, London, Paladin, 368 p., p. 63.

ponctuellement, sur une durée d'un ou deux mois, un urbaniste et un spécialiste des transports[281].

Face à la commande faite par la wilaya à l'URBACO[282], le groupe de concepteurs mandaté s'est retrouvé confronté à deux problèmes : premièrement leur manque de savoir-faire quant à l'élaboration d'un projet de ce type, deuxièmement une vision trop étroite d'un point de vue disciplinaire. Interrogés sur les conditions de l'élaboration du projet, les concepteurs mettent en avant leur inexpérience en la matière. Pour y remédier, ils ont notamment procédé à une acculturation classique par la voie de recherches bibliographiques.

> « *Quand on m'a dit "tu vas faire une ville nouvelle", je ne savais pas faire une ville nouvelle. Je savais faire des quartiers, je savais faire des plans de lotissement mais une ville nouvelle entière, ex nihilo, je ne savais pas. Alors qu'est ce qu'on a fait ? Comme nous tous, si on vient te commander quelque chose que tu ne sais pas faire, tu compulses des bouquins. À l'époque, le centre culturel français marchait bien, donc il y a eu beaucoup d'ouvrages d'urbanisme qui y ont été pris et photocopiés pour le compte de l'URBACO et sur lesquels j'ai, on a travaillé.* » (O. Bounab, entretien, 18 juin 2008)

Une autre solution sera prise pour aider les concepteurs dans l'élaboration du projet. Suite à leur demande, la direction de l'URBACO fait appel à un intervenant extérieur en la personne de Taoufik Guerroudj qui occupa durant un temps la fonction de directeur national de l'urbanisme. Par ses connaissances de l'application du modèle dans le contexte français, il guidera l'équipe dans la réalisation du schéma directeur du projet.

> « *Personne dans l'équipe n'avait déjà fait la conception d'une ville nouvelle. On ne savait pas comment s'y prendre, par quoi commencer. C'est Taoufik Guerroudj qui nous a bien aidés. Sans son intervention, nous aurions eu beaucoup de mal à faire le plan dans les délais.* » (Kamel Chaabi, entretien, 19 juin 2008)

[281] Ce comptage est effectué sur la base des informations issues des entretiens menés auprès d'Omar Bounab, M. Bouzid, et Kamel Chaabi, respectivement architecte, géologue et architecte. Tous les trois faisaient partie de l'équipe des concepteurs. Les deux derniers, lors de l'entretien, sont toujours en poste à l'URBACO. M. Bouzid, employé depuis la création du bureau d'études se qualifie lui-même de « relique » de l'institution. K. Chaabi est directeur adjoint de l'URBACO.
[282] Cf. chapitre 2, § B.2.1.

Le deuxième problème auquel l'équipe dût faire face fut donc l'étroitesse scientifique et pratique de par la spécialité de chacun des membres qui la composait. La conception d'un tel projet aurait nécessité une approche pluridisciplinaire ce qui ne fut pas le cas. Les tractations serrées entre la direction de l'URBACO et un des membres de l'équipe en particulier pour y intégrer un sociologue et un ingénieur en transport, notamment, n'aboutirent que très partiellement.

> « *Concernant la première idée de la ville nouvelle, la localisation, c'est une chose. Moi, là où je concentre beaucoup plus ma réflexion, c'est sur le côté sociologique, les habitants. Parce que ce qui nous intéressait beaucoup plus, le problème de fond auquel on s'est confronté c'était le type de population qui allait habiter cette ville. C'était la question… Primordiale. Parce que vous savez que pour concevoir une ville, il faut être une armada d'acteurs. Il faut un urbaniste, il faut un géophysicien, un économiste, un sociologue, il faut un ingénieur en transport, parce qu'un architecte ne peut pas concevoir une route ! Sur quelle base ?! Il faut une étude du flux. Quand on va par exemple répartir la ville en plusieurs quartiers, plusieurs centres de quartiers, avec une densité spécifique, donc on a une idée sur la base des flux de la population et puis aussi par rapport à la masse qui va habiter. Le problème c'était… parce qu'on a discuté à l'époque avec le directeur* [de l'URBACO] *pour faire venir un ingénieur en transport. À l'époque il nous a fait venir un ingénieur en transport. Il a travaillé avec nous pendant un mois mais ce n'était pas suffisant*. […] *On a pensé que ce n'était pas seulement l'aspect physique qui l'emportait. Une ville ce n'est pas seulement un cadre physique, il y a l'âme de la ville. Moi je le dis ouvertement, j'ai été contraint de démissionner à l'époque parce que ça posait problème. J'ai appelé à maintes reprises de nous ramener un sociologue expert en la matière pour qu'il nous fasse un répertoire de données sociologiques de la population qui allait être transférée ici. On avait une idée nous mais on était des architectes. Chacun a ses techniques de recherche. Le sociologue a ses techniques, l'architecte a les siennes. Nous* [architectes]*, on est un chef d'orchestre, on réunit des données et on essaye de les concrétiser dans un espace. Donc le problème de fond c'était, je le dis, j'ai insisté sur deux points. Je me rappelle, j'ai lutté pendant une année pour qu'on nous ramène un sociologue et un ingénieur. J'ai réussi quand même à faire venir un ingénieur en transport de Batna, parce qu'à Batna il y avait l'école d'ingénieur, et il nous a orientés bien sûr.* » (O. Bounab, entretien, 18 juin 2008)

Ce refus de la part de la direction de l'URBACO d'étoffer le champ disciplinaire du groupe de concepteurs s'expliquerait par l'urgence de la commande. La wilaya souhaitait

obtenir une étude rapidement avec comme fondement principal la production de logements. De ce fait, il importait peu à la direction que l'étude soit développée sur le contenu du projet. Elle accordait la primauté au contenant, à une vision techniciste, il fallait rapidement produire un dessin.

> O.B. : « *Il ne faut pas voir la ville : quartier, centre de quartier, avec une densité. Donc, c'est découper la ville nouvelle en zones homogènes avec des densités à affecter.* »
> J.M.B. : « *C'est une vision très technique quoi.* »
> O.B. : « *Très technique. Bon, la conjoncture, à l'époque c'était la conjoncture. Mais nous, en tant que techniciens, on voulait sauver la chose. On voulait tout de même faire quelque chose même si on était une équipe restreinte, que l'on n'avait pas d'expérience. On a fait de grands efforts, on travaillait nuit et jour sur la ville nouvelle, on a travaillé même les week end. C'est pour ça que je parle du contexte…* »
> M. B. : « *La ville nouvelle était pensée avec des étudiants, avec des cinémathèques, mais les politiques étaient obligés de répondre à des besoins précis et conjoncturels de cette époque, c'était loger des gens.* »
> O.B. : « *Oui, je comprends mais ça n'empêchait pas de réfléchir sur le long terme, parce qu'il faut penser la ville à long terme.* » (Omar Bounab et M. Bouzid, entretien, 18 juin 2008)

3. A.2. Au sujet de l'option ville nouvelle

Presqu'aucun élément textuel n'indique ce qu'est une ville nouvelle dans le cas d'Ali Mendjeli, la question est laissée en suspens. Bien que dès l'introduction du *Rapport d'orientation* (pp. 4-5) les auteurs indiquent que « les villes nouvelles constituent un élément marquant du développement urbain et régional dans de nombreux pays » et que cela peut permettre de tirer « les leçons de l'importante expérience acquise au cours [du XX^{ème}] siècle », aucune trace de bilan n'y est lisible dans les 159 pages qui le composent. Si il est fait part, à travers plusieurs exemples, des différentes applications que recouvrent cette terminologie et par là même de sa polysémie, cette introduction s'achève sur deux questionnements qui apparaissent fondamentaux et restent sans réponse jusqu'à la fin de l'étude : « Quoi qu'il en soit, il est clair que l'expression ville nouvelle recouvre des sens très différents ; dès lors, peut-on chercher à définir des règles générales ? Peut-on espérer "exporter" l'expérience d'un pays dans un autre ? »

La section « Urbanisme et construction en Algérie » (pp. 6-8), critique la façon dont a été mené jusqu'alors l'aménagement urbain dans le pays ainsi que les tentatives avortées de projets de « villes nouvelles » ou dénonce ceux auxquels a été attribué ce label tels que les cas d'Hassi Messaoud, d'Oum El Bouaghi ou El Tarf. On peut s'interroger sur l'utilité de cette section tant elle est généraliste, concise et n'est aucunement utilisée à des fins d'explicitation ou de justification du projet.

Une forme de justification du projet, cependant lapidaire, se décèle dans la partie « Évolution récente de la ville de Constantine » (pp. 9-13). Elle retrace le processus d'urbanisation qui a eu lieu dans le groupement à partir des années 1970 jusqu'à la date de réalisation du *Rapport d'orientation*. Il y est émis une critique sévère sur la politique de création de ZHUN et de lotissements. Ainsi, il est rappelé la consommation des terres agricoles, le défaut d'intégration de ces opérations au tissus urbain existant, leur unique fonction résidentielle, leur absence de conformité vis-à-vis de l'urbanisme réglementaire et, enfin, leur consommation foncière excessive. Par la suite, des projections démographiques du groupement de Constantine sont présentées jusqu'à l'horizon 2013 avec les nécessités en nombre d'unités d'habitat résidentiel qu'elles devraient induire. Toutefois les chiffres indiqués sont erronés. Par exemple, il est indiqué que la population du groupement atteint 565 450 habitants en 1987 et qu'elle devrait atteindre respectivement des populations au nombre de 69 456, 115 662 et 1 287 760 individus en 1193, 2003 et 2013. Le parc de logements nécessaire au regard de ces projections démographiques semble lui aussi erroné puisqu'il passe de 86 259 en 1993 à 1 562 551 en 2003 et redescend à 214 621 en 2013. À partir de ces observations, les auteurs exposent que les nécessités en logement seraient de l'ordre de 120 000 unités à l'horizon 2013, cela au rythme d'une construction de 6 000 unités par année. Selon eux, les capacités de production au moment de l'établissement de leur rapport ne permettraient pas d'atteindre cet objectif et si cela devait se produire, ce serait au « prix d'une saturation complète des sites du groupement ». À aucun moment, dans cette section, les auteurs n'utilisent clairement ces données à des fins de justification du projet. Elles figurent tout simplement comme "plaquées" dans le corps de l'étude. Ce n'est qu'au début de la section « Organisation des études de la ville nouvelle » (pp. 14-46), dans le paragraphe « Aperçu » qu'est formulé, mais de façon très concise, une explication d'une telle option d'aménagement. On retrouve là, les justifications que nous avons déjà présentées dans le chapitre 2, à savoir : la démonstration faite par les études du PUD que « les extensions des sites existants étaient insuffisantes pour absorber la croissance prévue à l'horion 2000

et que la création d'une nouvelle urbanisation était nécessaire ». S'agissant de ladite croissance, aucun développement ne précise ce que ce terme recouvre. Par la suite, il est seulement indiqué que le *Rapport d'orientation* produit par l'URBACO émane d'une demande faite par la wilaya à ce premier, du fait de « l'impossibilité de trouver des terrains pour la réalisation [d'un programme qui affecterait des terrains à des promoteurs immobiliers pour la réalisation d'un nombre important de logements sociaux et promotionnels] et pour éviter d'occuper les seuls terrains encore disponibles [ce qui mènerait à] une saturation des périmètres déjà urbanisés ». Au risque de nous répéter, aucun texte du *Rapport d'orientation* n'explique de manière approfondie pourquoi l'option ville nouvelle a été retenue, ce qui, au regard de l'impact supposé d'un tel choix d'aménagement aurait dû être fait. Dans la section « Vocation et rôle de la ville nouvelle » (pp. 60-63), les concepteurs, auteurs du document, montrent qu'ils en ont conscience. Ainsi, ils énumèrent une série de questions pour la plupart desquelles ils admettent que leur étude n'apportera pas de réponse : « Peut-on lancer une opération d'une telle importance ? » ; « N'est-il pas plus judicieux d'occuper les sites encore vierges à travers le groupement de Constantine et d'essayer de différer l'occupation de la ville nouvelle à des situations plus propices ? » ; « Quel est le statut de la ville nouvelle ? » ; « Quel est l'impact de la ville nouvelle sur l'environnement ? » ; « Quelle relation va-t-elle avoir avec la ville de Constantine ? » ; « Quelle sera la taille de la ville nouvelle ? » ; « Quelle est la méthode urbanistique adoptée pour répondre à certaines préoccupations ? » ; « Quels sont les moyens à mettre en œuvre pour la réussite du projet ? » ; « Quelle est la population qui va en bénéficier ? »[283]. Les concepteurs indiquent que la procédure de l'étude de la « ville nouvelle » et sa qualité la différencient pour beaucoup du concept de ville nouvelle. Ils invoquent à leur décharge la demande qui leur a été faite de la produire avec célérité et la faiblesse des moyens financiers alloués[284]. Il est concédé qu'un projet d'une telle ampleur, pour pleinement définir le rôle qu'il serait amené à jouer, nécessiterait des études d'échelle régionale. Toutefois, il est mentionné que le projet a pour fonctions « d'organiser l'extension des agglomérations formant le groupement de Constantine et de contribuer d'une manière très évidente à résoudre les

[283] *Op. cit.*, pp. 61-62.

[284] « Habituellement, les études de villes nouvelles sont menées par ou sous les autorités de l'organisme aménageur et sont l'occasion de recherches particulières et d'études approfondies de certains thèmes ; ce qui nécessite plusieurs années d'études et la mise en place de moyens importants et adéquats. Dans notre cas, il n'est pas possible de procéder selon ces règles vu l'urgence de la demande des autorités locales motivée par un déficit très important en logements, d'autre part les moyens financiers disponibles ne permettent pas d'engager des études de l'envergure souhaitable. » *Op. cit.,* p. 62.

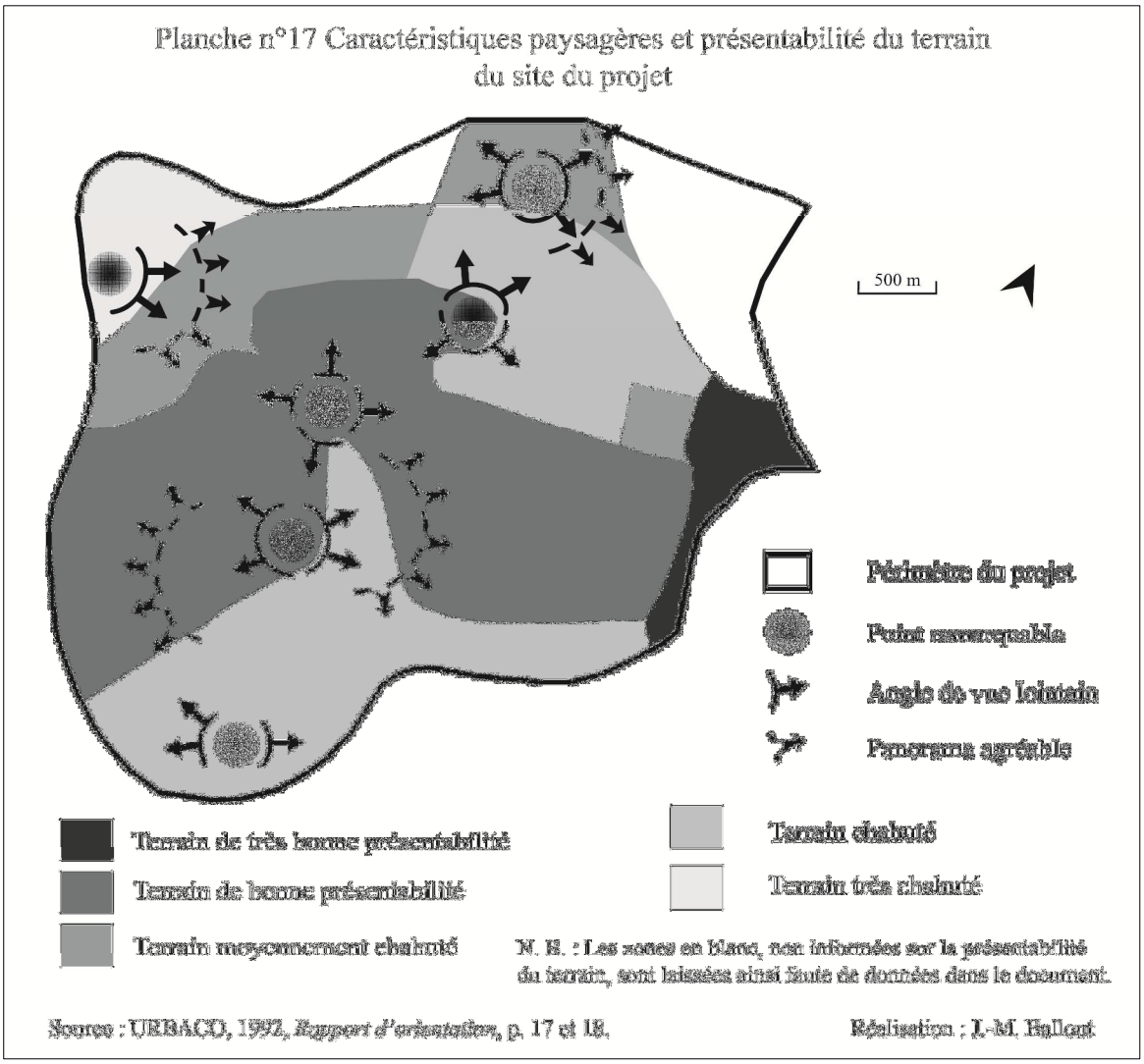
problèmes de celle-ci dans tous les domaines (économique, social, culturel…) »[285]. Mais que signifie l'organisation de l'extension et comment se traduit la résolution des problèmes cités ? Aucun élément de réponse, même "de surface", ne sera fourni dans le document.

3. A.3. Le site : une nature minutieusement étudiée mais une localisation "distante" du principal précepte afférant au concept dans ce domaine

Un certain nombre d'atouts naturels du site sont exposés par les concepteurs pour justifier l'emplacement du projet. Il se caractérise par une utilité agricole limitée mais surtout, il présente des intérêts géomorphologiques. D'une part, son relief est globalement adapté à une urbanisation de grande envergure. Certes, il se constitue de pentes variables mais elles sont généralement faibles et celles qui présentent une forte déclivité n'occupent qu'une surface réduite de l'assiette. D'autre part, il pourrait permettre d'obtenir un traitement paysager esthétique de la future urbanisation, lequel offrirait des panoramas agréables tant sur l'intérieur de la « ville nouvelle » que vers son extérieur. Pour ces derniers, des vues appréciables se dégageraient sur les agglomérations de Constantine et d'El Khroub. D'après le rapport, on dénoterait six points de vue possédant des « angles de vues lointains » et des « panoramas agréables »[286] dans l'ensemble du site[287].

La question climatique est soulevée, néanmoins elle fait l'objet de certaines évidences[288] pour n'être finalement que futilement traitée. Une brève incise sur l'architecture du bâti explique que « la création de portique, galerie couverte proposée dans les boulevards et les voies importantes, là où il y a concentration d'équipements et d'activités commerciales s'impose ». Le climat dont dépend le site amène aussi les auteurs à mettre en évidence l'influence que pourra jouer le traitement végétal de l'espace urbain à cet égard, toutefois, la question est laissée en suspens[289].

[285] *Op. cit.*, p. 63.
[286] *Op. cit.*, p.18.
[287] Nous revenons ultérieurement sur le rôle du relief quant aux partis pris urbanistiques. Cf. *infra*, § A.3.6.
[288] Ainsi, il est écrit : « Le climat a sur notre comportement une incidence déterminante pas seulement sur notre habillement ou notre alimentation mais sur notre mode de vie dans son rythme journalier comme dans nos relations sociales et même sur notre personnalité. On n'est pas façonné de la même manière dans un paradis terrestre et dans un climat où il y a six mois d'hiver rigoureux » (*ibid.*).
[289] « Il faut donc savoir quelle végétation va s'implanter dans cette ville nouvelle ? » *Op. cit.*, p. 20.



Si le site a fait l'objet d'études plus ou moins détaillées relatives à sa géologie, son hydrologie, ses possibilités d'alimentation en eau et d'assainissement, quantitativement elles représentent environ 46% du volume du rapport (73 pages), sa localisation n'est, en revanche, aucunement expliquée. Autrement dit, aucune réponse n'est apportée quant aux raisons qui ont incité au choix d'un tel emplacement. Or, la localisation d'un projet de ville nouvelle importe. Même si il n'y a pas de distance type quant à l'éloignement entre le projet et la ville-centre, une règle prévaut qui veut que le site de la ville nouvelle soit suffisamment espacé de la ville-centre afin que ne se produise pas un phénomène de conurbation. Ce serait une des garanties de son indépendance spatiale. C'est là une différence majeure entre les *new towns* et les villes nouvelles françaises, qui fait que pour

certains auteurs, ces dernières ne ressortent pas du concept[290]. Pourtant, il ressort que cette donne est occultée par les concepteurs du projet.

3. A.4. La voirie, base de la structuration de l'espace projeté

En premier lieu, il ressort que l'organisation de l'espace sera fortement influencée par le réseau viaire. En cela, la conception d'Ali Mendjeli emprunte pour beaucoup à ce que David Mangin appelle le *modèle du secteur*[291]. C'est-à-dire que la fabrique de la « ville nouvelle » se fera de fait par la voie et par le réseau. Cet auteur décrie ce modèle car, selon lui, « la sectorisation renvoie […] au pouvoir structurant des voies, non dans le sens d'équipements à même de transformer une ville, de constituer les supports d'une pratique raisonnée du développement, mais d'une logique de découpe de la ville en fraction plus vastes, indifférentes et sans véritables relations avec ces tracés subits […] ». D. Mangin rappelle qu'une « brève généalogie du modèle du secteur souligne les influences de Le Corbusier puis Buchanan […] jusqu'à leur application planifiée dans le cas des villes nouvelles ». De cette logique conceptuelle, il faut s'attendre à une dynamique urbaine étroitement liée à la dynamique routière.

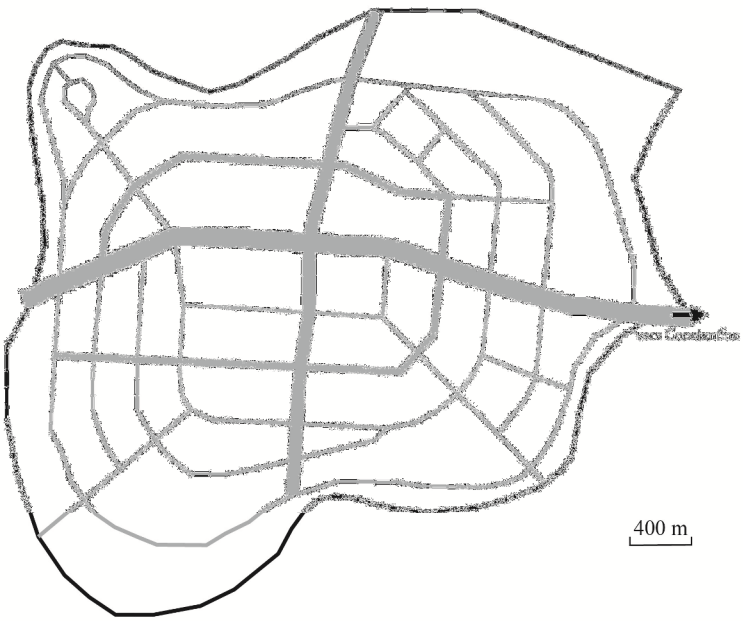
Pour le cas présent, la voirie est hiérarchisée en six niveaux. Les premier et deuxième échelons sont respectivement représentés par le « boulevard principal » et le « boulevard secondaire », qui au regard de leur tracé mériteraient d'avantage l'appellation d'avenue. Les échelons inférieurs sont respectivement constitués par une « voie radiale centrale », la voirie primaire, la voirie secondaire et la voirie tertiaire. Cette dernière n'est pas mentionnée dans le rapport mais existe dans les faits. Elle dessert les différentes zones à l'échelle la plus fine. S'agissant des deux premiers niveaux de voirie, leur tracé est linéaire et ils s'entrecoupent de façon orthogonale. Le tracé des niveaux inférieurs est curviligne et dessine un maillage aréolaire, hormis pour les deux derniers qui est linéaire et dont le maillage est globalement orthogonal. Il faut relever que la forme du réseau viaire est fortement conditionnée, d'une part, par les caractéristiques géomorphologiques du site, particulièrement pour les voiries primaires et secondaires, d'autre part, par les

[290] En effet, où sont les limites entre Saint Quentin en Yvelines, Marne la Vallée et Paris par exemple. En outre c'est cet éloignement qui donne la possibilité d'établir des ceintures vertes qui, comme on l'a vu dans le chapitre 1, sont inhérentes au concept de ville nouvelle.

[291] 2004, *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Éd. de la Villette, 398 p., p. 56. Il est à noter que ce modèle s'inspire pour beaucoup du modèle sectoriel élaboré par Homer Hoyt au cours des années 1930.

routes préexistantes pour ce qui est des deux premiers échelons. Il faut relever qu'à ce stade de la conception aucune voie de contournement ou rocade n'a été envisagée pour prévenir l'engorgement de la voirie principale. Cet aménagement routier ne sera développé qu'ultérieurement, durant la phase de réalisation du projet.

Planche n°18 La trame viaire du projet d'Ali Mendjeli



Source : URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, p. 80.

Réalisation : J.-M. Ballout, 2013.

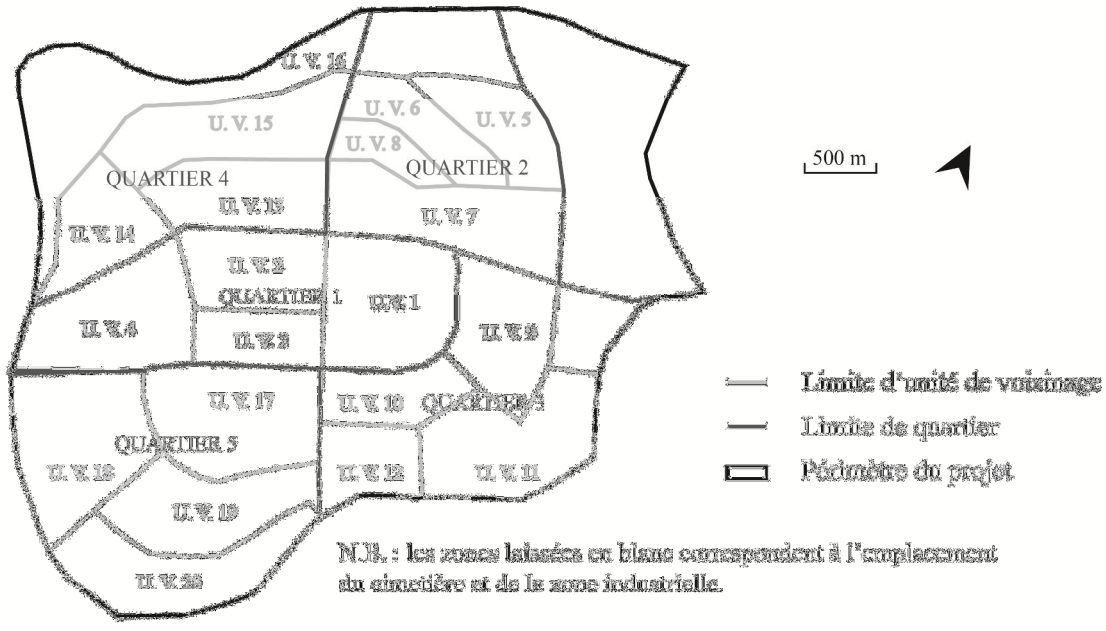
3. A.5. L'usage de la notion d'*unité de voisinage*

Sans explicitation aucune des causes qui les incitent à utiliser la notion d'*unité de voisinage*[292], les concepteurs l'introduisent dans la section du *Rapport d'orientation*

[292] Il s'agit d'un instrument de planification urbaine élaboré aux États-Unis durant les années 1910-1920. La paternité de cette notion est attribuée à C. A. Perry même si des désaccords subsistent à ce sujet, certains l'attribuant à W. A. Drummond et d'autres à E. Howard. C. A. Perry l'a explicitement traitée dans certains de ses écrits tels que : 1926, « The Local Community as a Unit in the Planning of Urban Residential Areas », *in American Sociological Society*, *The Urban Community*, Chicago, University of Chicago Press, pp. 238-241; 1929, « The Neighborhood Unit », *in Regional Survey of New York and its Environs*, New York, vol. VII. D'après H. Jannière, la notion d'unité de voisinage « s'est diffusée dans l'urbanisme américain puis européen dès la fin des années 1930, pour connaître pendant la Reconstruction en Grande Bretagne, Italie, Suède et Allemagne une large réception tant dans la littérature professionnelle que dans de nombreux quartiers nouveaux ». Voir 2008, « Planifier le quotidien. Voisinage et unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France (1945-1965) », *in* « Espaces du quotidien », *Strates,* n°14, pp. 21-38, p. 21.

consacrée à la « Programmation » du projet (pp. 47-59). Disséminées au nombre de vingt, chacun de leur contour est souvent délimité par le réseau viaire. L'unité de voisinage se voit ici affectée d'un nombre d'habitants situé dans une fourchette allant de 7 500 à 8 400 individus. Aucun calcul n'est énoncé par les auteurs qui permette de comprendre comment un tel intervalle démographique a été défini. À partir de l'unité de voisinage sont présentés quatre autres échelons urbains, chacun d'eux étant aussi doté d'un certain poids démographique. Au niveau inférieur il y a l'unité de base dont la population est comprise entre 2 500 et 2 800 individus. À des niveaux supérieurs se trouvent le quartier, le groupement de quartiers et la ville, dont la population est située entre 30 000 et 48 000 habitants pour le premier et atteint respectivement 150 000 et 320 000 individus. Il est précisé que l'unité de voisinage comprend trois unités de base, que le quartier réunit quatre unités de voisinage et que le groupement de quartiers se compose de deux à trois quartiers

Planche n°19 Le découpage du projet d'Ali Mendjeli en unités de voisinage et quartiers



Source : URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, p. 57 et 58. Réalisation : J.-M. Balfour, 2013.

« La notion […] a parfois été appliquée comme si, de fait, elle avait le pouvoir d'instaurer des relations de sociabilité. L'utilisation de l'unité de voisinage pour établir les dimensions d'un quartier, programmer ses équipements collectifs, prétend ainsi promouvoir automatiquement des qualités de "vie en commun". » *Op. cit.*, p. 23.

Partant de l'affectation démographique de l'unité de voisinage et sur la base de la grille théorique d'équipements qui prévaut en Algérie, une liste d'équipements qualitative et quantitative est établie.

Tableau n°4 Liste des équipements prévus pour le projet d'Ali Mendjeli

ÉQUIPEMENT	**NOMBRE D'UNITÉS**	**ÉQUIPEMENT**	**NOMBRE D'UNITÉS**
ADMINISTRATION		ENSEIGNEMENT	
Centre d'affaires	01	Centre de formation prof.	02
Centrale téléphonique	01	École des beaux-arts	01
Hôtel de poste	05	École élémentaire	37
Siège d'APC	01	École secondaire	15
Siège de daïra	01	Lycée	02
Sûreté de daïra	01	Technicum	02
Sûreté urbaine	02	JEUNESSE ET SPORTS	
Tribunal	01	Auberge de jeunesse	01
COMMERCE		Maison de jeunes	08
Centre commercial	01	Salle de sport	10
Galerie commerciale	05	Salle omnisports	02
Grand marché (plein air)	02	Stade (aire de jeux)	09
Marché couvert	04	PROTECTION SOCIALE	
Marché (plein air)	04	Crèche	12
CULTE		Centre psychopédago.	02
École coranique	04	École sourds muets	01
Mosquée	07	SANTÉ	
CULTURE ET TOURISME		Centre de santé	08
Bibliothèque centrale	01	Maternité urbaine	02
Centre culturel	01	Polyclinique	02
Hôtel	02	TRANSPORT	
Multisalles de cinéma	01	Gare routière	01
Musée	01		
Salle de cinéma	04		
Salle polyvalente	06		
Théâtre	01		

Source : URBACO, *Rapport d'orientation*, pp. 49-50

Cette conception très rationalisante, voir mathématicienne, de l'urbanisme, n'est pas sans rappeler ce que F. Choay nomme l'*urbanisme progressiste*, c'est-à-dire, pour résumer sa pensée, un urbanisme qui consiste à « concevoir et réaliser des cités

théoriques, pour un homme théorique »[293]. L'usage de l'unité de voisinage, sans qu'aucun apport qui vise à l'améliorer ne soit mentionné, révèle une absence de capitalisation des expériences étrangères. En effet, à partir de la fin des années 1950, cette notion fait l'objet de nombreuses critiques. H. Jannière indique « qu'au moment même où elle se diffuse dans l'urbanisme français l'unité de voisinage est depuis 1958 la cible de critiques de sociologues, en France comme à l'étranger »[294]. En France, ces critiques émanent notamment de P.-H. Chombart de Lauwe et de R. Auzelle lesquels, faute d'un corpus théorique précis et de son anachronisme, doutent de sa capacité à instaurer des relations de voisinage. Il en est de même d'H. Lefebvre qui écrit à propos de Mourenx : « il n'est pas certain que des relations de voisinage […] s'établissent entre voisins rapprochés par le hasard, membres accidentels d'une unité d'habitation, sans arrière-plan historique intervenant dans les vécus »[295]. La notion est aussi fustigée en Allemagne où elle a été abondamment appliquée. Des chercheurs comme H. Klages et P. H. Mann estiment qu'il n'y aurait pas de trace de l'espace social de la communauté dans le schéma de C. A. Perry[296]. Enfin, F. Choay, en s'appuyant sur les travaux de R. H. Hazemann, affirme que « l'analyse a montré […] que l'urbanisme progressiste [dont l'unité de voisinage est un des parangons] s'avérait inviable dans le cas d'habitants à fortes attaches communautaires »[297].

3. A.6. À propos de la centralité

Les concepteurs ont porté une attention particulière, traduite par de nombreuses répétitions textuelles, au sujet de la centralité, cela à l'aune de l'expérience des ZHUN qu'ils considèrent comme un échec[298]. Il ressort que la ZHUN a constitué un contre-

[293] 1965 (1ère publication), *L'urbanisme, utopies et réalités – Une anthologie*, Éd. du Seuil, 447 p., p. 59.
[294] *Op. cit.*, p. 33.
[295] Cité par H. Jannière, *op. cit.*, p. 37.
[296] Respectivement : 1968, *La pensée du voisinage et la réalité du voisinage dans la grande ville* ; 1973, *Voisinage. Le consensus et le contenu sur l'usage d'une notion polysémique*.
[297] *Op. cit.*, p. 67
[298] « Bâtir une ville et non des banlieues-dortoir [représente] après les grands ensembles (ZHUN) un projet ambitieux. Il faut créer non seulement un cadre urbain attractif auquel rien ne devrait manquer ou presque, mais encore et surtout une vie urbaine et sociale ; cette alchimie particulière dont les villes anciennes entourent le secret dans leur histoire séculaire (vieille ville de Constantine par exemple). Au premier rang de la conception du projet de la ville nouvelle Aïn El Bey, la réflexion sur les centres et la centralité a pris une part très importante dans son élaboration. Devant l'échec des grands ensembles, appendices résidentiels créés sur la base seule de l'offre de logement », *Op. cit.*, p.73. On remarquera l'amalgame fait par les auteurs : la ZHUN n'est pas un grand ensemble, en tout cas pas dans sa conception, elle se veut justement un contre-modèle au grand ensemble que l'on peut dater de l'époque du Plan de Constantine de de Gaulle. Les grands ensembles émergent vers la fin des années 1950 alors que les ZHUN sont amorcées vers le

modèle dans leur réflexion. Leur argument principal quant à la nécessité d'obtenir des lieux de centralités urbaines au sein du projet nous semble être le souci d'atteindre un état de justice spatiale et l'autonomie fonctionnelle à son échelle même si cela n'est pas traduit en ces termes : « Partout dans la ville nouvelle, la recherche d'une certaine dynamique de la centralité à l'échelle de l'unité de voisinage, du quartier ou de la ville toute entière est recherchée : ça représente des lieux qui permettent aux habitants de bénéficier ensemble de la même culture, de s'approprier un lieu où il peuvent dépasser les clivages résidentiels […] et de plus en plus souvent d'échapper à l'emprise de la ville mère de Constantine »[299].

Le choix d'une polycentralité hiérarchisée a été opéré sans qu'il ne soit véritablement explicité. Trois niveaux se distinguent : le « centre principal », les « centres de quartiers » ou les « centres secondaires » et les centres d'U.V. ou « centres tertiaires ». Leur hiérarchisation est le fait de plusieurs critères. D'une part, il y a la densité et le volume du bâti. Afin de conférer au centre principal le rang n°1, il est précisé que les caractéristiques architecturales les plus remarquables du bâti lui sont réservées. Les bâtiments les plus hauts y seront concentrés. Par ailleurs, plus le bâti sera proche du centre, plus il sera resserré et dense. Il est prévu une répartition de la densité au sein du projet en trois grandes catégories différenciées, lesquelles sont désignées comme l' « habitat individuel », l' « habitat collectif en îlot » et l' « habitat collectif en composite sous la forme de tours et de barres ». L'habitat de faible densité sera disposé dans la partie est, vers l'entrée du périmètre du projet et « plus on se rapproche du centre, plus la densité augmente graduellement où elle arrive au plus haut degré dans le centre-ville »[300].

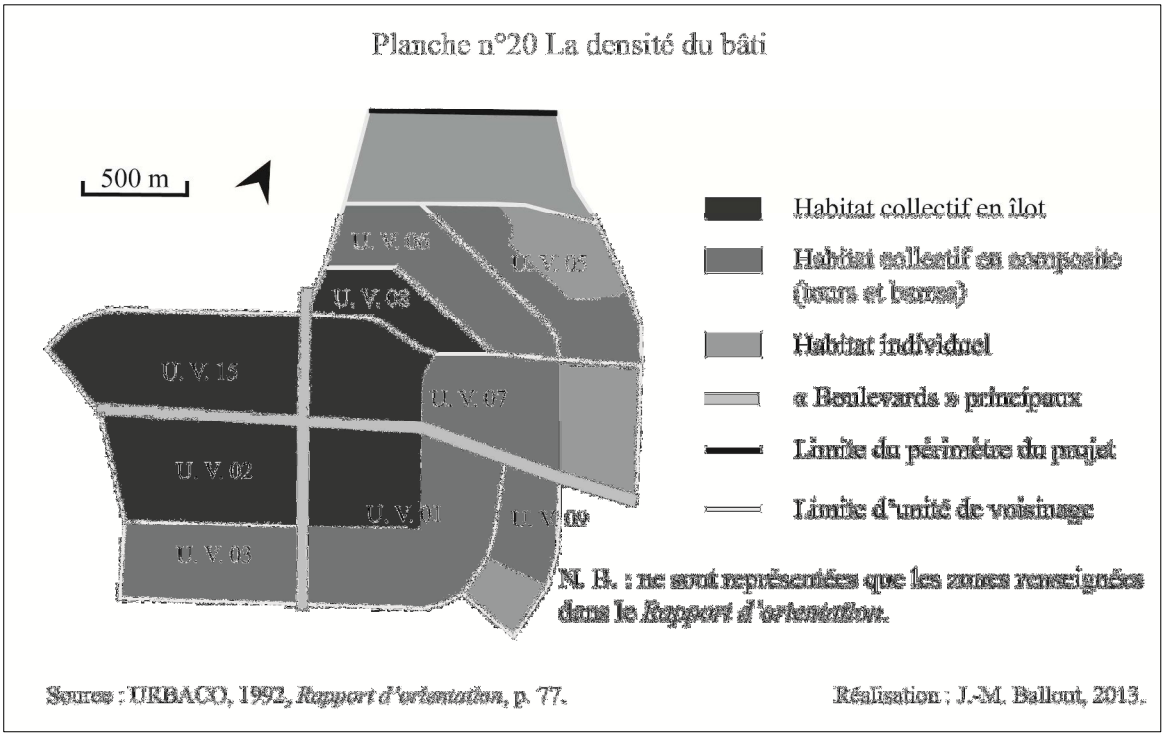
La quête de monumentalité est aussi de mise au niveau des centres. C'est en partie ce qui explique pourquoi le centre principal s'articule autour de la partie supérieure de l'avenue principale, dont les dimensions prévues de 1 500 mètres par 85 mètres sont imposantes. Le terre-plein central de cette avenue serait traité tel un jardin public, lequel serait un support favorable au développement d'activités artistiques et culturelles d'après les concepteurs.

---

milieu des années 1970. En outre, l'accusation de mono-fonctionnalité des ZHUN tient-elle vraiment de la conception ? En effet, selon leur conception, ces espaces devaient être multifonctionnels. Mais ils n'ont été que très rarement dotés des équipements prévus. Le problème ne se situerait-il pas aussi dans le non-respect des préconisations de la conception du projet lors de sa réalisation ? Notre recherche permettra, dans le cas des « villes nouvelles » étudiées, de vérifier si il y a un écart entre les fonctions prévues lors de la conception et celles dont disposent les habitants.

[299] *Ibid.*

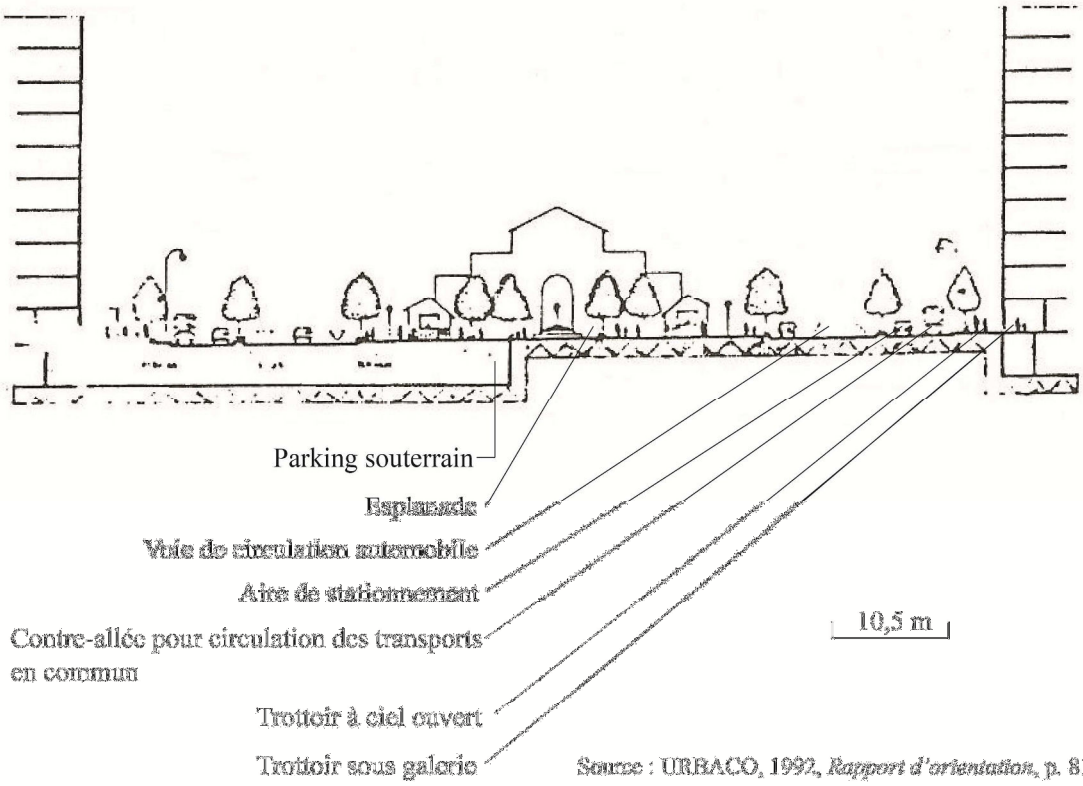
[300] *Op. cit.*, p. 76.



En outre ce traitement devrait permettre d'endosser une fonction récréative et de distraction pour les usagers, ce qui devrait « renforcer sans doute l'effet de la centralité avec l'ensemble des équipements [prévus] dans cette partie »[301]. La recherche de monumentalité explique aussi en partie la disposition des centres de 1er et 2ème rang au niveau des points culminants du site. Mais surtout, c'est l'objectif d'une accessibilité optimum qui explique l'emplacement des centres. C'est donc le réseau de voirie qui a guidé fortement leur position. Le centre principal se situe à la croisée des deux avenues principales, tandis que les centres de quartiers sont disposés à proximité de la voie radiale centrale[302]. Ainsi, le centre principal, de forme linéaire, se trouve au milieu du site tandis que les centres secondaires sont dispatchés autour du premier.

[301] *Op. cit.*, p. 74.
[302] « Cette structure de centres multiples a été rendue possible grâce à une organisation d'un réseau de circulation permettant d'assurer à la ville une communication à travers l'ensemble de l'agglomération, celle-ci est encore facilitée par une bonne hiérarchisation de la voirie. » *Op. cit.*, p. 72.

Planche n°21 Profil en travers du « boulevard principal »



Source : URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, p. 81.

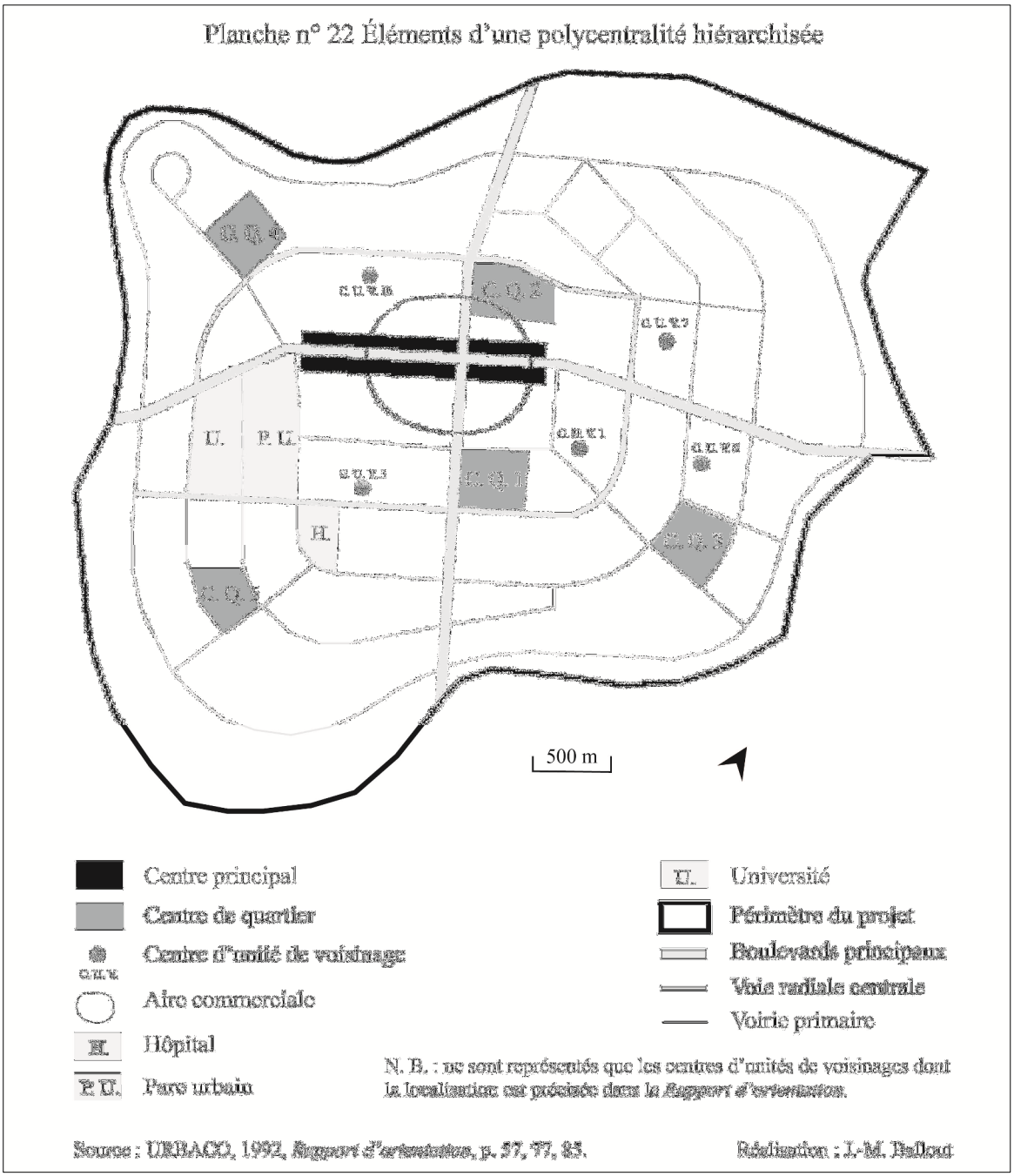
Il semble que le schéma ci-dessus s'inspire pour beaucoup d'autres projets vu ailleurs. La présence de maisons avec des toits en pente, ainsi que le bâtiment central qui rappelle les lignes d'une église sont étrangement d'allure occidentale.

En outre, les objectifs de création de centralité et de hiérarchisation des centres se répercutent dans les choix de localisation des équipements collectifs et des fonctions afférentes. Ils sont d'avantage concentrés en nombre dans le centre principal qui se voient attribuer les fonctions les plus rares, c'est-à-dire celles dont la nécessité d'usage est de fréquentation annuelle et mensuelle ou, selon une perspective spatiale, celles qui ont un rayonnement à l'échelle de la « ville nouvelle », voir au-delà. Y sont ainsi localisés, pêle-mêle, le siège de l'APC, le siège de daïra, le centre commercial, le complexe de salles de cinéma, le tribunal, les services commerciaux spécialisés, le centre d'affaire, la bibliothèque, le musée, le théâtre. Toutefois il se voit aussi octroyer des fonctions et des services d'usages hebdomadaires et quotidiens. Quant aux centres secondaires, ils sont dotés de fonctions et de services d'usages mensuels, hebdomadaires et quotidiens. Les

centres d'U.V. sont, pour l'essentiel, dotés d'équipements visant les nécessités hebdomadaires et quotidiennes[303].

Dans la visée d'accroître l'attractivité du centre principal, les concepteurs ont envisagé le développement d'une « aire commerciale ». Localisée à l'intersection des deux boulevards principaux, la métrique de son rayon d'influence, « assez large », n'est pas plus précisée que cela. Elle est censée permettre la concentration dans les même lieux qui la composeront de services commerciaux appartenant à des secteurs identiques et complémentaires[304]. Les concepteurs la définissent comme : « un espace où la complémentarité et la cohésion entre les gens d'un même métier, les avantages de la concentration des commerces de même type pour la clientèle, la meilleure facilité de contrôle des professions entrainent un regroupement dans un même tissu. Chaque groupe professionnel va s'installer sur un tronçon du réseau pour y exercer son métier. L'ensemble commercial se trouve ainsi divisé en une série d'espaces soudés les uns aux autres pour former tout un réseau. L'importance économique de la profession ou son image dans la perception du citadin vont influer sur sa position dans l'ensemble de ce réseau »[305]. Enfin, il faut souligner que, toujours dans l'optique de conférer d'avantage de centralité au centre principal, les concepteurs ont réservé trois zones qui lui sont proches, dévolues à une université, un parc urbain et un hôpital.

[303] Cf. *Rapport d'orientation*, pp. 72-76 et section « Activités commerciales et équipements », pp. 83-93.
[304] *Op. cit*., p. 73.
[305] *Op. cit*., p. 88.



Par la recherche de polyfonctionnalité des centres, en y disposant notamment, de façon groupée, des équipements à vocations diversifiées, il semble que les concepteurs tentent de se détacher de l'idéologie progressiste, par essence fonctionnaliste et dont l'instrument d'application est le *zoning*. Cela consiste dans les faits à découper l'espace urbain projeté en fractions inférieures et à l'attribution d'une fonction précise à chacune d'entre elles. Or les références textuelles, explicites ou pas, à la polyfonctionnalité des

centres sont nombreuses dans le cas présent[306]. Bien entendu, et nous l'avons déjà fait remarquer précédemment par rapport à la voirie ou à l'usage de la notion d'unité de voisinage, les concepteurs ont une démarche fortement teintée d'urbanisme progressiste, laquelle est aussi lisible à l'échelle globale du projet car il ne fait pas de doute que la technique du *zoning* a été utilisée à cette échelle[307]. Néanmoins, il serait exagéré d'affirmer qu'elle est purement progressiste, notamment au regard de la composition urbaine envisagée à des échelles inférieures telles que celles des centres projetés.

3. A.7. Une part d'urbanisme cultu(r)aliste

F. Choay définit l'*urbanisme culturaliste* comme un modèle d'aménagement urbain « fondé sur le témoignage de l'histoire », elle le qualifie de « nostalgique »[308]. Parmi les référents de la conception du projet, il semble que l'équipe de l'URBACO a suivi quelque peu le modèle culturaliste. Comme on le verra ultérieurement, contrairement au projet marocain de Tamansourt, il n'y aucune référence à la culture locale dans les partis pris d'urbanisme, dans le discours textuel que constitue le *Rapport d'orientation*. À titre d'exemple, la mosquée, qui joue pourtant un rôle majeur en tant qu'élément de centralité des villes arabes[309] est presque complètement occultée dans le texte. Il y est seulement fait référence dans la grille d'équipements nécessaires au projet et dans la carte consacrée à la localisation des équipements cultuels[310]. Toutefois, d'après certaines de nos sources discursives orales, l'édifice religieux en tant qu'élément de centralité aurait fait l'objet de réflexions. Selon Wissam Meziane, ami d'Omar Bounab, qui travaillait dans l'atelier de reprographie dans lequel a été imprimé le *Rapport d'Orientation*, Omar Bounab qui, rappelons-le, a fait partie de l'équipe des concepteurs

[306] « Les équipements et les édifices importants seront de véritables nœuds de composition de ce projet. […] Même dans les quartiers et les différentes U.V., il a été jugé nécessaire que les édifices publics soient regroupés pour des effets d'ensemble et seront ainsi mieux définis. […] Dans cette ville nouvelle, les équipements collectifs sont organisés et implantés non pas isolément mais en réseaux regroupant des services complémentaires à l'échelle des quartiers ou groupement de quartiers qu'ils desservent. […] Les grands édifices publics ayant un impact important […] sont répartis dans le centre ville […] caractérisé lui-même par une forte concentration d'équipements. L'objectif étant de concevoir un centre polyfonctionnel et attractif. » *Op. cit.,* p. 74 et 72.

[307] Cela est particulièrement visible sur la plupart des planches cartographiques qui illustrent le cas algérien dans ce chapitre.

[308] *Op. cit.*, p. 24 et 45.

[309] Voir à ce propos R. Cattedra, 2001, *La mosquée et la cité. La reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca (Maroc)*, thèse de géographie, université de Tours, 596 p.

[310] URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, 159 p., p. 127.

de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli, accordait une importance fondamentale à la présence de la mosquée dans le projet.

> « *Omar Bounab a fait des mosquées en veux-tu en voilà. C'était dans le contexte… Lui il est un peu religieux tu vois et dans son étude il a fait la ville arabe, il a voulu donner une entité arabe à la ville* [nouvelle]. *Donc, dans sa logique la ville devait avoir plein de mosquées. Toutes les U.V. avaient trois, quatre, cinq mosquées. Des petites mosquées, des grandes mosquées, tout s'organisait autour des mosquées.* » (Wissam Meziane, entretien, 17 juin 2008)

Si le discours de Wissam Meziane est exagéré[311], le principal intéressé confirme qu'il souhaitait que la mosquée ait une certaine importance dans la centralité du projet. À l'image de la mosquée Emir Abdelkader, fleuron architectural et urbanistique de Constantine, une mosquée d'une certaine ampleur avait été prévue à l'issue est du centre principal de la « ville nouvelle ». L'objectif était triple : donner d'avantage de monumentalité à cette partie du projet, créer un repère urbain qui facilite la lecture de la ville et surtout raccorder l'identité du projet à celle de ses futurs habitants. À proximité de cette grande mosquée qu'il envisageait dotée d'un centre d'études islamique, toujours sur le modèle de la mosquée Emir Abdelakader, l'architecte prévoyait une université avec un campus, l'ensemble étant articulé par des rues richement dotées en équipements de services plutôt destinés à la jeunesse estudiantine. Dans le discours du concepteur, la référence au passé qui l'a incité à une telle sélection est relativement explicite.

> « *Par exemple quand je vois l'avenue là, le boulevard principal, d'accord il épouse la morphologie du terrain, mais visuellement ce n'est pas bon*[312]*. Par exemple je me rappelle, je voulais avoir un symbole pour la ville nouvelle de Constantine. Chaque ville a un symbole, par exemple à Paris l'arc de triomphe, si vous allez à Berlin ou à Rome c'est pareil, il y a un symbole. Donc le symbole de la ville nouvelle ça allait être… À un moment deux sens possibles se dégageaient dessus le boulevard, donc c'était le point culminant, c'était le point… Nous en tant que musulmans, moi en tant que musulman, je pensais beaucoup plus à avoir un centre scientifique qui soit annexe à Emir Abdelkader, avec une grande mosquée, avec une université, avec un minaret ! Qui part en plein dans*

[311] La grille d'équipements prévoyait sept mosquées pour l'ensemble du projet donc, si l'on reprend la liste des équipements cultuels prévus pour le projet (cf. *supra* tableau n°4) il est mathématiquement impossible que trois mosquées aient été prévues pour chaque unité de voisinage.
[312] L'interviewé se réfère à ses visites récentes de la « ville nouvelle ».

le ciel, un élément monumental. Il y avait par exemple le campus universitaire, si vous voyez les plans initiaux[313]*, il y a des rues qui travaillent avec l'université. Par exemple avec des salles de cinémas, une salle de théâtre, des bibliothèques, des librairies, les fast-foods, les restaurants, tout, tout, l'animation. Par exemple à l'époque on avait la cinémathèque, on allait à la cinémathèque, il y avait des films passionnants. Bon, ça parlait du communisme, du capitalisme mais le bonhomme il s'enrichissait, il se cultivait, donc c'est des trucs qu'il* [fallait] *prévoir.* » (Omar Bounab, entretien, 18 juin 2008)

Le cas de l' « aire commerciale » est particulièrement révélateur de l'empreinte du modèle culturaliste. C'est en référence à une des spécificités qui fait la ville-centre, représentée comme positive, qu'a été opéré ce choix. Il s'agit de reproduire une particularité urbaine de Constantine au sein de la ville projetée.

« *On se documentait, on cherchait à travers les livres comment s'est effectuée l'évolution urbaine de Constantine. À partir de ces recherches on est tombé sur un livre très intéressant, L'évolution urbaine qui a été écrit par Pagand, à l'époque il était enseignant à l'université de Constantine*[314]*. Il rappelait les spécificités de la ville de Constantine dans tous les domaines, dans tous les secteurs, concernant l'administratif, la vocation de la ville de Constantine, parce qu'après, on a vu que la masse de population qui allait être transférée dans cet espace, c'était à partir de Constantine. Donc la population, toute cette armada, cette masse de population était caractérisée par des spécificités socio-économiques, socioculturelles. Donc il y a un transfert de tout, ce n'est pas seulement un transfert de personnes, mais de tout ce que représentaient ces personnes dans le domaine des pratiques sociales, des pratiques culturelles, l'espace qu'ils se sont appropriés à Constantine.* […] *Une des caractéristiques sur lesquelles on s'est basé par exemple, Constantine se distingue par rapport aux autres villes du pays, par la spécialisation des rues, essentiellement pour le commerce. Elle a beaucoup d'avantages. Par exemple si on va à Alger, une femme qui veut par exemple acheter une bague en or ou quoique que ce soit, vous trouverez des bijouteries qui sont distantes parfois de 500 mètres, d'un kilomètre, alors c'est un problème pour la femme qui veut acheter. Elle va voir un bijoutier la première fois mais elle ne va pas faire le choix sur un seul bijoutier. Elle est obligée de se déplacer parfois de cinq cent mètres, six cent mètres, donc ça engendre des problèmes de circulation, de fatigue, de commodité. On a trouvé, par exemple à*

[313] Des documents auxquels nous n'avons jamais eu accès.
[314] Il est surement fait référence à : B. Pagand, 1988, *La médina de Constantine : de la cité traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine*, thèse de géographie et d'aménagement, université de Poitiers, 355 p.

Constantine, l'avantage c'est qu'il y a une rue spécialisée par exemple sur le domaine de la bijouterie. La femme, sur une longueur de cents mètres, deux cent mètres, elle a plusieurs bijouteries avec des marchandises différentes et elle peut faire son choix sans se fatiguer, sans créer une circulation difficile dans la ville, c'est concentré. Et il y a en même temps la juxtaposition de plusieurs commerces qui vont l'un avec l'autre, par exemple la mercerie, la bonneterie. Donc on a essayé, pour ne pas créer de cassure, de transférer ces caractéristiques vers la ville nouvelle. […] *Ça existait dans des espaces exigus, donc on va reprendre la même chose dans des espaces plus larges, des boulevards. On ne va pas dire que les nouveaux boulevards vont contenir que de la bijouterie mais peut être qu'une partie… Vous voyez un peu ce que je veux dire.* » (Omar Bounab, entretien, 18 juin 2008)

En filigrane de ces options urbanistiques, on peut décrypter une conception *humaniste* de l'urbanisme dont le « plaidoyer de la rue » est une des composantes[315].

3. A.8. Une réflexion sur la lecture de la « ville nouvelle »

À n'en pas douter, les concepteurs ont parcouru l'ouvrage de Kevin Lynch[316] au cours de leurs recherches bibliographiques. Une section intitulée « Image de la ville » (pp. 71-72) est consacrée à la perception de la « ville nouvelle » projetée. De même, les références à la lisibilité de l'espace urbain par ses habitants, qu'ils en soient de simples usagers ou des résidents, sont multiples en dehors de cette section[317]. À travers *l'image de la cité*, c'est à la lisibilité du paysage urbain que K. Lynch se réfère. Il la présente comme une qualité, c'est-à-dire « la facilité avec laquelle ses parties peuvent être reconnues et organisées selon un schéma cohérent »[318]. D'une part, c'est avec les différents types de hiérarchisation qu'ils ont introduits dans leur projet que les concepteurs prétendent qu'il

[315] Voir S. Rimbert, 1973, *Les paysages urbains*, Paris, Armand Colin, 240 p., pp. 115-116.
[316] 1976, *L'image de la cité*, Paris, Dunod, (1960 1ère éd.), 222 p.
[317] « Le paysage urbain et la silhouette de la ville sont également jalonnés et marqués non seulement par l'architecture mais aussi par le caractère parfois audacieux des équipements collectifs qui constituent autant de signes […] » ; « Pour les divers systèmes d'équipements, on appréciera leur apport architectural à la qualité urbaine de l'environnement, leur rôle éventuel de point de repère ou d'identification » ; « Cette répartition [de la densité du bâti] a pour objectif de marquer l'espace et de permettre une identification facile et un repérage aisé » ; « Le paysage qui sera créé dans ce boulevard [principal] n'est pas le fruit du hasard, mais au contraire celui d'un processus conscient de création. En effet, l'aménagement peut maitriser l'image finale donnée par le boulevard. L'objectif est de mettre en évidence la vue permettant sa découverte progressive avec ses équipements, son commerce et l'ensemble des activités induites par cette dernière. »*Op. cit.*, p. 73, 74, 76, 79. Nous pourrions encore donner d'autres exemples…
[318] *Op. cit.*, p. 18.

permettra « une meilleure vision, identification et organisation des éléments constituant le système de la ville [nouvelle] »[319]. Il s'agit de la hiérarchisation des centres, de l'affectation des équipements et des activités commerciales, de la voirie, de l'affectation des densités et de celle des espaces verts. D'autre part, le traitement de la voirie aurait lui aussi pour effet, de par la différenciation qu'il est supposé engendré, la facilitation du « repérage et l'identification de l'ensemble »[320]. C'est aussi dans la perspective d'offrir une meilleure lisibilité de l'espace urbain à son échelle globale, que les concepteurs ont réservé la localisation des bâtiments les plus monumentaux de par leur hauteur dans le centre principal[321]. Cela répondrait à ce qu'Omar Bounab appelle « l'effet ville ».

> « *Dans les bouquins que j'ai lus, j'ai trouvé le concept d'effet ville. Recréer l'effet ville c'est avec la hauteur, avec ce principe qu'une ville ancienne, une ville traditionnelle gagne en hauteur dès qu'on va vers le centre-ville. Et c'est donc cette forme urbaine qu'on devait retrouver dans le schéma. Bien sûr c'est un phénomène qui résulte… C'est que les terrains sont tellement chers au centre-ville par rapport à la périphérie, que pour rentabiliser le coût du terrain on va monter en hauteur. C'est ce qui s'est passé à New York, à Manhattan. Et quand on doit créer une ville nouvelle, on doit recréer cette image, pour qu'on puisse se repérer par rapport à l'image visuelle, le centre-ville se distingue de la périphérie par la hauteur des immeubles.* » (Entretien, 18 juin 2008)

Cependant, si les concepteurs se réfèrent à la théorie "lynchéenne", il n'est pas évident qu'ils l'aient digérée. À propos des travaux de Lynch, F. Choay explique que le principal enseignement est la mise en évidence du particularisme de la ville : « une ville n'est pas perçue par ceux qui l'habitent à la manière d'un tableau ; sa perception est pour eux organisée de façon radicalement autre, en fonction des séries de liens existentiels, pratiques et affectifs qui les attachent à elle. […] Cette analyse fait apparaître, comme jamais, l'erreur des urbanistes progressistes lorsqu'ils composent leurs projets à la manière d'œuvres d'art ou de tableaux »[322]. Si les concepteurs de la « ville nouvelle » se sont intéressés à la perception que les habitants auraient de cet espace futur, il n'est pas moins sûr qu'ils l'aient élaboré à la manière d'une œuvre d'art.

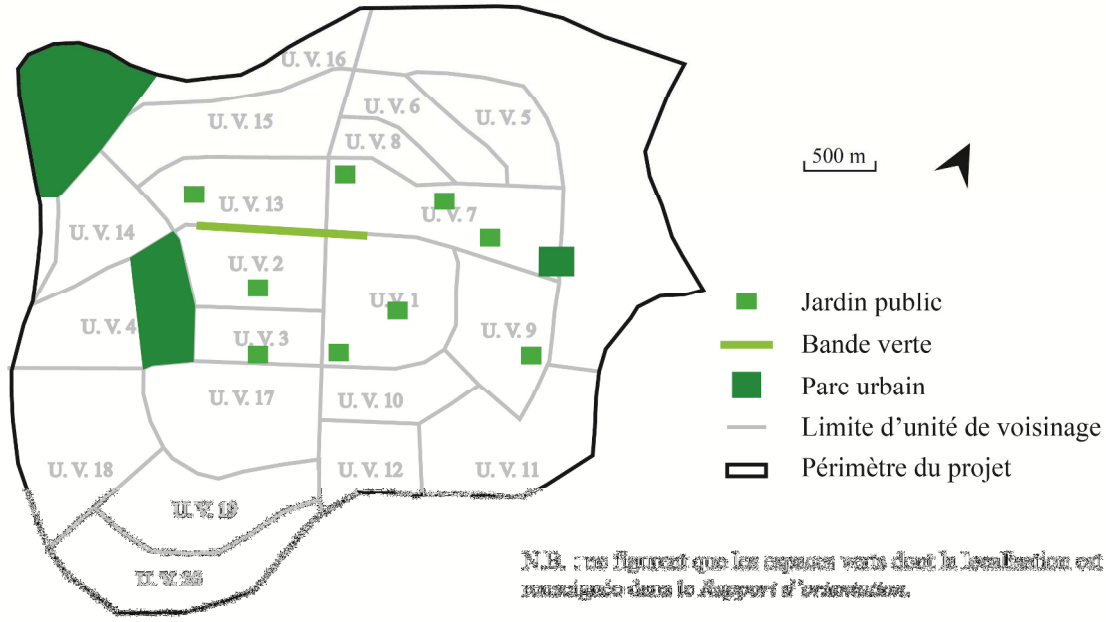
---

[319] *Op. cit.*, p. 71.
[320] *Ibid.*
[321] À titre indicatif, il est précisé dans le *Rapport d'orientation* que les immeubles de grande hauteur de type résidentiel y auront une taille maximum de R+8.
[322] *Op. cit.*, p. 72.

3. A.9. La nature en ville ou la question des espaces verts

Les concepteurs accordent une grande importance à l'aménagement d'espaces verts pour plusieurs raisons : la régulation climatique et celle de la pollution atmosphérique de l'espace urbain, ainsi que les possibilités récréatives et d'interactions sociales qu'ils peuvent offrir[323]. Dans leur plan, la « ville nouvelle » est donc abondamment dotée en espaces verts. Trois types se distinguent : le jardin public, le parc urbain, la bande verte. Leur localisation serait déterminée afin qu'ils soient très accessibles. Les jardins publics sont situés à proximité des centres d'U. V. ou de quartiers ou de voies de circulation majeures tandis que la bande verte se situe en position centrale du boulevard principal. Les parcs urbains, au nombre de trois, sont disséminés à l'entrée est de la « ville nouvelle », à proximité de la zone dévolue à l'université et à l'extrémité nord-ouest du site. Ce dernier serait couplé à un parc d'attractions. Enfin, il est prévu que les legs végétaux soient préservés dans la mesure du possible.

Planche n°23 Localisation des espaces verts du projet d'Ali Mendjeli



N.B. : ne figurent que les espaces verts dont la localisation est mentionnée dans le *Rapport d'orientation*.

Source : URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, p. 58 et 94. Réalisation : J.-M. Hallout, 2013.

[323] *Op. cit.*, pp. 93-96.

3. B. Tamansourt

Une mise au point s'impose avant de poursuivre le déroulé de notre comparaison. L'analyse de la conception du projet de Tamansourt est, dans la mesure du possible, strictement adossée à la structure de celle du cas d'Ali Mendjeli qui précède. Il faut noter que l'ordre du comparatisme est tout à fait interchangeable. Nous aurions pu débuter l'étude par le cas marocain et continuer par celle du cas algérien. Il n'est donc pas question d'insinuer que les concepteurs de l'un se sont inspirés de l'autre ou vice-versa.

3. B.1. Brève présentation des concepteurs

L'équipe, mandatée en gré à gré par l'ERAC Tensift pour concevoir la « ville nouvelle » à son échelle globale, présente des analogies avec celle qui a conçu celle d'Ali Mendjeli. Elle est marquée par un effectif restreint et un profil mono-disciplinaire. Il s'agit d'un trio d'architectes composé par Mohamed Ibnou Touzi Tazi, Faouzi Kharchafi et Abdelilah Mechiche Alami. Tous trois, alors architectes indépendants, ont été recrutés sur la base de leur renommée et surtout de leur longue expérience dans le métier, d'une trentaine d'années passées dans la fonction publique notamment en tant que hauts cadres du département de l'habitat. Toutefois, des recherches webographiques ne témoignent guère de leur réputation dans le milieu, à l'inverse d'autres architectes privés employés par l'ERAC Tensift pour concevoir des projets internes à celui de la « ville nouvelle »[324]. M. Ibnou Touzi Tazi fut président du Conseil régional de l'ordre des architectes de Rabat entre 1992 et 1995, tandis que Faouzi Kharchafi occupe actuellement la fonction d'architecte-conseil pour le compte de la filiale Chaâbi Lil Iskane du Groupe Ynna holding[325]. L'équipe n'a pas eu une latitude maximum pour concevoir le projet. Le contenu leur a été imposé par une équipe de l'ERAC, constituée de deux architectes et d'un superviseur et ce fut à elle de l'ordonner spatialement. La conception finalisée est le fruit d'allers-retours entre les propositions du groupe d'architectes privés et leurs validations ou leurs adaptations en fonction des accords ou des désaccords formulés par l'équipe de l'ERAC.

[324] Cf. *infra*, § 3. B.6.
[325] Chaabi Lil Iskane est un des acteurs de la promotion immobilière privée parmi les plus importantes au Maroc.

« *Les trois architectes sont pilotés localement par l'équipe* [de l'ERAC]. *La programmation c'est nous et la réflexion, les propositions c'est eux. C'est comme dans tout projet, la programmation se fait au niveau du maître d'ouvrage et le projet lui-même, il se fait par les architectes du privé, mais avec l'équipe locale.* » (Benyounes Belqasmi, Al Omrane Marrakech, entretien, 08 avril 2010)

3. B.2. L'aménagement d'une « ville nouvelle », une réflexion et un choix passablement expliqués et argumentés

À l'instar du projet d'Ali Mendjeli, il est compliqué de saisir ce que recouvre la terminologie ville nouvelle dans le cas de Tamansourt et plus généralement dans le contexte marocain. Quant aux justifications qui président à une telle option, elles ressortent comme très minces par leur manque d'explicitation.

Interrogés sur ce que signifie le terme ville nouvelle dans le contexte de la politique éponyme marocaine, ceux qui suivent le projet de Tamansourt depuis l'échelle nationale jusqu'à l'échelle locale, mettent en garde sur le « *transfert de concept* » d'un pays à un autre[326]. Selon eux, il faudrait tenir compte des spécificités territoriales. Toutefois, lorsqu'il leur est demandé d'exposer lesdites particularités et leurs impacts sur l'adaptation sous-entendue du concept de ville nouvelle, les discours s'effilochent. Reviennent alors les standards conceptuels que sont l'autosuffisance et la distanciation de l'espace urbain projeté vis-à-vis de la ville-centre, ainsi que la mixité socio-économique de la population qui devrait y habiter. Le corpus documentaire disponible n'apporte pas d'avantage d'informations sur la consistance conceptuelle du projet. Khatib El Hebil, président directeur général d'Al Omrane Marrakech indique : « Retracer la genèse de Tamansourt, c'est reprendre le cheminement des réflexions suscitées par les villes nouvelles et les analyses très nombreuses qui leurs sont consacrées afin de comprendre les enjeux notamment liées aux problématiques récentes de l'urbanisme et du développement territorial. La ville nouvelle de Tamansourt ne dérogera pas à la règle : elle est le fruit d'une réflexion qui aura duré près de quinze années […] »[327]. Si ce texte est fort de mots savants et bien rédigé, aucune trace documentaire écrite et étayée ne

[326] Il est fait référence aux entretiens menés respectivement, le 16 juillet 2007, le 25 octobre 2007 et le 08 avril 2010 avec Najib Lahlou, membre du directoire du holding Al Omrane ; Adib Aloui alors directeur national de l'urbanisme et Benyounes Belqasmi, cadre supérieur de l'ERAC Tensift puis d'Al Omrane Marrakech et qui occupa un temps la fonction de « directeur de la ville nouvelle » de Tamansourt.
[327] Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt Magazine d'informations*, n°2, 10 p., p. 1.

corrobore ces affirmations ni ne témoigne d'une pensée telle qu'elle est prétendument élaborée. Il en est de même d'un éditorial du ministre de l'habitat et de l'urbanisme Taoufik Hejira, plus haut représentant de l'institution de laquelle dépend le projet de Tamansourt : « Revenir sur les raisons qui ont dicté la philosophie et l'esprit de la politique des villes nouvelles dans notre pays ainsi que ses portées tant spatiales, sociales qu'économiques, procure un sentiment de satisfaction vu que cette politique est aujourd'hui une réalité et que cette ville nouvelle [Tamansourt] a déjà fêté son premier anniversaire »[328]. Dans le contenu des pages qui suivent cet article, aucun passage ne mentionne, avec distinction, le retour réflexif et la description des effets attendus du projet pourtant annoncés. Il est écrit par la suite : « Créer une nouvelle ville à l'échelle de Tamansourt […] ne peut se faire sans une démarche intellectuelle. La préoccupation essentielle de l'ERAC Tensift, en tant que maître d'ouvrage de ce grand projet porte sur le concept idéal. Comment procéder à cette fabrication urbaine pour réussir la ville ? […] Comment s'extraire d'un certain conformisme et de l'application systématique des concepts d'urbanisme moderne ? »[329]. De nouveau, un développement de ces annonces et les réponses à ces questions font défaut. Certes, quelques items sont égrenés[330], mais sans toutefois être articulés aux interrogations précitées. Leur description très succincte n'évoque rien de novateur et relève d'idées préconçues. Lors de l'entretien que nous avons eu avec lui, B. Belqasmi nous a remis un document[331] à même de nous éclairer, selon ses dires, sur les réflexions menées pour aboutir au modèle de Tamansourt. Concrètement, les considérations intellectuelles sur le projet, contenues dans la section « Préambule »[332] sont très réduites et laissent la part belle à d'autres aspects du projet, plus technique et dans une enveloppe relativement généraliste[333]. Les aspects réflexifs conceptuellement parlant tiennent dans l'extrait qui suit.

> « La conception d'une ville nouvelle n'est pas chose aisée. La ville ne peut être réduite à un nombre de logements, d'infrastructures de base et d'équipements socioculturels. C'est

[328] ERAC Tensift, 2006, *Tamansourt Bulletin d'information*, n°1, 19 p., p. 5.
[329] *Op. cit.*, p. 6.
[330] Tels que « Espaces résidentiels » ; « Aménagement d'activités économiques et touristiques » ; « Équipements » ; « Espaces verts ». *Op. cit.*, pp. 6-7.
[331] Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat, de l'emploi et de la formation professionnelle, ERAC Tensift, 1998, *Aménagement de zones pour la promotion de l'habitat social – Ville satellite de Harbil – Étude de faisabilité – Rapport détaillé*, 47 p.
[332] *Op. cit.*, pp. 1-2.
[333] « L'agglomération de Marrakech dans son contexte national et régional » (pp. 3-7) ; « Le contexte urbain du projet » (pp. 7-23) ; « Caractéristiques du site » (pp. 24-33) ; « Présentation et programmation du projet » (pp. 33-44) ; « Montage financier » (pp. 44 – 46).

> avant tout un organisme vivant qui a besoin d'un dynamisme propre à même de lui conférer une certaine autonomie. La politique des villes nouvelles a été initiée par la Grande Bretagne à la fin des années 50 puis par la France à partir de 1965. L'objectif assigné à cette politique est d'éviter la concentration de la population et des activités dans un lieu privilégié (Londres, Paris). Il ne s'agit pas d'un objectif à caractère social, mais éminemment économique dans la mesure où la congestion urbaine se traduit par des déséconomies pénalisant le producteur (pollution, surcoûts, criminalité, etc.). L'évaluation de cette politique a montré que chaque fois que la ville satellite a été conçue comme un dortoir, l'échec est total (problèmes des banlieues). À l'inverse, quand la ville nouvelle accueille les industries, les centres de recherche et l'université, elle acquiert une autonomie lorsque la ville mère ne devient dépendante d'elle »[334]

Notre première remarque est qu'il n'y a, finalement, aucune accroche du concept de ville nouvelle au projet. Par exemple, le projet s'inspire-t-il d'avantage des *new towns* ou des villes nouvelles version française ? Rien n'est dit. D'autre part certains amalgames montrent que le concept de ville nouvelle n'est pas réellement maîtrisé. Ainsi, ville satellite et ville nouvelle présentent des divergences. Un projet de ville nouvelle ne peut être conçu comme une cité dortoir sinon il ne relève pas de ce concept. La politique des *new towns* a été amorcée à la fin des années 1940. Si ce n'est pas le seul objectif de ce concept opératoire, une ville nouvelle est aussi un projet à caractère social. L'ensemble de nos recherches bibliographiques sur le thème de la ville nouvelle ne nous a jamais conduit à repérer qu'un objectif principalement économique soit à l'origine de ce type d'aménagement, d'autant plus pour les raisons qui sont décrites[335]. Enfin, on notera le caractère évident de certaines parties de l'énoncé. Dans le reste du document aucune information étayée n'est mentionnée et articulée clairement aux problématiques soulevées dans ce paragraphe afin d'en éviter les écueils.

Pourquoi l'option d'aménager la « ville nouvelle » de Tamansourt a été prise ? Quels sont les objectifs annoncés de ce projet ? Comment sont-ils argumentés et par quels moyens seront-ils atteints ? Comme nous allons le constater, les réponses officielles à ces questionnements sont souvent marquées par un caractère péremptoire, lapidaire et le

[334] *Op. cit.*, p. 1.
[335] Au sujet de toutes ces remarques, nous renvoyons le lecteur à l'Introduction générale, section « La persistance paradoxale d'un concept passé » et au chapitre 1 Des idées sur la ville nouvelle au concept de ville nouvelle.

manque d'intelligibilité qu'elles présentent lorsqu'elles sont rapportées à un projet de l'ampleur que sous-entend celui d'une ville nouvelle[336].

On pourrait s'attendre, à la lecture d'une section intitulée « Principales motivations du projet », à une description étayée des raisons à la base de la volonté de l'aménager or, le texte tient en une demi-page[337]. Une telle option y est justifiée par les nécessités d'une part, de diversifier les sources d'emplois de l'agglomération marrakchie, d'autre part, d'accroître l'offre de logement dont la production serait déficitaire en rapport à la demande et, enfin, d'aménager des centres périphériques dans l'optique de limiter « l'exode rural » dirigé vers la ville-mère. Selon les auteurs de l'étude, ces besoins conjugués au déficit de foncier aisément urbanisable de la capitale régionale et au fait que les autres sites potentiels dans un rayon de trente kilomètres autour de celle-ci présentent des contraintes notamment d'ordre foncier, « justifient amplement la création de cette ville nouvelle ». D'autres justifications d'une telle option, au nombre de deux et sous la forme des effets qu'elle produirait, sont mentionnées dans la conclusion du rapport[338]. Premièrement, il permettrait « la dédensification de la médina de Marrakech et la résorption des douars intra-urbains, offrant par là un mieux-être aux habitants de la métropole ». Deuxièmement, à l'issue du projet, outre les emplois temporaires induits par sa réalisation, des emplois pérennes dans le secteur industriel seraient générés pour un nombre de 60 000 postes, « sachant qu'un emploi industriel entraîne dans son sillage une moyenne de cinq emplois tertiaires ». Ainsi, si l'on en croit les auteurs de l'étude, 60 000 plus cinq fois 60 000 soit un total de 360 000 emplois serait disponible dans la « ville nouvelle ». Comment les employeurs seraient amenés à y implanter leur entreprise ? Aucune information ne le précise. Sur la base de quel calcul, de quelle méthode ou de quelle étude ce volume d'emploi est-il avancé ? Cela non plus n'est pas renseigné. Pour revenir sur la « dédensification » de la médina et la résorption des douars, comment intéresserait-on les habitants ainsi délogés à s'installer dans la « ville nouvelle », durablement ? Là encore, aucune piste de solution n'est fournie. Des éléments de

[336] Malgré le défaut de tenir des propos redondants, notre étude est ici basée sur l'analyse du contenu des documents susceptibles d'apporter des réponses à ces questionnements, lesquels sont traités selon l'ordre chronologique de leur publication. Il s'agit de : Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat, de l'emploi et de la formation professionnelle, ERAC Tensift, 1998, *Ville satellite de Harbil – Étude de faisabilité*, 47 p. ; ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, 27 p. ; Z. Triki, 2006, « La ville nouvelle : Tamansourt, un compromis entre le réel et le théorique », in *Actes du colloque Ville nouvelles et Villes satellites*, Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, 206 p., pp. 130-142. Il est à noter que les deux derniers documents sont traités conjointement.
[337] *Op. cit.*, p.33.
[338] *Op. cit.*, p. 47.

justification de l'option d'aménagement de la « ville nouvelle », qui s'inscrivent dans une lignée similaire à ceux évoqués précédemment, sont dispersés dans d'autres parties du rapport. Ainsi la sous-section « Projections de la demande de logement à l'horizon 2002 et 2007 »[339] est conclue de la sorte : « Les efforts en matière de construction de nouveaux logements doivent être renforcés. Lorsqu'on sait que la dédensification de la médina et la résorption de l'habitat insalubre augmentent le nombre de demandeurs, et lorsque l'espace urbain est quasi saturé, la solution ne pourrait être que la création et le renforcement des villes satellites autour de la métropole ». Cette assertion repose sur des hypothèses de la demande de logements au sein de la ville ocre. Une tendance basse les établit respectivement à 63 000 et 75 000 en 2002 et 2007 et une tendance haute à 66 000 et 80 000. Cependant, aucun calcul n'est précisé quant à l'obtention de tels résultats. En outre, la section « Les limites à l'urbanisation de la ville »[340] est conclue ainsi : « En conséquence, la solution serait l'extension de la ville de Marrakech dans le sens ouest, c'est-à-dire de la commune rurale de Harbil. Mais c'est la maîtrise de cette urbanisation qui doit être assurée [par le biais de la réalisation d'une ville nouvelle] ». L'argumentaire qui sous-tend cette conclusion est exposé sous la forme d'items succincts[341], lesquels ne sont par ailleurs pas explicitement articulés à la nécessité d'engager une telle option d'aménagement.

Dans le document *Tamansourt premier anniversaire*[342] le premier objectif de la « ville nouvelle » relaté est l'intensification de l'offre de logement « comme fondement de la lutte contre l'habitat insalubre et pour la mise à niveau de Marrakech ». Il serait rendu effectif par le relogement au sein de l'espace projeté de 5 000 ménages issus des quartiers insalubres de Marrakech et par la réalisation de 58 000 unités mais dont l'identité des destinataires n'est aucunement spécifiée. Autrement dit, que ce soit dans ce document ou dans celui précédemment analysé, aucun éclairage n'est apporté quant à l'identité de la population ciblée par le projet. Il est à remarquer que dans sa présentation publique du projet, le chef de la division communication de l'ERAC Tensift avance un

[339] *Op. cit.*, pp. 21-22.
[340] *Op. cit.*, pp. 22-23.
[341] Sont énumérés le fait que la ville de Marrakech soit le principal bassin d'immigration en raison de la concentration des emplois qui s'y trouvent ; le manque de rôle de relais d'immigration des petites et moyennes villes de la région ; de nouveau, une demande forte en logements et en espaces à investir pour des activités notamment de type industriel ; le fait que les autres communes limitrophes de Marrakech, pour des raisons diverses avancées dans le SDAU et l'*Étude d'aménagement des communes périphériques*, ne peuvent recevoir une urbanisation de grande ampleur.
[342] ERAC Tensift, 2005, 27 p., p. 7.

nombre de 40 000 logements programmés[343]. La différence de 18 000 unités est significative et conduit à s'interroger sur la fiabilité des nombres énoncés. Les arguments qui justifient cet objectif sont la polarisation des migrations régionales vers la ville impériale et le déficit en logement dont elle ferait l'objet. Ainsi, il est indiqué que le « besoin annuel avoisine 10 000 logements et le déficit cumulé se chiffre à 30 000 logements. 9% de la population de Marrakech, soit 15 000 ménages vivent dans des tissus insalubres »[344]. Mais à nouveau, il y a une certaine opacité quant à ces données numériques puisque leur source n'est pas précisée. Quand bien même, la production de 58 000 logements ne parviendrait à combler le déficit si celui-ci est de l'ordre de 10 000 unités annuellement. Il est aussi à noter que les auteurs ne précisent aucunement ce que signifie ladite mise à niveau urbaine. Par ailleurs, illustration de l'extension du périmètre urbain de Marrakech, certes exponentielle, à l'appui, il est rapporté que le projet constituerait « un frein, à l'expansion incontrôlée de Marrakech » : « la création de la ville satellite à la périphérie de la métropole régionale [promettrait] une meilleure fixation des flux, notamment grâce à son interaction étroite avec la métropole (meilleurs chances offertes dans la quête d'emplois urbains, échanges commerciaux et de services) »[345]. Là encore, la démonstration d'un tel effet est faiblement argumentée, peu intelligible, de même que ces mécanismes concrets ne sont que peu ou pas explicités. Les deux objectifs qui suivent, semblent avoir pour finalités de pérenniser l'installation des futurs habitants du projet. Il s'agit de « créer une ville harmonieuse permettant l'épanouissement de sa population en assurant des espaces d'habitat, de travail et de loisirs » et de « générer des activités et des emplois »[346]. Les moyens mis en avant pour parvenir à des fins d'une telle ambition apparaissent en nombre trop restreint, en décalage et sont encore une fois très peu explicités. Ils sont énumérés très succinctement de la manière suivante pour le premier : « typologie variée d'habitat peu dense, adapté à toutes les strates de revenus et privilégiant la mixité sociale ; « réseau de voirie correspondant à l'envergure de la ville nouvelle » ; « environnement urbain d'une ville verte et épuration des eaux usées ». Pour le second, il s'agit de : « aménagement de plusieurs zones mixtes de taille modérée, destinées aux petites industries et à l'artisanat » ; « intégration de zones de développement touristique ». Par exemple, en quoi consisteront lesdites zones touristiques

[343] 2006, « La ville nouvelle : Tamansourt, un compromis entre le réel et le théorique », in *Actes du colloque Ville nouvelles et Villes satellites*, Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, 206 p., pp. 130-142, p. 132.
[344] ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, 27 p., p. 7.
[345] *Op. cit.*, p. 9.
[346] *Op. cit*., p. 7.

et comment seront intéressés des acteurs œuvrant dans se secteur à investir dans la « ville nouvelle » restent des interrogations sans réponse. Enfin, le dernier objectif assigné au projet est de « constituer un maillon fort de l'armature urbaine régionale ». Cela est décliné de la façon suivante : « Renforcement du réseau des centres gravitant autour de Marrakech ; développement d'une interaction forte avec la capitale ; sauvegarde de ses pôles historiques, touristiques et culturels ». La première déclinaison est justifiée par les préconisations du SDAU et de l'*Étude d'aménagement des communes périphériques*[347]. Étant donné que cet aspect de justification de l'option « ville nouvelle » a été traité auparavant et a montré que cet argument n'est pas valable, nous n'y revenons pas[348]. La deuxième déclinaison n'est aucunement explicitée dans le document. Quant à la troisième, elle est probablement à mettre en rapport avec ce passage du document : « Les prestigieux repères urbains qui animent la ville (monuments historiques, anciennes médinas, mosquée Koutoubia, place Jamaâ El Fna…) sont incompatibles avec la congestion des voies de circulation ou l'habitat anarchique »[349]. Or, le niveau de fréquentation de ces lieux patrimoniaux atteste que cet argument est très discutable. En outre, on peut s'interroger sur le fait que la seule réalisation d'une ville nouvelle suffise à fluidifier le trafic et régler la question de l'habitat non réglementaire.

3. B.3. La localisation du site et ses justifications

Comme pour le projet d'Ali Mendjeli, celui de Tamansourt est situé dans la proche périphérie de la ville-centre, précisément à sept kilomètres de la limite nord du périmètre urbain de Marrakech et à une quinzaine de kilomètres de son centre. Cette situation l'éloigne donc aussi d'un des fondements du concept de ville nouvelle qui relève de sa localisation, à savoir, une distance entre les deux entités suffisamment importante pour maintenir ou créer une ceinture verte de grande envergure, mais aussi pour prévenir tout phénomène de conurbation et garantir ainsi une indépendance spatiale *stricto sensu* de l'espace urbain projeté. D'ailleurs, un début de conurbation est déjà évoqué, certes pas en ces termes dans *l'Étude de faisabilité de la ville satellite de Harbil*[350]. Quelques douars, deux stations de concassage, un centre commercial et touristique, une unité de remplissage de gaz butane et une carrière ainsi que la décharge publique de Marrakech se

[347] *Op. cit.*, pp. 10-12.
[348] Cf. *infra*, chapitre 2, § A.2.4.
[349] *Op. cit.*, p. 13.
[350] *Op. cit.*, p. 25-26.

situent dans l'interstice entre la ville-centre et le site du projet, de part et d'autre de l'axe de communication qui les relie.

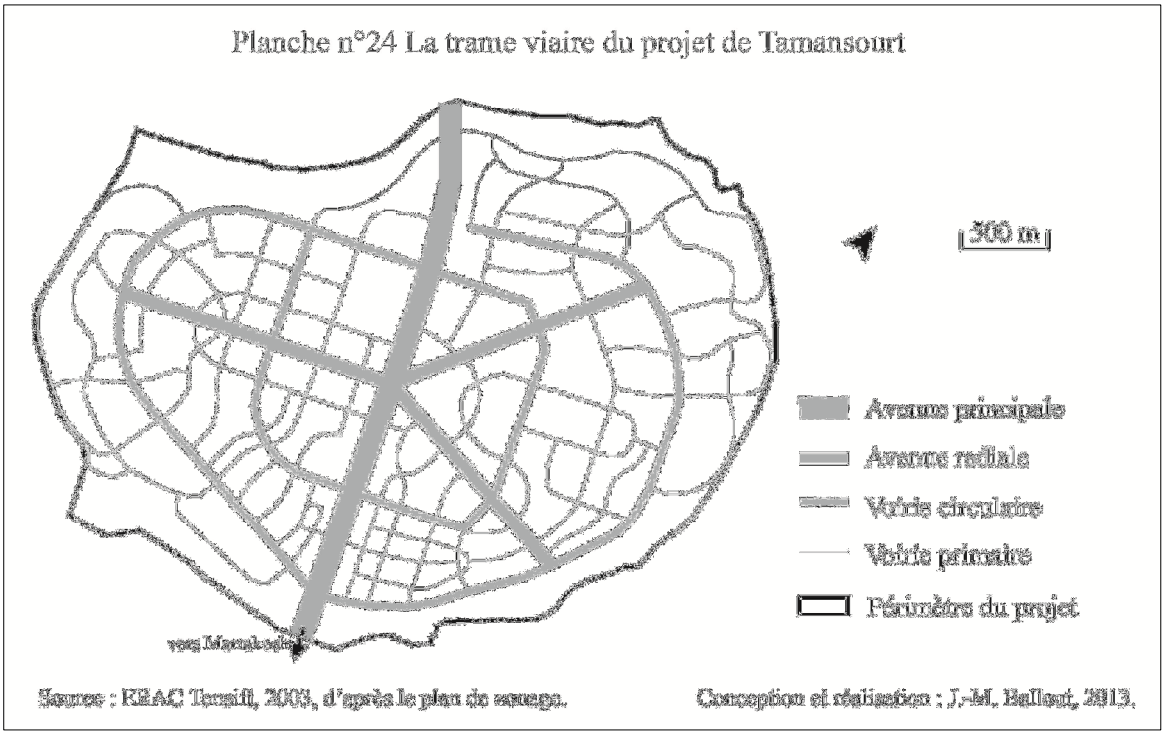
Dans le document, seule la justification par le SDAU et *l'Étude d'aménagement des communes périphériques* explique clairement la localisation du projet. Il a été démontré dans le chapitre précédant que cet argument reposant sur l'urbanisme réglementaire était en majeure partie erroné. Il n'est donc pas nécessaire d'y revenir. La section « Caractéristiques du site » représentant 20% du volume de l'étude (pp. 24-33), très courte au regard des thèmes qu'elle entend traiter[351], ne présente pas d'articulation intelligible avec la justification de la localisation du projet. C'est au lecteur de la deviner. Ainsi, le site serait naturellement délimité par l'oued Kassab au nord et l'oued Bouzemmour au sud. Sa topographie serait propice à un aménagement urbain d'une telle dimension. Elle se caractérise par un relief plutôt plat, tout de même légèrement vallonné, présentant quelques dépressions lesquelles formeraient parfois des chaâbas. Le couvert végétal très peu développé constituerait aussi un facteur favorable. À la différence du projet d'Ali Mendjeli, aucune justification de la localisation du site n'est faite sur la base d'un possible traitement paysager esthétique de la future urbanisation, ce malgré des panoramas qu'il offre tant sur la chaîne des Jebilate au nord-est que sur celle de du Haut-Atlas au sud-est. Ceux-ci seront mis en exergue une fois le projet amorcé.

Il est indiqué que le site est « vierge »[352] mais les auteurs du document se contredisent puisqu'ils rappellent que deux douars se trouvent dans son périmètre, chacun comptant plusieurs centaines d'individus. Il faut sûrement comprendre par là qu'une telle occupation ne constitue pas un obstacle majeur au projet. Par ailleurs, il est précisé que le terrain est de type *bour*, c'est-à-dire désavantageux pour une agriculture irriguée. De même, il est mentionné que du point de vue foncier le terrain est domanial avec un droit de jouissance de la collectivité ethnique dite des Harbil. Sans doute faut-il saisir en filigrane que l'apurement foncier sera plus aisé du fait que le terrain retenu ne relève pas du privé. Enfin, le fait que le site soit connecté à Marrakech par une liaison routière – la route nationale n°7 reliant Marrakech à Safi et El Jadida – est apparemment considéré comme un atout supplémentaire.

[351] « Situation géographique » ; « Statut foncier » ; « État actuel » ; « Climat » ; « Hydrographie » ; « Raccordements aux infrastructures de base ».
[352] *Op. cit.*, p. 25.

3. B.4. Une forte empreinte de l'*urbanisme progressiste*

De même que dans le cas algérien, la conception de la « ville nouvelle » de Tamansourt est fortement marquée du sceau de l'urbanisme progressiste. Le modèle du secteur y est de mise. C'est à partir de la trame viaire qu'est imposée la structuration de l'espace projeté. Cette fois-ci, au lieu d'être déterminé à partir d'un chemin de wilaya, c'est à partir de la portion de la route nationale n°7 reliant Marrakech à Safi – coupant le site du projet en deux – qu'a été organisé le réseau viaire. Il est hiérarchisé selon quatre niveaux. Le niveau supérieur, l'avenue principale, est superposé sur la partie de la route nationale concernée. Le deuxième niveau de voirie prend les traits de trois axes sécants au premier, dont les points de départ sont positionnés de façon identique, au niveau du milieu de l'avenue principale. Ce sont les avenues radiales. Le troisième échelon de voirie est constitué par les axes circulaires qui relient notamment les deux échelons précédents. Le quatrième niveau, que nous avons désigné comme la voirie primaire, maille à une échelle plus fine l'ensemble du site.



Presque quarante ans après les vives critiques exercées par F. Choay à l'encontre des plans dessinés à la mesure de la circulation automobile, notamment étayées sur les travaux de Lewis Mumford, il semble que les concepteurs de Tamansourt n'aient pas

échappé à la tentation de la « technolâtrie, [c'est-à-dire à] l'asservissement de l'homme à la machine par l'intermédiaire de plans conçus pour un usage maximum de l'automobile »[353]. Il n'y a qu'à observer la part de l'emprise au sol de la voirie représentée sur le plan de zonage (voir *infra*, planche n°25) du projet par rapport à son occupation globale, pour s'en rendre compte. Le projet a été pensé pour une circulation essentiellement automobile.

Deux caractéristiques qui assoient la conception de Tamansourt dans le sillage de l'urbanisme progressiste ont consisté en un usage soutenu du *zoning*, mais aussi, d'une façon certes "relâchée", de l'unité de voisinage.

D'après le discours du superviseur de la conception il n'y aurait pas de délimitation nette de quartiers sur le papier, ni d'utilisation appuyée de la notion d'unité de voisinage pour organiser la structure spatiale du projet, même si, *in fine*, il utilise le terme de quartier pour l'expliquer.

> J.-M. B. : « *Alors, vous me parlez de quartier, quelle est la délimitation du quartier en fait, est-ce que ça correspond à la tranche, ça correspond à quoi sur le plan ?* »
> B.B. : « [Long silence]. *En fin de compte les tranches c'est des tranches de réalisation. C'est-à-dire, c'est un autre, c'est les réseaux, c'est plus technique, les tranches on les a déterminées par la suite. Les tranches un à huit ce n'est pas venu au départ. Au départ on s'est dit qu'il fallait faire une conception de manière à ce que si on voulait réaliser uniquement cette partie-là* [il montre le plan de zonage], *elle sera complète, entière, elle aura son centre, sa médina, sa zone d'activité, toutes les zones d'habitations, de la villa, du logement, on aura tout dans un petit quartier. Ce centre là aussi, autour de ce centre on aura tout, et autour d'ici la même chose.* »
> J.-M. B. : « *Mais en fait on aurait quoi, au départ vous avez pensé à trois quartiers ?* »
> B. B. : « *Non, en fin de compte c'est plusieurs quartiers, les quartiers en fin de compte c'était un peu ça les quartiers* [il montre le plan de zonage de manière approximative]. *Bien sûr ce n'est pas très étanche entre les quartiers, il ne fallait pas faire, parce qu'on ne peut pas mettre ici quelque chose et rien de l'autre côté. En même temps c'est des quartiers qui se complètent, mais c'est des quartiers, on peut y trouver de tout, mais ils peuvent être complémentaires entre eux, ils doivent vivre entre eux, ils ne doivent pas être étanches les quartiers. Ce n'est pas très étanche, même la délimitation, on s'est dit justement qu'il ne faut pas qu'on voit qu'il y a, que ces, ces quartiers, on va les voir*

[353] 1965, *L'urbanisme, utopies et réalités – Une anthologie*, Éditions du Seuil, 448 p., p.61.

socialement, c'est des quartiers pauvres, des quartiers… Il ne fallait pas créer ça. Mais nous dans notre vision, on s'est dit qu'il fallait quand même qu'il y ait tout dans une certaine surface, qu'on ait le plus proche de soi son boucher, sa zone d'activités, la médina d'attractivité, le lot villas, le lot économique et tout. »

J.-M. B. : « *Quand vous me dites dans une certaine surface, vous aviez établi une surface type ?* »

B. B. : « *Non, c'était un peu comme ça, fictif, on n'a pas dit « voilà il faut limiter le voisinage, c'est tant de m² et tout ça, non.* »

J.-M. B : « *Voilà, vous avez compris le sens de ma question, est-ce que vous avez travaillé par unité de voisinage ou pas ?* »

B. B. : « *Non. Non pas vraiment, bon on peut dire ça par exemple* [il montre le plan de zonage], *mais ce n'est pas ça. On n'a pas voulu être très cartésien en fin de compte. On s'est dit, parce que ça se voit quand on est cartésien, là on a essayé de ne pas être très cartésien. Parce que quand on travaille cartésien, même le plan devient cartésien.* »

J.-M. B. : « *Donc cela, ça faisait partie de la réflexion ?* »

B. B. : « *C'est ça, oui ! Il ne fallait pas, justement on avait au départ un plan qui était très cartésien, qui était un peu dans ce sens, il faut que je le retrouve, les architectes avaient fait un truc comme ça, ils avaient travaillé sur l'unité de voisinage.* »

J.-M. B. : « *D'accord. Donc vous avez travaillé sur l'unité de voisinage.* »

B. B. : « *On avait travaillé un peu sur ça. Mais on s'est dit qu'il ne faut pas que ce soit très cartésien, je me rappelle qu'ils avaient fait un truc comme ça, très rigide, très carré, très rigide, pour une première tranche qu'il fallait démarrer ici et on s'est dit il ne faut surtout pas faire, parce que dès qu'on commence à réfléchir sur ça, ça nous mène à des choses…* »

Toutefois, des unités de voisinages ou des quartiers de taille modeste, plus ou moins lâches, se repèrent sur le plan de zonage[354], lesquels, certes, regroupent des types d'habitat prévus pour différentes classes socio-économiques[355]. Ils sont disposés autour de grappes d'équipements de proximité qui ressemblent pour beaucoup à des centres d'unités de voisinage.

S'il n'est pas question d'un *zoning*, dans sa version corbuséenne, c'est-à-dire avec une stricte séparation des fonctions – ici, elles sont dispersées en de multiples fragments –

[354] Voir planche n°25. Pour des raisons de lisibilité de la qualité des équipements prévus, ainsi que pour faire ressortir l'organisation spatiale des secteurs dévolus au bâti résidentiel, laquelle est "noyée" par les choix sémiologiques du document original, il a été procédé à une schématisation de celui-ci (planche n°26).

[355] La « mixité sociale » via la mixité de l'habitat résidentiel est un des maître-mots des concepteurs du projet de Tamansourt. Ce serait un des éléments qui conférerait un caractère original à cette « ville nouvelle ».

, il y a tout de même eu un usage appliqué de cette technique pour organiser la répartition des différentes fonctions, moulée sur la trame viaire. Le *zoning* est lisible sur le plan de par :

- le géométrisme tant de la forme que de la répartition spatiale des centres urbains projetés ;
- la structuration qui s'est faite à partir de l'habitat résidentiel ;
- la répartition quasiment exclusive des zones de villas de part et d'autre et le long de l'avenue principale ;
- le cantonnement des activités touristiques dans la périphérie ouest du site et dont le contenu n'est pas précisé dans les documents relatifs à la conception ;
- la répartition à l'extrême périphérie sud-ouest du site des équipements dits « fédérateurs » – hôpital, complexe sportif, université –, autrement dit, les grands équipements dont le rayonnement est susceptible de dépasser l'échelle de la « ville nouvelle » ;
- la répartition presque exclusivement aréolaire tant des zones dites de médinas que des zones réservées aux petites et moyennes industries et à l'activité artisanale.

Planche n°25 Le plan de zonage du projet de Tamansourt

Source : ERAC Tensift, 2003, document original collecté sous format numérique.

Planche n°26 Schématisation du plan de zonage du projet de Tamansourt

Habitat résidentiel :
- Zone de lots de terrain à bâtir
- Zone de villas
- Zone d'immeubles
- Zone de « médina »

Équipements :
- So / Csp : Salle omnisport / Complexe sportif
- Ts : Terrain de sport
- E / C : École / Collège
- L / U : Lycée / Université
- Ifp : Institut de formation professionnelle
- Pp / Pc : Poste de police / Protection civile
- Cs : Centre de santé
- D / Hôp : Dispensaire / Hôpital
- M : Mosquée
- CA : Centre d'affaires
- P : Bureau de Poste
- A : Administration
- Ba : Bureau d'arrondissement
- Mj / Ff : Maison de jeunes / Foyer féminin
- G : Garderie
- B : Bibliothèque
- Cc : Centre culturel
- Pac : Palais des congrès
- H : Hôtel
- Cco : Centre commercial
- Ma : Marché
- Gr : Gare routière
- Sser : Station service

- Douar à restructurer
- Places publiques
- Activités touristiques (non définies)
- ZIA : Zones de petite et moyenne industrie ou artisanales
- Espaces verts
- Lits d'oued
- Périmètre du projet

Source : ERAC Tensift, 2003, document collecté sous format numérique.

Conception et réalisation : J.-M. Ballout, 2013.

3. B.5. Polycentrisme et aseptisation de la voirie principale

Comme pour la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli, les concepteurs de celle de Tamansourt ont choisi de structurer l'espace projeté selon un principe de polycentralité. Néanmoins, deux nuances distinguent les conceptions à cet égard. Il n'y a pas de hiérarchisation des centres et l'avenue principale n'a pas été retenue comme étant un lieu à "centraliser".

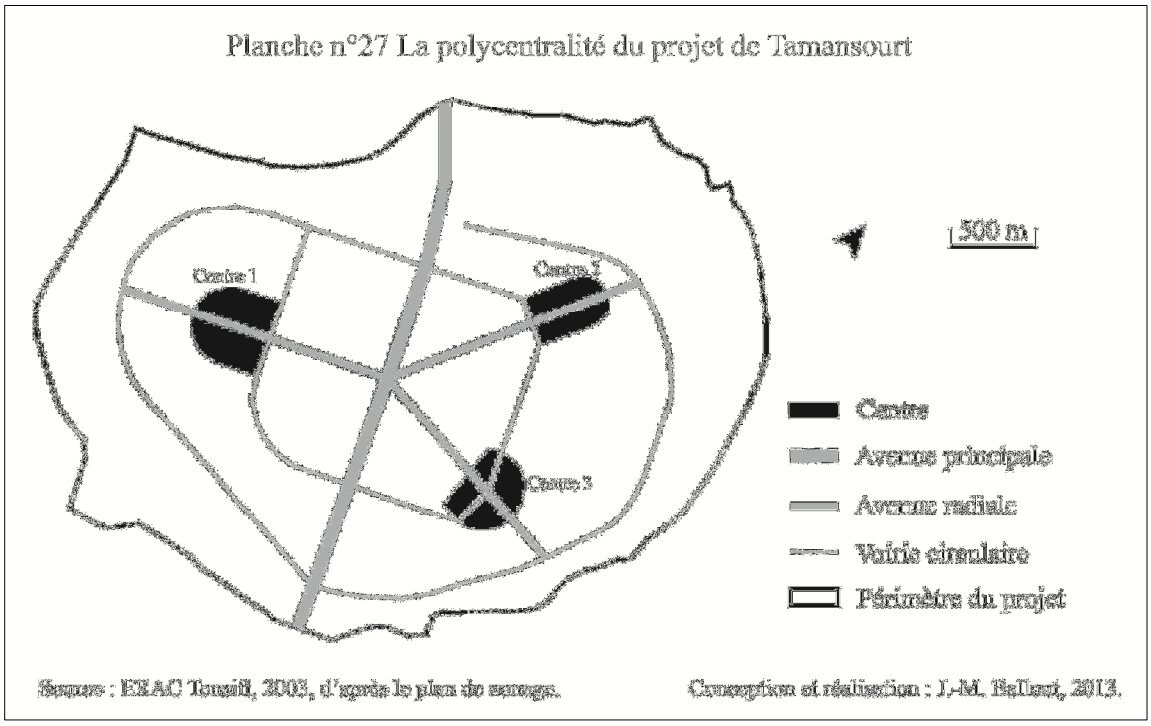
Autant que de considérations urbanistiques, l'option de la polycentralité résulte d'avantage de contraintes programmatiques. La réalisation du projet prévue par tranche n'aurait pas laissé la possibilité aux concepteurs de concentrer la centralité de la « ville nouvelle » dans une zone unique[356]. De plus, la polycentralité, qui apparaît comme complémentaire par le contenu des centres projetés[357], résulte de la volonté de prévenir la concentration des flux urbains à venir en un seul lieu et de prémunir ainsi la « ville nouvelle » de congestion que pourrait provoquer un centre unique[358]. Ainsi, la centralité planifiée est organisée autour de trois centres[359]. Ils forment un triangle dont un des points se situe dans la partie ouest du site de la « ville nouvelle » (centre 1) et les deux autres dans sa partie est (centre 2 et 3). Chacun d'entre eux est relié à un point nodal de l'avenue principale par des avenues radiales et ils sont connectés les uns aux autres par l'intermédiaire d'une voirie circulaire.

[356] « La contrainte de réalisation du projet par tranche a conduit à refuser l'option d'un centre unique multifonctionnel qui aurait mobilisé, sur une longue période, des terrains au cœur de la ville avec le risque de changement d'affectation et de rupture urbaine. » Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, 2006, *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt » Cahier des charges du lotissement*, 34 p., p. 3. On peut tout de même s'interroger sur le fait que si un centre unique avait été envisagé, il aurait logiquement été situé à l'emplacement du douar (village) de N'Zalet El Harmel. L'option de la polycentralité a peut-être aussi constitué une échappatoire face aux difficultés foncières qu'aurait soulevé le choix d'une centralité unique. À propos de la question foncière, cf. *infra*, chapitre 4.

[357] Même si on va le voir, il y a des contradictions à ce sujet.

[358] ERAC Tensift, 2006, *Tamansourt Bulletin d'information*, n°1, p. 6.

[359] Il est à noter que pour le maître d'ouvrage, cette multipolarité est un des gages de l'originalité conceptuelle du projet de Tamansourt. « Je pense qu'une originalité aussi, c'est que ce n'est pas une ville mono-centrée, où il y a un seul centre, il y a plusieurs centres. » (B. Belqasmi, entretien, 10 avril 2010)



Afin de leur conférer de la monumentalité, les avenues qui y conduisent auront une large emprise au sol et seront agrémentées de bandes d'espaces verts composées d'arbres. Les bâtiments les plus hauts de la « ville nouvelle » y seront implantés. Au sein ou à proximité de chaque centre est prévu un espace vert largement proportionné – de type parc urbain ou jardin public –, ainsi qu'une place publique, elle aussi de grande dimension. Dans leur prolongement sont localisés des immeubles d'habitat résidentiel alignés, à nouveau pour leur attribuer de la monumentalité. Les trois centres se verraient dotés d'équipements de proximité similaires – maison de jeunes et foyer féminin –, à la différence prés que le centre 1 serait en outre pourvu d'un centre de santé et d'une garderie. C'est au niveau des équipements prévus pour avoir une influence urbaine plus large que nous relevons des différences d'affectations selon les sources. Ainsi, d'après le plan de zonage officiel, chaque centre serait équipé d'un secteur prévu pour l'administration publique, d'avantage fourni en locaux pour le centre 1 et le centre 3. Ces deux centres seraient aussi munis d'un « centre d'affaires », qui n'est autre qu'un ensemble d'immeubles de bureaux prévus pour abriter des sociétés de services. En lieu et place du « centre d'affaire », le centre 2 serait équipé d'une grande mosquée, d'une bibliothèque et d'un hôtel. Pourtant, selon B. Belqasmi, chaque centre aurait une vocation spécifique. L'un serait un « centre d'affaire » (n°1), l'autre un centre administratif (n°2 et le dernier (n°3) serait mixte car il se verrait attribuer les deux fonctions précitées. Il n'est

donc plus question de la grande mosquée, ni de la bibliothèque, ni de l'hôtel[360] pour le centre 2 et il n'est plus question de secteur d'administration publique pour le centre 1. La complémentarité des centres est maintenue selon cette version, en revanche le propos de l'indépendance des centres du point de vue de leur dotation fonctionnelle vis-à-vis de la réalisation par tranche ne tient plus. Il en est de même avec la dotation en équipement qui suit[361] : le centre 2 serait affecté d'une vocation administrative et commerciale – et donc affublé d'un centre commercial ? – et le centre 3 d'une vocation strictement tertiaire.

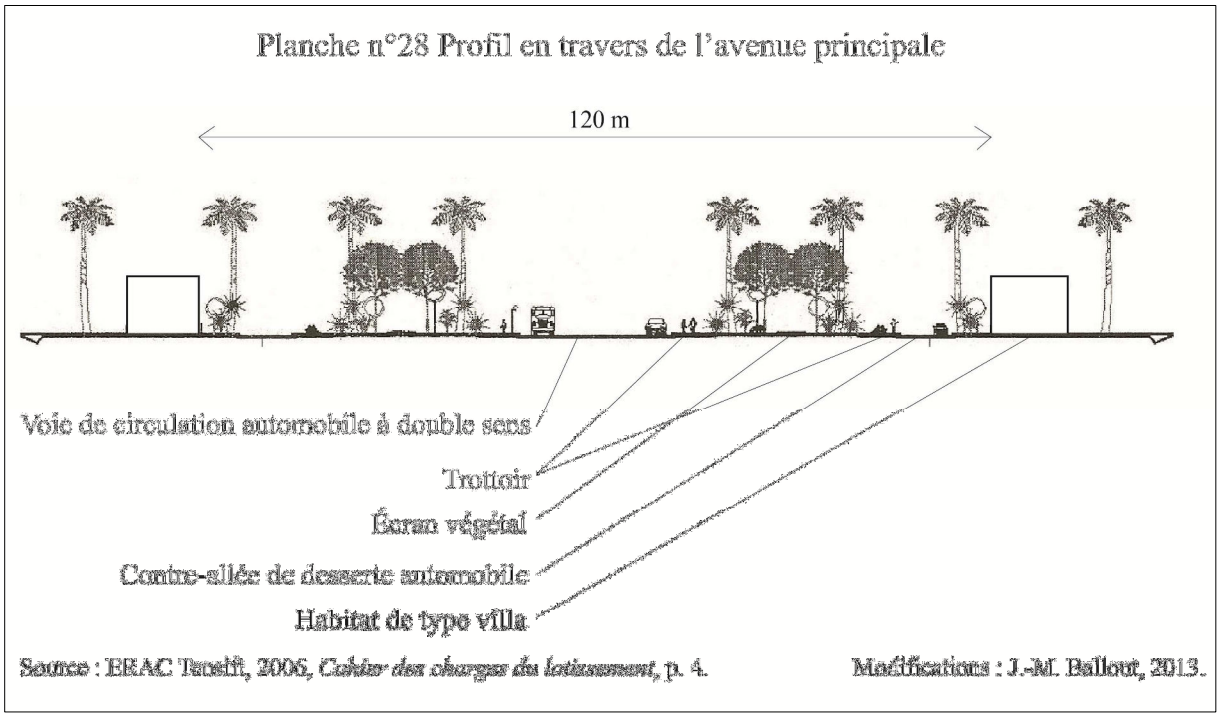
L'avenue principale (voir planche n°27) a été consciencieusement mise à l'écart d'une centralisation pour trois raisons inter-liées. D'une part, les concepteurs ont voulu éviter de développer une "ville-avenue", caractéristique de nombreuses villes moyennes marocaines telles que Ben Guerir ou Sidi Mokhtar. Ces dernières voient leur centralité uniquement localisée autour de la voirie principale qui les traverse. Pour éviter ce schéma, les concepteurs ont prévu quasi uniquement l'implantation de zones de villas[362] de part et d'autre de l'avenue, sur toute sa longueur pour, d'une certaine manière, l'aseptiser. La deuxième raison est un effet attendu de la première. Le fait qu'il n'y ait aucune activité sur cet axe inciterait les habitants-usagers à pénétrer dans la « ville nouvelle » pour y trouver les services dont ils auraient la nécessité ou simplement pour s'y arrêter ou la visiter. Cela participerait au développement de la centralité à l'intérieur de l'espace projeté. Enfin, il y a une raison économique. Cet axe, qui n'est autre qu'un morceau de la route nationale n°7 reliant Marrakech à Safi, sera dédoublé. Du fait qu'il n'y ait pas d'entrave à la circulation et d'un gabarit important, la fluidité du trafic serait assurée, ce qui permettrait en partie de reporter la réalisation d'une rocade.

> J.M.B. : « *Sur l'avenue principale, la route nationale, il n'y a pas d'activité qui est prévue… ?* »
>
> B.B. : « *C'est ce qu'on veut. Ça c'est une volonté très forte, pourquoi ? Parce qu'on aurait pu mettre de l'immeuble, comme dans tous les patelins qui se font au Maroc, on y met des immeubles, de l'activité et ainsi de suite. On s'est dit, c'est une volonté et j'ai oublié de vous le dire, ça c'est une route nationale. Si on avait mis des immeubles ici, sur la voie, c'est la seule voie qui allait « travailler » ! Ça serait infernal. Tous les cars vont s'arrêter, tous les taxis vont s'arrêter, tous les gens vont s'arrêter et la ville va être*

[360] D'après l'entretien réalisé le 8 avril 2010.
[361] Enoncée dans ERAC Tensift, 2006, *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt » Cahier des charges du lotissement*, p. 3 et Al Omrane Tamansourt, 2008, *Tamansourt Journal d'information*, n°1, p. 2.
[362] Le siège d'Al Omrane Tamansourt excepté, de même que quelques banques.

uniquement sur cette axe là et elle ne vivra pas à l'intérieur. Donc c'est pour ça qu'on a voulu tué cet axe là, le rendre vraiment immobile en créant la ville là. C'est ce qui se passe, d'ailleurs moi je me réjouis de le voir, c'est vrai qu'il est mort. Maintenant cet axe là on l'a carrément neutralisé, pour que les gens rentrent à l'intérieur des centres, c'est là que ça doit se passer, à l'intérieur, ça va être une ville. Maintenant ça ne se voit pas parce qu'il n'y a pas encore de la dynamique à l'intérieur, mais les gens, avec le temps, ils vont venir et rentrer dans la ville, ils vont visiter la ville. Si vous faites uniquement ça, tout se passera uniquement ici [sur l'axe principal]*, et tout le reste ça va être une cité dortoir où il n'y aura rien, où ça va être mort, et ça, on a voulu l'éviter. C'était une volonté très forte qu'on avait, c'est pour ça qu'on a gardé un grand espace végétal, pour faire écran entre la route, et on a même créé une voie de desserte, ici et là. Et aussi, il y a un autre souci, c'est un souci économique parce que si vous voulez mettre ici, faire une rocade rapide à l'extérieur, on s'est dit on garde celle-là mais il faut qu'elle ne soit pas très dynamique, il faut la rendre très… On franchit la ville, on regarde, mais si on veut s'arrêter, si on veut visiter la ville, il faut qu'on rentre à l'intérieur.* […] *Dans toutes les villes du monde, une rocade ne se réalise que trente ans plus tard. Ce n'est pas des choses qui se réalisent dans l'immédiat. Il faut qu'il y ait des besoins, maintenant, on n'a pas besoin de faire une rocade. Donc on se sert de ce qu'on a. Mais dans l'avenir, il faut, on a pensé, quand on a fait le plan d'extension*[363]*, on a prévu une rocade à ce niveau-là qui contourne. Mais maintenant, celle-là*, [l'avenue principale] *va fonctionner pendant dix ans comme ça, on n'a pas besoin de rocade. Le seul souci, c'est quoi, c'est que les gens s'arrêtent dans cet axe* [avenue principale]*, c'est-à-dire ils vont le rendre un peu dynamique et ça va gêner la ville. C'est-à-dire que tout se passera ici, il y aura des transformations, etc. Mais maintenant, comme on met les villas et que les gens habitent dans les villas et ainsi de suite, il y a cet écran végétal, il y a une double-voie de desserte, en fin de compte c'est celle-là* [l'avenue principale] *la plus rapide. Ça permet aux gens de visiter la ville sans passer… On n'a pas besoin, économiquement, de faire une rocade maintenant.* » (Benyounes Belqasmi, entretien, 8 avril 2010)

[363] Au sujet du projet d'extension, cf. *infra* chapitre 4, § 4. A.5.1.



3. B.6. Remise en question d'une dose d'*urbanisme culturaliste* aux finalités plurielles : les zones de « médina »

La conception de la « ville nouvelle » prévoit la réalisation de zones de « médina ». Occupant quarante hectares de la surface globale du projet, elles y sont dispersées en neuf unités (cf. *supra*, planche n°25). Nous focalisons leur analyse sur deux d'entre elles, dénommées Madinat Al Hamra et Madinat Azzahra. Leur conception respective a été confiée, en gré à gré par le maître d'ouvrage à deux architectes de renom, Charles Boccara et Elie Mouyal[364]. L'ERAC Tensift les a contactés en leur demandant de faire des propositions quant à ce qu'il leur a présenté comme des projets de « médinas » inscrits au sein de la « ville nouvelle ».

Lorsque C. Boccara raconte comment il a conçu le projet de Madinat Al Hamra, il ne fait aucun doute que ses propositions entrent dans la lignée du modèle culturaliste de l'urbanisme. Ainsi, il affirme avoir élaboré son projet en faux avec l'enseignement qu'il a reçu au cours de sa formation s'agissant de la réalisation de quartiers, laquelle était alors d'essence fonctionnaliste. Il s'est inspiré de modèles culturels plus anciens que celui des

[364] Le premier a notamment conçu le théâtre royal et le quartier de villas Assif à Marrakech. Le second compte à son actif la conception, en association avec Ricardo Bofill, du *Twin center* de Casablanca, ainsi que de nombreuses maisons de maître à Marrakech destinées à la jet-set.

grands ensembles. Sa conception émanerait essentiellement de modèles urbanistiques relatifs à celui de la vieille ville de Marrakech, d'Ispahan, d'Alep, ou encore des bastides du moyen-âge, qu'il s'agisse de leur version anglaise ou française. Son objectif principal est de mélanger les fonctions, ici résidentielle et commerciale, et de faire en sorte que la rue ne soit pas un « *espace résiduel* » mais un « *espace construit* ». Le projet de Madinat Al Hamra s'inspirerait pour beaucoup du concept de la promenade commerciale. Par ailleurs, il se caractérise par une circulation intérieure exclusivement piétonne, laquelle renverrait à une certaine part d'utopie.

> « *J'ai envie de dire que ce projet de quartier, de petite ville nécessite une certaine utopie au niveau de l'aménagement spatial et moi, dans mon cas, avant l'utopie, un modèle culturel, un vieux modèle culturel, la vieille ville, dans une civilisation, dans une société appartenant elle-même à une civilisation.* […] *Donc là, pourquoi j'ai dit modèle culturel ancien ? Parce que la grande différence pour moi entre le modèle culturel de l'aménagement d'un quartier ou d'une ville, il y a quelques siècles et d'avantage, et maintenant, c'est qu'il y avait, on produisait artisanalement, on habitait où on vendait. L'industrie, avec ou sans nuisance, existait peu. Comme éléments de composition il y avait, l'échange était énorme, on pourrait appeler ça une promenade commerciale, en tout cas l'échange, le commerce, n'ayons pas peur des mots, évidemment l'artisanat, évidemment l'équipement, un petit peu, et il y a logement, habitations. Voilà, commerce, artisanat, équipement et habitation. Aujourd'hui, dans les villes, on ne veut pas du tout mélanger, bon commerces et habitation un peu, mais dans les grands ensembles c'était interdit qu'il y ait des commerces. Les grands ensembles, genre Sarcelles et autres, les commerces étaient interdits. Alors ce que l'on faisait, y'avait des plans qui étaient immondes, et qu'on retrouve bien maintenant, voilà c'était des barres, y'avait une tour, deux tours, trois tours, puis encore une barre* [l'interviewé fait un schéma*], y'avait un petit parking là, un autre là, et puis le milieu on appelait ça espace vert, et puis un parking, et puis de temps en temps, quand on a accepté le commerce, il y avait près du parking un truc commercial, un shopping-center, un, comment ça s'appelle, un lieu commercial. Bon cela a été un modèle. Le modèle ancien, et que j'ai essayé de retrouver dans Tamansourt c'est le contraire* […] *J'ai préféré aller un ou deux ou trois siècles en arrière, de dire on arrive par-là, on arrive par-là, de dire, bon y'avait une place là, y'avait une place là, le terrain était en gros comme ça. Donc là j'ai une place, mais c'est pas important les détails, ce qui est important, c'est ça. C'est les rentrées, où la rue commerciale, n'est pas, ce qui arrive souvent, un espace résiduel, on fait des immeubles d'un côté, on fait des immeubles de l'autre, on fait une petite place par là et on fait*

d'autres immeubles comme ça, et ça, et bien il reste ça, d'abord pour circuler, et puis on peut peut-être avoir des commerces, ou des commerces là au milieu et autour de la place. Dans le cas de Tamansourt, la rue commerçante n'est pas un espace résiduel, c'est un espace construit, c'est une construction la rue, c'est très important. Ce n'est pas comme la rue que vous voyez ici, la rue ce n'est pas un espace résiduel où il n'y a rien, à ciel ouvert, non. La rue au moyen-âge, c'était une rue construite, c'était, il y a un plafond, comme en médina ici à Marrakech, y'a un plafond strié pour avoir de l'ombre. L'espace public commercial est un espace commercial construit. […] *Mon projet se rattache à une lignée de projets de villes, de villes construites, comme Alep en Syrie.* […] *Je n'ai pas inventé le concept, j'ai pris un concept qui culturellement me parle, je trouve qu'il va bien ici à Marrakech, en plus il y a la médina, sans aller chercher Alep ou Boukhara en Ouzbékistan, ou bien d'autres villes du Moyen-Orient, y'a la médina à Marrakech. Et c'est un schéma très intéressant, où on a des ruelles construites.* […] *Il faudrait aussi reprendre l'exemple de ce qu'on appelle les bastides, dans le midi de la France, il y a les bastides anglaises et les bastides françaises, c'est des quartiers comme ça. Il peut y avoir trois ou quatre entrées, c'est gardé, il y a des murailles, et puis à l'intérieur y'a une rue, y'a une place, ça pourrait être ça, et puis tout le milieu y'a des maisons, et ça c'est des rues commerçantes, ou des rues où on puisse circuler, ça c'est encore un modèle, la bastide.* […] *Ma référence de base c'est la médina de Marrakech mais habillée un peu sur le modèle des villes anciennes, du genre d'Alep ou d'Ispahan. Y'a des très beaux plans, des très beaux plans de la ville d'Ispahan, j'avais fait un petit truc sur les rues commerçantes. Ça c'est Ispahan* [l'interviewé nous montre des documents personnels], *y'a la mosquée du vendredi, y'a la rue commerçante qui fait ça et qui aboutit à la grande place du Chah Abbas, avec plusieurs mosquées.* […] *La promenade commerciale m'a beaucoup inspiré, et cette ossature, pourquoi j'ai dit utopie, parce que là ce serait un truc où on ne s'ennuie pas. On irait, le commerce devient ce qu'il a toujours été au Moyen-Âge, un lieu de promenade, on pourrait aller du boucher à une galerie d'exposition.* […] *La circulation est piétonnière, on se gare tout autour, bien ça c'est encore un petit bout d'utopie. C'est un quartier sans voiture, on se gare tout autour, on a des portes d'entrées, quand on rentre on est libéré, y'a plus de bruit de bagnoles, plus d'odeur de bagnoles.* »
(Charles Boccara, architecte, entretien, 16 décembre 2008)

En dépit de ces efforts de conceptualisation certains, il apparaît que le terme médina, pour qualifier ces zones, est galvaudé. Pour rappel, médina vient de l'arabe al-

madina, la ville[365]. Par extension, ce terme désigne les quartiers centraux historiques des villes arabo-musulmanes. Ils se caractérisent par un urbanisme et une architecture spécifiques. Ils sont organisés autour d'une ou plusieurs mosquées. Leur structure est dense et compacte, comportant des ruelles étroites et sinueuses, ainsi que des impasses (*derb*). L'habitat résidentiel se caractérise par des maisons aveugles sur les rues et donnant sur un patio intérieur (*riad*). La médina présente des fonctions aussi bien résidentielles, religieuses, commerciales et artisanales donc de production. Ces fonctions sont réparties en quartiers spécialisés. Ainsi, les zones d'habitat résidentiel se distinguent des rues commerçantes et des rues artisanales. Ceinturée par des remparts, la médina dispose de lieux-équipements publics, tels que les souks et les hammams. Il ne suffit donc pas qu'un espace présente quelques-uns des signes architecturaux et urbanistiques typiques d'une médina pour qu'il puisse être qualifié de la sorte. C'est pourtant ce qui est essentiellement mis en exergue pour exposer ces projets.

> « Le projet tente de recréer une médina avec ses spécificités et ses particularités, notamment, une muraille rappelant les remparts de la ville ocre, percée par plusieurs portes monumentales, des tours imposantes, des ruelles étroites, un espace public ponctué de places et de placettes favorisant les échanges et les rencontres entre les habitants, un espace économique exprimé par une juxtaposition de boutiques et de magasins groupés en souikas, des ateliers et des bureaux agencés en deux colisées, ainsi qu'un espace résidentiel offrant un habitat de type traditionnel. L'espace résidentiel est très varié. Il propose des riads, des appartements taillés à l'échelle des différentes familles ainsi que des duplex. La médina est traversée par une grande artère commerçante, longée par des « souikas ». De chaque côté de cette artère s'imbrique un espace résidentiel formé par une succession de riads, organisé autour d'une cour, par pâtés de quatre. » (ERAC Tensift, Gam'Sept, 2006, Madinat Al Hamra Ville nouvelle de Tamansourt, livret de présentation, 10 p., p. 2)

Or, les fonctions comptent autant que l'architecture et l'urbanisme parmi les fondements d'une médina. Si les fonctions résidentielle et commerciale, dans une certaine mesure pour cette dernière, sont présentes, les fonctions religieuse et artisanale sont complètement occultées. Pour cette dernière, C. Boccara explique qu'il a proposé une

[365] Pour de plus amples informations sur la notion de médina, on pourra se reporter à : Quentin Wilbaux, 2002, *La médina de Marrakech : formations des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*, Paris, L'Harmattan, 381 p.

mouture de projet dans laquelle elle était très présente mais cette version n'aurait pas suscité l'adhésion du maître d'ouvrage[366]. Qu'il s'agisse du projet Madinat Al Hamra ou Madinat Azzahra, la fonction prédominante est résidentielle. Le premier compte, sur une surface de cinq hectares, 240 logements, 51 commerces, une crèche et une quinzaine de bureaux et d'ateliers[367]. S'agissant de ces derniers, la répartition entre les deux n'est pas précisée mais, quoi qu'il en soit, cela fait peu pour un espace qui devrait se caractériser par son activité artisanale. Pour ce qui est de Madinat Azzahra, le projet contient 254 logements et une crèche pour une superficie d'environ trois hectares[368]. Parmi les équipements annoncés, on remarquera qu'il n'y a aucune mosquée.

Les représentations iconiques traduisent peu "l'atmosphère" de médina[369]. Sans la présence des personnages orientalisés et des quelques éléments architecturaux "arabisants", les images de synthèse sensées donner un aperçu de rue piétonne commerciale et de rue piétonne résidentielle pourraient tout à fait représenter des projets dans des territoires du nord de la méditerranée comme en Espagne, en France, en Italie ou encore dans des territoires sud-américains tels qu'en Argentine ou au Pérou. Hormis par la présence de remparts, les plans de masse et les vues en obliques ne rappellent que très peu, pour ne pas dire aucunement, l'urbanisme typique des médinas, ce malgré l'originalité architecturale et urbanistique des projets que transmettent ces représentations. La présence de « colisées » ou de tours circulaires n'est pas faite pour renforcer l'idée de médina. D'ailleurs, C. Boccara le dit lui-même, c'est pour « *se faire plaisir* » qu'il les a insérés dans sa conception[370].

[366] « *Quand j'ai dit artisanat, ils* [l'ERAC Tensift] *m'ont dit « vous savez, on n'a pas forcément des clients artisans ». J'ai senti que ce n'était pas leur truc.* » (Entretien, 16 décembre 2008)
[367] D'après Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt – La ville du développement durable*, cd-rom.
[368] Al Omrane Tamansourt, 2009, *Madinat Azzahra*, plaquette de présentation, format numérique.
[369] Nous sommes conscient que l'interprétation d'une image fait forcément l'objet d'une certaine part de subjectivité.
[370] « Il y a des petits clins d'œil modernes, j'ai fait un ou deux ronds, deux camemberts parce que ça me faisait plaisir et je savais que j'aurais fait un projet très austère […]. » (Entretien, 16 décembre 2008)

Planche n°29 Quelques aspects des zones de « médinas »

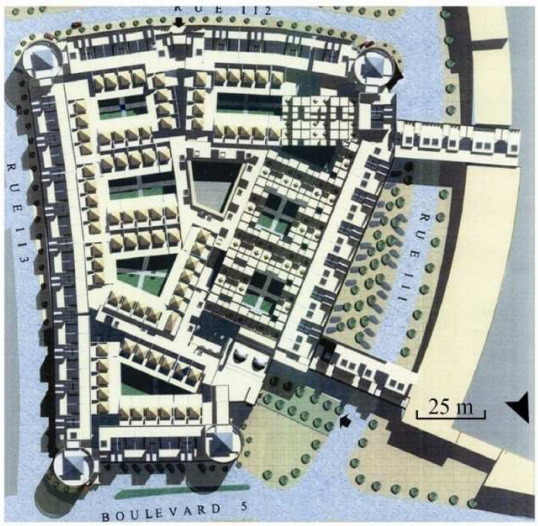
Le projet « Madinat Al Hamra » (1)

Plan de masse

Vue extérieure d'une « muraille »

Représentation d'un « colisée »

Le projet « Madinat Azzahra » (2)



Plan de masse

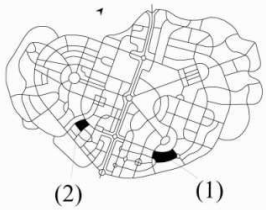
Vues en perspective

Représentations d'ambiances à l'intérieur des zones de « médinas »

Une rue piétonne commerciale

Une rue piétonne résidentielle

Situation des projets



Source : ERAC Tensift, 2005, Al Omrane Marrakech, 2007, documents originaux collectés sous format numérique.

La maximisation de l'occupation du terrain par le bâti résidentiel est un des effets attendus, non-dit, de ces zones de « médinas ». Le tissu urbain auquel elles procèdent

permet de démultiplier les logements[371]. L'usage du vocable médina est aussi utilisé à des fins de marketing, d'autant plus que ces projets sont signés par des architectes réputés. L'alliance de la tradition et de la modernité est perçue par le maître d'ouvrage comme un bon argument de vente. Les descriptions de ces projets, alambiquées et parfois contradictoires voire inintelligibles, en témoignent. De plus, ces projets sont censés aboutir à la concrétisation de repères urbains à l'échelle de la « ville nouvelle » et concourir à une variété paysagère de l'espace projeté à cette même échelle.

> « Projet phare de la ville de Tamansourt, Madinat Al Hamra est la matérialisation de l'esprit de création de la ville. Construite de manière à préserver l'esprit ancestral de la région […] » (Al Omrane Tamansourt, 2009, *La ville du développement durable*, cd-rom)

> « Les espaces résidentiels sont très variés, ils vont du logement collectif en alignement ou en immeubles orientés [...] en passant par les médinas perçues comme un véritable repère urbain avec leurs remparts, tours et derbs, où le patrimoine est pris comme référence principale. » (ERAC Tensift, 2006, *Tamansourt Bulletin d'information*, n°1, p. 6)

> « Renouer avec notre histoire, réhabiliter notre patrimoine, répondre à une nostalgie profonde de vivre comme hier, telles sont quelques raisons qui ont poussé les planificateurs de Tamansourt à ressusciter de véritables médinas pour compléter la typologie déjà très variée des habitations de la ville nouvelle » (Al Omrane Marrakech, 2008, *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, p. 122)

> « Le tissu ancienne médina reprend sereinement et sans nostalgie trois fonctions essentielles de cet espace : habitat, commerce et attraction touristique. L'interaction judicieuse de ces activités en fait un tissu à l'échelle humaine par excellence. » (ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, p. 20)

Cette dernière description, en partie fausse – l'attraction touristique n'a, *a priori*, jamais été une des fonctions essentielles d'une médina – permet d'approcher deux autres finalités de cette conception, sans que ne soient rendues intelligibles par leurs tenants les mécanismes qui permettraient de les atteindre, comme si les zones de « médinas » en

[371] C. Boccara partage cet avis : « *C'est des commerçants aussi. Je veux dire, le maître d'ouvrage, Al Omrane, lui il fait un projet et il vend les appartements. L'intérêt entre guillemets de faire une médina c'est qu'il y a une plus grande densité, donc il y a plus d'appartements. C'est plus que si on avait fait un petit ensemble de maisons* ». (Entretien, 16 décembre 2008)

elles-mêmes étaient la cause. Tout d'abord, il y a la visée d'une centralité à deux niveaux, infra-urbain et régional. Elles devraient générer une animation à l'échelle des quartiers[372] de la « ville nouvelle », ainsi que, à long terme, une attractivité régionale auprès de touristes hypothétiques. Les « gens » devraient y trouver quelque chose, mais quoi, la question reste en suspens.

> « *Chaque quartier doit avoir une médina, pour donner un cœur, comme Marrakech. Lorsque quelqu'un vient à Marrakech, qu'est-ce qu'il va visiter ? C'est la médina. Il est obligé de passer par la médina. On s'est dit que si on faisait des quartiers banals comme M'hamid ou Massira* [à Marrakech]*, ça n'intéressera personne. Par contre, si dans chaque quartier on injecte une médina, ça va créer quelque chose, ça va susciter l'attractivité avec le temps. Dans chaque quartier il y a une médina pour que les gens trouvent... Dans trente ans, on va sentir qu'il y a une vie dans cette ville. Il y aura une vie parce que la médina va créer la vie, avec les zones d'activités, c'est ça qui va créer quelque chose. Même si c'est ces centres [référence au polycentrisme] qui sont forts sur le plan. Je pense qu'avec le temps, là où ça va se passer, c'est dans les médinas et les zones d'activités. C'est-à-dire qu'en plus de ces centres qui vont être forts, dans leur arrière base, ils sont un peu étayés par ces médinas.* » (B. Belqasmi, entretien, 8 avril 2010)

De nouveau, le discours n'est pas clair car les zones de médinas ne se situent pas exclusivement à proximité des centres (cf. *supra* planche n°25). Le deuxième objectif relevé est l'attribution d'une identité marocaine à la « ville nouvelle », telle une marque spécifique. Cela n'en ferait pas une « ville nouvelle » comme les autres.

> J.-M. B. : « *Si en quelques mots vous deviez définir la ville nouvelle de Tamansourt, qu'est ce que le concept de cette ville nouvelle ?* »
> B.B. : « […] *L'autre originalité, c'est ces zones de médinas qu'on a* [prévu] *pour chaque quartier, c'est-à-dire que c'est une chose, je suis sûr que ce n'est fait nulle part.* » (B. Belqasmi, entretien, 8 avril 2010)

[372] Dont nous n'avons jamais pu savoir quelles sont leurs limites sur le plan, ce malgré nos multiples questions à ce sujet.

3. B.7. Des espaces verts prévus en abondance

À l'instar du cas d'Ali Mendjeli, mais avec d'avantage d'acuité, les concepteurs ont accordé une très grande importance aux espaces verts dans le projet de Tamansourt. Leur occupation de l'espace en atteste, ils couvriraient deux cents hectares, soit 17% de la surface totale de la « ville nouvelle »[373]. Il en est de même des références à cette composante du projet qui constituent un champ lexical varié. Hormis le classique « espace vert », on recense dans le désordre : « coulée verte », « bande verte », « zone verte », « parc vert », « jardin », « parc », « zone de boisement », « ville verte et fleurie », « ville aux 100 000 arbres », « espaces publics verdoyants », « cours plantées », « places plantées », « ceinture verte », « square », « cour verte », « allée plantée », « oliveraie », « palmeraie », « champ d'oliviers », « espaces semi-privatifs plantés »[374].

Nous discernons cinq types d'espaces verts : le premier est constitué par les aménagements en longueur situés le long des principaux axes routiers. Le deuxième ressort des deux grands parcs, de forme triangulaire dont le sommet est coupé et la base évasée pour celui situé dans la prolongation du centre urbain projeté à l'ouest du site ; et de forme triangulaire évasée à sa base pour le second qui est adjacent à l'avenue principale. Le troisième type est formé par la pseudo ceinture verte qui entoure presqu'en totalité le site. Son emplacement correspond à la zone *non aedificandi* car submersible en cas de crue des oueds Bouzemmour et Kassab. D'une superficie de 100 hectares, cette zone serait essentiellement plantée d'oliviers. Le quatrième type d'espace vert a trait aux jardins public et parcs de taille plus modeste, en majorité situés dans la partie est du site. Enfin, le cinquième type recouvre les micros « ceintures vertes » qui cloisonnent les zones d'habitat et sont donc dispersées sur l'ensemble du site.

Les effets attendus de cette abondance projetée d'espaces verts sont multiples. Elle devrait constituer un des éléments à même de conférer une identité particulière à la « ville

[373] Pour rappel, la superficie totale du projet est de 1 180 hectares.

[374] Répertoriés dans : Al Omrane Marrakech, 2008, *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, 195 p. ; Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, 2006, *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt » Cahiers des charges du lotissement*, 34 p. ; ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, 27 p. ; Z. Triki, 2006, « La ville nouvelle : Tamansourt, un compromis entre le réel et le théorique », Royaume du Maroc, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, *Actes du colloque Villes nouvelles et villes satellites*, 206 p., pp. 130-142 ; ERAC Tensift, 2006, *Tamansourt Bulletin d'information*, n°1, 19 p. ; Al Omrane Tamansourt, 2008, *Tamansourt Journal d'information*, n°1, 10 p. ; Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt Magazine d'informations*, n°2, 10 p.

nouvelle »[375]. En outre, cela serait un facteur qui permettrait d'atteindre un "équilibre" entre le milieu urbain et le milieu naturel[376]. De même, ce serait une caractéristique constitutive d'un cadre de vie agréable à vivre, favorable au développement de sociabilités et à la récréation[377]. Enfin, ces aménagements en espaces verts seraient vertueux en termes de climat et de pollution.

Il est à noter que les concepteurs ont préconisé la plantation de végétaux adaptés à un climat semi-aride[378]. Néanmoins le volume de végétation prévue nécessiterait tout de même des besoins conséquents en irrigation, lesquels seraient assurés avec le recyclage des eaux usées traitées par une station d'épuration à aménager dans cette optique.

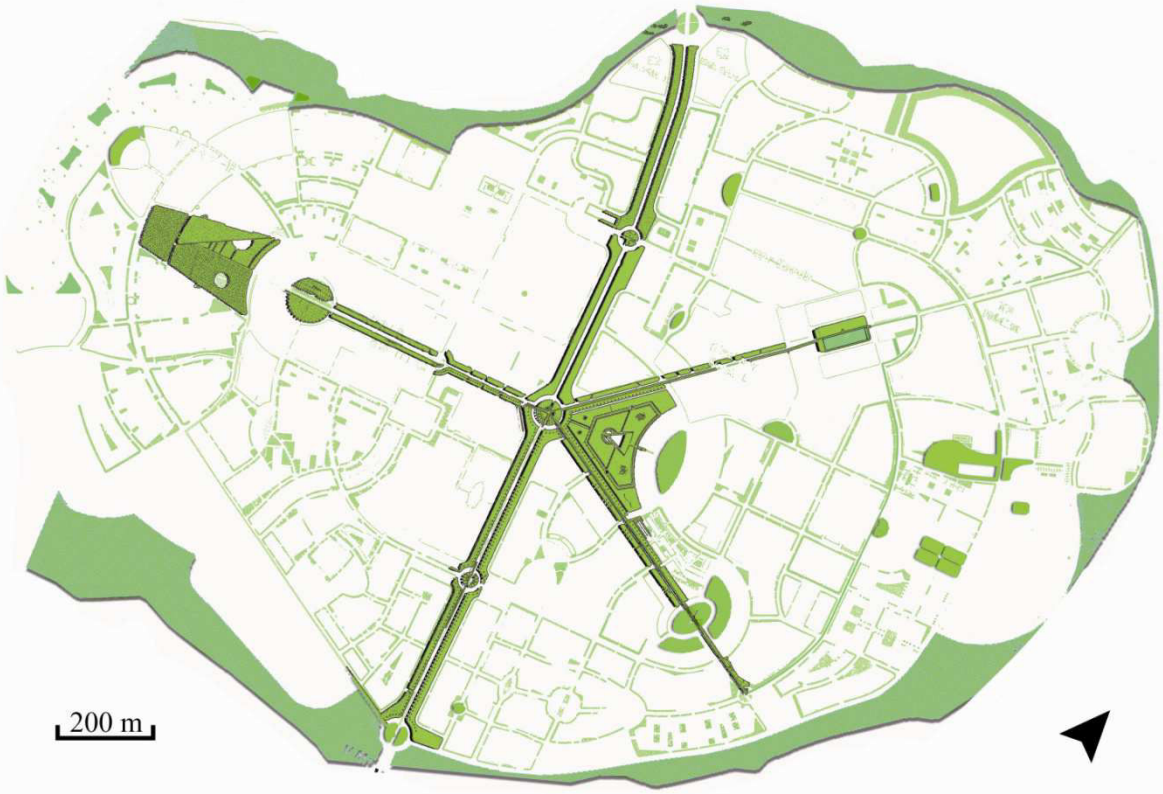
[375] « En vue de donner une âme à cette cité, l'aménageur a accordé un soin particulier aux espaces verts et à l'environnement. » ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, p. 21. « Les objectifs de cette ville nouvelle sont les suivants : […] réaliser une ville verte en faisant des espaces verts une donnée importante de la composition urbaine. » Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, 2006, *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt » Cahiers de charges du lotissement*, p. 2. « Tamansourt rompt avec le modèle traditionnel de la grande ville et de ses malaises. Elle se veut moins imposante, plus aérée, plus verte. » Al Omrane Marrakech, 2008, *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, p. 28.

[376] « […] Constituée de petites unités urbaines séparées les unes des autres et entre lesquelles seraient maintenus champs d'oliviers, espaces verts et grands parcs. De ce point de vue, les concepteurs visent une forme d'exemplarité en matière […] d'équilibre ville-nature » (*Ibid*.). « L'espace de jeux, de détente et de loisirs est riche par la profusion des jardins et des bois […] sauvegardant ainsi un équilibre parfait entre le minéral et le végétal. » Al Omrane Tamansourt, *Tamansourt Journal d'information*, n°1, p.2.

[377] « Plantées au niveau de plusieurs parcs et le long de la voirie principale de la ville de Tamansourt, ces plantes sont de nature à apporter aux habitants de cette ville fraîcheur, bien-être et plaisir de vivre. » Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt Magazine d'informations*, n°2, p. 4. « L'espace public de la ville est ponctué de places, de placettes et de jardins privilégiant ainsi l'échange, le partage et la générosité des rapports entre les habitants. » Al Omrane Tamansourt, 2008, *Tamansourt Journal d'information*, n°1, p. 2.

[378] C'est le cas pour la plupart des espèces préconisées (oliviers, palmiers, yuccas, ibiscus) mais moins pour d'autres comme celles composant l'engazonnement.

Planche n°30 Les espaces verts du projet de Tamansourt



Source : Al Omrane Tamansourt, 2008, document original collecté sous format numérique.

Conclusion

De nombreuses analogies se repèrent quant aux principes qui régissent la structure des espaces projetés d'Ali Mendjeli et de Tamansourt. Dans les deux cas, l'organisation de la « ville nouvelle » est adaptée sur celle d'une trame viaire hiérarchisée et résulte de la technique du *zoning*. De même, la centralité est voulue à l'aune de plusieurs centres, à la distinction près que dans le cas algérien ceux-ci sont hiérarchisés. Il ressort aussi que la nature en ville, par le biais de la volonté d'aménager de nombreux espaces verts, est un credo partagé. Ce sont là des points de convergence avec le concept de ville nouvelle[379].

S'agissant des acteurs de la conception, il y a, là encore, des points communs. Les équipes dévolues à cette charge sont en effectif réduit et marquées par leur caractère mono-disciplinaire : pour l'essentiel, elles sont composées d'architectes.

[379] Cf. *supra* chapitre 1 § 1.3.2.3.

Examinés sous l'angle de leur conception, deux points de divergences se révèlent entre les projets de Tamansourt et d'Ali Mendjeli avec le concept de ville nouvelle. Il y a une inadéquation avec leur parti pris géographique. Les sites sont trop proches des ville-centres. En outre, il y a un décalage entre la pauvreté tant quantitative que qualitative des études de ces « villes nouvelles » avec la richesse préconisée par le concept dans ce registre[380].

Une remarque de F. Choay apparaît applicable à la conception des projets étudiés qui sont pour les deux cas, on l'a vu, particulièrement empreints de l'idéologie progressiste et légèrement de celle culturaliste : « tous ces esprits [progressistes et culturalistes] pensent la ville de l'avenir en termes de modèle. Dans tous les cas, la ville au lieu d'être pensée comme processus ou problème, est toujours posée comme une chose, un objet reproductible. Elle est arrachée à la temporalité concrète et devient, au sens étymologique, utopique, c'est-à-dire de nulle part »[381]. Cependant une nuance s'impose. Les projets étudiés ne confèrent pas à des villes – nouvelles – de nulle part, mais à des villes – nouvelles – de partout, c'est-à-dire qu'elles prennent la forme de projet de *ville générique*[382]. Quelques traits spécifiques mis à part en termes d'équipements – les mosquées – ou urbanistique – les zones de pseudo médinas –, ces projets pourraient être importés dans n'importe quel endroit du globe. Les particularités contextuelles n'ont que peu d'impact dans leur conception.

[380] Cf. *supra* chapitre 1 § 1.3.2.2 et § 1.3.2.3.
[381] *Op. cit.*, p. 25.
[382] Rem Koolhass, 2011, *Junkspace*, Paris, Payot, 121 p., pp. 43-77.

Conclusion de la première partie

Cette première partie a été l'occasion de définir le pivot de notre comparaison : la *ville nouvelle*, dont nous rappelons les traits essentiels. Étant donné la polysémie véhiculée par les acceptions scientifiques françaises de cette terminologie, nous avons retenu comme référence le modèle de la *new town*. Ce concept renvoie à une agglomération urbaine socialement équilibrée, autonome et communautaire, créée selon un directivisme gouvernemental, ce afin d'organiser l'urbanisation d'une ville-centre en redistribuant rationnellement sa croissance démographique. Élaboré à la suite du modèle de la *garden city* développé par E. Howard, ce concept est complexe car opératoire. Il correspond à la fois à une méthode d'action et au résultat de son application. Il comprend une combinaison de propriétés indissociables, que l'on peut interpréter à travers les objectifs visés, fortement interdépendants, et les moyens mis en œuvre pour y parvenir, eux aussi subordonnés les uns aux autres. Les caractéristiques qui composent ce concept et qui ressortent de fins et/ou de moyens, sont d'ordres politique, législatif, administratif, financier, urbanistique, géographique, social, démographique et fonctionnel.

Une première série d'inadéquations similaires entre le contenu des projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt et celui du concept ressort de l'étude de leur contexte d'autorisation et de leur conception. On a remarqué l'absence de cadre législatif spécifique, lequel est pourtant censé asseoir le volontarisme gouvernemental en matière d'aménagement de ville nouvelle. De plus, il a été démontré la faiblesse des études préalables inhérentes à un tel type d'aménagement et, par conséquent, celle de la justification des projets. On a aussi montré que les équipes en charge de la conception étaient en effectif restreint et marquées par un défaut d'interdisciplinarité. Enfin, au regard de leur localisation, trop proche des villes-centre, ces projets ne concordent pas avec la propriété géographique spécifiée par le concept. L'idée de ceinture verte, marquant une séparation nette entre l'espace projeté et la ville-centre, est complètement occultée.

Toutefois, l'entrée par la conception des projets a montré quelques adéquations communes entre les projets et le concept, concernant précisément les choix urbanistiques, pour l'essentiel d'obédience progressiste, laquelle est intrinsèque à la *ville nouvelle*. Les

principes du *zoning*, de la polycentralité hiérarchisée, d'une nature en milieu urbain abondante et de la hiérarchisation de la voirie sont appliqués. Par ailleurs, cette entrée témoigne, pour les deux cas, de la volonté, certes à minima, de les mettre en correspondance avec leurs contextes locaux respectifs à travers une option urbanistique culturaliste. S'agissant toujours de la conception des projets, le lecteur aura remarqué qu'il n'a pas été mentionné de capitalisation des expériences étrangères en matière d'aménagement de ville nouvelle. Dans un cas comme dans l'autre, aucune trace n'en a été décelée au cours de nos enquêtes.

Une autre convergence entre les projets tient dans leur lente gestation avant la mise en œuvre de leur réification, au sens d'Angelo Turco[383], laquelle a nécessité un contexte particulier. Il procède de caractéristiques communes : le besoin de construction de logements en grande quantité et l'absence de support foncier, à tout le moins aisément mobilisable, au sein du périmètre des villes-centre. À cela s'ajoutent des caractéristiques contextuelles propres à chaque projet. Pour le cas marocain, il s'agit de la refonte des opérateurs publics de l'habitat et de l'instauration des commissions *ad hoc* sur les projets d'investissements. Pour le cas algérien, ce sont la mise en œuvre des opérations de résorption de l'habitat précaire et, à une échelle locale, les risques de glissements de terrain ainsi que les zones d'habitat menaçant ruine qui touchent la ville de Constantine.

La non prise en compte des recommandations officielles en matière d'aménagement du territoire constitue un point commun supplémentaire aux « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt. Les prescriptions relatives aux Schémas nationaux d'aménagement du territoire (SNAT) n'ont pas été respectées. Le SNAT algérien ne préconisait aucunement l'édification de ville nouvelle dans le constantinois, tandis que le SNAT marocain réfutait une telle option pour l'ensemble du territoire national. C'est là un autre point de divergence entre les projets et le concept car ce dernier peut autant être considéré comme un outil d'urbanisme que d'aménagement du territoire.

Bien que les cas d'étude aient fait l'objet d'une validation, selon des temporalités différentes, par chacune des plus hautes figures de l'État (le Roi et le président de la République), leur canal d'autorisation respectif les inscrit aussi en faux avec le concept. Ils ont fait l'objet d'autorisation au niveau local, par le biais de la commission *ad hoc* relative aux projets d'investissements pour le projet marocain et selon une démarche de coup parti pour l'algérien.

[383] 1986, *Geografie della complessità in Africa : interpretando il Senegal*, Milan, Unicopli, 406 p.

Enfin, pour ce qui est des rapports observés au cours de cette première partie entre ces projets de « villes nouvelles » et la logique d'aménagement par projet, ils sont pour le moins ténus, voire jusqu'alors inexistants pour le cas algérien. Le rôle important relevé des acteurs déconcentrés et non décentralisés, plus précisément des walis, l'atteste. Nous devons tout de même indiquer une nuance comparative. Si dans le cas d'Ali Mendjeli aucune trace de manœuvre décisionnelle de la part des collectivités locales territorialement concernées n'a été saisie, il en est autrement pour celui de Tamansourt. Le projet n'aurait pu être autorisé sans l'accord du président d'une commune rurale, bien qu'il semble que sa voix ait été obtenue sous pression. De même, le recours aux instruments de la planification urbaine que sont le SDAU pour le cas marocain, ainsi que le PUD, le PDAU et le POS pour le cas algérien[384], est le témoin d'une logique d'aménagement par projet qui n'est pas encore pratiquée. En outre, si la concertation est un maître-mot de cette démarche, étant donné que l'identification et la conception du projet de Tamansourt ont été le seul fait d'un opérateur public de l'habitat, cela appuie d'avantage le fait, à cet égard, que cette « ville nouvelle » ne résulte pas d'une telle logique.

À la suite de cette mise au point conceptuelle, de l'examen des modalités décisionnelles des projets et de leur conception, il convient de s'intéresser aux conditions de leur réalisation et de leur promotion.

[384] Même si cela l'est à des fins de justification du projet sur une base en trompe-l'œil pour le premier cas et dans le cadre d'une légitimation *a priori* mais aussi *a posteriori* pour le second.

DEUXIÈME PARTIE – RÉALISER ET PROMOUVOIR LES « VILLES NOUVELLES »

Introduction de la deuxième partie

La deuxième partie de notre recherche porte précisément sur la temporalité de la production "par le haut" des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt. Afin de vérifier une éventuelle perméabilité à l'aménagement par projet et une compatibilité conceptuelle, nous saisissons les entrées analytiques de la réalisation et de la mise en image des projets. Disposent-ils d'une maîtrise d'ouvrage particulière, tel que le prévoit le concept, qui permet une conduite de projet adaptée ? Outre l'affinement de la description des systèmes d'acteurs des projets entamée dans le chapitre 2, l'intérêt pour la maîtrise d'ouvrage aura pour corollaire ceux relatifs à la question foncière et au financement des projets. Disposent-ils d'un système de financement *ad hoc* et comment a été traité l'aspect foncier, particulièrement dans le cas de Tamansourt (chapitre 4) ? Il s'agira de mettre en exergue les acteurs jouant un rôle dans la maîtrise d'ouvrage des projets.

Concernant l'ouverture à l'urbanisme de projet, elle sera contrôlée par l'analyse de la dimension idéelle des projets qui a pour objectif leur promotion (chapitre 5). Comment sont-ils mis en valeur ? Une grande importance est-elle accordée au contrôle symbolique des projets à travers l'icône ? Si oui, pour quelles raisons ?

Pour revenir au système d'acteurs, nous vérifierons si l'on observe l'intervention de nouvelles parties prenantes, ce qui pourrait être significatif d'une conduite d'aménagement urbain guidée par une logique de projet.

Chapitre 4 Maîtrises d'ouvrage et productions des « villes nouvelles »

« Si on ne créé pas un outil mental nouveau, si on ne se persuade pas soi-même avec force, on n'arrive à rien. Jean Monnet m'a appris que le levier des leviers, c'est la persuasion. […] Que de temps avons-nous passé à convaincre les gens ? À leur expliquer les villes nouvelles la carte en main ? »

Paul Delouvrier[385]

Introduction

Un maître d'ouvrage se définit comme un acteur ou un groupe d'acteurs – dans ce cas-là on parlera souvent de maîtrise d'ouvrage – qui prend la décision de réaliser une action d'aménagement urbain, qui l'a projeté auparavant, « qui en fixe le programme, qui dispose du terrain, qui réunit le financement et qui paie, qui fixe le calendrier, qui choisit les professionnels chargés de la réalisation (le concepteur du projet, le ou les entrepreneurs […]), qui signe les marchés et contrats d'étude et de travaux » [386]. Il est à remarquer que selon cette conception, la maîtrise d'ouvrage requiert la maîtrise foncière.

Notre enquête sur la maîtrise d'ouvrage des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt conduit dans un premier temps à en identifier les acteurs. Dans un deuxième temps, il s'agit d'évaluer le degré de maîtrise foncière du ou des acteurs de la maîtrise d'ouvrage. Enfin, sont appréhendées les modalités de production de ces « villes nouvelles ». On verra, précisément pour le cas marocain, que du fait du manque d'instance spéciale interministérielle active, un décalage s'observe entre la réalisation des zones de logements et celles, en retard et en sous effectif, des équipements, particulièrement de superstructure. La figure du décalage est aussi valable pour mettre en

[385] 1984, *L'aménagement de la région parisienne*, 1961-1969, extrait d'interview filmé par Bernard Hirsch, cité par J.-M. Vincent, 2012, *L'invention de la maîtrise d'œuvre urbaine De la ville nouvelle aux ateliers*, L'Harmattan, 176 p., p.9.

[386] Selon une adaptation condensée de la définition fournie par P. Chemillier : 2000, « maîtrise d'œuvre », *in Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, P. Merlin, F. Choay (dir.), Paris, PUF, (1ère éd. 1988), 902 p., p. 481. Dans le cas des *new towns* ce furent les *development corporations* et en France, les établissements publics d'aménagement des villes nouvelles, qui jouèrent le rôle de maître d'ouvrage.

exergue la distorsion entre l'état d'une réalisation effective du projet et celui tel qu'il a été planifié.

4. A. Tamansourt

4. A.1. La création tardive d'un maître d'ouvrage dédié au projet et en défaut de moyens idoines : Al Omrane Tamansourt

4. A.1.1. Jusqu'en 2008, la prise en charge par un opérateur public de l'habitat classique mais marrakchi : l'ERAC Tensift

Ce n'est que quatre années après le démarrage effectif du projet, qu'une structure institutionnelle *ad hoc* va lui être attribuée. Jusqu'à cette date, le projet de la « ville nouvelle » de Tamansourt sera conduit par un opérateur public de l'habitat (OPH) "banal" car il s'agit simplement d'un établissement régional d'aménagement et de construction (ERAC). Selon une optique sommaire, la fonction de ce type d'institution est de produire du sol urbanisable et de procéder à la construction de logements[387]. C'est avant toute chose un promoteur foncier immobilier au service de l'État et des collectivités locales. L'ERAC Tensift, l'établissement de la région de Marrakech Tensift Al Haouz, est particulier dans la mesure où ses comptes financiers, contrairement à la majorité des autres ERAC, sont positifs. Cela lui aura permis une certaine assise pour finalement, se retrouver en position de maître d'ouvrage – depuis la première conception en 1991, jusqu'à l'aménagement même à partir de 2004 – du projet. Ainsi l'ERAC Tensift, pour son compte, agit directement ou par délégation dans les champs suivants du projet : conception, mise en œuvre, lobbying, réalisation, etc. C'est précisément à partir de 2007 que se profile l'issue d'un portage institutionnel *ad hoc*. L'ERAC Tensift est alors intégré au Groupe Al Omrane sous la forme de la société anonyme publique Al Omrane Marrakech. En effet, l'ERAC Tensift était conscient du dépassement de ses prérogatives en termes d'échelle et de spécificité du projet, et ainsi souhaitait la création d'une institution *ad hoc* au moins depuis 2004, lors de son lancement par le Roi. Le défaut de société d'aménagement spécifiquement allouée au projet de Tamansourt est évoqué au

[387] Institué par le dahir du 21 mai 1974, un ERAC est un établissement public à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

regard de l'autre « ville nouvelle » en cours de réalisation – Tamesna dans la périphérie de Rabat – comme un manque de souplesse d'action.

> « *Vous voyez Tamesna c'est un peu différent, il y a une société donc au niveau juridique c'est plus facile.* » (Khatib El Hebil, directeur général de l'ERAC Tensift puis d'Al Omrane Tamansourt, entretien, 11 juillet 2007)

Mais l'ERAC s'est vu refuser la réalisation d'une telle structure par le département ministériel des finances tant qu'il n'a pas été intégré dans le groupe Al Omrane. Un an après le passage d'établissement public à société anonyme publique, Al Omrane Tamansourt est créé.

4. A.1.2. Le décret d'Al Omrane Tamansourt ou la création d'un OPH dédié au projet

Le 4 avril 2008 un décret est pris par le Premier ministre qui autorise la création, suite à l'aval du ministre de l'Économie et des finances, de la « société d'aménagement Al Omrane Tamansourt ». Cette filiale du holding d'aménagement prend la forme d'une société anonyme au capital de 5 000 000 de dirhams. Elle est explicitement dédiée au projet de Tamansourt : « la future société […] aura pour mission essentielle la réalisation de la ville nouvelle de Tamansourt, la coordination de ses travaux d'aménagement, sa promotion ainsi que la commercialisation des lots, îlots, logements et commerces, et la gestion de tous les aspects urbanistiques, en coordination avec les autorités locales et les services extérieurs des départements ministériels concernés »[388]. Il lui est attribué les rôles de maître d'ouvrage et d'ensemblier du projet. La justification par la rentabilité supposée de l'institutionnalisation est un facteur important de la création d'Al Omrane Tamansourt, « plan d'affaires » de la société à l'appui dans le texte même du décret.

[388] Décret n°02-08-130.

4. A.1.3. Profil d'Al Omrane Tamansourt

Le siège de la société, livré au courant de l'année 2009, se situe au sein même du site de la « ville nouvelle ». Il est implanté de façon ostensible au centre géométrique, le long de l'avenue principale.

Planche n°31 Le siège d'Al Omrane Tamansourt

L'emplacement du siège est au centre du site du projet, le long de l'avenue principale.

Source : clichés de l'auteur, 2010. © J.-M. Ballout

Dans le détail des textes, qui ne nous ont pas été donnés à lire, il semblerait que la société d'aménagement Al Omrane Tamansourt exerce en tant que maître d'ouvrage délégué pour le compte d'Al Omrane Marrakech[389].

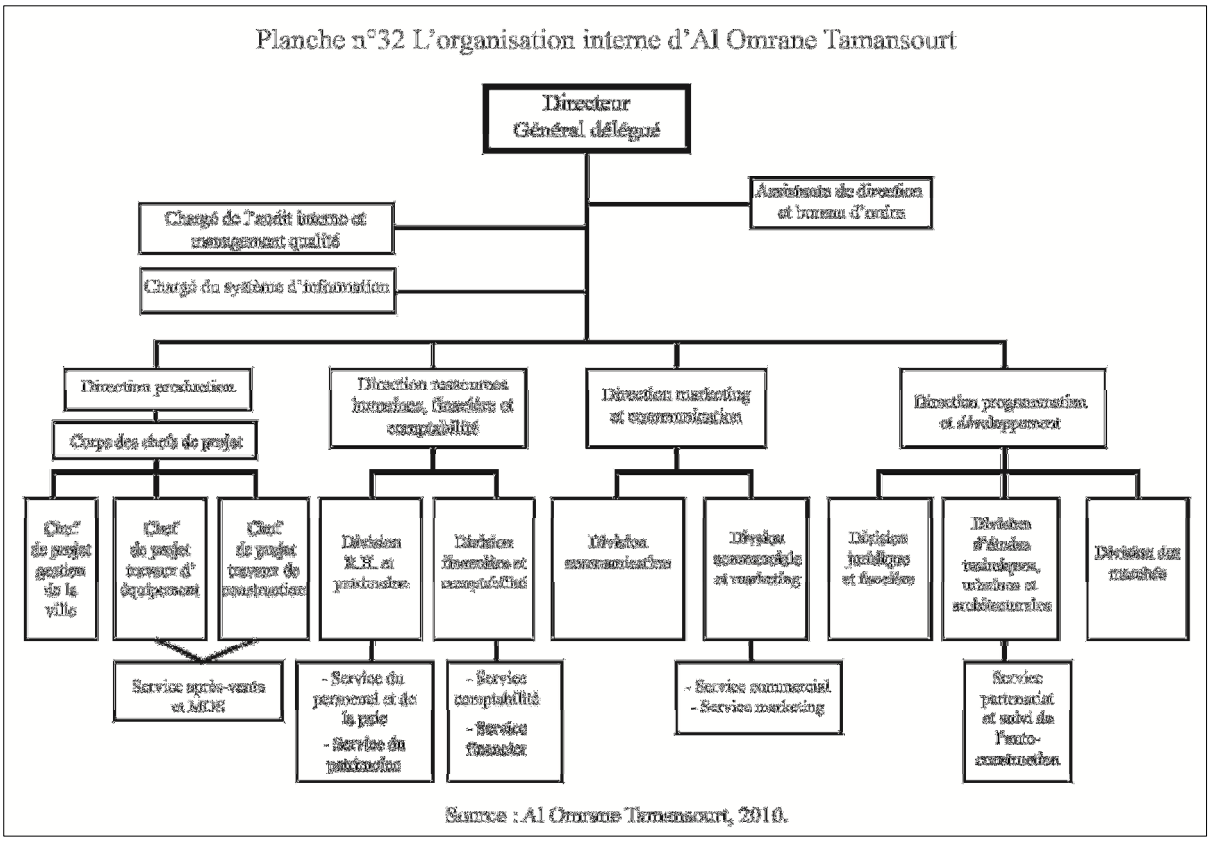
> « *Pour le moment la société Al Omrane Tamansourt travaille en MOD avec la société Al Omrane Marrakech, en maîtrise d'ouvrage déléguée. Parce que les terrains appartiennent à Al Omrane Marrakech, donc Al Omrane Tamansourt travaille en MOD, c'est-à-dire qu'elle fait tout, sauf que c'est Al Omrane Marrakech qui paye et c'est Al Omrane Marrakech qui a la propriété des terrains. Et là on est en train de réfléchir à pouvoir acheter des terrains à Al Omrane Marrakech pour pouvoir réaliser des opérations propres. Déjà l'extension, toute l'extension de 700 ha, normalement c'est Al Omrane Tamansourt qui va acquérir les terrains et les gérer en propre, avec peut-être quelques îlots qui vont être gérés avec Al Omrane Marrakech, c'est-à-dire que c'est eux*

[389] Notamment pour des raisons de simplicité procédurale du fait qu'Al Omrane Marrakech, ex-ERAC Tensift est propriétaire foncier des lots de terrain à Tamansourt.

qui achètent les terrains mais c'est quand même nous qui allons nous occuper de la gestion, tout ce qui est équipement, tout ce qui est par la suite, la commercialisation, ce que, jusqu'à présent Al Omrane Tamansourt fait tout, sauf la commercialisation qui est partagée entre Marrakech et Tamansourt. C'est-à-dire qu'ils commercialisent là-bas, et nous on commercialise ici. » (Mohamed Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, 5 avril 2010)

L'organisation interne comprend, selon l'organigramme officiel, une direction générale déléguée, quatre directions, trois corps de projet et sept divisions. On remarquera que la maîtrise d'ouvrage sociale (MOS) est reléguée au dernier rang des échelons de l'organisation institutionnelle, couplée avec le « service après-vente ». Cet organigramme semble relativement adapté à un projet de cette envergure. Les différentes fonctions de la maîtrise d'ouvrage urbaine sont lisibles dans sa composition. Les différentes échelles et temporalités du projet paraissent prises en compte. Toutefois, c'est un idéal posé sur le papier. Dans les faits, lorsque le document nous a été communiqué, l'équipe d'Al Omrane Tamansourt se caractérise par son sous-effectif. La fonction MOS n'est pas investie. Des postes de direction peuvent être occupés par une personne identique. Pour s'exonérer de ces faits, il est mis en avant le caractère récent de la structure, la période de recrutement étant encore en cours durant nos investigations. Tout de même, il ressort qu'au moins vingt-sept personnes devraient être employées par Al Omrane Tamansourt, cela en fonction des vingt-sept postes exposés dans l'organigramme. Il n'est pas certain que vingt-sept personnes assurent ces fonctions en 2013. Quoiqu'il en soit, la société emploie dix-sept personnes courant 2010, ce qui est peu pour les missions assignées. À titre indicatif, l'établissement public d'aménagement de la "ville nouvelle" de Cergy-Pontoise disposait d'un effectif d'une centaine de personnes[390].

[390] Jean-Michel Vincent, *op. cit.*, p. 49.



4. A.1.4. Absence de stratégie et moyens inadaptés

Rapportée au concept de ville nouvelle, cette structure *ad hoc* qu'est Al Omrane Tamansourt paraît en défaut de stratégie et de moyens adaptés pour viser les objectifs affichés. Le décret ne fait qu'énoncer la possibilité par le groupe Al Omrane, qu'il a utilisé, de créer une institution dédiée à la mise en œuvre, la réalisation et la gestion du projet de la « ville nouvelle ». Toutefois, aucun document ne précise comment la structure, que l'on devine calquée sur le modèle de la *developement corporation* ou de l'établissement public d'aménagement français, peut parvenir à ces fins, selon quel fil directeur. Quant aux moyens dont dispose Al Omrane Tamansourt, cela distancie davantage la « ville nouvelle » du concept. Il a été mis en exergue les latitudes particulières des *development corporations* et des établissements publics d'aménagement, tant dans les domaines des capacités de financement, des capacités d'acquisition foncière, des ressources humaines, des capacités de direction[391]. Dans son cas, si Al Omrane Tamansourt est exclusif à la maîtrise d'ouvrage du projet, cet établissement n'en reste pas moins doté des capacités d'action d'une société anonyme publique d'aménagement

[391] Cf. *supra* chapitre 1, § 1.3.2.4, §1.3.2.5 et *infra* chapitre 8, § 8. A.1, § 8. A.2.

“classique”. Les modalités de financement de la réalisation de la « ville nouvelle » l’attestent.

Ainsi, il est fait notamment usage du système de « péréquation ». Cela consiste pour l’OPH en charge du projet d’y réaliser divers types de produits immobiliers résidentiels, certains plus chers que d’autres afin de trouver au minimum un équilibre entre les deux, voire un excédent pour éventuellement le réinjecter dans la construction de quelques équipements de superstructure. Il n’y a aucune subvention ou prêt particulier de l’État au profit du porteur, qui de fait puisse donner à ce projet les apparences d’une opération d’intérêt national comme cela a pu être le cas des “villes nouvelles” françaises.

> « *Le Maroc produisait à peu près 80 000 – 90 000, donc on était dans une situation où ce qu’on produisait était inférieur aux besoins, et donc forcément on allait vers un accroissement du déficit. Donc il fallait absolument que l’État mette les moyens, en termes, foncier, financier, d’outils d’urbanisme et d’ouverture à l’urbanisation de ses terrains, de telle sorte à inverser cette tendance et de commencer à produire plus que les besoins. Prenant en compte toutes ces données, l’opérateur lorsqu’il agit, il ne soucie pas du formalisme administratif et réglementaire, il va vers l’opérationnel, vers la réalisation, et donc il essaye de trouver les solutions aux problèmes qu’il rencontre. Notamment en termes d’infrastructures hors sites, d’équipements sociaux, tout en essayant de sauvegarder l’équilibre de l’opération qu’il engage. Il faut pas que l’opération globalement soit déficitaire et c’est pour ça que dans la même opération vous avez des produits sociaux, et vous avez des produits de péréquation qui sont vendus un peu plus cher, pour essayer d’avoir un équilibre global, et supporter, par exemple cette gestion qui normalement n’est pas le rôle de l’opérateur, supporter la réalisation de certains équipements qui normalement n’est pas le rôle de l’opérateur.* » (Najib Lahlou, membre du Directoire du Groupe Al Omrane, entretien, 28 octobre 2007)

Autrement expliqué, le financement du projet – par la péréquation – témoigne encore de son inadéquation avec le concept. Schématiquement, l’OPH, dans le cas de la « ville nouvelle » de Tamansourt prévoit 60% de son budget utilisé à des fins de promotion de logements sociaux, 30% à des fins des produits immobiliers revendus à des prix non plafonnés afin d’équilibrer le budget voire de le rendre excédentaire, et 10% à ce qui est appelé les « métiers nouveaux », c'est-à-dire l’aménagement de zone industrielle par exemple. Selon ces modalités interviennent des financements classiques, car utilisés dans tout type d’aménagement urbain porté par les OPH, et donc pas nécessairement de « ville

nouvelle », tels que l'usage du crédit FOGARIM, le Fonds de garantie des prêts au logement en faveur des populations à revenus modestes ou non réguliers.

J.-M. B. : « *Pour revenir sur le fonctionnement d'Al Omrane, comment Al Omrane arrive à un équilibre financier, d'une manière globale et pour les villes nouvelles ? Quel est le principe d'action ?* »

N. L. : « *Il est double. Il y a des actions sociales qui sont montées en partenariat avec l'État, où nous avons la maîtrise d'ouvrage pour le compte de l'État et pour lequel nous recevons une subvention faite, nous recevons une aide que l'État donne aux bénéficiaires de ces opérations.* [Le montant] *dépend des programmes, ça dépend des produits, c'est essentiellement les opérations de lutte contre l'habitat insalubre, les résorptions des bidonvilles, intervention dans les quartiers sous équipés, etc. Donc l'État au lieu de donner cet argent directement aux gens, nous confie la réalisation, par exemple nous avons un produit qui coute 50 000 dirhams, les gens ils vont payer 25 000 dirhams et l'État va payer, pour leur compte, 25 000 dirhams, mais nous quand on leur vend, la parcelle de terrain, nous leur vendons un contrat avec 50 000 dirhams* […]. *Nous nous agissons pour le compte de l'État. A la limite si l'État avait les moyens de réaliser ses propres opérations ça nous arrangerait bien, mais comme l'État n'a pas les moyens il nous confie la responsabilité de déloger des bidonvillois, de recaser, de reloger des bidonvillois. Alors nous faisons un montage financier, on leur dit « pour reloger ces bidonvillois il faudrait tant de millions, est-ce que les gens sont capables de payer ? ». On fait des enquêtes, ça démontre qu'ils ne sont pas capables, ça démontre qu'il y a un gap financier et bien ce gap financier, il faut bien qu'il soit financé par quelqu'un. Ce gap est financé par l'État. Mais il faut avancer les finances aussi avant de les recouvrer. Alors soit on les prend sur notre trésorerie propre, soit on les emprunte auprès d'organismes internationaux. Pendant longtemps on a travaillé avec USAID, on a travaillé un petit peu avec Banque Mondiale, aujourd'hui on travaille beaucoup avec l'AFD, on a commencé à travailler avec la BEI, la ville de Tamesna par exemple est préfinancée par un prêt de la BEI.* »

J.-M. B. : « *Si j'ai bien compris pour que les ex ERAC fonctionnent il faut qu'ils fassent du bénéfice.* »

N. L. : « *Bon, les premières opérations, ce sont des opérations sociales. La plupart de temps c'est mélangé, et nous avons des opérations de promotion normale, nous faisons des zones villas, des zones immeubles, la plupart du temps, quand on fait un lotissement pour recaser des bidonvilles, on ne met pas que les bidonvilles, d'accord, la plupart du*

temps il y a une mixité qui s'opère. Nous avons des fronts bâtis, qui sont plus chers, et qui nous permettent de rééquilibrer. »

J.-M. B. : « *Par exemple sur Tamansourt, la part de logement social, vous l'avez en tête ?* »

N. L. : « *En fait dans le social y'a deux catégories, vous avez le social de résorption, qui s'adresse aux bidonvilles, et puis vous avez le social de prévention qui s'adresse à des gens dont les revenus sont limités mais qui sont capables de payer, des petits fonctionnaires, des petits salariés, qui touchent un peu plus que le SMIC et qui peuvent payer un appartement et qui peuvent contracter un crédit. Et quand ils ne pouvaient pas, on a créé le fameux FOGARIM pour pouvoir les rendre éligibles aux crédits. Donc nous avons toujours ces deux, on vient de terminer une étude de positionnement stratégique et globalement on dit que 60 % de notre intervention c'est du social, 30 % c'est pour péréquater, gagner un peu d'argent et 10 % ce serait des métiers nouveaux. Alors qu'est-ce qu'on appelle des métiers nouveaux, ce serait peut-être de l'aménagement touristique, ça serait peut-être de l'aménagement industriel.* » (Najib Lahlou, membre du directoire du Groupe Al Omrane, entretien, 28 octobre 2007)

Mohamed Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, est explicite, il n'y a pas de subvention de l'État pour réaliser le projet de Tamansourt, par contre il est fait recours à un prêt mais qui n'a rien de spécifique au projet : le FSH. Ce cadre distingue deux formes de financement du projet, « l'autofinancement » et le prêt de l'État via le Fonds de solidarité habitat (FSH). *In fine*, ce serait l'aménagement du projet qui le financerait.

M.S. : « *Il y a deux sortes de financement. L'autofinancement, et il y a aussi pour le hors-site une convention avec l'État qui a été faite au départ, je n'ai pas le chiffre exact. C'est un prêt, je pense pour Marrakech de 4 ans, et après il y a des remboursements. L'autofinancement, c'est les produits qui sont vendus soit aux promoteurs privés, soit aux comment dirai-je, aux individuels qui vont construire des lots, soit Al Omrane qui va construire sa propre opération et la vendre, la commercialiser. Il n'y a pas de subvention de l'État pour faire la ville. Il y a un prêt de l'État ! Le FSH.* […] *L'autofinancement même couvre le prêt FSH ! C'est pour ça, c'est un prêt, ce n'est pas un don !* »

J.-M. B. : « *Donc en fait vous financez avec les recettes que vous faites à travers l'aménagement et la construction, sur la vente de tout ça ?* »

M. S. : « *C'est ça.* »

J.-M. B. : « *Alors je voulais savoir si sur ce projet, comme il y en a sur d'autres, il y a des sources de financements par des bailleurs externes ?* »

M. S. : « *Il n'y a pas ça. Ça a existé à l'époque, ce n'était pas les établissements publics, ce n'était pas l'ERAC qui était financé par ces organismes là, mais l'ANHI* [Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre] *oui, par la BEI, par l'US AID, par des emprunts que l'État fait et qu'il rétrocède à l'ANHI, mais pas avec les ERAC. Avant les ERAC faisaient soit avec l'autofinancement par leurs propres moyens, soit avec des prêts avec des banques commerciales.* » (Mohamed Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, 5 avril 2010)

Dans un autre registre, parmi les fonctions attribuées à la société Al Omrane Tamansourt, il est attendu que son siège soit le lieu d'un « guichet unique », c'est-à-dire un lieu qui centralise toutes les réponses aux possibles demandes en rapport avec le projet. Pour cela ont été prévus des locaux pour chaque service dûment actif dans un espace urbain, tel que, par exemple, l'ONE et l'ONEP. Néanmoins, lors de nos visites répétées au siège, ces locaux étaient toujours porte close.

« Du reste, l'entité sur place devra fonctionner comme un guichet unique pour répondre aux besoins des partenaires promoteurs privés et aux nouveaux acquéreurs. » (*L'Économiste*, 21.10.2008, « Marrakech : une filiale d'Al Omrane dédiée à Tamansourt »)

Pour revenir aux moyens de réalisation du projet, il ressort que le recours de l'opérateur public de l'habitat à des « partenariats » avec des promoteurs immobiliers privés est un levier puissant.

4. A.2. La nette implication des promoteurs immobiliers privés dans la réalisation du projet

4. A.2.1. Un projet – foncier – taillé sur mesure pour la promotion immobilière privée

Selon une logique qui dépasse le seul projet de Tamansourt, il y est fait usage par le maître d'ouvrage – l'ERAC Tensift, puis Al Omrane Marrakech et enfin Al Omrane Tamansourt – de « partenariats public-privés » avec divers promoteurs immobiliers

privés[392]. Cela s'inscrit dans un contexte de désengagement de l'État du secteur de l'habitat résidentiel, au profit des acteurs privés de ce domaine. Cela est expliqué par le fait que chacun fasse son métier, c'est-à-dire que l'acteur public mette à disposition de l'acteur privé du sol urbanisable, afin que ce dernier se l'approprie par des constructions diverses. En somme, l'État, via l'OPH se cantonne à son statut d'aménageur et l'acteur privé à la promotion immobilière. Cela est justifié par un souci de savoir-faire, de non mise en concurrence et de complémentarité. Mais cela s'inscrit aussi dans un contexte de libéralisation de l'action publique impulsé par le gouvernement de Driss Jettou. Il est aussi mis en avant par les tenants de cette politique que l'implication du secteur privé dans la régulation immobilière est nécessaire pour permettre aux OPH de rentrer dans leur rôle de « développeur-aménageur », c'est-à-dire d'aménageur du foncier pour une mise à la disposition des opérateurs privés.

> « *On construit très peu, d'abord pour ne pas rentrer en concurrence avec le privé, que chacun il fasse le métier pour lequel il sait mieux faire. On aménage le terrain et puis on cède au privé et le privé construit, la construction a besoin de réactivité beaucoup plus importante que l'aménagement.* » (Najib Lahlou, membre du Directoire du Groupe Al Omrane, entretien, 28 octobre 2007)

> A.A. : « *Le programme gouvernemental des 100 000 logements, la capacité institutionnelle des instruments, des opérateurs publics ne peuvent pas être mobilisés pour atteindre les 100 000 logements. On est obligé et on doit, et heureusement, ça a été la grande réussite de ce programme gouvernemental, c'est d'entraîner le privé à investir le champ du logement social. On a constitué, grâce à ce programme, de grands groupes privés qui se sont mis sur le marché, et qui vont ramener par la concurrence, des produits destinés à une classe sociale, ou a une classe économique. 80 % du logement au Maroc, c'est du logement économique, 80 % du logement, c'est de l'auto construction en gros, et très peu d'ensemble. Lorsque le privé a investi, il fallait donner au privé les mêmes chances qu'au public, et ça a été le fameux programme partenariat public-privé, avec appel à manifestation. L'ERAC s'est inscrit là dedans, les établissements ont eu beaucoup de mal à se dessaisir de leur portefeuille foncier auprès du privé, moi j'ai vécu cette période, et les opérateurs étaient scandalisés, parce qu'ils avaient souffert pour se*

[392] Pour avoir une vision générale sur les formes de contrats entre acteurs publics et acteurs privés et sur l'implication de ces derniers dans le champ de l'action urbaine publique nous avons eu recours aux écrits de J.-P. Gaudin, 1999, *Gouverner par contrat : l'action publique en question*, Paris, Presses de Sciences Po, 233 p. ; F. Marty *et al*., 2006, *Les partenariats public-privé*, Paris, La Découverte, 122 p.

constituer une réserve, ils avaient souffert pour acquérir les autorisations, pour eux c'était un ballon d'oxygène, c'était leur avenir, et y'avait des décisions du premier ministre leur disant « à capacité égale, le public se retire au profit du privé ». […] *C'est le gouvernement Jettou. Le partenariat public-privé, c'est le gouvernement Jettou. Y'avait quelques opérateurs qui ont commencé sur la première opération des 200 000 logements, y'en a quelques uns qui ont survécu, mais pas beaucoup, mais c'est très peu d'opérations. Par contre maintenant, bon les groupes Chaabi, Addoha, Jamaï. Chaabi existait un peu avant, Jamaï aussi, Addoha s'est constitué là, mais y'en a d'autres. Y'a aussi beaucoup de moyens qui se sont mis en faisant du 300-400 logements, ils sont insignifiants parce qu'on les connaît pas, mais dans la masse ils représentent autant que un ou deux groupes réunis.* […] *Al Omrane c'est quoi ? Al Omrane c'est, à partir du moment où le privé prend en charge un secteur, l'État est là pour quoi ? Il est là pour insuffler une dynamique, si cette dynamique existe, il faut laisser la libre concurrence jouer, il faut réguler peut-être, d'accord, avoir les moyens de réguler et de se mettre sur le marché, avoir les instruments pour pouvoir se mettre sur le marché, donc pour produire du logement quand ça va mal, ou quand ça fonctionne mal, réguler par les impôts, l'article 19 avec les 2 500 logements défiscalisés, qui a permis aux gens de se mettre en marche, mais l'État se retire de la production de logement proprement dite et devient un aménageur. Sauf que aujourd'hui on n'a pas encore pris conscience qu'il nous manque quelque chose dans ce processus, c'est l'aménageur foncier, on a des aménageurs, des opérateurs-aménageurs, on a des développeurs-aménageurs, que sont aujourd'hui Al Omrane, mais on n'a pas d'opérateur foncier, on n'a pas d'Agence foncière. Au sens où on apure du foncier, on l'acquiert, on le met à disposition avec une utilité publique et un cahier de charges, ça on n'a pas. Donc Al Omrane est à la fois opérateur foncier, développeur-aménageur et constructeur pour encore un petit peu de temps, donc cette mutation, il va falloir qu'Al Omrane revienne vers des missions de service public, revienne vers des missions pour lesquelles l'État a besoin d'opérateurs.* »

J.-M. B. : « *Donc si je vous comprends bien, Al Omrane est en train de laisser la part de la construction immobilière au privé et donc là vous dites qu'il faudrait qu'il reprenne des fonctions de services publics, qui seraient lesquelles ?* »

A. A. : « *C'est des missions, c'est des missions d'aménageur, qu'elle a commencé à faire, d'accord, mais elle n'intervient que lorsqu'elle a la maîtrise foncière, alors qu'on veut l'emmener à être un aménageur sur du foncier privé. Deuxième chose il faut qu'elle prenne une mission d'aménageur foncier, on n'a pas besoin d'acquérir 100 % du foncier pour être développeur, on peut mettre en place des mécanismes, des leviers, pour permettre au privé de prendre conscience qu'il peut gagner de l'argent si il se met sur le marché urbain. Et ça, ça va réguler le marché foncier.* »

J.-M. B. : « *Bon, c'est peut-être parce que c'est les prémisses, mais sur Tamansourt, il est développeur-aménageur, en même temps il est constructeur, il est tout en même temps sur ce projet-là ? »*

A. A. : « Oui, parce que sa mission principale c'était quoi, c'était d'impulser, pour que ça marche il faut donner une crédibilité, il faut se mettre sur les rangs, il faut produire. Si l'ERAC n'avait pas produit 2 500 logements, le privé aurait dit « je demande à voir », est-ce qu'il va être timide, est-ce qu'il va aller produire du 2 500 logements, 3 000 logements si il n'y a pas quelqu'un qui a investi d'abord. » (Adib Alaoui, directeur national de l'urbanisme, entretien, 25 octobre 2007)

Dans ce contexte de quête de foncier pour être mis à disposition par les OPH au profit des promoteurs immobiliers privés, le projet de Tamansourt apparaît comme une opportunité de taille. Il est d'ailleurs clairement expliqué que les grands groupes privés de l'immobilier ne s'intéressent qu'à des réserves foncières de superficie relativement importantes, conditions que les « villes nouvelles » marocaines servent à offrir.

« *La ville nouvelle c'est le plus grand foncier qu'on puisse mobiliser. L'idée que nous avions c'est que le déficit en logement se creusait d'année en année. Il fallait produire et avec la demande qui augmente, qui s'aggrave, il fallait répondre autrement, pas par une méthode classique ou des grands ensembles, il fallait ouvrir ça au privé. Jusqu'aux années 90 l'État s'accrochait à ses prérogatives, de ne pas lâcher. À partir de la fin des années 90, l'État a pris conscience qu'il était incapable de faire face à cette situation, il a ouvert au secteur privé qui n'était lui-même pas préparé à faire face. Donc il a fallu, comment dire, encourager le secteur privé à venir investir et déjà on est arrivé à un saut quantitatif important. Avec l'avènement de ces villes nouvelles, on a amené les entreprises internationales à investir au Maroc pour absorber actuellement, d'année en année le déficit cumulé et ça s'est très positif.* […] *Le privé ne peut pas intervenir dans un quartier de deux ou quatre hectares, c'est le nombre qui baisse les prix et qui amène les entreprises.* […] *Tous les grands groupes marocains sont à Tamansourt.* » (M. Bouhaddou, directeur de l'agence urbaine de Marrakech)

« Dans un contexte caractérisé par des besoins énormes en logements, particulièrement de logements sociaux, l'offre publique seule, positionnée dans ce créneau, ne peut satisfaire tous les besoins. Il est clair que le secteur de l'habitat ne peut répondre à toutes les attentes sans l'implication de tous les acteurs, aussi bien publics que privés. Aussi, les pouvoirs publics ont-ils associé les promoteurs du secteur privé dans le cadre d'une

> convention de partenariat obligeant les deux parties, afin d'accélérer le rythme de la production, de diversifier l'offre et de l'adapter aux attentes des citoyens. […] Dans ce sillage, Tamansourt s'est associé également le secteur privé pour sa construction […], la société Al Omrane a mis à la disposition des promoteurs immobiliers privés des opportunités foncières, à des conditions avantageuses […]. » (Al Omrane Tamansourt, 2008, *Tamansourt journal d'information*, n°1, p7)

On retrouve exactement le même texte dans le livre de promotion du projet *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*[393].

4. A.2.2. Le « partenariat public-privé » (PPP) comme certificat d'un projet de qualité ?

Sans encore entrer dans le détail du contenu de ces partenariats public-privés établis entre l'opérateur public de l'habitat et quelques promoteurs immobiliers privés, il faut signaler que cette figure contractuelle est nettement mise en avant, tant dans les discours que les images officielles du projet, telle une garantie d'un projet qui ira à son terme selon les desseins de son maître d'ouvrage.

> « Tamansourt, c'est également une ville de partenariat public-privé transparent et mutuellement fructueux, établi selon un cahier des charges obligeant clairement les partenaires. » (ERAC Tensift, *Tamansourt premier anniversaire*, 2005, 27 p., p. 26)

> « Tamansourt, c'est aussi une ville qui sera réalisée en partenariat avec le secteur privé. […] Dans le but d'activer la construction de la ville nouvelle et pour que le secteur privé accompagne l'effort de l'État en vue de renforcer l'offre en logement, un partenariat public/privé a été contracté avec une dizaine de promoteurs privés. » (ERAC Tensift, 2006, Tamansourt bulletin d'information, n°1, 19 p., p. 8 et 12)

Le partenariat public-privé est aussi présenté comme une « relation riche et fructueuse »[394] sans que toutefois cela ne soit explicité.

[393] Al Omrane Marrakech, 2008, 197 p., p. 186.
[394] Al Omrane Tamansourt, 2008, *Tamansourt journal d'information*, n°1, p. 7.

Planche n°33 La mise en avant du « partenariat public-privé »

Une affiche en grand format valorisant l'usage du partenariat public-privé dans le cadre du projet.

Source: cliché de l'auteur, 2010. © J.-M Ballout

Pour certains acteurs, la participation des grands groupes privés nationaux de la promotion immobilière est le gage d'une issue prometteuse du projet.

> « *Ce qui fait la réussite de ce projet, c'est vraiment la forte participation du secteur privé, national et international. A Tamesna, il y a des entreprises espagnole, française, italienne, indonésienne. Les champions du bâtiment marocain sont à Tamansourt.* » (M. Bouahddou, directeur de l'agence urbaine de Marrakech, entretien, 10 juillet 2007)

4. A.2.3. Identité des promoteurs immobiliers privés impliqués

L'opérateur public de l'habitat distingue trois catégories de promoteurs privés relatives à : « la grande, la moyenne et la petite promotion ». Cette distinction est reprise ici. Plus précisément, il semble que les grands promoteurs ont une forte capacité de production d'habitat résidentiel pouvant atteindre le millier d'unités par projet. Il est à noter que les quatre grands promoteurs privés actifs dans le projet de Tamansourt sont intégrés dans les places financières – bourses de Casablanca et de Paris –.Parmi les

grands promoteurs privés on compte la présence de Dar Arrizk, une filiale d'Akwa Group qui se présente comme le premier groupe énergétique marocain. Leader dans la distribution de carburant et de gaz, il opère dans d'autres secteurs d'activités[395]. Le groupe Akwa est un holding d'une quarantaine de sociétés actives autour de cinq pôles : les carburants ; le gaz ; les fluides ; les technologies et la télécommunication ; l'immobilier. Anciennement Afriquia SDMC fondé par Ahmed Oulhadj Akhannouch, Akwa Group agit dans le secteur de l'immobilier depuis 2007 à travers plusieurs filiales, respectivement actives dans l'immobilier de bureaux et de commerces, l'immobilier touristique et de loisirs et l'immobilier dit « social ». Ainsi dans le cadre du programme des 200 000 logements, le groupe a créé la filiale Dar Arrizk, qui gère un projet de 3 000 logements économiques dont la majeure partie est à Tamansourt. Un autre grand promoteur privé, d'échelle nationale, qui compte parmi les trois plus importants de cette catégorie avec le groupe Addoha et le groupe de Miloud Chaabi, est impliqué dans le projet : le groupe Jamaï, via sa filiale, la société anonyme Kounzy. Actif dans le secteur immobilier depuis 1968, diversifié en plusieurs branches d'activités dont celles relatives aux matériaux de construction, le groupe compte à son actif de nombreuses réalisations sur le territoire marocain. Le groupe appuie aussi son action dans le domaine de l'habitat social sur le discours relatif au programme des 200 000 logements initié en 1995 et sur son « sens patriotique ». La société Kounzy réalise un parc de 5 600 logements économiques, le projet du Parc Yasmine et un parc de 500 villas semi-finies de haut standing, le projet Riad Moulay Ismail. Le Groupe TGCC Soukkania, lui aussi partie prenante du projet pour la réalisation de 2 300 logements[396], est de moindre notoriété car de création plus récente que son prédécesseur. Il n'en est pas moins très actif dans le secteur immobilier. Formé en 2002 par Hassan El Kouhen, l'ancien patron de la Wafabank, le Groupe TGCC Soukkania est aussi bien actif dans la réalisation de logements sociaux, que de haut et moyen standing[397]. Aux grands promoteurs immobiliers privés investis dans le projet de Tamansourt et déjà cités s'ajoute la société Les Espaces Saada, filiale du Groupe Palmeraie Holding fondé il y a une cinquantaine d'années par Abdelali Berrada. Le groupe est structuré autour de quatre pôles : industrie ; hôtellerie ; immobilier de luxe ; immobilier dit « social » et de moyen standing. Enfin,

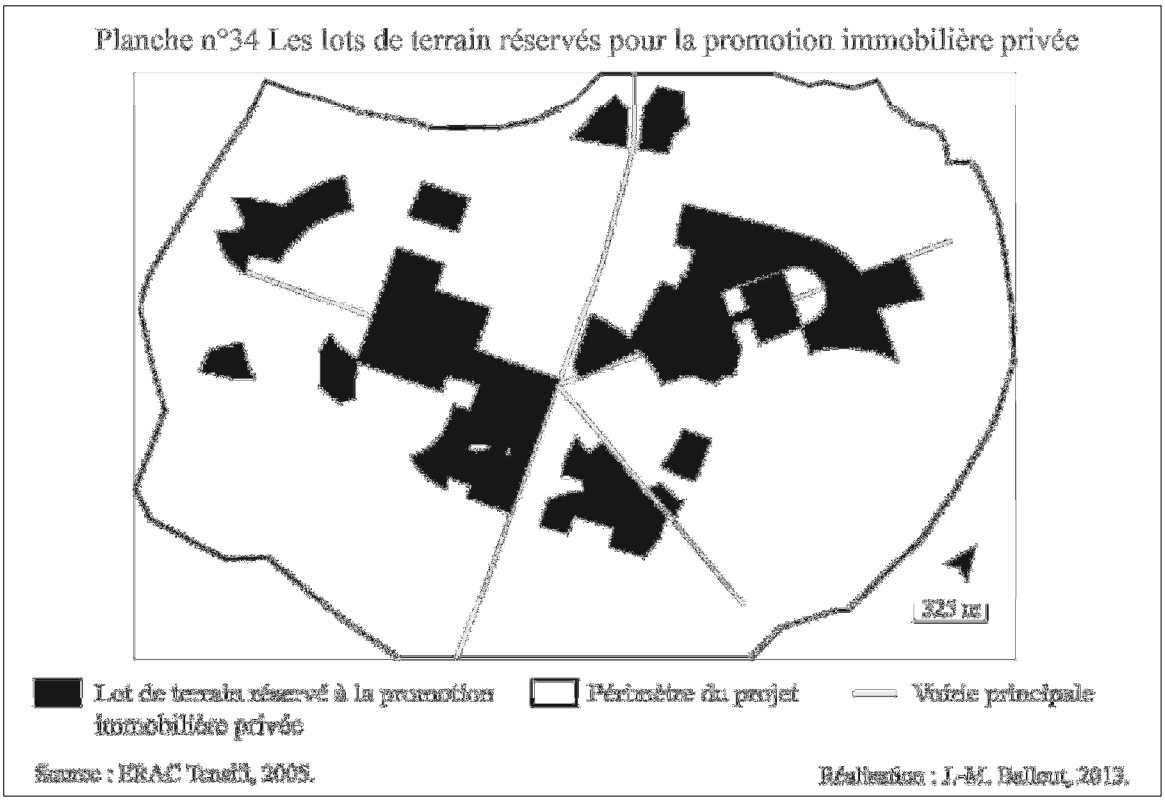
[395] À titre indicatif, Akwa Group est en partenariat étroit avec le groupe pétrolier Chevron Texaco depuis 2006. En 2008, il s'est vu octroyer la concession du terminal III du port Tanger Med.
[396] Plus précisément, le Groupe réalise à Tamansourt des villas semi-finies de 193 m² habitables, des villas de standing de 193 m² habitables et des appartements de 80 m² habitables.
[397] D'après la revue *Challenge*. 2007, « Le Who's who de l'immobilier : Hassan El Kouhen, PDG du Groupe TGCC Soukkania : Comme la banque, l'immobilier lui réussit ».

seul grand promoteur privé étranger impliqué à Tamansourt, le groupe français La Perla World, anciennement Mandarine holding, actif dans les secteurs immobilier et hôtelier, doit y réaliser une zone résidentielle de type « médina ».

À ces promoteurs immobiliers privés de grande capacité de production s'ajoutent des promoteurs de capacité de production moindre, allant de quelques centaines de logements par projet pour la moyenne promotion, à une cinquantaine pour la petite promotion. Parmi l'entreprise d'envergure moyenne on peut citer les sociétés Soutra, Ichrak Sakane, Al Amane. Et il faut donc aussi compter sur une vingtaine de petits promoteurs.

4. A.2.4. La participation de cette catégorie d'acteur en quelques représentations

Les chiffres montrent clairement la grande implication des promoteurs privés dans le projet. Ainsi, 175 hectares ont été réservés à des fins de partenariats public-privés, pour une réalisation totale de 32 550 logements, soit 56% du total du parc résidentiel projeté (58 000 unités). Plus précisément, 10 îlots d'une superficie de 166 ha ont été attribués aux quatre grands promoteurs privés, afin d'y réaliser 31 220 logements sociaux et 2,8 hectares pour les petits promoteurs afin d'y construire 1 330 logements. L'investissement prévisionnel représenté par ces partenariats public-privés s'élève à 6,5 milliards de dirhams, soit environ 650 millions d'euros. Parmi les 32 550 logements prévus pour le secteur privé, 6 500 unités devront relever de la « faible valeur immobilière totale » (VIT). La planche suivante permet d'apprécier visuellement l'importance foncière que revêt le partenariat public-privé.



4. A.2.5. Les conditions de la participation et les contreparties

Nos propos s'appuient ici sur la « convention de partenariat pour la promotion du logement social » établie entre l'ERAC Tensift et la société Kounzy, filiale du groupe Jamaï en décembre 2005[398]. À travers ce contrat, la société Kounzy s'est vue attribuée quatre îlots d'une superficie totale de 50,2 hectares. La société est tenue d'y réaliser notamment 12 800 logements économiques sous la forme d'immeubles en R+5. Il est exigé qu'elle s'acquitte auprès de l'ERAC Tensift de la somme de 116 340 000 de dirhams, soit 11,63 millions d'euros, sous la forme de la remise de 970 logements de faible VIT à 120 000 dirhams l'unité, soit 12 000 euros, ce qui équivaut à la somme totale demandée par l'OPH. Il reste donc une belle marge, d'un peu moins de 11 000 logements économiques au promoteur privé, qui explique dans un entretien que la marge bénéficiaire supposée est de 40 000 dirhams par logements. Cela fait un bénéfice potentiel de 436 millions de dirhams, soit 43,6 millions d'euros. Mais le promoteur privé a en plus, lui aussi, la possibilité d'user de la péréquation pour augmenter ces bénéfices en réalisant, certes en quantité moindre, des logements de haut et de moyen standing. En outre, parmi ses autres obligations auprès de l'OPH, le promoteur privé, s'engage, « à titre gracieux »,

[398] Cf. annexe C.

à procéder à la construction d'équipements collectifs de superstructure. Dans le cas de la société Kounzy, il s'agit d'une école, d'un dispensaire, d'une mosquée, d'un foyer de jeunes[399]. D'une manière générale, les grands promoteurs sont sollicités pour participer à l'équipement en superstructure du projet. En témoigne ainsi une « convention-cadre », relative à l'éclairage public de la section de route reliant Marrakech au site de la « ville nouvelle », établie en décembre 2006 entre l'ERAC Tensift et les promoteurs privés les plus impliqués dans le projet[400]. Il leur a été demandé par l'ERAC Tensift, en vue d'améliorer l'image du projet, de participer financièrement à cette opération qui a consisté en l'implantation de 350 luminaires sur une distance de neuf kilomètres, pour un coût de huit millions de dirhams[401]. L'ERAC Tensift s'est acquitté de 50% du coût global. La part des promoteurs privés semble avoir été calculée sur la base de leur participation au projet. Par exemple, la société Kounzy, qui compte le plus de chantiers à réaliser au sein du projet, a participé à hauteur de 26%, alors que la société TGCC Soukkania, dont le nombre de réalisations contractualisées est moindre, a financé à hauteur de 6%.

Planche n°35 L'éclairage du tronçon routier entre Marrakech et le site de Tamansourt

Tronçon de route éclairé
Principaux axes routiers
Périmètre du projet
Périmètre urbain de Marrakech

Source : Al Omrane Tamansourt, 2009.

Conception et réalisation : J.-M. Ballout, 2013.

[399] Cf. annexe C, article 9.
[400] Cf. annexe D.
[401] Soit environ 800 000 euros.

4. A.2.6. Focus sur la participation de la société Kounzy et critiques émanant de cet acteur

Quatre motivations ont conduit la société Kounzy, filiale du groupe Jamaï à participer au projet de Tamansourt. Elles sont ici hiérarchisées selon l'ordre dans lequel elles nous ont été présentées par un représentant de la société interviewé. Il y a, tout d'abord, la possibilité de faire du bénéfice. Kounzy est une société privée et cet acteur ne cache pas que son objectif est de dégager un maximum de bénéfices. Le deuxième argument mis en avant est le fait que le partenariat public-privé serait sensé résoudre les problèmes inhérents à tout projet immobilier de grande envergure, notamment d'ordre administratif. L'acteur privé comptait sur l'OPH pour parer à tout problème. La troisième raison a trait au foncier. Le promoteur privé a la garantie par l'OPH de la mise à disposition d'un terrain foncièrement assaini, d'autant plus sur une grande surface et à un prix très modéré. Il est mis à disposition du promoteur un terrain aménagé en hors-site, à lui d'aménager l'in-site. L'OPH garantit des opérations de morcellement et d'éclatement des titres fonciers sans aucune anicroche. Enfin, est mis en avant le devoir de participer, de concourir à la production de logement social en tant qu'acte citoyen, autrement dit en tant « qu'obligation morale ». Il faudrait aussi rajouter une espèce de goût de « l'aventure ».

> « *D'abord les études de faisabilité montrent, montraient, au départ, théoriquement, qu'il y a du gain. Il ne faut pas croire qu'on est rentré sur une affaire qui est foireuse dès le départ. Les études de faisabilité, toutes les études de faisabilité, nous donnaient un résultat positif, même la péréquation, même l'éloignement … Deuxièmement c'est que le partenariat privé, on pensait que ça allait résoudre tous les problèmes administratifs. Etant donné un partenariat privé-public, tout ce qui est administratif, allait facilement être résolu. Troisièmement c'est le foncier, parce que trouver un foncier de cette taille-là, assaini, je vous parle d'un foncier assaini, parce que le vrai problème au Maroc, chez nous, c'est le foncier, c'est très compliqué, pour trouver une assiette foncière assainie de cette taille-là pour faire un projet de cette taille-là, c'est quand même très important, ça c'est quand même ce qui nous a attiré, avec des prix quand même intéressants, pour attirer le privé, ils ont fait des prix intéressants, voilà ! Et puis il y avait quand même l'obligation, que nous sommes un groupe quand même parmi les grands groupes du Maroc, euh, le 1^er^ ou le 2^ème^, je ne sais pas, un grand groupe, il fallait quand même qu'on*

participe à des projets sociaux de ce type-là. On avait l'obligation morale. […] *C'est une aventure, il n'y avait rien, il fallait voir Tamansourt avant, c'était, moi quand je suis arrivé la première fois ici, j'ai dit que mes patrons sont fous. Franchement, je vous dis la vérité. C'est… Parce que, je ne vous ai pas parlé du site, le choix du site et tout ça, parce que pour moi, bon, ils* [Al Omrane]*, ils ont leurs raisons parce que pour eux c'était un problème de réserve foncière, mais le site pour moi, n'est pas vraiment le meilleur site, donc, voilà… Chaabi donc... Euh, via notre association, il a poussé tout le monde à dire « non, on ne paye rien du tout, vous voulez qu'on investisse dans les villes nouvelles, il faut nous donner le terrain gratuitement », voilà l'esprit de Chaabi, c'est pour ça qu'il n'a pas participé.* […] *On a payé le terrain, en moyenne, aux environs de 250 dirhams, disons même un peu plus, en moyenne 270 dirhams le m², assaini sur le plan foncier.* » (Directeur des projets de la société Kounzy à Tamansourt, entretien, 15 avril 2010)

Le contrat éprouvé, il s'avère que le promoteur privé n'est pas avare de reproches à l'égard de l'opérateur public de l'habitat[402]. D'après lui, le foncier attribué n'était pas assaini. Certains détails techniques n'ont pas été appréhendés par l'OPH, ce qui aurait fait perdre du temps, de l'énergie et aussi des marges financières au promoteur privé. Selon le promoteur privé, le rôle de facilitateur et d'ensemblier du projet n'est pas endossé par Al Omrane. L'acteur privé cantonne ce dernier à son rôle d'aménageur et de lotisseur. Il est mis en exergue les difficultés liées à l'accès à certains services urbains essentiels, les décalages entre programmations ministérielles et les besoins en équipements de superstructure, ce malgré la « bonne volonté » témoignée par l'OPH. In fine, selon le promoteur, il fait défaut d'une structure de coordination efficace.

« *Pour moi, le partenariat public-privé, parce que je vous explique, j'ai acheté un terrain assaini, chez Al Omrane, j'ai acheté un terrain assaini, ça veut dire que je n'ai pas de problème sur ce terrain-là, je l'ai payé. Une fois que je voulais éclater le titre, je trouve que sur le titre de base il y a un oued qui existait sur ce terrain-là, ce terrain-là, là où vous êtes, il y avait un oued. Alors pour enlever cet oued, il m'a fallu une année, alors que moi, normalement avec mon partenaire public, il fallait qu'il me donne un terrain assaini, pas d'oued. Est-ce que vous comprenez ? Les charges sur le terrain ça m'a empêché d'éclater les titres et d'être… Donc c'est des frais en plus, et ainsi de suite, et ça c'est, nous on n'était pas prêts, pour nous c'était l'occasion de trouver un terrain assaini, sur le plan foncier, je ne parle pas sur le plan technique. Et donc quand vous trouvez un*

[402] Ce dernier, en retour, ne l'est pas non plus. Voir chapitre 8, § 8. C.5.

oued comme ça et c'était à nous de résoudre ce problème d'oued, c'est très complexe, c'est incroyable. Parce que l'oued appartient à la direction de l'hydraulique, et la Direction de l'Hydraulique doit, c'est un bien public, c'est l'État qui doit vous vendre le bien public et pour que ça, parce qu'il y a le domaine public de l'État et il y a le domaine privé de l'État. Il faut qu'il devienne domaine privé de l'État et après c'est le ministre des finances qui doit proposer le prix et c'est le 1er Ministre dans un Conseil de Gouvernement qui doit trancher sur le prix pour qu'on le… Est-ce que vous imaginez combien ça demande ?! Un oued sur les cartes, vous comprenez. Il n'y a pas d'oued réellement, c'est des chaabas, mais sur les cartes, c'était un plan de 1936 je pense et à l'époque, il y avait, je ne sais pas quelle pluviométrie il y avait dans la région, à l'époque il y avait un chaaba. Mais quand ça existe sur un plan, le conservateur il dit « non, moi tant que je vois un chaaba, il appartient à quelqu'un d'autre ». Alors que normalement mon partenaire public doit me donner un terrain assaini, je n'ai pas de charge sur ce terrain là. La même chose avec l'autre terrain, les pistes, des pistes pour le passage des mules et des ânes, mais les pistes ça existe sur le plan, et quand les pistes existent sur le plan, le conservateur refuse de faire l'éclatement sur un plan où il y a des pistes. Là où il y a la piste, c'est des pistes, normalement il faut tout déclasser. Du moment que du temps du protectorat ils ont mentionné, parce qu'en 1936 c'était les français, ils ont mentionné la piste pour ne pas avoir de litige sur le passage des mules et des ânes, du moment que ça reste sur le plan, le conservateur ne fera pas d'éclatement ni de morcellement sur ce terrain là. Et on était obligé, d'aller, de batailler pour enlever ces pistes. […] *Il y a eu des retards énormes ! Enormes. Alors d'autres choses, ici par exemple on a terminé et pendant une année on n'a pas pu livré parce qu'on n'avait pas d'électricité. Pourquoi ? Parce que l'ONE, le responsable public de l'électricité demande à Al Omrane de participer à un nouveau poste source parce que maintenant on a 9 méga et les besoins d'ici euh… Je vous explique un peu la chose pour que vous compreniez. Maintenant l'ONE amène un jus de 9 mégawatts et les besoins de Tamansourt, maintenant sont en dessous de 9 méga, les besoins de Tamansourt maintenant ce n'est même pas 3 je pense, mais d'ici 2020 il faut au moins 16 mégas, d'accord ? Alors 16 mégas ça veut dire qu'il faut prévoir un poste source. Les gens d'Al Omrane disent que, bon, il faut attendre 2020, on ne va pas faire un poste euh. Les gens de l'ONE disent que non, parce que la distribution doit se faire dès maintenant, avec le nouveau poste.* […] *Donc, pour eux, pour les gens de l'ONE, c'est tout de suite qu'il faut régler ce problème de poste, tout de suite, ça veut dire dans une année, deux ans, trois ans, il faut faire le poste, d'accord. Et ça a été des conflits, des conflits entre l'ONE et Al Omrane, qui ont duré longtemps et enfin de compte, Al Omrane a été obligé de signer quand même parce que eux aussi étaient bloqués. Voilà, des choses, du retard que nous avons… Bon, je ne vous parle pas*

des problèmes de morcellement, fusion, tout ça, tout ce qui est foncier, ça a créé des retards, des retards énormes. […] *L'ONEP je peux vous dire que, même maintenant, par exemple j'ai des villas, terminées à 100%, j'ai les titres et tout, et je ne peux pas les livrer parce qu'il n'y a pas encore l'eau. Parce que l'ONEP, nous dit, bon il y a des conflits et c'est ça que moi je reproche à cette ville, c'est que il fallait, il fallait créer une agence de gestion de cette ville. Ce n'est pas Al Omrane qui va gérer cette ville. Al Omrane c'est un promoteur, comme nous. Normalement une ville, c'est tous les départements de l'État qui doivent être présents.* […] *Al Omrane ne peut pas gérer les affaires de l'enseignement supérieur, de l'Education nationale, Al Omrane ne peut pas gérer la Santé. Vous savez quand on a appelé le gars, nous avons maintenant 9 000 habitants à Tamansourt, quand on a appelé le délégué de la Santé pour lui dire « il faut venir équiper votre centre de santé », il nous a dit « moi je ne suis pas au courant qu'il y a des habitants à Tamansourt ». Pourquoi ? Parce que ça, Al Omrane s'occupe de tout le projet tout seul. Alors qu'Al Omrane c'est un lotisseur aussi, c'est un grand lotisseur, mais c'est un lotisseur. Il ne peut pas s'occuper de toute une ville, même si il veut le faire, même si il y a de la bonne volonté, Belkeziz et Lehbil et tout ça c'est des amis, mais j'ai toujours dit ça, on ne peut pas prendre le projet nous-mêmes, parce que là on va lui faire mal, comme je vous ai dit à chacun son métier, on va lui faire mal, et peut être qu'on va encaisser des coups, que normalement nous ne devrions pas encaisser. Parce que dernièrement on parle du manque d'équipements, alors qu'Al Omrane a prévu des terrains pour tout le monde. C'est ça l'engagement d'Al Omrane devant le[s] ministre[s], c'est de prévoir des terrains, pour les écoles, pour les centres de santé, pour les… Ce n'est pas de les construire, c'est de prévoir des terrains, pour la gendarmerie royale, pour les sapeurs-pompiers, c'est de prévoir des terrains, « voilà, moi j'ai respecté le contrat ». Parce qu'Al Omrane, c'est juge et parti, donc quand vous demandez à Al Omrane, ils vont vous dire « écoutez, nous le contrat c'est de laisser, etc. donc voilà », alors que de normalement de l'autre côté il y a l'autre casquette, « vous êtes le gestionnaire de la ville ». C'est votre responsabilité que les gens* [services publics] *construisent leurs équipements*. […] *Vous comprenez, pour moi, l'erreur c'est qu'on n'a pas créé une agence où tous les départements de l'État soient représentés et indépendamment d'Al Omrane. Al Omrane c'est le maillon le plus important d'accord, c'est un maillon fort, mais c'est un maillon dans la chaîne. Alors quand moi je pars chez Al Omrane pour leur dire que j'ai un problème administratif, ils me disent « nous aussi nous avons des problèmes administratifs et on n'arrive pas à les résoudre », est- ce que vous trouvez que c'est logique ?! Alors que moi j'ai misé sur le partenaire public, effectivement pour résoudre mes problèmes administratifs. Parce que moi je sais, j'ai une expérience de 30 ans, 36 ans, je sais que ce n'est pas aussi facile de construire, même un projet de 100*

appartements, il y a tout un rouage administratif qui est lourd. Et à chaque fois il y a des choses, ce qu'on appelle des imprévus. » (Directeur des projets de la société Kounzy à Tamansourt, entretien, 15 avril 2010)

4. A.3. Un manque de cohésion interministérielle

4. A.3.1. Décalage entre réalisations du logement et des équipements

À l'aune du cas du projet de Tamansourt, le décalage dans la mise en œuvre entre la fonction résidentielle et les autres fonctions urbaines, autrement dit la distorsion entre le temps de la réalisation de l'immobilier résidentiel et celui d'équipement de superstructure, est prononcé. Ce serait le résultat d'un défaut de coordination interministérielle et d'implication efficiente des autres départements ministériels qui en serait à l'origine. Dès le lancement du projet, le directeur de l'ERAC Tensift avait mis en garde sur la possible dérive que pourrait connaître le projet si il ne suscitait pas l'adhésion des autres ministères, ce qui n'est apparemment pas le cas car la mise en garde s'est prolongée au fil des années.

« Par ailleurs, l'ERAC Tensift ayant déjà amorcé la réalisation de certains équipements de proximité, compte néanmoins sur l'accompagnement des autres départements concernés pour la construction d'un réseau opérationnel d'équipements collectifs au profit des futurs habitants. » (Khatib El Hebil, directeur de l'ERAC Tensift, ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, 27 p., p. 27)

« Nous souhaiterions par ailleurs, que tous les départements ministériels concernés, nous accompagnent dans cette œuvre, notamment par la mise en place de moyens de transport intra et extra urbain adéquats, ainsi que par la réalisation des équipements socio-économiques nécessaires. » (Khatib El Hebil, directeur de l'ERAC Tensift, ERAC Tensift, 2006, *Tamansourt bulletin d'information*, n°1, 19 p., p. 19)

« *Mais ce qui nous gêne le plus ce sont les équipements, nous en tant qu'ERAC, on a commencé à essayer de convaincre les différents départements pour qu'ils prévoient la construction.* » (Khatib El Hebil directeur général de l'ERAC Tensift puis d'Al Omrane Marrakech, entretien, 11 juillet 2007)

« Nous avons mis effectivement en œuvre tous les moyens dont nous disposions afin que Tamansourt soit un projet réussi. Toutefois, il est vivement souhaitable que les autres départements ministériels continuent à soutenir et à accompagner l'évolution de Tamansourt, notamment par l'optimisation des moyens de transport intra et extra urbains, ainsi que par la réalisation des équipements socio-éducatifs nécessaires à l'attractivité de la vie de Tamansourt. » (Khatib El Hebil, PDG d'Al Omrane Marrakech, Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt magazine d'information*, n°2, 10 p., p. 1)

Pour des prétextes divers, de l'ordre par exemple d'une autre carte sanitaire, ou d'une autre carte scolaire ou sécuritaire, ou d'autre secteur urbain prioritaire, des discordances de calendriers ou encore de ressources humaines et financières limitées, les services ministériels requis pour la mise en œuvre d'un aménagement se voulant être celui d'une ville manquent d'implication.

N. L. : « *La convention avec l'ONCF* [Office national des chemins de fer] *pour Tamansourt ? On n'y est pas encore, ce n'est pas évident. Non mais le problème se pose en termes de marché, de marketing. L'ONCF te dit y'a pas de problème « moi vous m'assurez 100 000 voyageurs par an, je viens », parce que je dois rentabiliser mon investissement, une voie ferrée coûte un milliard et demi le kilomètre, je dois réaliser 10 kms, plus une gare, plus machin, ça va coûter 30 milliards, il faut que je récupère mes 30 milliards, même si je fais un prêt de l'AFD ou de la BEI, il faut que je rembourse, alors si ce n'est pas assuré… C'est là où les parties des infrastructures qui sont de l'État, du public, qui doivent être réellement les éléments d'accompagnement de cette politique de villes nouvelles. Aujourd'hui, clairement, d'une manière réglementaire, tout ça, il n'y a pas encore, il n'y a même rien qui définit, le terme même ville dans le vocable de l'urbanisme au Maroc n'existe pas. Aujourd'hui on parle de commune urbaine, de président du conseil municipal mais la ville n'est pas définie. Bon, maintenant, peut-être qu'avec le développement territorial, le regroupement avec les autres départements, on va mettre en place quelque chose, mais il faut définir ce qu'on entend par une ville nouvelle, et qu'est-ce qu'il faut pour que la ville marche, il faut que cette vision soit partagée, que l'opérateur ne soit pas, bon nous aujourd'hui on travaille sur Meloussa à côté de Tanger, sur une ville à côté de Nador, sur une ville à côté d'Agadir et sur une ville à côté de Casablanca. Si c'est pour retrouver exactement les mêmes problèmes, on n'aura pas gagné en… C'est-à-dire les problèmes de transports, les problèmes de réalisation des équipements socio-collectifs, les problèmes de, de gestion. Or on n'a pas encore réglé, à partir des deux cas d'espèces, les problèmes de gestion. Il va falloir les*

dépasser un jour ou l'autre. Maintenant nous on ne peut pas rester les bras croisés en attendant que ces problèmes puissent se régler, c'est impossible. Nous sommes dans une dynamique telle que nous allons les régler. De toute façon au niveau politique c'est très dynamique et nous-mêmes on a une activité à maintenir, à réaliser et donc nous allons y aller. Comment nous allons régler les problèmes, de la même manière que ça a été, peut-être un peu mieux, s'arrangeait un peu mieux, jusqu'à finir par trouver la solution. […] *Même sur le plan légal il va bien falloir faire une réception des ouvrages et cette réception elle est faite avec qui ? Si la commune refuse de réceptionner ces ouvrages, ces ouvrages restent votre propriété et donc s'ils tombent en ruines, vous en êtes responsable. Et puis vous vendez vos produits à des promoteurs privés ou des citoyens, si les citoyens vont se brancher sur un réseau d'assainissement qui ne fonctionne pas ou si toutes les routes sont fissurées, y'a des traversées qui ne sont pas réparées, ou si l'éclairage public entraine des problèmes de sécurité, si y'a pas d'écoles les gens vont refuser d'y aller, donc on est obligés d'y aller.* » (Najib Lahlou, membre du Directoire du Groupe Al Omrane, entretien, 28 octobre 2007)

« *Les expériences de Tamansourt et Tamesna montrent que les autres départements ministériels ne suivent pas. Mais il faut qu'ils nous accompagnent, parce que pour l'instant ils sont en train de regarder, mais il faut qu'ils interviennent. On ne peut pas continuer à se substituer à l'État. Al Omrane c'est une S.A. appartenant à l'État. Normalement, on ne peut pas se substituer aux travaux publics malgré* [le fait] *qu'on fait le travail des travaux publics aussi, à la commune, à la municipalité, qui dépend du ministère de l'intérieur. Donc c'est un peu ça, c'est-à-dire on doit faire notre travail, mais pas celui des autres.* […] *Les autres ministères ce n'est pas qu'ils ne veulent pas intervenir parce que c'est une ville nouvelle, mais ils ne suivent pas, parce que c'est-à-dire que la majorité des ministères, ils ont des priorités, c'est-à-dire la où il y a de la demande tout de suite. Par exemple le ministère de l'Éducation nationale, quand il va construire une école, il construit vraiment une fois qu'il y a la pression sérieuse, maintenant il va faire ça à Tamansourt, donc il commence à suivre. Mais au départ, ils ne prévoient pas d'avance, par exemple nous on dit qu'il y a aura cette année 25 000 habitants à Tamansourt, les gens, tant qu'ils ne voient pas les habitants, ils ne s'investissent pas. C'est-à-dire, c'est ça qui manque un peu justement au niveau des départements ministériels, c'est prévoir, c'est les prévisions. Les prévisions ne sont pas, comment dirai-je… C'est-à-dire qu'une ville nouvelle pour eux, ils attendent un peu de voir, c'est-à-dire que si il commence à y avoir de la population, ils commencent à bouger, à faire quelque chose. Le Ministère de la Santé commence à penser, l'Education Nationale aussi, mais il a fallu les inciter, le ministère de la Santé, pour financer les*

travaux. […] *Il a construit même, et maintenant on lui demande de mettre du personnel là-bas*. […] *C'est un dispensaire. Il est achevé, il est fini, mais ils ont mis du temps à le faire. Nous ce qu'on souhaitait c'est que ce soit, c'était l'optique des premiers habitants, c'est que le dispensaire soit ouvert. Par exemple une femme qui va accoucher, il ne faut pas qu'elle aille jusqu'à Marrakech, il faut qu'elle trouve tout à Tamansourt.* » (Mohamed Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, 5 avril 2010)

B. B. : « *Nous on est en train de faire la ville nouvelle, en fin de compte, tout seuls. Même les lycées, on les a construits alors que ce n'est pas à nous de les faire, même les écoles, beaucoup de choses. Donc moi je pense que notre expérience est un peu unique aussi, parce que c'est, il n'y a pas, il y a juste une volonté politique très forte, à un moment, mais les autres départements n'ont pas suivi en fin de compte.* »
J.-M. B. : « *Ça c'est un thème que j'avais prévu d'aborder avec vous, je ne comprends pas comment on peut avoir une volonté politique très forte, en plus avoir l'appui du Roi, puisque c'est le cas, et ne pas réussir à mobiliser les autres départements ministériels, je n'arrive pas à comprendre.* »
B. B. : « *Justement c'est ça, en fin de compte peut-être que nous sommes allés trop vite par rapport aux autres, moi je pense que ça vient de ça aussi. Parce que nous, notre projet on a pris le temps pour le murir, on l'a muri localement, pendant, de 1990 à maintenant. Quand la volonté est venue, très forte, du Roi, pour réaliser la ville nouvelle, c'est-à-dire que les autres ministères se sont retrouvés un peu pris de court. Ils n'avaient pas programmé, ils n'avaient pas. Nous on était prêts et disposés parce qu'on a travaillé sur le dossier… dix ans. Et même des responsables qui ont travaillé longtemps, il y en a beaucoup qui sont partis d'ici. Les gens qui sont venus après l'inauguration, les autres ministères, ils ont trouvé que leur programmation ne pouvait pas suivre un tel projet, parce qu'eux aussi, ils travaillent au niveau national. Donc c'est pour ça que je pense qu'ils ont été pris un peu de court. Ils n'étaient pas préparés à l'avance. Parce ce que nous on a travaillé tout seuls, au niveau local, pendant 15 ans, depuis 1990, pendant quinze ans parce que ça a été inauguré en décembre 2004, donc les autres ont été pris de court. En plus quand on inaugure ils doivent se dire, les autres départements, « de toute façon ça ne sera pas pour dans cinq ans, ça sera pour dans dix ans, le besoin ne va pas se faire sentir immédiatement ». Alors que nous on est allé très vite, même dans la réalisation on a achevé [l'aménagement de] 1 200 ha en cinq ans. Et les gens habitent, donc c'est allé très vite. Donc c'est ça, moi je pense que les autres départements n'arrivent pas à suivre notre rythme.* » (Benyounes Belqasmi, directeur adjoint d'Al Omrane Marrakech, ancien directeur d'Al Omrane Tamansourt, entretien, 8 avril 2010)

L'ensemble du personnel d'Al Omrane semble s'accorder sur le fait que le défaut d'équipement de la « ville nouvelle » résulte de la faible implication des autres ministères, qui peut s'expliquer par une autre cause hypothétique. Il y aurait une sorte de défiance, en raison de l'absence de concertation avec leurs services lors de l'élaboration du projet, de l'ordre "vous avez voulu faire une ville nouvelle sans nous demander véritablement notre avis, débrouillez-vous avec".

4. A.3.2 Le manque d'implication des autres ministères et ses causes

La presse nationale ne manque pas de relayer le fait. Il est fait état de manque de « synergie », de « risque de ville-dortoir ».

> « Les villes nouvelles n'arrivent pas à décoller [notamment] par le manque de travail en synergie entre les différents départements ministériels concernés pour assurer une bonne animation de ces nouvelles zones urbaines. » (*Le Matin*, 13.12.2012, « Villes nouvelles – Un plan de relance opérationnel dès 2013 »)

> « De nouvelles mesures pour assurer [notamment] une meilleure implication des autres ministères. […] L'objectif visé est d'initier de nouvelles politiques urbaines publiques autour des villes nouvelles par l'établissement de contrats programmes/gouvernement/opérateurs publics, dans le but d'une réelle implication des acteurs et d'une meilleure convergence des projets. » (*Le Matin*, 13.12.2012, « Villes nouvelles – Un plan de relance opérationnel dès 2013 »)

> « Jusqu'à maintenant, l'aménageur, Al Omrane, s'est engagé à construire 39 équipements éducatifs, seul ou en partenariat avec les départements ministériels concernés, ainsi que douze centres de santé. Par manque de mobilisation ou d'effectifs, les administrations ne suivent pas le mouvement confie ce responsable [d'Al Omrane Tamansourt]. » (*L'Économiste*, 21.10.2008, « Marrakech : une filiale d'Al Omrane dédiée à Tamansourt »)

> « Au lancement de ce projet en 2004, [l'OPH] avait tiré la sonnette d'alarme : sans l'implication de l'ensemble des partenaires, Tamansourt ne pourra pas devenir une ville satellite et risque de se transformer en ville-dortoir. Cinq ans plus tard, le discours est

encore valable et l'aménageur continue à lancer le même appel : « il faut accompagner Tamansourt dans son évolution par l'optimisation des moyens de transport et la réalisation des équipements socio-éducatifs. » (*L'Économiste*, 29.12.2009, « Tamansourt : 5 ans et peu d'habitants ! »)

Il est à noter qu'un projet de loi sur les villes nouvelles, déposé en décembre 2012, vise en partie à corriger le défaut d'inter-ministérialité des projets de « villes nouvelles » au Maroc. Il y serait prévu la création d'une instance interministérielle *ad hoc* au projet de ville nouvelle et qui en discuterait notamment l'opportunité de mise en œuvre[403].

J.-M. B. : « *Par rapport à l'inter-ministérialité, lors de notre dernier entretien vous m'aviez fait part du fait que certains services de l'état ne jouaient pas la coopération interministérielle ?* »

N. L. : « *On en est toujours presque au même point. Disons que là on est arrivé à signer certaines conventions, surtout avec l'Éducation nationale, parce que c'est le problème le plus difficile. Il ne s'agit pas de créer une ville ou un pôle urbain dans lequel les gens ne trouvent pas d'école ou de collège pours leurs enfants. A la limite, quand on a un bobo on peut se déplacer pour aller au centre de santé à quelques kms, mais c'est difficile d'imaginer les gamins se lever tôt le matin, se taper 10 kms pour aller à l'école. On peut imaginer à la limite qu'il n'y ait pas d'espace vert, bon y'a un emplacement mais il n'est pas encore planté, à la limite les gamins jouent dans la poussière, c'est moins grave, le fondamental c'est l'Éducation nationale.* […] *Ce qu'on a fait, on a demandé à tous les promoteurs immobiliers auxquels on a vendu des terrains, de réaliser un minimum d'équipements. Une petite école, un noyau de collège, un petit dispensaire médical, qui va être par la suite donné à l'État pour la gestion, c'est pour ça qu'il faut des enseignants pour faire tourner ces écoles. Deuxièmement, alors, on va vendre des parcelles de terrain, pour création d'écoles privées, y'a de la demande, y'a des gens qui cherchent* […]. *Et donc l'Éducation nationale s'est engagée, bon ils n'ont pas de budget pour agir immédiatement, ils ont besoin d'un certain temps pour, justement, modifier la carte scolaire et programmer les crédits et donc en attendant, c'est le projet en fait lui même, qui prend en charge la réalisation de ces équipements.* »

J.-M. B. : « *Et cette discussion avec le ministère de l'Éducation nationale, elle a commencé quand ?* »

N. L. : « *Après, après. C'est ce que je vous ai dit, tout a été fait un peu à l'envers, ou à la va-vite. On ne va pas à la même vitesse ! Nous, nous sommes opérateurs, nous avons une*

[403] Pour plus de détails, voir *infra*, chapitre 8, § 8. C.6.

opportunité on y va, et on réalise, et on essaye de résoudre les problèmes au fur et à mesure qu'ils se présentent, et avec les moyens du bord, quitte à prendre une partie de la solution à notre charge. Si on devait, en l'absence de texte qui régit tout ça, réunir tout ce beau monde autour d'une table et essayer de ce mettre d'accord avec le ministère de l'intérieur, avec la direction générale des collectivités locales, avec l'éducation et la santé, et bien aujourd'hui, Tamansourt ne serait pas sortie. Bon, chacun a ses problèmes, chacun a ses programmes, sa manière de voir. » (Najib Lahlou, membre du directoire du Groupe Al Omrane, entretien, 28 octobre 2007)

« *Tous les départements de l'État sont amenés à intervenir. L'État veut des partenariats entre les différents intervenants et les amener le plus tôt possible, parce que le concept de ville nouvelle est bien perçu par l'ERAC mais il l'est beaucoup moins par les autres. Ils ne savent pas quel est le principe de la ville nouvelle, comment elle va se développer. Il faut expliquer aux autres partenaires qu'ils ont à intervenir, que ça va être rentable pour eux, qu'il y aura une population, que ça va générer beaucoup d'activité, pas uniquement pour l'ERAC qui construit mais aussi pour…* […] *Pour moi c'est une ZUN [zone d'urbanisation nouvelle], je ne vois pas la différence, je verrai une différence lorsqu'il y aura un fort investissement de l'État, si l'État investit vraiment de grands moyens mais pour le moment…* […] *Je sais, en ayant participé à des réunions que toujours l'ERAC réclame l'intervention de l'État qu'il n'a pas encore.* […] *Par exemple quand on dit ville nouvelle, nous au ministère de l'Habitat et de l'urbanisme, nous l'intégrons bien, mais pour les autres c'est nouveau. Mais cette fois-ci c'est bien parti, parce qu'on a eu plusieurs tentatives avec le gouvernement précédent, ça n'a pas bien marché mais maintenant, les ministères sont obligés de s'intéresser à ces villes nouvelles, mais ça prend un certain temps pour qu'ils s'impliquent.* » (M. Bouhaddou, directeur de l'agence urbaine de Marrakech, entretien, 10 juillet 2007)

Enfin, ce manque de cohésion ministérielle observé est aussi expliqué par celui d'une habitude à des projets de ce type.

4. A.4. Une maîtrise foncière peu évidente et source de conflit

Si l'on se réfère au discours officiel du porteur du projet, malgré les contradictions qu'il contient à ce sujet, l'ERAC Tensift se serait assuré de la maîtrise foncière de l'assiette nécessaire au projet *a priori* de son lancement. Cela est revendiqué ainsi par le

chargé de communication du projet : « l'apurement de la situation juridique de l'assiette foncière du projet, qui constituait son handicap majeur face à la réalisation du projet, a finalement été mené à son terme »[404]. Un slogan le confirme : « une situation foncière complètement apurée »[405], mais aussi le directeur de l'établissement explique :

> « *Le défi majeur était, premièrement de garantir la réussite de ce projet, donc il faut avoir les terres pour que ce projet réussisse, parce que il ne s'agit pas d'investir des milliards et donc … Le défi majeur c'est surtout de réussir, de garantir donc le montage financier et d'assainir le foncier… Donc le foncier, le handicap majeur, donc après avoir résolu tous ces problèmes, l'ERAC a eu ces titres et bien après on a décidé de commencer les travaux.* » (K. El Hebil, entretien, 11 juillet 2007)

Dans les faits, il n'apparaît pas comme évident que l'ERAC soit devenu propriétaire des terres support de la « ville nouvelle » avec facilité et avant de réaliser son lancement. Pour rappel, outre les justifications officielles d'ordre aménagiste présidant à la localisation du projet, l'apparente facilité de l'apurement foncier de l'espace retenu semble un facteur déterminant. La facilité se comprend dans le fait que les terres ne relèvent pas du régime de la propriété privée. Elles ont un statut *guich.* Cela a vraisemblablement compté dans la localisation de Tamansourt. Le directeur de l'Agence urbaine de Marrakech indique :

> « *Le foncier* [relatif au projet] *appartient à l'État, c'est entre les Domaines et le collectif. Les Domaines réclament aussi une part de ce terrain, donc on verra. Mais dans la réalité des choses, ce terrain appartient au collectif ethnique. Mais en tout cas, ce qui est intéressant, c'est qu'il n'y a pas de privé, c'est l'État.* » (M. Bouhaddou, entretien, 10 juillet 2007)

Mais si le terrain est la propriété de l'État, il n'en relève pas moins du régime foncier particulier qu'est le *guich*, c'est-à-dire qu'il a des usufruitiers privés. Initialement, le terme *guich* renvoie à un qualificatif tribal. Au Maroc, les tribus *guich* mettaient leur force militaire au service du makhzen – le pouvoir du souverain –, en contrepartie le Roi leur confiait des terres qu'ils pouvaient mettre en valeur, autrement dit, ils en avaient le

[404] Z. Triki, 2006, « La ville nouvelle : Tamansourt, un compromis entre le réel et le théorique », *in Villes nouvelles et villes satellites – Actes du colloque du 14 et 15 décembre 2004*, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, 206 p., p. 139.
[405] ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, 27 p., p. 15.

droit de jouissance. *Guich* peut se traduire par soldat-laboureur[406]. Outre l'installation de leur habitat résidentiel sur ces terres, les usufruitiers y ont dans une très grosse majorité des pratiques agro-pastorales. Ce statut foncier datant d'une ancienne époque, ceux qui en bénéficient, en général ont eu le temps de territorialiser, de s'approprier les espaces qui en relèvent. Pour le cas présent, il apparaît qu'il a fallu trouver une solution afin d'indemniser ces ayants droits, ceux que nous appelons les habitants pré-projet et il semble que cela n'a pas été aussi aisé qu'escompté.

En 1945, déjà pour des motifs d'aménagement de l'espace, le gouvernement français avait voulu s'approprier les terres en procédant à la demande de réquisition du terrain *guich* dit bour des Harbil, au sein duquel se trouve le site du projet, immatriculé n°8254 et d'une superficie d'environ 28 000 hectares. Des oppositions d'ayant-droit avaient alors été déposées, lesquelles ont bloqué l'apurement foncier au profit du gouvernement français. Au cours des années 1990, la situation foncière n'avait toujours pas évolué, les oppositions d'alors étaient enregistrées au cadastre. Elle était même davantage figée puisque des oppositions ont été rajoutées. Si au cours de cette période, l'ERAC Tensift n'a pu faire émerger son projet, c'est avant tout pour cette question foncière. C'est au gré de multiples tractations et d'un stratagème que la situation foncière a été en partie débloquée, apparemment vers 2002-2003. Pour arriver à ses fins, l'ERAC doit alors satisfaire quatre parties : la Direction des affaires rurales (DAR) sous la tutelle du ministère de l'Intérieur, les habitants usufruitiers, c'est-à-dire la partie de la collectivité ethnique de Harbil concernée par l'usage de ces terres pour l'aménagement, elle est représentée par la *jemaa soulalia* – l'assemblée représentative de la tribu, qui n'est pas à confondre avec le conseil communal. En outre l'ERAC doit trouver un compromis avec la Direction des domaines qui demande le droit imminent et avec les Forces armées royales (FAR), qui utilisent une partie de l'assiette visée comme terrain d'entraînement. Il aura fallu de nombreuses réunions sur ce sujet et sous la "médiatisation" d'un wali à la fois fort de ses nouvelles prérogatives[407] et personnellement décrit comme convaincant[408] pour dénouer le problème foncier. Il a en outre fait pression sur les différentes parties en arguant qu'il s'agissait d'un projet approuvé par le Roi. L'astuce qui constituerait un cas d'exception en matière d'apurement foncier a été de faire lever l'opposition de la

[406] Voir J. Le Coz, 1965, « Les tribus Guich du Maroc : essai de géographie agraire », *in Revue de géographie du Maroc*, n°7, pp. 1-52.
[407] Cf. chapitre 2, § 2. A.2.1.1.
[408] Par la suite, M. Hassad a occupé la fonction de wali de Tanger.

réquisition sur la seule surface des 1 180 hectares nécessaires au projet et de procéder à l'immatriculation au nom du Domaine privé de l'État, lequel l'a ensuite cédé à l'ERAC Tensift, moyennant indemnisation, sous le titre foncier n° 12.731/43.

> « *Ça a atteint beaucoup de concertations, beaucoup de réunions, mais le foncier constituait déjà le, pourquoi, parce qu'il était complexe, et chaque fois qu'on voulait régler ce problème, avancer, il y avait des divergences, chacun tirait de son côté, etc., donc on n'arrivait pas à apurer le foncier. Ce n'est que vers les années 2003 et 2004 que les choses ont, disons ont pris un sérieux revers, c'est avant 2004, 2003, 2002-2003* […] *Bien sûr il y a le wali etc., qui a pris conscience de la problématique de l'urbanisme, il y a l'ERAC, disons qui portait le projet et qui voulait, il y avait une volonté manifeste de concrétiser ce projet.* » (K. El Hebil, entretien, 11 juillet 2007)

> « *Le wali a fait des traitements spéciaux pour la ville de Tamansourt, pour le démarrage de la ville de Tamansourt. Vous savez que la ville de Tamansourt a démarré sur la réquisition 8254, le foncier. Il y avait deux grands problèmes majeurs, il fallait l'intervention de la wilaya. Premièrement il fallait indemniser les gens. Les usufruitiers qui étaient sur place, les occupants et les usufruitiers. Il fallait les inciter et les pousser à accepter la création de la nouvelle ville de Tamansourt. Il fallait leur injecter dans la tête qu'ils doivent laisser les 1 200 hectares pour la création d'une nouvelle ville de Tamansourt, limitrophe de la ville de Marrakech. Alors il y avait ce problème et il y avait un autre problème, parce que le foncier c'est une simple réquisition, ce n'est pas un titre foncier. Il ne l'était pas mais maintenant il l'est, c'est grâce à l'intervention de la wilaya sinon il faut attendre 10 ans, 15 ans, 20 ans au tribunal, pour avoir le jugement.* […] *Maintenant on a le jugement. Ici c'est un titre Al Omrane. Alors comment ils ont procédé techniquement ? Alors le wali qu'a-t-il fait ? Il a emmené la jemaa soulalia, ça veut dire les représentants de la tribu. Et que leur a-t-il demandé ? « Messieurs, nous allons construire une nouvelle ville, c'est une décision royale, c'est un éclatement pour la ville de Marrakech. Alors il leur a dit, laissez l'opposition sur les 28 000 hectares, je ne vous dis pas d'enlever l'opposition sur les 28 000, mais, donnez-nous la main levée sur 1 200 ha, c'est une décision royale, c'est la politique de l'État, c'est…». Comme ça, ils n'ont plus d'opposition qui est enregistrée à la Conservation foncière et l'État a vendu le terrain à Al Omrane et la Conservation foncière a inscrit l'achat d'Al Omrane dans le titre foncier et les 1 200 ha sont devenus propriété d'Al Omrane.* » (Rachid Lana, chef de la division de l'urbanisme de la wilaya de Marrakech Tensift Al Haouz, entretien, 29 avril 2010)

D'après Hicham Belhouti, le règlement de la question foncière du projet de Tamansourt est « *un cas très rare* »[409] par le fait du déverrouillage du seul support nécessaire au projet et pas de l'ensemble du terrain faisant l'objet de la réquisition, pour lequel le ministre de l'Habitat et de l'urbanisme a « *poussé en insistant sur le fait qu'il s'agissait d'une directive royale* »[410]. Par ailleurs, certaines sources indiquent que l'intervention directe du Roi a été nécessaire pour convaincre l'armée de laisser la portion de terrain qu'elle occupait et au moins indirecte pour faire que les parties impliquées dans l'apurement foncier s'entendent.

> « *Il a fallu l'intervention du Roi lui-même pour avoir le terrain, le Roi est le chef des armées.* » (M. Ghrabi, inspecteur régional de l'aménagement du territoire, de l'eau et de l'environnement, entretien, 12 juillet 2007)

En dépit de ce déploiement de stratégie, certains indices laissent penser que l'opérateur public de l'habitat n'a pas une maîtrise foncière effective lorsqu'il entreprend la réalisation du projet. C'est qu'outre les indemnisations de l'ERAC vis-à-vis de la DAR, c'est-à-dire de la collectivité ethnique, et du Domaine privé de l'État, l'établissement doit aussi s'acquitter, au cas par cas, de l'indemnisation des habitants pré-projet du fait de leur occupation et de leur exploitation des terrains concernés, comptabilisés par familles. D'après nos entretiens, ce n'est qu'*a posteriori* du lancement du projet en décembre 2004, dans une fourchette comprise entre 2007 et 2010, que l'ERAC est devenu propriétaire de la globalité du terrain support du projet. Ainsi, après avoir insisté sur le fait que « *le foncier c'est le nerf de la guerre* », que la *question a été complexe mais qu'elle est réglée* », le directeur de l'OPH finit par dire :

> « *C'est, en fait,* [si on] *rentre dans l'apurement et l'assainissement foncier, il n'est pas encore fait…* […] *Nous sommes en train de faire apurer juste les 1 200 ha où il y a la tranche initiale si vous voulez… Les 1 200 ha au nom de l'ERAC.* » (Entretien, 11 juillet 2007)

De même, des habitants pré-projet, entrés en conflit avec l'OPH car ne voulant pas céder leur bien immobilier et foncier, expliquent que les dates qui stipulent l'obtention par

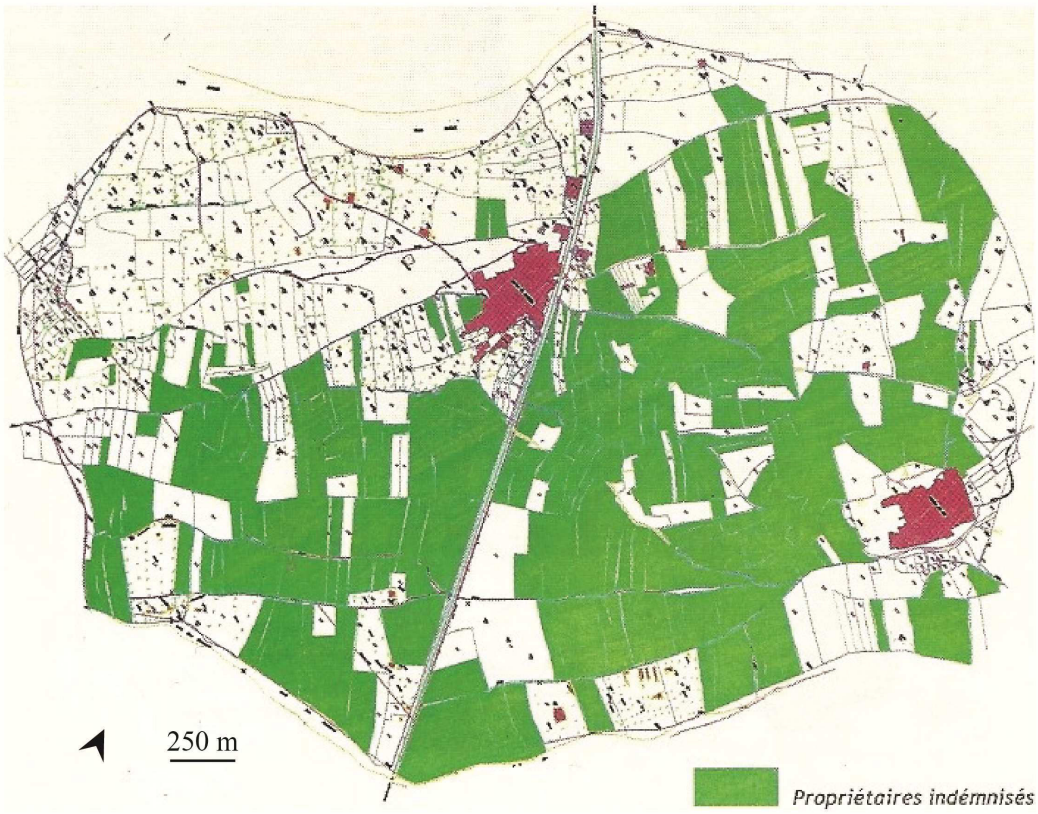
[409] Chef de la Division des études foncières de la commune de Marrakech, entretien, 11 août 2010.
[410] *Ibid*.

l'ERAC de la propriété foncière du terrain ont été modifiées, en l'occurrence retardées dans les documents relatifs aux procédures judiciaires qui opposent ces deux parties.

> A. : « *Ils ont pris le titre et maintenant, ils peuvent me dire au revoir, parce qu'ils ont des papiers qui disent que c'est eux les propriétaires, que c'est leur titre. Ça, ils l'ont fait il y a quelques années, en 2005, ça fait 5 ans. Ou 6 ans, parce que quand on est passé en justice avec Al Omrane, ils nous ont dit qu'ils avaient le titre depuis 2004. Là, dernièrement ils ont changé, en 2006, 2007, 2008.* »
> J.M.B. : « *Ils ont changé quoi ?* »
> A. : « *La date, pour le titre. Avec la justice, dans le tribunal, on a vu le papier disant que depuis 2004 ils ont le titre, maintenant ils nous disent d'autres dates, c'est un peu compliqué.* » (Abdelkrim, entretien, 13 avril 2010)

Enfin, un document cartographique (planche n°36), le seul fourni par l'OPH à ce sujet, entre en contradiction avec l'idée d'une maîtrise foncière clairement assumée par ce dernier. En effet on peut y lire qu'effectivement de nombreuses parcelles de grandes dimensions ont fait l'objet d'indemnisation mais qu'il subsiste un nombre conséquent d'habitants pré-projet à indemniser, notamment dans la partie nord-ouest des terres. En septembre 2004, seuls 700 hectares sur 1 180 ont été indemnisés, soit environ 60% de l'assiette foncière. Il semble que ce sont des parcelles à vocation agro-pastorale, bien davantage que celles occupées par de l'habitat résidentiel (zones représentées en rouge sur le document).

Planche n°36 Les parcelles de terrain indemnisées par l'ERAC Tensift en 2004



Source : Z. Triki, chef de la division communication de l'ERAC Tensift, 2006, « La ville nouvelle de Tamansourt,un compromis entre le réel et le théorique », *in Villes nouvelles et villes satellites – Actes du colloque*, décembre 2004, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, 206 p., p. 140.

Comme évoqué précédemment, l'apurement foncier de l'assiette nécessaire au projet a fait l'objet de contestations de la part d'au moins une frange des habitants pré-projet. Elle considère inappropriées les formes d'indemnisation proposées par l'OPH en contrepartie de l'abandon de ses biens immobiliers. En échange de leur départ, l'opérateur propose aux habitants pré-projet l'attribution d'un lot de terrain titré et viabilisé d'une superficie de 60 m² au sein de la « ville nouvelle », laquelle est complétée par une compensation financière de 20 000 dirhams afin de pouvoir y construire un nouveau logement. Abdelkrim, qui est représentatif de cette catégorie de la population explique que lui et sa famille élargie possèdent quatre maisons et cinq magasins occupant une surface de 1 000 m². Il refuse la compensation que lui propose l'opérateur.

« J'ai quatre maisons, il y a 27 personnes qui habitent ici et Al Omrane me propose un lot de 60 m² pour tout ça. Et pour les magasins, ils n'ont rien proposé. Ils me disent que les

magasins c'est mon problème, ce n'est pas juste. On doit indemniser un commerce parce qu'il y a des gens qui vivent avec ce commerce, c'est leur pain et Al Omrane s'en fout carrément. » (Entretien, 13 avril 2010)

C'est aussi parce que sa famille est installée sur ces terres depuis plusieurs générations qu'il refuse la proposition de l'opérateur : « *J'habite ici depuis longtemps. Il y a mon père, le grand-père, l'arrière-grand-père, quatre ou cinq générations. Moi j'ai 58 ans, ça fait 58 ans que je suis ici, mon fils il a 30 ans et ça fait 30 ans qu'il est ici* ». Face à son refus de quitter le lieu, l'opérateur a entrepris une démarche en justice à l'encontre d'Abdelkrim. Ayant fait valoir son titre de propriété obtenu aux termes des stratégies décrites plus haut, le premier a obtenu gain de cause. Face à cette issue judiciaire, Abdelkrim exprime son désarroi et son incompréhension. Il décrit cette situation comme difficile à vivre de par l'incertitude qu'elle porte sur son avenir et celui de sa famille. Par ailleurs, Abdelkrim indique qu'il n'est pas le seul à connaître cette situation mais que la façon de procéder de l'opérateur, qui use d'une stratégie que l'on peut qualifier de la division, empêche les habitants pré-projet de s'organiser collectivement pour faire face à cette forme d'éviction pratiquée par l'OPH.

« *Al Omrane nous demande de partir parce qu'ils ont acheté la terre, ils ont le titre. Mais comment ils ont fait pour acheter le titre ? Il est là le problème, parce que nous vivons ici depuis plus de 90 ans, sans titre, sans rien du tout. Et donc, Al Omrane dit qu'on a pris la terre sans autorisation. Mais c'est là qu'est le problème, avant il n'y avait pas de titre quand nous sommes venus nous installer ici.* […] *Au début on a commencé à discuter avec Al Omrane mais après être passé en justice, nous avons perdu. Donc ils peuvent nous dire au revoir à n'importe quel moment sans rien nous donner, parce que le tribunal a dit que c'était à eux. Avant le tribunal, nous étions en train de négocier, « on vous donne, on vous donne… », mais après que nous leur ayons dit que nous n'étions pas d'accord pour ces conditions, ils sont partis en justice et je ne sais pas ce qu'ils ont fait là-bas. Et maintenant, c'est nous qui leur demandons, comme si nous faisions la charité. Maintenant, Al Omrane ils peuvent attaquer n'importe qui ici parce qu'ils ont le titre, c'est là qu'est le problème, comment ils ont fait pour avoir ce titre, c'est ça le grand problème.* […] *Il y a d'autre cas que nous, tout le douar là c'est la même chose* [il est fait référence au douar de N'Zalet El Harmel situé au cœur du terrain support du projet]. *Ils vont chasser tout le douar, c'est ce qu'ils vont faire mais on ne sait pas comment ils vont indemniser les gens.* […] *Avec cette situation on se sent malade, on ne se sent pas bien,*

on n'est pas tranquille. On se sent effrayé, peut-être que demain on va nous dire au revoir. C'est comme quelqu'un qui est dans le couloir de la mort, on attend. […] *Le problème c'est qu'Al Omrane fait ça séparément. Il ne traite pas tout le monde à la fois, pour que les gens ne se mettent pas ensemble. Ils font une partie ici, une partie là-bas, quatre personnes ici, quatre personnes là-bas, etc. Ils nous prennent tous séparément.* […] *Le grand problème c'est comment ils ont eu le titre. S'ils n'avaient pas eu le titre, les choses auraient été différentes. C'est nous qui vivons ici depuis très longtemps. Et maintenant qu'Al Omrane ils ont le titre, ils disent que c'est nous qui sommes venus ici, sans droit, nous installer sur le titre d'Al Omrane, sans permission ni rien du tout.* » (Entretien, 13 avril 2010).

Karim, un autre habitant pré-projet, revenu s'installer dans le douar de N'Zalet El Harmel en 1995, confirme les propos d'Abdelkrim. Il expose l'opposition généralisée des villageois qui refusent de quitter leurs lieux d'habitat, en partie pour des raisons similaires. Leur position est justifiée par leur ancrage territorial et la perte de repères qu'entraînerait la cession de leurs biens immobiliers.

« *Les gens ne veulent pas partir d'ici parce que c'est leurs racines, ils ne veulent pas que leurs maisons soient rasées comme ça. Personne n'est content de ça ! Par exemple, si tu habites ici depuis longtemps, dans ta tête tu te dis « ça y est, j'ai une maison » et un jour, ils viennent et ils te demandent de quitter ici. Ils disent que cette terre est pour l'État mais comment ça c'est pour l'État ?! Il y a des gens qui habitent ici depuis 1921. Ma maman est née ici, en 1943, dans ce village.* […] *Nous voulons rester ici dans Harmel parce que c'est l'origine. Si tu changes la place d'origine c'est difficile, c'est difficile de s'habituer encore à d'autres personnes, c'est ça le problème.* » (Entretien, 30 avril 2010)

La justification de l'opérateur, selon laquelle les terres seraient récupérées au profit de l'État est réfutée par les habitants pré-projet. D'après eux, si tel était vraiment le cas, les promoteurs privés ne devraient pas intervenir dans le projet. Cela semble constituer un autre argument pour justifier l'opposition des habitants pré-projet.

« *Maintenant, je vois le responsable d'Al Omrane qui a par exemple quarante ans et qui vient dire à des gens qui sont ici alors qu'il était pas encore né : « ça c'est pour l'État ». Ce n'est pas pour l'État. Qui l'a construit ça* [il désigne un ensemble d'immeubles achevé et en partie habité] *?! C'est le privé. Si ces terres c'est pour l'État, alors pourquoi*

ils on fait ça ? C'est pour l'État mais ce n'est pas l'État qui a construit, c'est privé. Ce privé, si il nous donne le plan, on va construire mieux que ça. » (Karim, entretien, 30 avril 2010)

Comme Abdelkrim, Karim fait valoir la faiblesse des compensations proposées par l'opérateur. D'une part, il explique que les modalités de recensement des logements au sein du douar sont inadaptées. En effet, le comptage est effectué à partir des portes mais d'après lui, derrière une seule porte peuvent cohabiter plusieurs familles nucléaires. D'autre part, étant donné la précarité de leurs situations économiques, le montant de l'indemnité financière ne donnerait pas aux bénéficiaires la possibilité de construire un nouveau logement sur les lots de terrain qui leur seraient affectés.

« *S'ils veulent raser Harmel, il faut nous donner beaucoup plus de mètres carrés et des millions.* […] *Un jour, ils sont venus ici pour faire des numéros. Ils écrivent des numéros sur les portes. Par exemple ils font un et le suivant rien. Si tu as par exemple deux ou trois maisons, ils en font seulement une. La deuxième et la troisième ils les laissent. Si tu leurs parles, tu leurs demandes, ils disent : « il ne faut pas donner deux maisons pour un seul propriétaire ». Tu dis : « moi j'ai une famille, j'ai par exemple les frères ou la mère, il me faut deux lots de terrain ». Ils te disent : « non ».* […] *Maintenant, on se demande comment on va construire ces maisons parce- que tout le monde ici est pauvre. Ce n'est pas facile pour ces gens-là, ce sont des pauvres, ils ne gagnent pas beaucoup, ils ne gagnent pas très bien. Si vous avez de l'argent c'est facile mais le lot de terrain et 20 000 dirhams ce n'est pas suffisant. Rien que pour la dalle de béton, il faut au moins 3 000 dirhams.* » (Entretien, 30 avril 2010)

La localisation des lots de terrain, qui seraient excentrés par rapport aux services de transports utilisés par les habitants pré-projet, constitue un autre motif de leur opposition car cela aurait pour effet leur marginalisation spatiale.

« *Un autre problème, c'est que s'ils rasent ici, ils ne te donnent pas une place près de Tamansourt, près de la station de taxis ou du bus* [dont le douar est attenant]. *Ils te donnent loin d'ici, tu deviens comme on dit, marginal, ils te marginalisent.* » (Karim, entretien, 30 avril 2010)

Par ailleurs, il semble que les habitants originaires du douar s'opposent à la volonté de l'opérateur du fait de leur sentiment de s'être fait flouer quant au montant et aux conditions de l'indemnisation des terres qu'ils exploitaient à des fins agro-pastorales. Ils considèrent, *a posteriori*, le coût du rachat de ces parcelles comme trop bas. En outre, ils regrettent d'avoir cédé aux moyens utilisés par l'opérateur afin qu'il en devienne propriétaire. Selon Karim, la population aurait subi une forme de pression et des manœuvres de corruption auraient eu lieu.

> « *Les terres pour l'agriculture, Al Omrane a donné huit dirhams pour le mètre carré. Tout le monde sait que c'est donné huit dirhams, ce n'est rien du tout. Eux ils vendent à 10 000 dirhams, ils achètent huit, tu peux imaginer.* […] *Il y a une autre idée et je vois que c'est la clé pour ce problème des huit dirhams le mètre carré. Dans ce douar, il habite une personne qu'on appelle cheikh. Quand Al Omrane est arrivé ici, ils ont pris cheikh et un autre du douar, il est supérieur, c'est un bourgeois. Al Omrane a pris ces deux personnes et leur a dit « on va vous donner mieux ». Par exemple « on va vous donner quarante dirhams pour l'hectare et vous, vous parlez à votre famille, aux autres familles et vous dites que si ils ne prennent pas l'argent d'Al Omrane, ils perdent leurs maisons, leurs terres, ils perdent tout. Alors ça a été la folie. Tout le monde est allé chez Al Omrane pour remplir les chèques et ça y est.* […] *Ce qu'il s'est passé, par exemple vous êtes le cheikh, quand vous arrivez chez moi, vous me dites : « toi va prendre ton argent ou sinon tu perds tout. Demain ou après-demain, tu n'as plus de terre, tu n'as plus rien ».* […] *Ça, je le sais d'après les gens, les gens de la famille du cheikh, ils ont parlé de ça. Quand il y a une cérémonie ou un mariage comme ça, on en parle. On le sait mais on n'a pas de preuve écrite. Si on avait une preuve écrite, ça y est, on va bomber ce douar, le faire exploser. Mais on n'a pas de preuve, c'est seulement les gens qui parlent.* » (Entretien, 30 avril 2010)

4. A.5. La planification initiale : ajouts et modifications

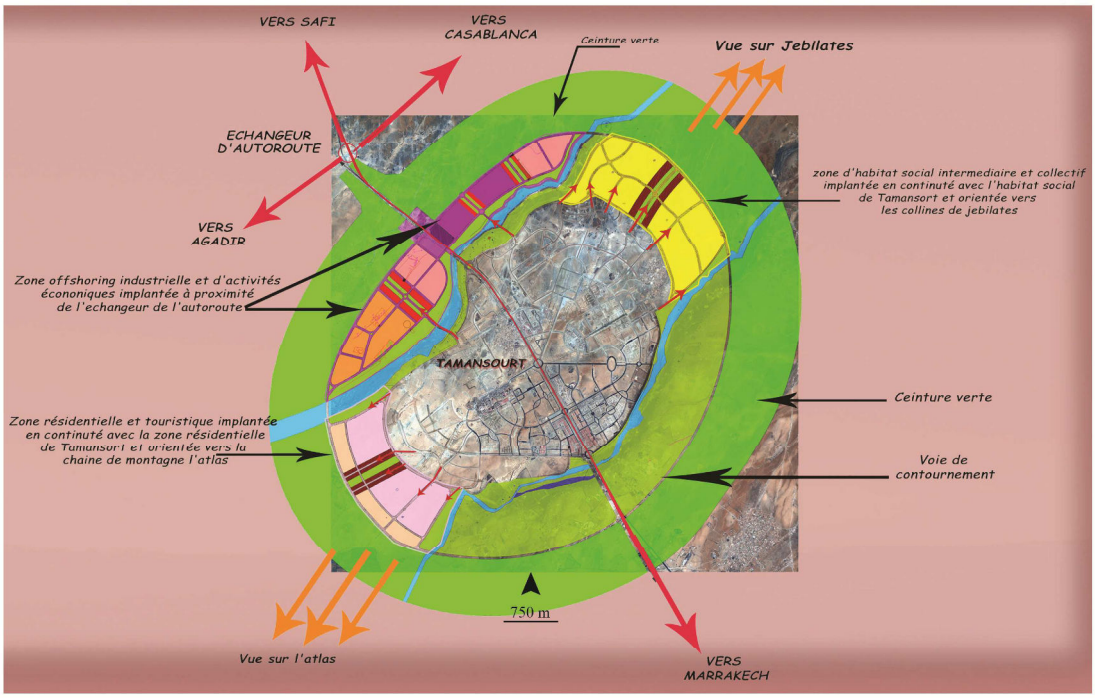
Entre le temps de la planification et celui de la réalisation, le projet de Tamansourt a connu des transformations importantes, qui l'inscrivent dans le sillon de l'urbanisme de projet qui se veut réactif, adaptable, et en contrepartie l'éloignent du concept de ville nouvelle qui veut un respect presque intransigeant de la planification initiale. Trois exemples le démontrent : d'une part, le projet d'extension, d'autre part, l'annulation de la

restructuration du douar N'Zalet El Harmel au profit du recasement ou du relogement de ses habitants, enfin, le rajout d'équipements de superstructure.

4. A.5.1. Le projet d'extension

Avant même l'achèvement de la réalisation de la planification initiale de la « ville nouvelle », à tout le moins avant un état d'avancement prononcé, le maître d'ouvrage a dévoilé un projet d'extension de la « ville nouvelle »[411].

Planche n°37 Le projet d'extension de la « ville nouvelle » de Tamansourt



Source : Al Omrane Tamansourt, 2009, document original.

Cet ajout, *a posteriori* du lancement effectif du projet – un document cartographique procuré auprès de l'opérateur permet de dater sa mise en étude au cours de l'année 2006 – , a la forme d'une demi-couronne juxtaposée à la partie supérieure du périmètre de la « ville nouvelle ». Elle est divisée en trois secteurs : un premier au nord-est comprend une zone d'habitat social sur une surface de 175 hectares ; un deuxième au nord-ouest contient une zone d'activités économiques occupant 284 hectares ; dans le troisième au

[411] Il est à noter qu'au moment où nous écrivons, en 2013, ce projet n'a encore fait l'objet d'aucune concrétisation sur le terrain.

sud-ouest il est prévu une zone résidentielle et touristique sur une superficie de 148 hectares.

Ce projet d'extension a pour conséquence des modifications importantes des caractéristiques projetées à l'origine.

Tableau n°5 L'évolution des caractéristiques projetées de la « ville nouvelle » de Tamansourt

Caractéristiques	**Planification initiale**	**Avec le projet d'extension**
Superficie du site (ha)	1 180	1 787
Nombre d'habitants	300 000	450 000
Nombre de logements	58 000	90 000
Surface affectée aux zones d'activités économiques (ha)	70	395
Surface affectée aux équipements de superstructure (ha)	160	197
Surface affectée aux espaces verts (ha)	200	320

Sources : ERAC Tensift, 2004 et Al Omrane Tamansourt, 2009.
N.B. : le lecteur aura remarqué que la surface réservée aux zones d'activités économiques ne coïncide pas avec la description précédente mais nous avons reporté la donnée fournie par le maître d'ouvrage.

Ainsi, la surface du projet et celle dévolue aux espaces verts, de même que le nombre d'habitants et celui des unités de logements voient leurs proportions augmenter d'environ 50%. Seule la surface affectée aux équipements de superstructure est agrandie sensiblement. Le changement le plus remarquable concerne la surface réservée aux zones d'activités économiques qui est approximativement multipliée par 5,5. De plus, le projet d'extension donne aussi la possibilité au maître d'ouvrage d'apporter la prévision de deux nouveaux attributs : une voie de contournement et une ceinture verte.

La recherche d'une vocation à assimiler à la « ville nouvelle », d'ordre économique, est la cause essentielle de ce projet d'extension. En effet, il est prévu d'implanter au sein de la zone d'activités économiques : un parc industriel, un autre de type technologique et académique, ainsi qu'une zone dédiée à l'*offshoring*[412] occupant à

[412] L'*offshoring* désigne la délocalisation d'activités de service ou de production de certaines entreprises vers des pays à bas salaire, ce au sein de zones *offshore* qui présentent l'avantage pour les entreprises qui

terme une superficie de 80 hectares. Ainsi, le projet de Tamansourt passerait d'une vocation principale initialement artisanale à une vocation à dominante *offshoring* et industrielle selon le chargé de communication d'Al Omrane Marrakech[413]. Bien qu'il ne s'agisse pas d'un argument officiel, on peut voir ici une forme de rattrapage *a posteriori* : la planification initiale, avec seulement 70 hectares consacrés à des zones de petite et moyenne industrie et artisanales n'aurait eu que peu de poids pour obtenir un équilibre emploi-habitat. C'est d'ailleurs ce que nous a fait comprendre Mohamed Hassis, inspecteur régional de l'habitat et de l'urbanisme de la région de Marrakech Tensift Al Haouz, donc bien au fait du projet de Tamansourt et de ses évolutions. Selon lui, la vocation de la « ville nouvelle » émergerait davantage avec le projet de la zone *offshore*, dénommé Marrakech Shore pour des raisons de marketing, car la conception initiale en aurait plus fait un vaste parc de logements : « *la zone offshore va donner une véritable identité au projet* »[414]. Le discours officiel légitime le projet de la zone *offshore* de la sorte : « Tamansourt confirme une de ses vocations essentielles sans lesquelles elle n'aurait aucun intérêt en tant que ville nouvelle »[415]. C'est sans doute pourquoi il fait l'objet d'une promotion développée.

s'y implantent de voir leurs activités taxées à un très faible taux. Dans le cas présent, la conception, l'aménagement, la construction, la promotion, la commercialisation et la gestion de la zone *offshore* de la « ville nouvelle » seraient confiées à la société Medz, une filiale de la Caisse de dépôt et de gestion, via une convention à conclure avec Al Omrane Tamansourt. Medz compte à son actif la réalisation récente des zones *offshore* de Casablanca (Casanearshore), de Fès (Fès shore) et d'Oujda (Oujda shore).

[413] D'après un entretien avec Hicham Gziri, réalisé le 15 décembre 2008.

[414] Entretien, 12 juillet 2007.

[415] Al Omrane Marrakech, 2008, *Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, 195 p., p. 183.

Planche n°38 Diverses formes de communication sur le projet de zone *offshore*

Un panneau de promotion de la zone *offshore*

Une affiche consacrée au projet de la zone *offshore*, placée le long de la vorie principale de la « ville nouvelle »

Sources : Al Omrane Tamansourt, 2008 et cliché de l'auteur, 2010.

4. A.5.2. Le rajout d'équipements publics

La planification initiale prévoyait la localisation d'un certain nombre d'équipements – plan de zonage – mais un document cartographique fourni par Al Omrane Tamansourt, intitulé « Les équipements », révèle que la quantité d'une partie d'entre eux a été augmentée tandis que d'autres ont été ajoutés, après le lancement du projet. Nous proposons une synthèse cartographique de ces modifications (planche n°39). Il apparaît que les effectifs de garderies, de terrains de sport et de mosquées ont été fortement revus à la hausse. Ces équipements voient respectivement un complément de vingt et une, douze et six unités. Ceux relatifs aux centres commerciaux, salles omnisport, dispensaires, bureaux de poste, marchés, instituts de formation professionnelle et bureaux d'arrondissement connaissent une hausse sensible de respectivement deux unités pour les deux premiers et d'une unité pour les suivants. À cela s'ajoutent des équipements occultés initialement parmi lesquels des fours, des hammams, un autre présenté sous le vocable « commerce » et le siège d'Al Omrane Tamansourt. Leurs quantités respectives sont de dix-huit, cinq et une.

Tous ces changements s'expliquent probablement par une grille d'équipements planifiée qui n'était pas en adéquation avec les normes urbaines marocaines en matière d'équipements collectifs de proximité élaborées par la Direction de l'urbanisme[416].

[416] Royaume du Maroc, Premier Ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, Direction générale de l'urbanisme et de l'architecture, Direction de l'urbanisme, 2005, *Normes urbaines des équipements collectifs de proximité – Manuel*, 17 p.

Planche n°39 Des équipements ajoutés à la planification initiale

Sources : ERAC Tensift, 2003 et Al Omrane Tamansourt, 2009, documents collectés sous format numérique.

Conception et réalisation : J.-M. Ballout, 2013.

4. A.5.3. Le recasement du douar N'Zalet El Harmel en lieu et place de sa restructuration

Alors que la conception originelle de la « ville nouvelle » prévoyait la restructuration[417] du douar N'Zalet El Harmel (cf. *supra*, chapitre 3, planche n°39), il a finalement été décidé, après le démarrage effectif du projet, que le douar ferait l'objet d'une opération de recasement[418]. L'OPH justifie ce changement d'option par deux arguments. D'une part, le douar occuperait l'emplacement "naturel" de ce qui devrait constituer le centre-ville de la « ville nouvelle ». D'autre part, la densification du douar, survenue après le démarrage du projet avec l'arrivée de nouveaux occupants[419], rendrait compliquée sa restructuration.

> « *Le douar va être rasé. Parce qu'on s'est rendu compte que le centre… Bon si vous voyez au départ, quand on regarde là, normalement tout ça c'est des îlots villas, là il y a des immeubles, le douar, il est ici… Donc, quand on regarde ici, on s'est dit ça c'est le centre, et comme ici c'est construit et que ce n'est pas animé, on s'est dit qu'il fallait réfléchir à un centre ville ici, dans le douar, donc le douar il ne peut pas rester ici. C'est un douar qui est dans une zone stratégique. Donc il y a trois autres centres qui sont aussi prévus, mais pour le moment on veut faire d'ici* [à l'emplacement du douar]*, le centre-ville de Tamansourt. C'est pour ça que normalement ça ne sera pas restructuré. Il y a beaucoup de monde qui habite ici, c'est difficile à restructurer parce qu'il y a 1 400 ménages, ça s'est multiplié par 5.* » (Mohamed Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, 5 avril 2010)

Ainsi, le parti pris urbanistique initial s'agissant de la centralité est modifié pour passer d'une polycentralité à trois centres (cf. *supra*, chapitre 3, planche n°27), à une polycentralité hiérarchisée à quatre centres. Il est tout de même surprenant que cette

[417] Cela consiste à réaménager des zones occupées mais non loties en les dotant d'un plan de restructuration, appliqué sur le terrain. Menée sur la base des études foncières, socioéconomique, de recensement et de vérification des ayants droit, la restructuration est accompagnée de la mise en place d'infrastructures de base (voiries, eau, électricité et assainissement) et de la reconstruction des maisons à déplacer parce que comprises dans les servitudes des voiries à dégager et des zones d'équipements collectifs ciblées.

[418] Le recasement est une opération qui a pour objet de faciliter l'accès des ménages, en provenance de quartiers d'habitat insalubre, à un lot de terrain dans le cadre d'un lotissement totalement équipé ou à équipement progressif et dont les conditions de valeur immobilière total (VIT) et de superficie sont définies par voie réglementaire.

[419] À ce sujet, cf. *infra*, chapitre 6, § 6 A.3.4.

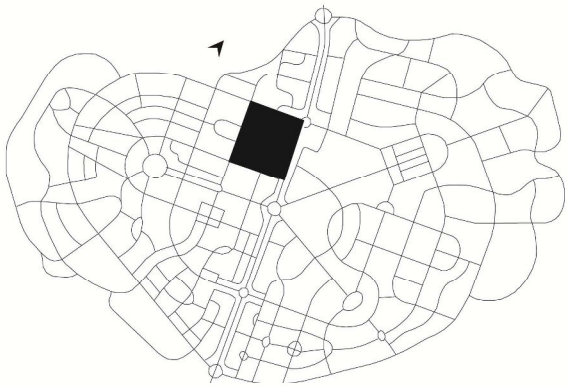
réflexion n'ait pas eu cours lors de la phase de conception. On peut se demander si cette option n'avait pas déjà été pensée à ce moment. Elle n'aurait pas été annoncée afin de ne pas inquiéter les habitants du douar. Aussi, cela pourrait expliquer le laisser-faire constaté quant à l'installation de nouveaux occupants dans le douar[420], en infraction avec l'urbanisme réglementaire, car comme expliqué précédemment, cela a eu valeur d'argument pour justifier le changement d'option.

Planche n°40 La "suppression" du douar N'Zalet El Harmel

Le douar en 2004

Le douar en 2009

Le douar en 2011



Source : Google Earth, 2013.
Réalisation : J.-M. Ballout, 2013.

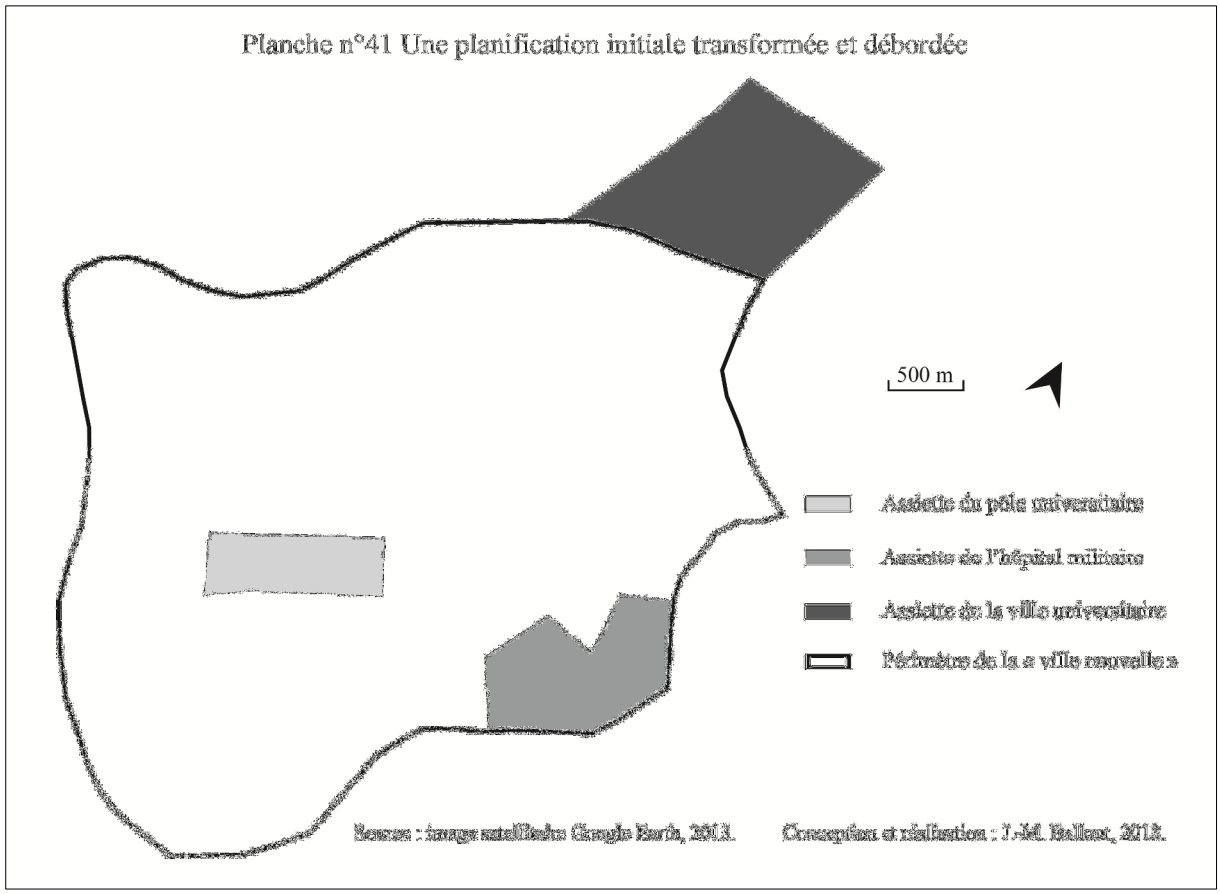
Il apparaît qu'au courant de l'année 2011, le douar a, pour sa majeure partie, été effectivement rasé.

[420] Cf. *infra*, chapitre 6, § 6. A.3.4.

4. B. Ali Mendjeli

4. B.1. Modifications et débordement de la planification initiale

À l'instar du projet de Tamansourt, la planification initiale de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli a fait l'objet de transformations et d'ajouts durant sa phase de réalisation. Trois cas en témoignent : ceux de l'hôpital militaire régional universitaire, du pôle universitaire et de la ville universitaire.



D'une capacité de 500 lits, l'hôpital militaire régional universitaire est placé dans l'unité de voisinage n°11, d'une superficie de soixante-dix hectares. Or, à l'origine, il y était prévu la réalisation d'un programme de 2 715 logements. Cette substitution est le fait d'une décision politique émanant du ministère de la Défense nationale, qui dépasse les prévisions faites par les concepteurs du projet. C'est ce qu'indique un des membres de l'équipe ayant conçu la « ville nouvelle ».

« *Les régions militaires s'étendent sur plusieurs wilayas. Il n'existait qu'un seul hôpital militaire, au niveau de la capitale. Et puis on décide de créer deux hôpitaux militaires régionaux. Le 1er qui existe est au centre à Alger, d'après vous où va-t-on implanter les deux autres ? À l'est et à l'ouest. À l'ouest, la région c'est Oran, à l'est la région c'est Constantine. Et les autorités militaires de la région se trouvent à Constantine. Pourtant la région s'étend jusqu'à la frontière tunisienne, jusqu'à Sétif, et jusqu'à Béjaïa, donc, où va-t-on implanter cet hôpital, on ne va pas l'implanter à Sétif, on ne va pas l'implanter à Annaba, parce que les autorités militaires sont à Constantine, donc il faut le faire à Constantine. Vous voyez c'est des questions qui dépassent le niveau du bureau d'études.* » (M. Bouzid, URBACO, entretien, 18 juin 2008)

Il en est de même avec les projets du pôle universitaire et de la ville universitaire.

« *Il y a eu le parachutage de différents programmes qui n'étaient pas prévus dans l'aménagement de la ville nouvelle. L'hôpital militaire n'a jamais été prévu, le fameux pôle universitaire non plus. C'est des projets qui dépassent la planification. Ils ne sont pas prévus par l'étude. Je pense que pour une ville nouvelle on peut prévoir un hôpital civil, pour les besoins d'une population de 300 000 habitants. C'est un hôpital comme ça qu'on avait prévu. Mais on n'a jamais prévu un hôpital militaire qui occupe pratiquement une unité de voisinage entière. Le pôle universitaire n'a jamais été prévu dans l'aménagement de la ville nouvelle et la ville universitaire non plus. En tant que ville nouvelle, pour les besoins de la ville nouvelle on n'a pas besoin d'autant d'instituts universitaires.* […] *Tous ces projets ont consommé beaucoup de terrains qui étaient prévus pour autre chose.* » (M. Bouzid, URBACO, entretien, 18 juin 2008)

D'une superficie de quarante hectares, le pôle universitaire occupe la totalité de l'unité de voisinage n°3 et une partie de l'unité de voisinage n°4. Ce projet se compose de cinq facultés comprenant chacune 4 000 places pédagogiques, d'une dizaine de laboratoires, d'un centre de recherche en biologie, d'un institut des sports et de cinq résidences universitaires d'une capacité de 2 000 lits chacune. Initialement, à l'emplacement de l'unité de voisinage n°3 était notamment programmée la réalisation de 2 108 unités de logements. Cette modification résulte de la décision prise par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche scientifique de lancer, à partir de l'année 2000, un programme national visant à réduire des déficits en offres de formation et en nombre de places pédagogiques, dont une partie est affectée à l'université de Constantine.

Partant du constat que ni le campus central, ni les campus annexes situés dans la ville de Constantine ne peuvent accueillir une telle programmation, il est décidé qu'elle sera implantée au sein de la ville nouvelle sous la forme d'un pôle universitaire.

Quant à la ville universitaire, elle est située à la limite nord de la « ville nouvelle », sur une surface de 170 hectares. Elle comprend 44 000 places pédagogiques réparties en onze unités de 4 000 places chacune, de types faculté, école et institut ; un parc scientifique composé de divers laboratoires de recherche et d'expérimentation ; un pôle central comprenant le rectorat, un auditorium, une mosquée, une bibliothèque et un restaurant ; vingt résidences universitaires d'une capacité de 2 000 lits chacune ; un pôle sportif ; une zone de commerces et une zone de 1 500 logements réservés au personnel administratif et enseignant. Ce projet émane de la décision prise par le ministère de l'Enseignement supérieur et de la recherche scientifique de renforcer les capacités d'accueil des étudiants, suite à une étude prospective commandée par le même ministère, laquelle prévoyait une augmentation des effectifs d'étudiants de 700 000 inscrits en 2005 à au moins 1 200 000 en 2009 à l'échelle nationale. La même étude indique que l'effectif d'étudiants de l'université de Constantine pouvait atteindre 100 000 d'ici 2009. Afin d'anticiper l'afflux d'étudiants, le ministère dota l'université de Constantine d'un programme de 52 500 places pédagogiques, dont 8 500 seraient intégrées dans les campus déjà existants.

Ces modifications et ce débordement de la planification initiale sont le fait d'injonctions politiques provenant d'acteurs étatiques centralisés. Il ne fait aucun doute que ces trois projets ont été implantés au sein de la « ville nouvelle » de par les facilités foncières qui s'y présentaient. En outre, ils sont légitimés par le fait qu'ils puissent conférer une identité/vocation à la « ville nouvelle ».

4. B.2. Une « ville nouvelle » sans statut législatif particulier donc en défaut de maîtrise d'ouvrage et de financement spécifiques

Si le pouvoir central a reconnu le projet d'Ali Mendjeli en tant que « ville nouvelle » après coup[421], celui-ci n'a pour autant pas été érigé en tant que telle d'un point de vue législatif, c'est-à-dire en fonction de la loi n°02-08 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement. Aucune mesure n'a été prise à cet

[421] Cf. *supra* chapitre 2, § 2. B.3 et § 2. B.6.

effet *a posteriori*. C'est pourtant cette loi qui permet, aux projets de ce type, de disposer de moyens spécifiques entrant en résonnance avec ceux du concept de ville nouvelle. L'article 7 indique : « pour toute ville nouvelle, il est institué, en vertu d'un décret exécutif, un organisme dénommé organisme de ville nouvelle ». Les fonctions de cette institution sont : « d'initier et de diriger les actions […] de réalisation de la ville nouvelle […] ; de réaliser, pour le compte de l'État, les opérations d'infrastructures et d'équipements nécessaires à la ville nouvelle, en qualité de maître d'ouvrage délégué ; de réaliser […] toutes les opérations de coordination […] nécessaires à la réalisation de la ville nouvelle ». S'agissant du financement, les articles 16 et 17 stipulent : « pour la réalisation des villes nouvelles, l'État prévoit toutes mesures d'incitation, de soutien et d'aide nécessaires ; le plan d'aménagement de la ville nouvelle […] fixe le programme d'action pluriannuel des équipements et ouvrages publics par secteur. Sur cette base, il est défini un plan de financement annuel qui inclut toutes les dotations et aides destinées au logement et prévues par la législation et la réglementation en vigueur ». Ainsi, la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli n'a fait l'objet ni d'une maîtrise d'ouvrage, ni d'un financement *ad hoc* par cette voie. Alors comment a été conduit ce projet ?

D'une certaine manière, il s'avère que la wilaya de Constantine – en s'appuyant sur les services déconcentrés du Ministère de l'habitat et de l'urbanisme que sont la Direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) et la Direction du logement et des équipements publics (DLEP) – a joué le rôle de maître d'ouvrage.

> « *En 2002, lorsque la loi sur les villes nouvelles sort, Ali Mendjeli est déjà pratiquement à moitié construite. Et ça posait problème aux gens d'Alger, parce que pour une ville nouvelle, il faut un décret interministériel, une ville nouvelle a besoin d'un organisme EPA* [Établissement public d'aménagement]*, comme en France. Ici, l'EPA c'était la wilaya.* » (Chihab-Eddine Boussouf, chargé des études de la ville nouvelle à la DUC, entretien, 9 juin 2008)

Ce qui a permis le démarrage du projet sous la forme d'un coup parti a été poursuivi jusqu'à présent. Les différents exécutifs de wilaya qui se sont succédés ont procédé à un détournement concentré des programmes sectoriels de développement (PSD) afin de réaliser la « ville nouvelle ». Si le rythme d'édification s'est accéléré à partir du début des années 2000, c'est parce qu'à la même période l'économie de rente, qui caractérise le pays et qui alimente pour partie les budgets des PSD, est redevenue performante.

C.-E. B. : « *On est allé sur Ali Mendjeli en reportant les différents financements sectoriels. En Algérie, le financement se fait par wilaya, chaque wilaya a son quota, par ministère. Tous les programmes qui venaient pour la wilaya de Constantine ont été reportés vers la ville nouvelle. En termes de logement, d'équipement, de viabilisation, tout, pendant pratiquement dix années et même plus, aucune construction n'a été faite sur Constantine, tout a été reporté sur Ali Mendjeli.* »

J.-M. B. : « *Qui a orienté ces reports ?* »

C.-E. B. : « *C'est le premier responsable de la wilaya, c'est le wali. Généralement, toutes les décisions sont prises au niveau de la wilaya. Tous les programmes qui viennent d'Alger, financements, programmes d'équipement, etc., ils viennent pour la wilaya et la wilaya prend en charge les différentes affectations. Elle décide sur quelle partie du territoire on va et du premier chantier jusqu'à ce jour, pratiquement tous les programmes sont orientés vers Ali Mendjeli.* » (Chihab-Eddine Boussouf, chargé des études de la ville nouvelle à la DUC, entretien, 9 juin 2008)

Néanmoins, cette forme de maîtrise d'ouvrage, qui n'en est pas vraiment une – ce n'est pas la fonction d'une wilaya que d'assurer ce rôle –, n'a pas été sans poser de problème de coordination entre les différents acteurs intervenants dans la production de la « ville nouvelle ». C'est pourquoi, en 1999, le wali décide de mettre en place un organisme de coordination : la « cellule de la ville nouvelle ».

« *Il y a eu tellement de problème sur Ali Mendjeli, dans la viabilité du site, c'est-à-dire que la SONELGAZ venait avec le câble, la Direction de l'hydraulique venait avec le réseau d'assainissement, il y avait des croisements, il y a même eu des incidents sur place. À ce moment-là, le wali a décidé de créer la cellule de coordination et de suivi d'Ali Mendjeli, pour ordonner un peu les travaux sur site, parce qu'il n'y avait pas cette notion de coordination.* […] *Il y avait les architectes et les ingénieurs des différents organismes qui étaient sur place, les constructeurs de logements et d'équipements, nous, ceux qui faisaient les plans, les gens qui faisaient la viabilité, c'est-à-dire les la Direction de l'hydraulique, la SONELGAZ, il y avait tout le monde, tous ceux qui construisaient la ville. Pratiquement chaque semaine on faisait une réunion pour coordonner les travaux sur place.* » (Chihab-Eddine Boussouf, chargé des études de la ville nouvelle à la DUC, entretien, 9 juin 2008)

Mais pour des raisons d'ordre administratif et institutionnel, cet organisme ne fonctionnera que durant un court laps de temps, de deux années.

Conclusion

L'étude de leur maîtrise d'ouvrage a démontré des inadéquations supplémentaires entre les « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt et le concept éponyme. Pour chacun des cas il ressort le défaut d'une maîtrise d'ouvrage exclusivement créée pour le projet et celui d'un système de financement *ad hoc*. Le projet algérien est pris en charge par la wilaya de Constantine avec les fonds détournés des Programmes sectoriels de développement, tandis que le projet marocain est pris en charge jusqu'en 2008 par un simple opérateur public de l'habitat qui utilise des leviers de financements classiques que sont la péréquation, le Fonds de solidarité habitat et le Fonds de garantie des prêts au logement en faveur des populations à revenus modestes ou non réguliers. On note toutefois une différence sensible puisqu'il a été créé dans le cas marocain, mais *a posteriori*, un établissement dédié à la maîtrise d'ouvrage du projet de Tamansourt, Al Omrane Tamansourt. Toutefois, celui-ci apparaît dépourvu de moyens et de stratégies pour assurer son rôle.

En outre, toujours pour le cas marocain, on a pu observer que la question de la maîtrise foncière n'est pas simple même si le support du site ne relevait pas du domaine privé avant son apurement au bénéfice du porteur de projet. On a aussi noté un décalage entre la réalisation des logements et celle des équipements qui s'explique par un manque d'implication des départements ministériels autres que celui de l'habitat. Il y a un manque de cohésion interministérielle.

Un autre point saillant du projet marocain est l'implication importante de grands promoteurs immobiliers nationaux, du fait qu'il semble "profilé" pour qu'ils s'y investissent. On peut voir ici une forme d'ouverture à l'urbanisme de projet via celle du champ des acteurs y intervenant. Un déplacement du mode d'aménager par le haut vers une logique de projet se traduit aussi par l'évolutivité des projets, à travers le débordement et la modification de leur planification initiale. Cependant, nous émettons un bémol sur ce passage de l'urbanisme de planification à l'urbanisme de projet, s'agissant de ce dernier, ne s'agirait-il pas davantage d'un urbanisme d'opportunité ?

Il n'aura pas échappé au lecteur que la partie algérienne de ce chapitre est moins renseignée que celle portant sur le cas marocain. Ainsi, n'ont pu être mises en perspective les questions de la maîtrise foncière –qui selon la définition retenue de la maîtrise d'ouvrage, est inhérente à cette dernière – et celle des acteurs du "haut" qui produisent la « ville nouvelle » – nous pensons particulièrement à l'implication des promoteurs immobiliers publics et privés, ainsi qu'aux réalisateurs d'équipements. Ces aspects auraient nécessité de nombreux entretiens avec les acteurs concernés et donc une autre mission sur le terrain, ce que nous n'avons pu effectuer faute de moyens.

Si il est possible d'affirmer que la maîtrise foncière a été en grande partie assurée car le site de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli relève majoritairement du domaine public de l'État, il serait intéressant, par exemple, d'appréhender les transactions foncières faites au cours du projet et qui, notamment, ont fait de l'Agence pour l'amélioration et le développement du logement (AADL) un propriétaire foncier très important ; et qui, par là-même, ont pu entraîner des conflits entre cet acteur et l'Office de gestion et de promotion immobilière (OPGI). De même, il y a eu des oppositions de la part de propriétaires privés s'agissant de la partie ouest du site, la question des modalités de leur régulation reste en suspens. Ou encore, comment se fait-il qu'un bureau d'études, l'URBACO – qui, pour rappel, a conçu le projet – se trouve aussi en situation de promoteur foncier ?

Concernant la production par le haut de la « ville nouvelle », on pourra se reporter aux travaux de C.-E. Boussouf, I. Kassah Laouar et N. Meghraoui Chouguiat[422]. Globalement, nous en retenons que si de grands promoteurs immobiliers privés (Dembri, Nasri…) ont investi la fabrique de la zone urbaine vers le milieu des années 2000, ce qui marque une rupture quant à l'habitude que seules les entreprises publiques de promotion immobilière étaient jusqu'alors impliquées, leur poids reste très relatif face à ces dernières. Il l'est davantage au regard de l'implication des promoteurs immobiliers privés dans le contexte marocain. Toutefois, ces écrits – et le nôtre – n'informent pas sur les conditions et les motivations de l'implication des nouveaux acteurs identifiés. Il serait par exemple intéressant d'en savoir précisément plus à ce sujet sur les grands promoteurs

[422] Respectivement : 2008, *Les acteurs de la mise en œuvre de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, université Mentouri de Constantine, mémoire de magister en urbanisme et architecture, 185 p. ; 2007, *La ville nouvelle Ali Mendjeli : acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de Magister, DAT, université Mentouri de Constantine, 157 p. ; 2006, *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*, Saïd Hannachi – Média-Plus, 207 p.

privés nationaux et sur la grande entreprise chinoise *China state construction engineering corporation* (CSCEC). Ils n'informent pas non plus sur la distorsion entre le temps de la réalisation des logements et celui des équipements.

Chapitre 5 La mise en image des projets : un marketing urbain entre opulence et indigence

« L'image est un mensonge par essence », A. d'Agata[423]

Introduction

À l'instar de M. Rosemberg, nous considérons que « le projet et l'activité de communication sont indissociables dans le système du projet »[424]. Ce faisant, afin de vérifier si les aménagements urbains étudiés sont conduits selon une démarche de projet, au moins partiellement, nous portons une attention particulière à leur mise en image. Cet examen est concentré sur la production de représentations iconiques et textuelles dont l'objectif est la valorisation du projet. Ces précisions s'imposent car la mise en image d'un projet n'est pas nécessairement utilisée pour le promouvoir. Elle peut aussi appuyer la critique et ainsi participer à son discrédit. Par ailleurs les éléments producteurs d'images se scindent en deux catégories, matérielle et idéelle. Dans la première s'inscrivent notamment les gestes architecturaux et urbanistiques, qui donnent lieu à la réalisation de bâtiments ou d'agencements spatiaux de plus petite échelle, à haute valeur symbolique. À ces éléments concrets s'ajoutent des éléments abstraits, vecteurs de valeurs, qui participent autant à la production de l'image du projet. Notre contribution est particulièrement focalisée sur cette dernière catégorie. Il s'agit donc de s'intéresser au marketing urbain défini comme l'ensemble des pratiques de communication territoriale qui s'appuient sur des matières spatiales concrètes ou en cours de réalisation afin de les promouvoir, de les faire exister, de les rendre attrayantes, pour inciter à les pratiquer, à y investir son temps, ses loisirs ou son capital[425]. C'est donc aux "villes nouvelles" comme elles sont données à voir qu'il est question de s'intéresser. Comme le titre de ce chapitre l'indique, un des cas, celui du projet de Tamansourt, se caractérise par une mise en image exacerbée. Il s'agit donc de cerner les causes d'un tel déploiement. Pour ce faire, la mise

[423] Radio Nova, 12.03.2013.
[424] 2000, *Le marketing urbain en question – Production d'espace et de discours dans quatre projets de ville*, Anthropos, Économica, 184 p., p. 2.
[425] Nous reprenons la définition proposée par L. Devisme et M. Dumont dans l'article « Les métamorphoses du marketing urbain », *EspaceTemps.net*, 2006.

en exergue des sources d'émission, des points de réception et des canaux de transmission est nécessaire[426]. Autrement dit, nous procédons à l'identification des acteurs producteurs d'images, aux supports qu'ils utilisent et aux acteurs qu'ils ciblent. Les motifs de cette opulence imagière sont aussi cernés à travers le décryptage des messages développés. Notre analyse est l'occasion de « saisir les valeurs – spatiales en particulier – qui circulent par le truchement des énoncés examinés »[427]. Comparativement au projet de Tamansourt, celui d'Ali Mendjeli se démarque par une mise en image presque inexistante. Après avoir montré ce vide, nous proposons quelques pistes qui concourent à l'expliquer. D'une part, le projet est replacé dans son contexte de spécificité politique et institutionnelle. D'autre part, l'analyse de la faiblesse du rapport de cette action urbaine avec le marketing urbain est élargie à une échelle maghrébine. Enfin, généralement, un des arguments qui prévaut dans l'emploi du marketing urbain et plus largement territorial, est la compétition, engendrée par la globalisation de l'économie, à laquelle se livrent les territoires pour assurer leur attractivité[428]. Il s'agira aussi de contrôler si cet argument est de rigueur dans les cas étudiés.

5. A. La mise en image du projet de Tamansourt : un marketing urbain opulent

Le fait que les institutions publiques marocaines, actives dans l'urbanisation du territoire, fassent appel à la mercatique urbaine pour donner à voir la ville n'est pas nouveau[429]. Les grands projets d'aménagements effectués dans les années 1990 (Grande mosquée de Casablanca, avenue royale, Cité Nassim, cité royale de Sala El Jadida, etc.) en ont constitué les premiers tests d'application. Mais d'après nos observations, la prégnance des moyens (financiers, humains, techniques) mis en œuvre dans cet aspect du projet, accordés par l'État marocain, témoigne d'une rupture dans les formes de la fabrique urbaine. La mise en image est devenue inhérente au processus de production territoriale

[426] Les formulations sont de R. Barthes, 1985, « Le message publicitaire », pp. 243-249, *L'aventure sémiologique*, Seuil, 359 p., p. 243.
[427] Lussault M., 1997, « Une problématique de l'image en géographie », pp. 15-21, *Figures de l'urbain – Des villes, des banlieues et de leurs représentations*, Calenge C., Lussault M., Pagand B., MSV, Tours, 213 p., p. 19.
[428] Voir B. Meyronin, 2009, *Le marketing territorial – Enjeux et pratiques*, Vuibert, 258 p. ; P. Noisette et F. Vallérugo, 2010, *Un monde de villes – Le marketing des territoires durables*, ESSEC, L'Aube, 271 p.
[429] Cela a été démontré par R. Cattedra, 2001, *La mosquée et la cité. La reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca (Maroc)*, thèse de doctorat en géographie, 598 p. Voir précisément la deuxième partie « Les enjeux de la mise en représentation urbaine », pp. 249-513.

de type « mégaprojet ». Cela est particulièrement palpable dans le cas du projet de Tamansourt[430].

5. A.1. Des ressources financières et humaines importantes pour Al Omrane Marrakech et Al Omrane Tamansourt

La « culture » de la communication n'est pas récente au sein de cette institution. Elle ne prend pas forme avec le projet de « *ville nouvelle* ». Dès 1991, parmi les OPH des autres régions, l'ERAC Tensift fait figure de pionnier en la matière en étant le premier à se doter d'une Division communication. Actuellement, ce service comprend un effectif de deux employés permanents, auxquels peuvent être ajoutés jusqu'à trois employés temporaires lors des périodes de pics communicationnels. Il faut savoir que la personne à la tête de la division jusqu'en 2006, a depuis créé sa propre Agence de marketing et communication, GAM'Sept. Cette entreprise a obtenu des contrats pour la création de documents publicitaires en rapport avec les projets de « *villes nouvelles* » de Tamansourt et de Tamesna. Au niveau de la structure d'Al Omrane Tamansourt, la pratique est maintenue. L'organigramme de la société anonyme publique indique la présence de services dévolus à cette activité : une Direction marketing et communication subdivisée en Division communication et Division commerciale et marketing, laquelle comprend un Service commercial et un Service marketing[431].

De même, la dimension financière de la communication sur le projet révèle l'importance que l'opérateur public de l'habitat y accorde. Questionné à ce sujet, le responsable de la communication d'Al Omrane Marrakech a une réponse édifiante. Le budget réservé à cet effet serait : « *illimité. C'est un budget ouvert. On n'a pas limité le budget de la communication sur Tamansourt.* […] *Ni le directeur, ni personne ne m'a dit "vous avez tant ou tant pour la communication sur Tamansourt". Lorsqu'on a l'occasion de communiquer sur Tamansourt on fonce, on communique*»[432]. Évidemment, il n'en est rien, le budget alloué n'est pas aussi élastique que cela. Néanmoins, il est significatif que l'aspect financier ne prédétermine pas le travail des « créateurs ». En moyenne, chaque

[430] Mais aussi dans la plupart des grands projets d'aménagement engagés, réalisés ou au moins annoncés depuis le milieu des années 2000. La « ville nouvelle » de Tamesna ou l'aménagement de la vallée du Bouregreg en sont des exemples.
[431] Cf. *supra*, chapitre 4, planche n°32.
[432] Hicham Ghziri, chef de la Division communication d'Al Omrane Marrakech, entretien réalisé le 13.11.2007.

année, les dépenses liées au marketing urbain du projet atteignent la somme de 3 000 000 de dirhams[433]. Une grande partie est absorbée par l'organisation des « *anniversaires* » de Tamansourt. Ces événements annuels organisés par l'OPH[434], ont un coût élevé, qui est même qualifié de « *colossal* »[435]. Leur budget comprend les dépenses relatives aux annonces radiophoniques, télévisuelles et par voie de presse, aux affichages, à la restauration et aux animations, etc. Ainsi, les montants des trois premières manifestations de ce type, tenues en 2005, 2006 et 2007, s'élèvent respectivement à 1 600 000, 1 800 000 et 1 200 000 dirhams[436]. A cela s'ajoute le budget destiné à la communication sur les projets immobiliers d'Al Omrane, inclus dans le projet de Tamansourt. Leur montage financier prévoit que 3% de leur montant total est alloué à leur publicité, laquelle est toujours une opportunité saisie par l'opérateur pour communiquer sur le projet global.

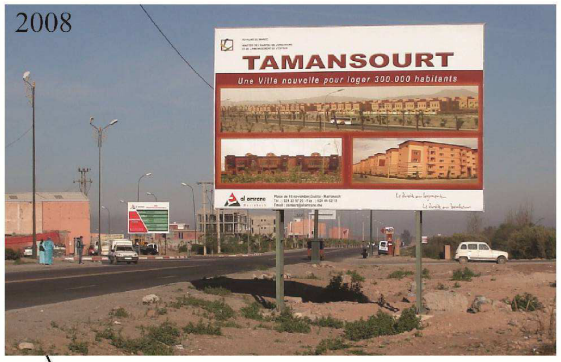
5. A.2. Une multiplicité de *médias*

La diversité et la quantité de canaux de transmission utilisés par les porteurs témoignent de l'intérêt dont ils font preuve pour la mise en image du projet. Le spectre des médias employé est très large. Cela va des techniques les plus classiques aux plus actuelles.

Sans doute, une des plus remarquables est l'affichage. Sur une distance d'environ vingt kilomètres, ce ne sont pas moins de vingt cinq panneaux d'affichages qui sont disséminés le long de la route nationale n°7[437]. D'une dimension de sept mètres par huit, celui offrant un maximum de visibilité est situé sur la place du 16 mai dans le quartier de Guéliz, au niveau de la façade de l'immeuble occupé par le siège d'Al Omrane Marrakech[438]. C'est le point de départ ou d'arrivée, selon d'où l'on vient, de ce qui constitue un véritable parcours icono-textuel. Les autres panneaux d'affichage ont des dimensions de quatre mètres par trois.

[433] Soit environ 300 000 euros.
[434] Pour de plus amples explications, cf. *infra*.
[435] Hicham Ghziri, chef de la Division communication d'Al Omrane Marrakech, entretien réalisé le 15.12.2008.
[436] Soit environ, 160 000, 180 000 et 120 000 euros.
[437] Pour des raisons techniques, tous n'ont pas pu être insérés dans la planche n°42.
[438] C'est aussi pour sa gratuité que cet emplacement a été choisi.

Planche n°42 Le recours intensif à l'affiche : un parcours publicitaire



Place du 16 mai

Zone industrielle de Sidi Ghanem

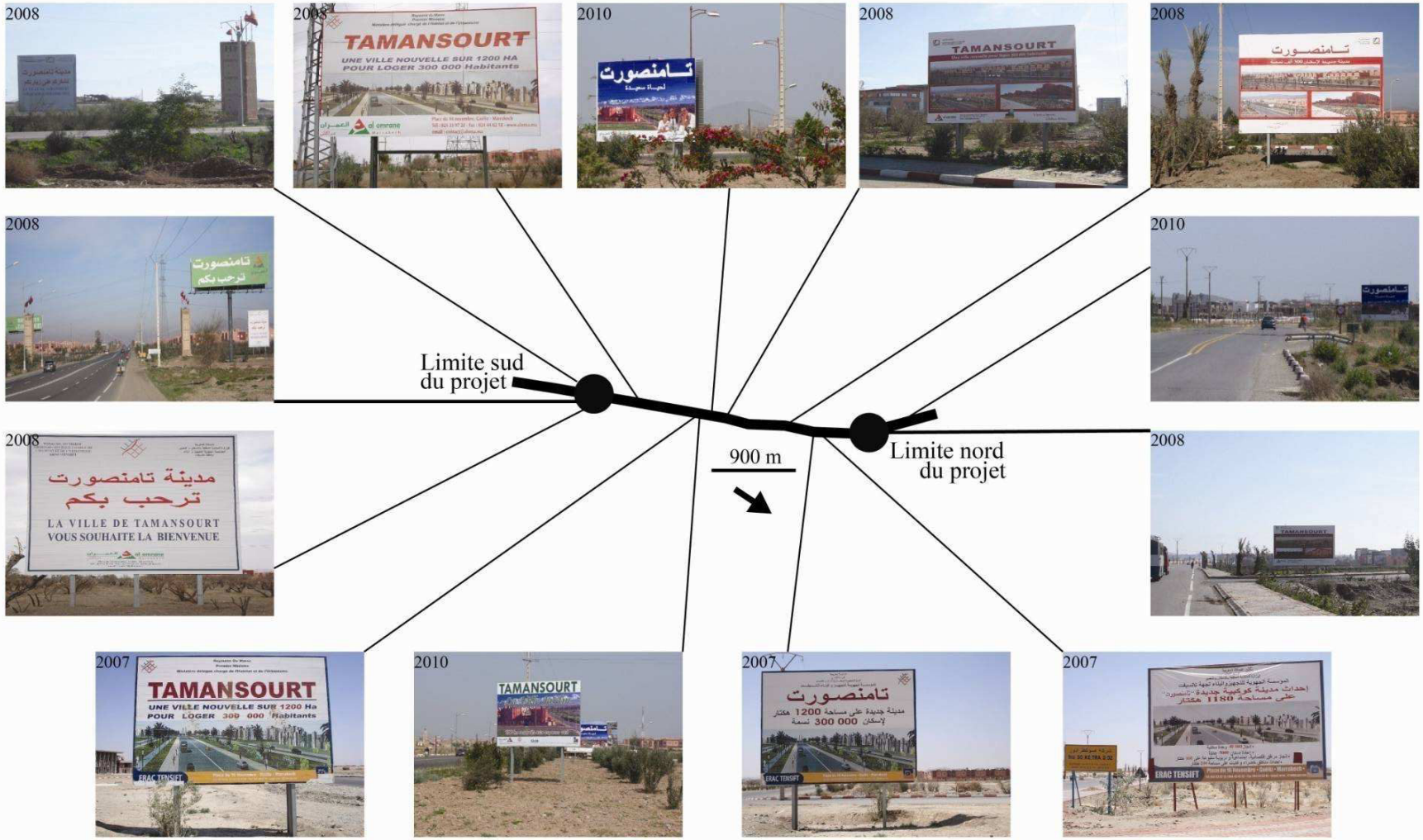
Oued Tensift

900 m

Sources : relevés de terrain et clichés de l'auteur (2007, 2008, 2010).

Conception et réalisation : Jean-Marie Ballout, 2013.

Planche n°42 Le recours intensif à l'affiche : un parcours publicitaire (suite)



Sources : relevés de terrain et clichés de l'auteur (2007, 2008, 2010).

Conception et réalisation : Jean-Marie Ballout, 2013.

La salle d'exposition du projet, située au siège d'Al Omrane Tamansourt, est un « haut-lieu » de sa mise en image. Cet espace croule littéralement sous le poids de l'imagerie publicitaire. Les murs y sont, quasiment dans leur intégralité, recouverts d'affiches en grands formats. Les photos contenues donnent à voir d'infimes parties de bâtiments et de zones aménagées en espaces verts, esthétiquement sélectionnées et parfaitement lissées avec des logiciels de DAO/PAO. Les slogans inscrits sont : « Tamansourt est un repère » ; « Médinas un patrimoine retrouvé » ; « Une ville éblouissante le jour comme la nuit » ; « Vivre à Tamansourt pour ses zones économiques » ; « Vivre à Tamansourt pour ses zones d'habitat » ; « Des logements sociaux humanisés » ; « Équipements Proximité… » ; « Une architecture sobre, intense et plurielle » ; « A Tamansourt Les nuits sont désormais éclairées pour accueillir les habitants » ; « Vivre à Tamansourt pour son environnement » ; « La beauté de l'architecture est dans le détail ». Par ailleurs, la salle d'exposition abrite la maquette du projet.

Planche n°43 La salle d'exposition du projet de Tamansourt

Source : clichés de l'auteur, 2010.

Conception et réalisation : Jean-Marie Ballout, 2013.

Planche n°43 La salle d'exposition du projet de Tamansourt (suite)

Source : clichés de l'auteur, 2010.

Conception et réalisation : Jean-Marie Ballout, 2013.

L'objet constitue un autre support publicitaire employé par l'OPH. Il s'agit de casquettes, de tee-shirts, de polos, de sacs, d'agendas, de cartes de vœux adressés par le directeur d'Al Omrane Tamansourt. Ces objets sont distribués à diverses occasions : lors des anniversaires du projet, de visites institutionnelles, de journées portes ouvertes.

Planche n°44 Une fabrique d'objets publicitaires

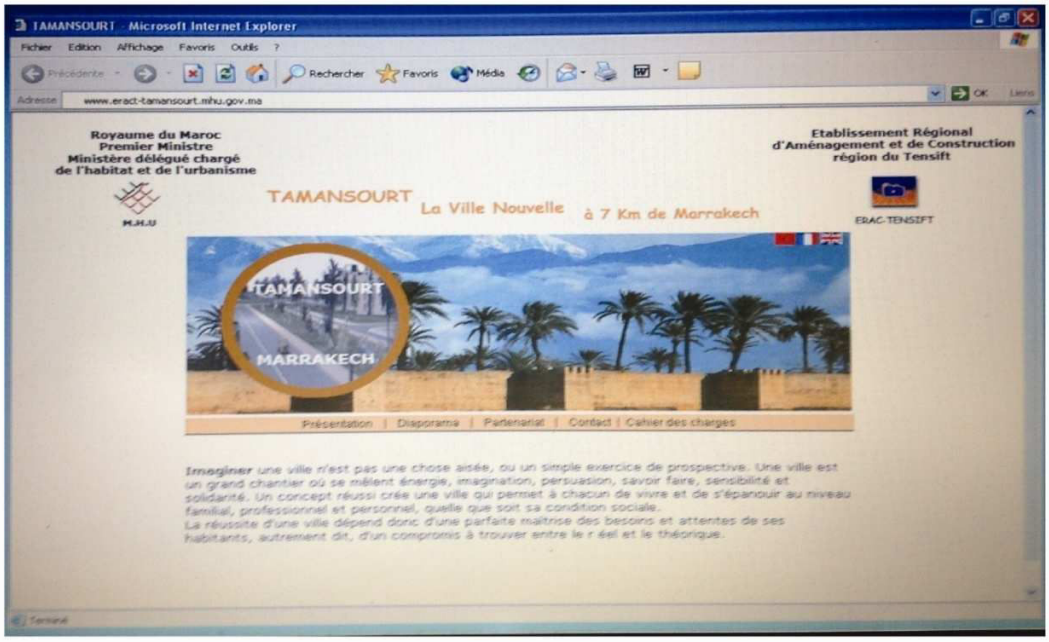
Source : objets collectés par l'auteur, 2007, 2008, 2010. Conception et réalisation : Jean-Marie Ballout, 2013.

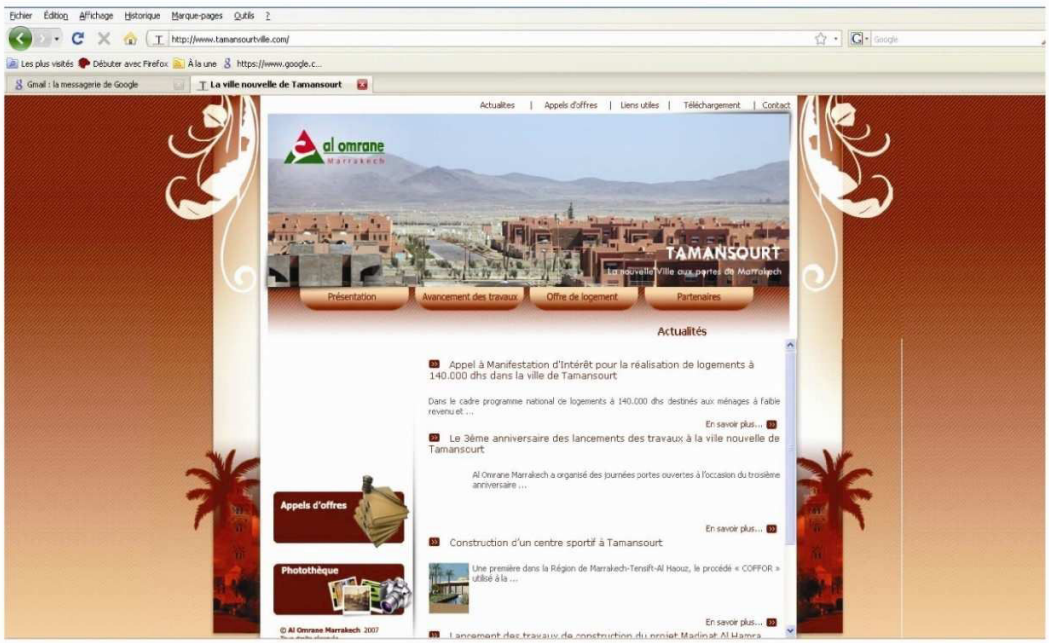
Le porteur du projet n'est pas en reste quant à l'appropriation de supports de diffusion modernes[439]. Dès le démarrage du projet, un site internet est créé : *erac-tamansourt.mhu.gov.ma*. Une deuxième version lui succède en 2006, *tamansourtinfo.com*, qui sera remplacée par une troisième version courant 2007, *tamansourtville.com*[440]. Directement administré par l'OPH, cela lui permet d'y distiller les informations, en « temps réel », qui lui semblent les plus à même de valoriser le projet. En soit, ce site internet donne l'image d'un projet en accord avec son temps.

[439] Par rapport à l'usage d'internet dans le cadre du marketing urbain, voir l'article de L. Devisme et M. Dumont, « Les métamorphoses du marketing urbain », *EspaceTemps.net*, 2006.
[440] Il faut noter que depuis la fin de l'année 2010, le site internet n'est plus accessible.

Hormis une photothèque, les onglets proposent une présentation générale du projet, la liste des acteurs qui y sont impliqués, des appels d'offres, un état d'avancement des travaux, ainsi que des propositions de vente de logements. Donc, ce site internet s'adresse autant aux investisseurs privés de la sphère de l'entreprenariat, qu'aux institutions publiques, aux personnes désireuses d'acheter un logement, ou à celles voulant simplement s'informer.

Planche n°45 La mise en ligne du projet

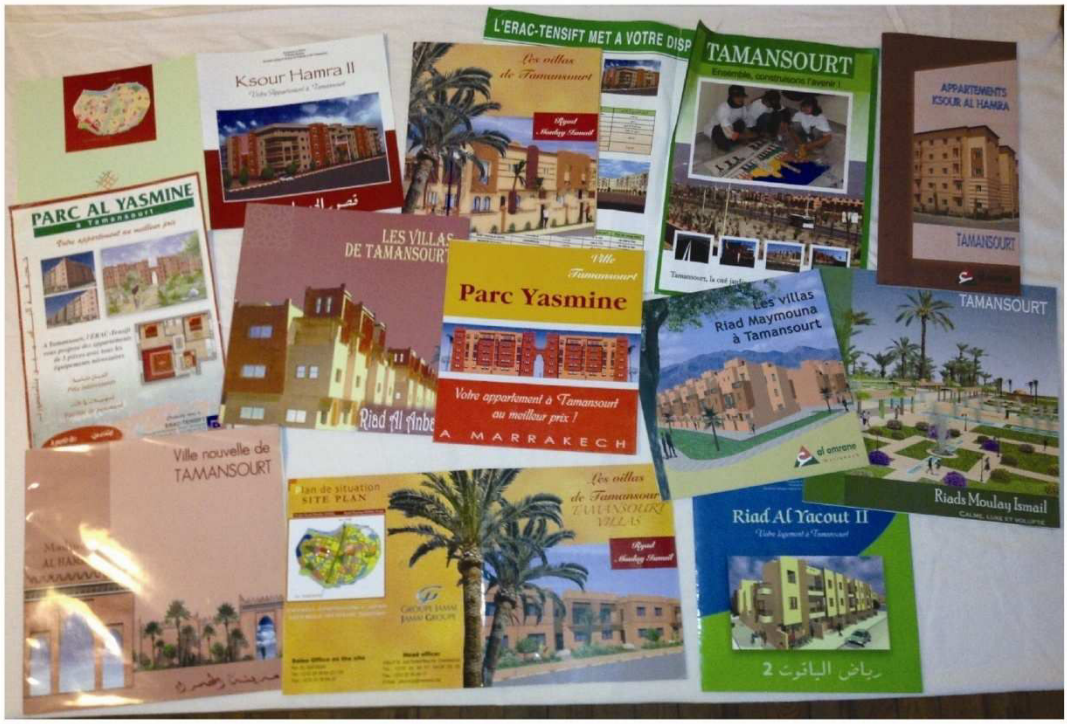




Sources : ERAC Tensift, 2005, Al Omrane Marrakech, 2008.

Les brochures et tracts publicitaires consacrés à l'offre immobilière proposée par Al Omrane constitue un vecteur supplémentaire de mise en image du projet. Destinés aux acheteurs potentiels de logements, leur objet spécifique n'est pas la mise en image du projet global, mais ces documents y participent. Le responsable de la Division de la communication d'Al Omrane explique : « *Lorsqu'on communique sur l'opération* [d'immobilier résidentiel]*, on ajoute Tamansourt, bien sur. Comme ça, implicitement, il y a une communication derrière, sur la ville nouvelle* »[441].

Planche n°46 Des plaquettes commerciales d'Al Omrane



Sources : Al Omrane, 2007, 2008, 2010. Conception et réalisation : Jean-Marie Ballout, 2013.

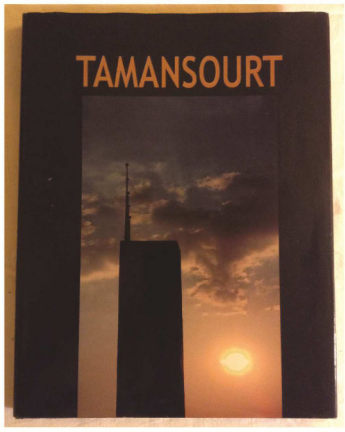
Des supports de diffusion ont spécialement été créés pour promouvoir le projet auprès d'acteurs très ciblés : autorités locales, collectivités locales, ministères, et investisseurs privés de tout secteur d'activité. Ces documents sont adressés aux

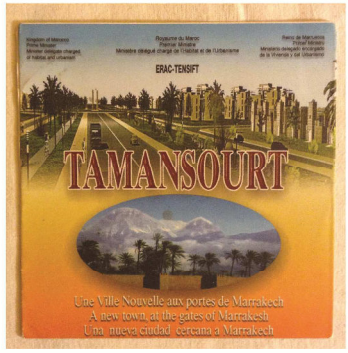
[441] Entretien réalisé le 15.12.2008.

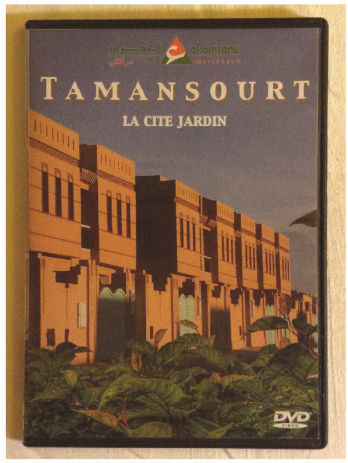
institutions susceptibles « *d'amener un développement pour la ville* »[442]. Sous des formats numérique ou papier, ils ont la forme de cd, de mini cd, de dvd, de revue, de livret promotionnel imitant le modèle d'un disque vinyle et de « *livre de prestige* ». Tous présentent un contenu similaire, qui retrace les grandes lignes du projet. Leur production étant échelonnée dans le temps, leur principale différence tient dans le contenu d'une partie réservée à décrire l'état d'avancement du projet. Par son appellation, le dernier format énuméré mérite d'être d'avantage détaillé. L'auteur de cet ouvrage, qui n'est autre que la directrice de l'Agence de communication Gam'Sept[443], en parle ainsi : « *Je n'ai pas mis délibérément beaucoup de texte, j'ai présenté les chapitres euh… Parce que c'est un livre d'art, j'ai essayé de sublimer un peu l'image de Tamansourt, donc avec de belles photos. Et j'ai mis très peu de laïus, parce que les gens ne lisent pas* »[444]. Effectivement, le livre de prestige tient plus d'un album de photographies que d'un livre. Sur 197 pages, seulement une quinzaine de pages pleines comportent du texte. En outre, le texte contenu dans cet ouvrage n'apporte que peu de renseignements au lecteur qui voudrait s'informer précisément sur le projet. Par rapport aux autres supports, la seule nouveauté textuelle apportée réside dans un court chapitre de deux pages, intitulé « Un héritage civilisationnel ». Il y est cité des penseurs reconnus (Al Mawardi, Ibn Arabi, Ibn Khaldoun), plus pour faire bon effet que par véritable intérêt d'explicitation du projet. Dans le chapitre suivant, « Motivations », l'auteur emploie une terminologie scientifique pour, là encore, faire bonne impression du projet : « La ville a tout pour être le creuset d'une certaine diversité sociale. Son urbanité[445] s'appuie sur les échanges entre les habitants et matérialise des symboles qui forment le fondement de la conception du "vivre ensemble" ». L'urbanité de Tamansourt est avancée comme un fait concret, or, la zone urbanisée se caractérise plutôt par son défaut d'urbanité, tant lors de l'écriture de ce livre que cinq ans plus tard, avec ce que nous avons pu observer sur le terrain[446]. Nous reviendrons ultérieurement sur la qualification du projet, loin d'être insignifiante, passant de « *ville nouvelle* » à « *ville* ». Sinon, l'ouvrage contient de nombreuses photographies, pour beaucoup à l'échelle de bâtiments, ou de demi façades de bâtiments, ainsi que des dessins de type *rendering*, comme précédemment, retouchées avec des logiciel de PAO. D'ailleurs, la plupart des photos affichées dans la salle d'exposition y figurent.

[442] Hicham Ghziri, chef de la Division Communication d'Al Omrane Marrakech, entretien réalisé le 15.12.2008.
[443] Cf. *supra*.
[444] Zohra Triki, entretien réalisé le 15.12.2008
[445] C'est nous qui soulignons.
[446] Cf. chapitre 7

Planche n°47 Une communication spécifique pour les institutions







Sources : ERAC Tensift, 2004, 2005,2006 ; Al Omrane Marrakech, 2007, 2008 ; Al Omrane Tamansourt, 2009.

L'OPH utilise un autre canal de transmission qui vise à la valorisation du projet, l'événement. Ainsi, le porteur du projet compte parmi les exposants lors de salons organisés à l'étranger, consacrés à la promotion de l'immobilier au Maroc, au même titre que des promoteurs privés notables comme Addoha. Précisément, il s'agit des salons

SMAP Immo et SMAP expo, organisés par le groupe SMAP et des Simme[447]. Ces événements visent les acheteurs potentiels européens et marocains résidants à l'étranger. Au regard de la forte affluence de visiteurs, ces salons constituent une vitrine pour la « ville nouvelle »[448]. Lors de l'édition du SMAP Immo à Paris en 2007, 90% de l'offre immobilière présentée par Al Omrane Marrakech relève du projet de Tamansourt[449]. Concernant le Simmeurope le projet étudié y aurait été « mis à l'honneur »[450] au cours de l'édition montpelliéraine de 2010. D'après l'édition du quotidien local Montpellier Plus c'est aussi le cas en 2011 (planche n°48). Pour illustrer un article portant sur cette manifestation, il a été utilisé une des photographies favorites[451] de l'OPH, laquelle est commentée ainsi : « La ville nouvelle de Tamansourt, 300 000 habitants, prétend être la plus grande ville nouvelle du continent africain ». Enfin, dans le cadre d'un Simme, il est prévu qu'un « Salon des villes nouvelles marocaines » soit organisé à Lyon en octobre 2013.

Par ailleurs, Al Omrane Marrakech élabore ses propres événements qui lui permettent de contrôler intégralement l'image qu'il veut donner du projet. Le plus notable est « l'anniversaire » de Tamansourt. Cette manifestation annuelle, étalée sur une journée, est organisée vers la fin du mois de décembre, comme un prolongement de l'acte de naissance du projet figuré à travers son inauguration par le roi, le 21 décembre 2004. Des hauts fonctionnaires y participent. Le ministre de tutelle d'Al Omrane, jusqu'à la dernière édition, y est toujours présent. L'anniversaire constitue une occasion pour la signature de conventions de partenariats, le lancement d'infra-projets, l'annonce d'autres à venir et des expositions des acteurs impliqués (promoteurs privés et banques) via des stands. En outre, il est ponctué par l'organisation de petites activités de loisirs auxquelles sont conviés les habitants de la zone qui, pour ce qui est des éditions ayant déjà eu cours, y vivent depuis plus longtemps que le projet a été amorcé. L'objectif premier est de montrer un état

[447] Organisées à partir de 2004, initialement à Paris, ces manifestations ont lieu, depuis, dans d'autres pays où la communauté marocaine expatriée est considérée comme nombreuse : Abu Dhabi, Amsterdam, Barcelone, Bruxelles, Londres, Marseille). Les Simme, Salon de l'immobilier marocain en Europe sont tenus à Genève, Lyon et Montpellier. Les sources des informations de cette note et de la suivante sont : smapgroup.com et simmeurope.com.

[448] En moyenne, depuis l'édition de 2007 jusqu'à celle de 2012, les SMAP Immo génèrent la venue de 41 000 personnes au total, sur une durée de quatre jours. 17 000 sont venus au Simmeurope à Montpellier en 2010, sur une période de trois jours.

[449] « Lorsqu'on a l'occasion de communiquer sur Tamansourt, on le fait. A n'importe quelle occasion on communique, par exemple la dernière fois, la grande foire à Paris, je dirai, 90 % de ce que nous avons amené là-bas, c'était Tamansourt. », Hicham Ghziri, chef de la Division communication d'Al Omrane Marrakech, 13.11.2007.

[450] Le Matin, « Tamansourt et Marrakech mises à l'honneur », 12.12.2009.

[451] Cf. planches n°42 (suite) et n°49.

d'avancement voulu significatif, d'année en année. Pour que la progression soit connue du plus grand nombre, Al Omrane fait preuve d'efforts afin que les anniversaires soient copieusement diffusés dans les médias télévisuels, radiophoniques et écrits. L'idée de montrer un projet en marche est lisible dans les affiches créées à l'occasion de ce type d'événement (planche n°48). Une grande et une petite rose, qui symbolisent Marrakech et Tamansourt, illustrent l'affiche du premier anniversaire. Les buts recherchés sont d'informer sur la gestation du projet et de l'associer à la ville ocre. L'affiche du deuxième anniversaire reprend la même image que précédemment. Cependant, l'éclairage sur la petite rose et le verdissement sont sensés induire l'idée que le projet est entré pleinement dans une phase opérationnelle : « avant si on peut dire, il n'y avait rien, mais maintenant la ville se construit, il y a des espaces verts »[452]. En outre trois photographies, du lycée, du collège et d'un pan de lotissement de villas économiques, sont disposées au bas de l'affiche pour appuyer d'avantage l'idée de progression[453]. L'iconographie de l'affiche du 3ème anniversaire donne à voir, au premier plan à droite, la porte de la zone urbanisée, qualifiée de repère urbain par l'OPH et qui, de plus, pourrait symboliser la ville marocaine dans l'imaginaire collectif. Ensuite, la photographie présente un plan global dans lequel figure la voirie centrale, qui a été élargie, des espaces verts et des constructions. En arrière plan on voit un horizon lointain dans lequel se découpent les djebilate. Le texte qui accompagne ce photomontage indique : « Tamansourt, trois années sont passées après son lancement ». Cela sous-entend une progression rapide. La communication sous-jacente adressée à l'observateur de cette affiche est « regardez ce qui a été fait en si peu de temps ». D'après Hicham Ghziri, « c'est pour dire qu'il y a de la valeur qui a été créée, que cela passe d'un rêve à une réalité, que la ville se réalise »[454]. L'affiche est écrite en arabe, ce qui n'était pas le cas des affiches précédentes, afin que le tropisme francophone ne fasse pas l'objet de critiques. Autrement dit, le projet s'adresse en priorité aux Marocains et non, par exemple, à des Français, retraités ou autres, qui voudraient y investir.

Enfin, depuis 2009, l'OPH organise un événement culturel, le Festival de fantasia de Tamansourt[455].

[452] Entretien réalisé le 15.12.2008 avec Hicham Ghziri, chef de la division communication d'Al Omrane Marrakech.
[453] Elles ne figurent pas sur le programme mais sur l'affiche que nous n'avons pas pu nous procurer.
[454] Entretien réalisé le 15.12.2008.
[455] Cf. *infra* pour l'analyse de l'événement culturel comme outil de marketing urbain.

Planche n°48 Tamansourt et l'usage de l'événementiel

Montpellier actu

N°595 - Jeudi 24 février 2011

DU 4 AU 6 MARS AU PARC EXPO

MAROC : L'IMMOBILIER RESTE ATTRACTIF

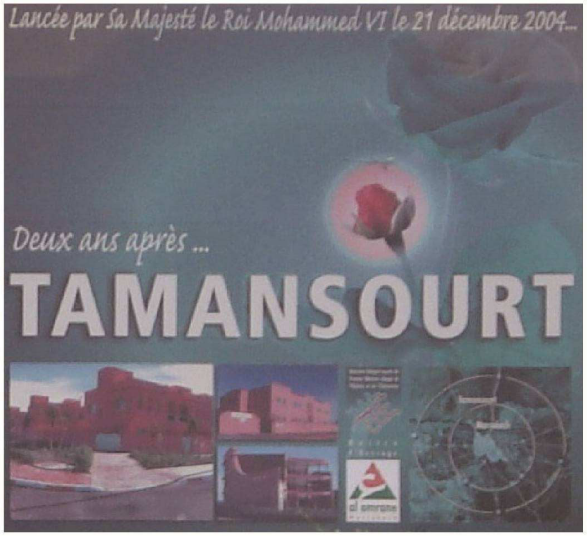
La ville de Tamansourt, 300 000 habitants, prétend être la plus grande ville nouvelle du continent africain.

Qui n'a jamais pensé s'offrir une résidence secondaire, ou un riad pour passer ses vieux jours au Maroc? Et bien c'est ce que vous propose le salon de l'immobilier marocain à Montpellier. *« Nous souhaitons avant tout offrir aux visiteurs l'opportunité d'investir à des conditions attrayantes à 2h30 d'avion de la France »*, explique Abdellatif Essadki, directeur général des SIMMEUROPE. Tout au long de l'événement, vous pourrez prendre conseil auprès des promoteurs, des experts financiers, des notaires et des avocats spécialisés. Ils vous présenteront des solutions complètes pour s'installer au Maroc. Un choix que font de plus en plus de Français. En 2010, 50 000 Français étaient inscrits dans les consulats généraux de France au Maroc. Et sur l'année 2009, presque trois millions de touristes français ont visité le Royaume. *« C'est la plus grande manifestation économique et culturelle Marocaine de France »*, selon Abdellatif Essadki.

Les journées seront articulées autour d'une programmation culturelle riche en animations. De nombreux points de rencontre vous plongeront dans la chaude atmosphère de Marrakech. Avec notamment une exposition d'artisanat marocain, autour des métiers du cuir, de la teinture, de l'orfèvrerie, du travail des métaux et notamment du cuivre, et de la fabrication des épices... À voir également, une "Fantasia", un spectacle fantasti que de cavalières en costume traditionnel et à cheval, qui reconstituera la fantasia typique du sud marocain. *« Cette manifestation est l'unique moyen de promouvoir la Méditerranée comme lieu d'interpénétration des cultures plutôt que celui du choc des civilisations »*, avoue Sidi Abdelfatta El Kadiri, consul général du Maroc à Montpellier. ▪ S.H.

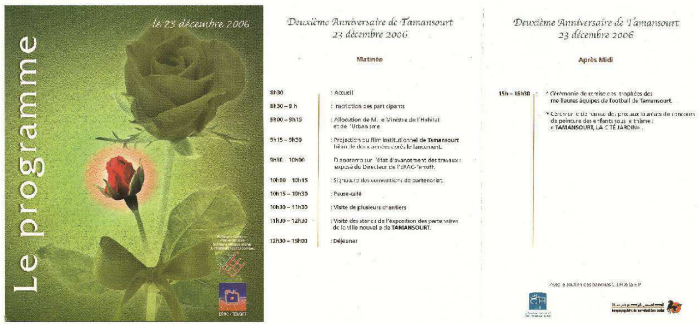
Article illustré par le projet

Affiche du 1er anniversaire



Affiche du 2ème anniversaire

Affiche du 3ème anniversaire



Programme du 2ème anniversaire

Tract pour le Festival de Fantasia

Sources : ERAC Tensift, 2005, 2006 ; Al Omrane Marrakech, 2008, 2009 ; Montpellier +, 2011.

5. A.3. Contenus et sens des principaux messages diffusés par Al Omrane

Les images[456] diffusées par l'OPH fourmillent. Néanmoins certaines sont employées d'une manière plus ostentatoire et récurrente que d'autres. C'est celles que nous avons choisi de retenir.

C'est le cas des slogans « Tamansourt une ville nouvelle sur 1 200 ha pour loger 300 000 habitants » ou encore de « Tamansourt une ville nouvelle pour loger 300 000 habitants ». Ici, l'opérateur veut véhiculer le registre de l'exception. Gigantisme des nombres à l'appui, ce projet serait hors du commun en termes d'assiette foncière et de prévision démographique. C'est aussi par l'option d'aménagement urbain affichée que la mise en image repose sur le thème de l'exception. Il s'agit d'une « ville nouvelle ». Comme le dit un cadre d'Al Omrane[457], ce projet d'aménagement a aussi été désigné en tant que tel parce que c'est « plus vendeur que lotissement géant ou zone d'urbanisation nouvelle ». L'image de la terminologie ville nouvelle est aussi utilisée parce que c'est un référent solide de la modernité. L'exception du projet est aussi montrée à travers l'appui du roi. Très rares sont les documents de promotion du projet global qui font l'économie de photographie montrant le roi entrain de donner le coup d'envoi du projet ou d'observer la maquette. Enfin, ce registre de l'exception se traduit dans les icônes choisies pour illustrer le projet, notamment une photographie satellitaire montrant le projet en chantier. Il a déjà été expliqué le pouvoir de persuasion particulier que possède ce type d'icône, à l'instar de l'effet de vérité consubstantiel à l'icône de type cartographique.

Un deuxième registre de valorisation prégnant est celui de la proximité spatiale de Tamansourt avec la ville de Marrakech : « Tamansourt une ville nouvelle aux portes de Marrakech » est une formule répétée. Le message est qu'habiter à Tamansourt équivaut à habiter à Marrakech. Du moins, l'habitant de Tamansourt pourra, s'il le souhaite, jouir de ce que la ville impériale peut lui offrir. L'image patrimoniale de Marrakech est un référent du projet de Tamansourt.

[456] Au sens large de représentations iconiques et discursives.
[457] Ces propos ont été tenus « en off » lors d'un entretien.

En outre, la valorisation du projet est fondée sur la formation territoriale active que générerait cet aménagement. Ce registre se traduit dans l'évolution de la qualification du projet généralisée à toute la communication, mais particulièrement visible sur les panneaux d'affichage, voulus comme des panneaux de signalétique urbaine : « La ville nouvelle de Tamansourt », « La ville de Tamansourt vous souhaite la bienvenue », « La ville de Tamansourt vous remercie de votre visite », « Bienvenue à Tamansourt ». Cette suppression graduelle des qualificatifs, en l'espace de quatre années, sous-entend la territorialisation du projet. Cela n'est qu'illusoire car l'attribut politique, au sens électoral, qui est une condition *sine qua non* pour pouvoir apprécier un territoire urbain en tant que ville, fait défaut[458]. Par ailleurs, ce changement traduit la volonté de donner une identité territoriale à la zone de Tamansourt[459]. Cela n'est pas sans rappeler l'idée de « naturalisation » du projet, proposée par R. Cattedra (2001). Si ce n'est pas ouvertement l'anthropisation d'un projet d'aménagement urbain, cela participe d'une volonté de le rendre « vivant ».

Par ailleurs, la mise en valeur est axée sur le registre de la qualité urbaine[460]. La description d'un environnement urbain avantageux est finalement omniprésente. La présence de la nature est appuyée. Une forte dotation en équipements et services y est

[458] Cf. *infra*, chapitre 8 Le gouvernement des « villes nouvelles ».

[459] À cet égard, il nous semble opportun de proposer cet extrait d'entretien avec Hicham Ghziri : « On dit ville mais c'est toujours une ville nouvelle. […] Notre public, lorsque tu dis ville nouvelle, il y a un choc. En fait c'est commercial. On dit ville de Tamansourt, pour un petit peu casser cette hésitation chez le public, pour qu'il aille à la ville et qu'il s'investisse au niveau de la ville. En fait c'est culturel si on veut, les marocains ont peur de tout ce qui est nouveau. Si on dit ville nouvelle, la question de l'extérieur c'est "elle restera nouvelle jusqu'à quand ?". C'est pour ça qu'on s'est précipité et qu'on dit, « non ce n'est plus une ville nouvelle, c'est une ville », elle est vivable, les gens peuvent aller y vivre. Mais quand même, c'est une ville nouvelle parce qu'elle reste dans la politique des villes nouvelles dans le Maroc ».
J.M.B. : D'accord. Mais… d'un coté vous me dites que ça fait peur aux gens, mais je pensais aussi qu'au début, ville nouvelle, c'était un terme pour attirer les gens.
H.G. : Tout à fait. Quand il n'y avait rien c'était pour attirer la vision. Maintenant on veut apaiser les gens, on veut dire aux gens que ce n'est plus une ville nouvelle, c'est une ville, nouvelle, c'est dépassé. Elle est passée à des stades avancés, qui nous permettent de dire que c'est une ville, en réalité. […] Maintenant c'est construit, il y a le lycée, il y a, c'est-à-dire, il commence à y avoir de la vie dans cette ville. Continuer à dire ville nouvelle, c'est comme si tu l'isoles, alors que l'objectif c'est la continuité de Marrakech, c'est une continuité de Marrakech ».

[460] Nous reprenons ici une idée développée par L. Devisme et M. Dumont dans l'article « Les métamorphoses du marketing urbain », *EspaceTemps.net*, 2006. Néanmoins, avec certitude pour le cas marocain, nous ne partageons pas le même point de vue quant à « l'irruption d'un modèle socio-environnemental » qui serait un nouveau registre dans le domaine du marketing urbain, dépassant celui de l'accessibilité. Les travaux de I. Berry-Chikhaoui et F. Navez-Bouchanine (2005) et R. Cattedra (2001), portant sur le cas de la cité Nassim, projet du milieu des années 1990, montrent que cet argument était déjà utilisé pour inciter les populations ciblées à s'y installer. Mais d'une manière générale, il nous semble que la mise en avant de la qualité du cadre de vie est un poncif de l'argumentaire visant à promouvoir les territoires.

projetée. Il y aura du travail sur place (zones offshore, d'activités économiques, industrielles, artisanales). La qualité architecturale et urbanistique serait de mise. L'accueil de toutes les catégories sociales sera possible par la mixité des types d'habitat. En somme, l'habitant, quelle que soit sa classe sociale d'appartenance, ne devrait manquer de rien à Tamansourt. L'OPH lui proposerait un projet urbain parfait[461]. Dans ses états d'avancements annuels et promotionnels présentés en fin d'année, Al Omrane Tamansourt essaie de valider concrètement ce registre en listant les réalisations connexes effectuées. Le bilan de 2009[462] explique que « Tamansourt, ce sont avant tout et après tout des habitants. […] Tamansourt, c'est également une vie de tous les jours avec ses écoles, ses commerces et ses lieux verts ». Pour enrichir ce propos les équipements réalisés suivants sont énumérés : un complexe administratif, un centre commercial, une mosquée, un centre de santé, une école, un collège, un lycée, une zone d'activité économique. Les mots sont soigneusement choisis pour étoffer la portée de ces réalisations. Ainsi, le complexe administratif n'est autre que le siège de l'OPH délégué. Il y a un espace réservé pour un guichet unique dans ce bâtiment, mais un an après, il brille par l'absence des administrations publiques attendues. Le centre commercial a les proportions d'une grande supérette, et il est encore inoccupé en mai 2010, de même pour la zone d'activité économique. Certes, il y a trois superstructures scolaires, mais les programmations prévoyaient, qu'au moment de ce bilan, sept écoles et quatre collèges seraient construits. *Idem* pour les superstructures sanitaires, puisque trois devraient être réalisées[463].

Parmi la palette des registres de valorisation, celui de la ville durable ou écologique est employé avec zèle. Ainsi, deux ans après son lancement, le projet de Tamansourt n'est plus qualifié de « ville nouvelle », mais de « cité jardin » ou de « ville jardin ». Trois ans plus tard, en 2009, le slogan officiel est «Tamansourt la ville du développement durable ». Sur quels critères Al Omrane Marrakech se base-t-il pour désigner cet aménagement spatial de la sorte ? Selon nous, l'emploi de ce vocable tient pour beaucoup dans la mise en image du projet, d'un effet de mode. Aucun document

[461] Pou rappel, cf. *supra*, planche n°43.
[462] Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de l'Aménagement de l'Espace, Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt La ville du développement durable 5 ans*, mini-cdrom.
[463] D'après « Les besoins futurs en équipements publics », Al Omrane Marrakech, 2007, *La ville nouvelle de Tamansourt – État d'avancement*, 18 p., format numérique Word.

officiel, d'aménagement ou d'urbanisme relatif à ce projet, ne présente l'écologie ou le développement durable comme un principe fondateur de sa conception.

Le slogan « cité jardin » n'a aucun rapport avec le concept de *garden city* développé par E. Howard (1898). Celui-ci, même s'il n'était alors pas question de ville écologique ou de ville durable, peut apparaître maintenant avant-gardiste, à une époque où, dans le champ de l'urbanisme durable, on entend beaucoup parler d'agriculture urbaine. Le modèle d' Howard, prévoit l'édification volontariste d'entités urbaines dans un milieu rural et dont le seuil démographique est limité à 30 000 habitants, plus 2 000 agriculteurs dans la ceinture agricole qui entoure la *garden city* et dont les buts sont de nourrir les habitants et d'éviter toute conurbation. « *Elle se veut autarcique, assurant la diversité des tranches d'âges, des groupes sociaux et des activités de production afin d'atteindre un équilibre et d'être autosuffisante, sur le plan alimentaire comme sur celui des produits industriels* ». On remarque que le projet de Tamansourt ne répond pas à ces critères : le nombre d'habitants visé est de 300 000 (10 fois supérieur). La ceinture verte qui délimite le site n'a pas de vocation agricole. Son seul but est d'agrémenter l'espace urbain de verdure. Le site n'est pas dans une périphérie éloignée de Marrakech (entre 7 et 14 km selon les sources) contrairement à ce que préconise Howard. Le message derrière le slogan cité-jardin est que la surface réservée aux espaces verts est importante. « La cité-jardin, pour quelqu'un de l'extérieur, ça veut dire 70 ha réservés aux espaces verts, c'est énorme sur 1 200 ha. Et pour les gens qui connaissent déjà la région, ils savent que 70 ha dans une région aride, c'est important. […] On veut éliminer cette idée ou cette rumeur comme quoi il n'y aurait pas d'espace vert »[464]. L'effet d'annonce « cité-jardin » masque des efforts très relatifs en direction du développement durable. Le seul fait allant dans le sens de la préservation de l'environnement est la prévision des besoins en termes d'irrigation des espaces verts, en majeure partie garantis par le recyclage des eaux usées. Mais ce n'était toujours pas le cas lors de notre enquête de terrain en 2010. Autre effet d'annonce : « la ville aux 100 000 arbres »[465]. Selon l'opérateur la superficie totale d'espaces verts prévue à Tamansourt, considérée comme un élément d'aménagement environnemental, est propice à donner une « âme » au projet. La densité programmée est présentée comme « exceptionnelle ». Cependant, le ratio d'espaces verts par habitant

[464] Entretien réalisé le 15.12.2008 avec Hicham Ghziri, chef de la Division communication d'Al Omrane Marrakech.
[465] Avec le projet d'extension, ce nombre est passé à 200 000.

atteint 8 m²/hab[466] et n'est pas aussi remarquable que ne le laisse penser l'opérateur. Il est inférieur au seuil de satisfaction minimum prodigué par le PNUD, de 10,8m²/hab.[467].

Le mini-cdrom distribué aux acteurs institutionnels à l'occasion du 5ème anniversaire du projet et qui présente Tamansourt en tant que « La ville du développement durable », fournit peu d'éléments attestant de l'adéquation avec la notion de ville durable. Aucun encart numérique n'est spécifiquement consacré à cet aspect. Le seul élément consacré à l'environnement se situe dans la partie intitulée « Les espaces verts ». Il est mentionné, comme nous l'avons déjà vu précédemment, que 200 hectares[468] sont réservés aux espaces verts, ce qui démontrerait l'intérêt porté à la nature par le porteur du projet. Le choix de la végétation à planter serait fait sur les conseils de spécialistes, afin de déterminer les espèces d'arbres et de plantes les plus adaptées au climat, c'est-à-dire peu consommatrices en eau. Le système d'irrigation, en goutte à goutte, aurait aussi été choisi pour son économie de l'eau. Ainsi, en 2010, 108 600 arbres, palmiers et oliviers pour l'essentiel, ont été plantés, sur un total prévu de 200 000. Mais d'après nos observations sur le terrain la même année, nombreux sont ceux laissés en désuétude car le porteur n'a pas les moyens d'assumer leur entretien. Seuls ceux situés dans les parties les plus visibles de la zone urbanisée sont entretenus. Par ailleurs, le document précise que ces espaces verts seront éclairés à l'énergie solaire. Mais de ce que nous avons pu constater, pour ceux qui sont éclairés, la source électrique est classique. L'éclairage n'est pas alimenté par une quelconque énergie renouvelable.

L'icône qui illustre « La ville du développement durable » (voir planches n°42 (suite), n°47 et n°49, notamment celle contenant l'article de *Montpellier Plus*, ou celle montrant le mini-cd) est une photographie[469] qui a été particulièrement choisie par le porteur du projet. Au premier plan à gauche, on voit un morceau de lotissement de villas économiques rutilant et à droite, la voirie principale contient des aménagements en espaces verts fournis. Mais cela est loin d'être généralisé à l'ensemble du projet. À l'arrière-plan figure une partie de la chaine du Haut-Atlas, ce qui n'est pas anodin. La montagne a un rôle de référent environnemental dans l'imaginaire collectif. Mais il faut savoir qu'une telle visibilité de l'Atlas depuis le site du projet, et même de Marrakech d'ailleurs, n'est pas constante. Elle ne dure que quelques heures dans une journée, cela

[466] D'après *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt »* – C*ahier des charges du lotissement*, 2006, ERAC Tensift, 34 p.
[467] Cet indicateur utilisé par l'organisme afin d'élaborer l'indice de développement humain en milieu urbain.
[468] L'augmentation de la surface s'explique par la même cause indiquée dans la note n°26.
[469] Pour marquer un effet concret, ce n'est pas un dessin.

étant du à la brume causée par la chaleur du climat qui caractérise la région. En outre, le cliché a été pris en décembre, une des périodes où la végétation est la plus verte dans la région.

Le contenu apposé par l'OPH aux expressions « cité jardin », « ville jardin » et « ville du développement durable » témoigne d'un amalgame entre ce que certains appellent le mythe de la ville-nature et la notion de ville durable – aussi appelée ville écologique –, toujours en cours de modélisation. Le premier a trait à la proximité de la nature dans et en dehors de la ville. Le second, cherche à faire que l'impact de l'urbain sur la nature soit réduit au maximum.

Toujours dans ce registre d'un projet qui serait inspiré de la notion de ville durable, un partenariat établi avec un constructeur de chauffe-eau solaire a été mis en avant. Mais à nouveau, il s'agit plus d'image que de réalité tangible. Aucun des immeubles déjà habités n'en est pourvu. Il en est de même pour les logements individuels de type villa économique où seulement une dizaine en est équipée.

La présentation publique, très *a posteriori* du lancement de Tamansourt[470], d'un projet résidentiel démonstrateur en efficacité énergétique, apporte une preuve supplémentaire d'un rapport entre la « ville nouvelle » et l'urbanisme durable qui n'était jusqu'alors qu'illusoire. « Jacaranda » est un projet comportant 264 logements sociaux et 48 locaux commerciaux. La conception des bâtiments devrait permettre de réduire la consommation de chauffage et de climatisation, respectivement de 92% et 12%. Ce résultat serait dû à l'utilisation de techniques d'isolation performantes (double vitrage, brise soleil, isolation de la toiture et des murs extérieurs) et au choix de l'orientation des immeubles. En outre, tous les logements seraient équipés de chauffe-eaux solaires, de systèmes hydro-économes et des poubelles à tri sélectif seraient installées. Cet engouement soudain pour la construction de bâtiment à basse consommation énergétique s'explique d'une part, par un partenariat établi entre le Groupe Al Omrane et l'Agence nationale marocaine de développement des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique (ADEREE) et d'autre part, par le soutien financier de l'Union européenne. Dans le cadre de sa politique de prise en charge du surcoût de la mise à niveau en termes d'efficacité énergétique, l'UE alloue un million d'euros sur un coût total de 7 millions d'euros. Il n'empêche qu'à l'échelle du projet de Tamansourt, qui sur les 58 000

[470] Le 12 février 2013. Cette présentation est rapportée dans un article de *L'Economiste*, 14.02.2013, « Marrakech/Tamansourt – Les bâtiments verts sortent de terre », n°3968, et dans une dépêche de l'Agence Maroc Presse datée du 12.02.2013.

logements prévus en compte déjà environ 20 000 réalisés ou en cours de réalisation (courant 2010), Jacaranda apparaît anecdotique.

Avec les multiples canaux de transmission utilisés et messages diffusés, l'usage du marketing urbain par Al Omrane a trois objectifs majeurs : la vente, au sens propre, du projet, l'adhésion institutionnelle et la création d'une « bonne » image de la zone en cours d'aménagement. Les cibles visées sont autant le récepteur « anonyme », l'acheteur potentiel de logement, le visiteur de passage, l'investisseur privé dans les domaines de l'immobilier ou de la création d'emplois pérennes, que les institutions politico-administratives[471]. Par ailleurs, la mise en image présentée dans ce cas d'étude a pour objectif de légitimer le projet, de même que l'action effective d'Al Omrane et partant, de l'État, et de territorialiser l'espace du projet. D'autres acteurs concourent à la production d'une image positive de Tamansourt : les promoteurs immobiliers privés impliqués dans le projet et le Groupement d'Intérêts Économiques (GIE) Tamansourt. Il convient de distinguer leurs actions de mise en image de celles d'Al Omrane. Le rôle particulier de la presse écrite nationale mérite aussi que l'on s'y intéresse.

5. A.4. La presse écrite : un relais peu critique des événements

Dans la fabrique de la « bonne » image du projet, le rôle de la presse écrite nationale n'est pas à négliger, notamment pour ce qui concerne les articles qui relatent les événements à fort objectif promotionnel précités. Des journaux, en se faisant chambre d'écho de ces manifestations, diffusent l'image d'un espace animé et ainsi participent à

[471] Le discours d'Hicham Ghziri est éclairant : « Le volet commercial c'est en partie pour faciliter un peu la commercialisation des opérations de la ville nouvelle, que ce soit logement individuel, les appartements, les villas économiques. En parallèle il y a un objectif institutionnel […], c'est pour faire adhérer tout le monde à la réussite de ce projet. […] Quand je te dis tout le monde, c'est tous les intervenants, les partenaires publics et privés. Un partenaire privé ne peut pas investir dans un endroit méconnu, vous comprenez. Donc il faut valoriser la ville pour que ça soit connu chez tout le monde, pour que l'investisseur privé vienne investir dans cette ville, et y travailler tranquillement parce qu'il sait qu'elle est connue par tout le monde, et qu'il pourra arriver à commercialiser facilement. Parce que l'objectif du privé c'est pour vendre et ramasser de l'argent, ça on est clair. […] Donc en parallèle c'est pour essayer de, d'attirer les investisseurs privés. Au lancement du projet, on a essayé de chercher des partenaires privés pour qu'ils investissent. Addoha n'est pas venu, le seul qui est venu c'est Jamaï, vous comprenez, donc c'est pour vous expliquer que la communication a un rôle incroyable pour attirer un peu. […] C'est pour attirer les partenaires privés, mais aussi public. C'est pour faciliter tout ce qui est démarche institutionnelle, administrative, vis-à-vis, en relation avec cette ville. Donc si on va demander quelque chose pour la ville, à la commune de Harbil, à la province, ou à la wilaya, donc on peut avoir des gens qui connaissent déjà la ville, et qui sont donc imprégnés que c'est un programme gouvernemental, que c'est un programme, entre guillemets, royal, qui est donné par sa majesté, et que tout le monde doit y participer pour sa réussite ».

son identification et sa valorisation, mais pas seulement, au-delà des deux seules catégories réceptrices que constituent les habitants et autres participants. Très peu de périodiques se saisissent de ces occasions pour établir des critiques du projet[472]. Ainsi, sur les quatorze articles que nous avons recensés, seulement trois rapportent quelques informations incommodantes. Le quotidien *L'Économiste*, à l'occasion de la couverture du 5ème et du 7ème anniversaire, indique qu'au bout de cinq années, la zone de Tamansourt se caractérise par un faible nombre d'habitants et lors de la septième année, certains chantiers ont accumulé du retard[473]. Très succinctement, à l'occasion du 6ème anniversaire, *Libération*, indique aussi le petit nombre d'habitants[474]. Néanmoins, il ne s'agit pas de dures critiques. Fortement nuancés par des éléments positifs, ces propos dépréciatifs n'accablent ni l'état du projet ni son porteur.

Les instigateurs de ces événements font des communiqués de presse avant et des points presse pendant. Il apparait que la plupart des journalistes évoqués ici se contentent de reprendre quasiment mot pour mot le discours officiel qui leur y est transmis. Étant donné que ces articles reprennent essentiellement le discours officiel donné à leurs auteurs, on remarquera que, là aussi, il y a une évolution dans les registres de valorisation exposés[475].

Dans un article portant sur le premier anniversaire, *Aujourd'hui le Maroc*, à travers le gigantisme des nombres mais aussi l'appui royal – illustration de l'article par une photographie du roi près de la maquette du projet –, véhicule le registre de l'exceptionnalité du projet : « un méga-projet dont le budget global est de l'ordre de 10 milliards DH, qui pourrait contenir quelques 200 000 habitants et qui équivaut à six fois Sala Al Jadida, une fois la ville de Nador ou encore les villes d'El Jadida et d'Azemmour réunies »[476]. Le registre de l'adhésion populaire est indiqué par la mention du « succès commercial » du projet avec « 120 000 demandes » d'achats de logements. Enfin, les réalisations effectuées par l'ERAC Tensift sont qualifiées de « grand travail ». Pour le troisième anniversaire, *Le Matin*, outre le registre de l'exceptionnalité pointé avec le

[472] Comme nous le verrons dans le chapitre suivant, la presse écrite nationale peut se montrer critique avec le projet de Tamansourt mais le présent chapitre traite des sources de valorisation du projet.
[473] « Tamansourt : 5 ans et peu d'habitants ! », 29.12.2009, n°3180 et « Tamansourt : les chantiers en retard », 28.12.2011, n°3687.
[474] « Bien que la ville nouvelle ait connu dès son lancement, un engouement sans précédent de la part de nombreuses familles qui ont réussi à arracher les premier logements mis en vente, ce ne sont pourtant que quelques ménages qui s'y sont installés, bien que dispersés dans les différents quartiers de cette cité », dans « Tamansourt : première consécration nationale des villes nouvelles », 04.01.2010.
[475] Cf. *supra*.
[476] « Tamansourt souffle sa première bougie », Aujourd'hui le Maroc, 19.12.2005.

gigantisme des nombres (coût, superficie, quantité de logements, etc.), retransmet l'idée d'un projet caractérisé par un espace urbain qualitatif : « Pour un meilleur cadre de vie, 160 ha d'équipements de proximité et plus de 200 ha de boisements et d'espaces verts seront aménagés »[477]. Il est aussi fait état de l'inauguration d'un bâtiment administratif et de chantiers, notamment pour le logement économique. Le média relaie aussi la mise en avant par le porteur de son utilisation du partenariat public-privé. Un an plus tard, lors du cinquième anniversaire, le même quotidien diffuse l'image d'un projet dynamique, qui progresse[478]. Il est fait état de l'inauguration d'un infra projet, du démarrage effectif d'un autre, et de l'annonce de celui, imminent, de deux autres[479]. Afin d'impressionner le récepteur de telles informations, leurs dimensions numériques, telles que le coût d'investissement, la superficie et la capacité d'accueil, sont relatées. Quelques jours plus tard, *Libération* publie un article[480] dont le contenu est identique au précédent, hormis un récapitulatif de la genèse et des effets attendus de la « ville nouvelle », calqué sur le discours officiel, ainsi que le rapide constat d'un faible nombre d'habitants. Pour le 9ème anniversaire, le quotidien *Au fait* véhicule une image positive qui repose en partie sur les registres précédents[481]. Ceux de la progression et de l'exceptionnalité sont de mise. Le dernier est réactualisé à l'aune du projet d'extension de la « ville nouvelle ». Il n'est plus mentionné une superficie de 1 200 ha mais de 2 000 ha. Mais surtout, l'apparition dans ce relai de la presse écrite, de l'idée de record est observable : « M. Belkeziz [Directeur d'Al Omrane Tamansourt] a rappelé que cette cité, qui s'étend sur 2 000 ha et dont la population est estimée à 45 000 âmes, a connu la réalisation d'une série d'équipements et d'infrastructures en une courte durée ».

S'agissant de leur couverture des événements culturels institués dans la zone étudiée, les journaux, une fois de plus, se font le miroir du discours officiel. L'article du quotidien *Le Soir Échos*[482], qui traite de la retransmission des films du festival de Marrakech, arbore le registre de l'animation culturelle sans retenue : « La nouvelle ville de Tamansourt qui fêtera prochainement son septième anniversaire, enchantera ses

[477] « Tamansourt fête son 3ème anniversaire », 08.01.2008.
[478] « Tamansourt : lancement de plusieurs projets », 29.12.2009.
[479] Respectivement, il s'agit d'un lycée, de la plantation de 50 000 arbres, d'une piscine « municipale », d'un centre pédagogique. Afin de ne pas verser dans la confusion entre projet et réalité, nous rappelons que, pour les deux derniers équipements cités, aucun prémisse de travaux n'était visible sur le terrain en 2013, soit quatre après leur annonce. L'article rapporte que tous ces actes d'inauguration, de lancement et d'annonce sont le fait du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace.
[480] *Ibid*.
[481] « Aménagement de la ville nouvelle de Tamansourt : les travaux vont bon train », 25.12.2011.
[482] « Tamansourt aux couleurs du FIFM », 07.12.2011.

habitants en leur permettant de suivre le festival international du film de Marrakech, grâce à un écran géant ». À nouveau, le registre de l'exceptionnalité du projet est rappelé à travers le gigantisme des nombres, augmentés avec le projet d'extension. Par contre un registre, celui de l'habitation de la zone, est rapporté, ce qui n'était pas courant jusqu'alors : « Déjà 50 000 habitants ». Dans une version plus synthétique que le précédent, l'article de *La Nouvelle Tribune* comporte un contenu identique[483].

Le Festival du printemps de Tamansourt a, lui aussi, fait l'objet d'une médiatisation par la presse écrite, notamment dans *Le Matin*[484]. Outre la description de l'événement et la mise en exergue d'une zone culturellement animée, l'article magnifie le projet en appuyant sur les registres de la beauté urbanistique et de l'efficience de l'action urbaine : « Le coup d'envoi de la première édition du Festival printanier de la ville de Tamansourt, un événement visant à mettre en lumière les grandes réalisations ainsi que les projets d'envergure accomplis dans cette ville, a été donné samedi ». L'article reprend aussi les propos du ministre de l'Habitat ; de l'Urbanisme et de la Politique de la ville qui visent à réduire le problème d'accessibilité entre la « ville nouvelle » et Marrakech, expliquant qu'une réflexion est en cours afin de trouver une solution de transport interurbain. Comme toujours, les grandeurs numériques du projet sont rappelées mais avec une erreur relativement importante : « D'une superficie de plus de 1 931 ha, la ville de Tamansourt, dont la population actuelle est estimée à 450 000 âmes, compte quelques 90 000 logements ». Selon l'auteur de cet article, qui est une reprise d'une dépêche de l'Agence marocaine de presse, tous ces chiffres relèvent de la réalité… Cet événement a aussi été médiatisé par *L'Économiste* et *Al Bayane* [485]. Si ce n'est l'ordre du texte, le contenu de ces deux articles ne diffère guère de celui du précédent, celui d'*Al Bayane* va jusqu'à reproduire la même erreur. À noter qu'*Al Bayane* pousse d'avantage dans le registre de la beauté urbanistique, comparant la zone de Tamansourt à un « joyau ».

Le dernier événement en date[486], le huitième anniversaire, a aussi donné lieu à une exposition journalistique. Il est nécessaire de la mentionner car de nouveaux registres de valorisation émergent : la relativisation de la durée d'aboutissement du projet, particulièrement d'un point de vue démographique, et la réponse politique, à venir, aux carences caractéristiques du projet, notamment en terme d'équipement de

[483] « Un écran géant à Tamansourt », 08.12.2011.
[484] « Festival printanier Faire connaitre la ville de Tamansourt », 15.04.2012.
[485] « Tamansourt monte en gamme », 17.04.2012, n°3764 et « Premier festival printanier de Tamansourt : Benabdellah : "lier la ville à son environnement" » 17.04.2012.
[486] Lorsque nous écrivons ce texte courant 2013.

superstructure[487]. Ainsi, d'une part, *Les Échos*[488] rapportent que des projets d'équipements scolaires seraient programmés pour 2013, de même qu'un hôpital, « l'unique du genre à l'échelon national ». L'article reprend l'annonce faite par le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la politique de la ville, d'une réflexion en cours sur un programme qui devrait « tirer vers le haut le rythme de développement de la ville ». D'autre part il est précisé que « la ville de Tamansourt a besoin de 25 à 30 ans pour atteindre sa maturité » et que « le nombre d'habitants de Tamansourt s'est chiffré en peu de temps à 51 000 ».

5. A.5. Le rôle du GIE dans la mise en image du projet

Le groupement d'intérêt économique, GIE Tamansourt, est créé en février 2009. Parmi ses membres, il compte les sociétés anonymes Al Omrane Marrakech et Al Omrane Tamansourt, ainsi que onze grands et moyens promoteurs immobiliers privés actifs dans le projet. Le président du GIE est le patron du groupe Al Amane, le vice-président étant le directeur de la filiale du groupe Jamaï active à Tamansourt. Par certains de ses statuts, qui sont « de promouvoir l'image de marque de la ville nouvelle de Tamansourt et défendre les intérêts de la ville », le GIE est un acteur de premier plan pour la mise en image du projet. À son actif, pour valoriser la zone urbanisée de Tamansourt, le GIE compte la réalisation de plusieurs actions culturelles. Même si les événements culturels ne peuvent être réduits à de simples opérations de mise en image, il n'en reste pas moins que ce genre événementiel est un outil devenu classique de marketing urbain et, plus largement, de marketing territorial[489]. Il est indéniable qu'il y a là une sorte d'instrumentalisation de la culture, au profit d'une « bonne » image du projet.

Ainsi, en 2011, le GIE Tamansourt établit un partenariat[490] avec les organisateurs du Festival international du film de Marrakech. Un écran de cinéma est installé dans l'enceinte de la « ville nouvelle » pour permettre aux habitants d'assister aux projections des films programmés. Mais surtout, dans l'objectif de créer une identité propre à la zone

[487] En effet, ces deux aspects font l'objet de critiques médiatisées, dans d'autres contextes que ceux étudiés ici. Nous y revenons dans les chapitres ultérieurs.
[488] « Une nouvelle impulsion pour Tamansourt », 03.01.2013.
[489] Sur ce sujet, se référer à l'article d'Isabelle Garat, 2005, « La fête et le festival, éléments de promotion des espaces et représentation d'une société idéale », *Annales de géographie*, n°643, pp. 265-284. Voir aussi B. Meyronin, « La culture omniprésente », 2009, *Le marketing territorial*, pp. 196-206, 258 p. et P. Noisette et F. Vallérugo, « Les grands événements urbains », 2010, Un monde de villes – Le marketing des territoires durables, pp. 223-233, 271 p.
[490] Apparemment, il n'a pas été reconduit.

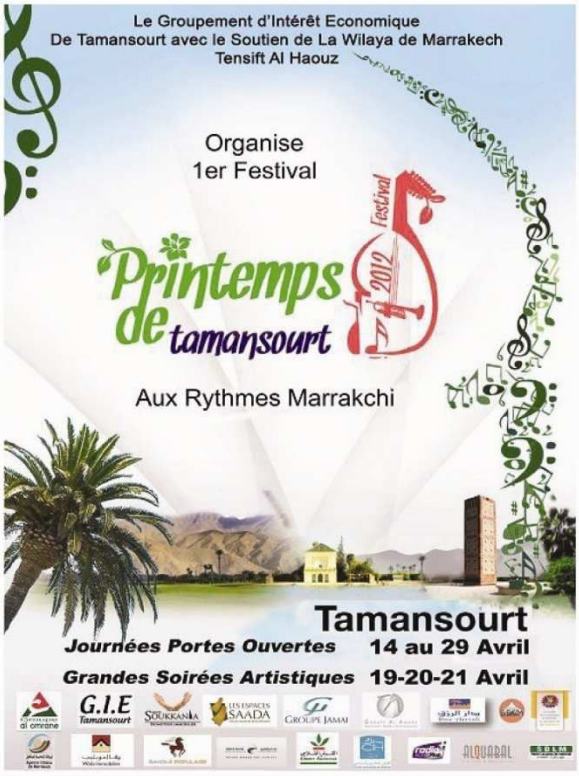
urbanisée, le GIE organise le Festival du printemps de Tamansourt. La première édition de cette manifestation, dont il est voulu qu'elle soit annuelle, s'est déroulée en avril 2012. Pendant trois jours (les 19, 20, 21), des artistes[491] humoristes, chanteurs et musiciens, de renommée nationale et régionale, se sont produits. Des « journées portes ouvertes » (14 au 29 avril) ont été adossées à ce festival, au cours desquelles les projets immobiliers sont présentés. Afin de renforcer l'importance de cet événement, il a été inauguré par le ministre de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la politique de la ville, en présence du président du Groupe Al Omrane et du wali de la région de Marrakech Tensift Al Haouz.

Que donne à voir l'affiche (planche n°49) de la première édition de ce festival ? À nouveau, le système icono-textuel utilisé joue sur deux des principaux registres précédemment exposés : la « parenté » du projet avec la ville de Marrakech et l'abondance de la nature en milieu urbain. Les couleurs dominantes de la représentation graphique sont le vert et le rouge, la première symbolisant le végétal et la seconde, la ville ocre. Les éléments reflétant la nature sont nombreux. Au premier plan, on distingue un palmier– qui rappelle aussi la palmeraie de Marrakech –, au second plan se trouve une étendue de verdure et une chaine de montagnes, allusion faite au Haut-Atlas, est visible à l'arrière plan, ainsi que la silhouette d'une forêt. Enfin, au second plan et en position centrale, le bâtiment correspond au pavillon de la Ménara, ce qui, par ses qualités de lieu emblématique de la ville impériale et de grand jardin urbain, permet de refléter les deux registres. On remarquera aussi que, pour son instigateur, « Printemps de Tamansourt » est une manifestation voulue « aux rythmes marrakchi ». Finalement, sans la mention toponymique, il serait difficile de comprendre, par les seules icônes, que cet événement a un rapport quelconque avec la zone de Tamansourt, et même qu'il y est localisé. Seule la barre verticale, située à droite au second plan, rappelle la « ville nouvelle ». Encore faut-il savoir que cet élément architectural constitue une partie de l'entrée sud de l'espace aménagé.

Il n'empêche qu'il s'agit d'un festival de et à Tamansourt. Là encore, on remarquera qu'il ne s'agit plus de la « *ville nouvelle* », ni même de la « *ville* ». L'objectif du GIE est de changer l'image de l'espace dans lequel la manifestation est produite, de façon à le rendre plus attractif. Si cela peut créer une image positive de la zone urbanisée tant pour ses habitants que pour les visiteurs qui y viennent pour l'occasion, cela peut aussi participer à la création de son identité spatiale.

[491] Parmi lesquels : Abdeljbar Louzir, Hamid Ezzahir, Abdelatif Tahour, Karima Skalli, Malika El Marrakchia, Abdellah Ferkouss, Fadela Benmoussa, Mohamed Dahra, etc.

Planche n°49 L'affiche du festival Printemps de Tamansourt



Source : GIE Tamansourt, 2012.

5. A.6. Les promoteurs immobiliers privés, un rôle à a ne pas négliger dans la mise en image du projet

Les promoteurs immobiliers privés impliqués concourent à la production d'une image voulue positive du projet d'urbanisation de Tamansourt. D'une part, ils valorisent leurs propres projets et donnent ainsi à voir des morceaux idéalisés de Tamansourt. D'autre part, les promoteurs situent, la plupart du temps, leurs projets au sein du projet global en le valorisant lui aussi. La valorisation des uns alimente la valorisation de l'autre et réciproquement. Malgré la mise en ligne fréquente des présentations de leurs produits immobiliers, les plaquettes commerciales restent un support essentiel de la mise en vente de logements par les promoteurs. Leur profusion l'indique (planche n°50). Elles sont mises à disposition des clients éventuels aussi bien dans les lieux de vente installés dans l'enceinte du projet de Tamansourt, dans les lieux de vente installés à Agadir, Casablanca, Marrakech, Rabat, Tanger (selon les promoteurs), que sur les stands de ceux participant aux salons nationaux ou internationaux consacrés à l'immobilier. L'analyse textuelle et

iconographique des plaquettes commerciales fait ressortir des registres de valorisation récurrents entre les promoteurs[492], qui reprennent pour beaucoup ceux avancés par Al Omrane.

Planche n°50 Des plaquettes commerciales de promoteurs privés

Sources : Espaces Saâda, Dar Arrizk, Groupe Mandarine, Soukkania, 2007, 2008, 2010.

Un thème prégnant sur lequel est appuyée la valorisation de Tamansourt tient dans la référence à la ville de Marrakech. Premièrement, l'idée de proximité spatiale entre le site du projet et celui de la ville impériale est martelée à travers les slogans des émetteurs. Certains n'hésitent pas à les énoncer à plusieurs reprises dans un même document en jouant sur une variation entre distance métrique et distance temporelle. D'autres utilisent la métaphore de la porte, devenue classique pour exprimer un faible intervalle entre deux entités spatiales.

> « Aux portes de Marrakech, la ville nouvelle de Tamansourt vous accueille » (Dar Arrizk, Groupe Akwa Immobilier)

[492] On remarquera que ces registres de valorisation font écho à ceux employés par Al Omrane.

> « Les résidences Menzeh Al Atlas 1 et Menzeh Al Atlas 2, à 15 km de Marrakech » (Dar Arrizk, Groupe Akwa Immobilier).
> « Tamansourt 7 kms de Marrakech » (Groupe Soukkania)
> « Proximité immédiate de Marrakech (7 km) » (Groupe Soukkania)
> « À 15 minutes du centre de Marrakech » (Groupe Soukkania)
> « Proximité de Marrakech » (Groupe Soukkania)
> « Votre appartement aux portes de Marrakech) (Groupe Mandarine)
> « À Tamansourt, aux portes de Marrakech, la Médina de Bab Asfi vous accueille dans un cadre enchanteur […] » (Groupe Mandarine)
> « Aux portes de Marrakech Bab Asfi »
> « Située à seulement 7 km de Marrakech, la ville de Tamansourt est à proximité de toutes les commodités urbaines (gare, aéroport…) » (Espaces Saâda)

Cette idée de faible distance est aussi déclinée sous une forme icono-cartographique par des schémas de localisation. Les échelles de ces représentations sont faussées, ce qui a pour effet de contracter d'avantage la séparation physique entre le projet de « ville nouvelle » et la ville-centre.

Deuxièmement, l'idée que le projet de Tamansourt soit fondé sur le modèle territorial et urbanistique de Marrakech est apparente. Le projet serait de la même « famille » que la ville impériale. Un promoteur va jusqu'à faire de Tamansourt un haut lieu de Marrakech et à exprimer que les conditions de vie y seraient semblables. Le choix des coloris[493] de typographies, de fonds de plaquettes, des bâtiments dessinés, etc., ainsi que l'incrustation de certains éléments visuels comme des remparts, ne sont pas anodins. Ce sont tous des symboles de la ville de Marrakech, qui y associent le projet et renforcent la « filiation » entre les deux, avancée par ces promoteurs.

> « Construite à l'ombre de sa bienveillante grande sœur, Marrakech […] » (Groupe Mandarine)
> « Tamansourt l'art de vivre à Marrakech » (Groupe Soukkania)
> « Palmiers IV Tamansourt la perle de Marrakech » (Groupe Soukkania)

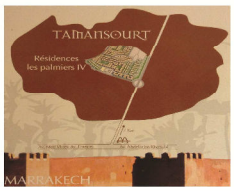
La présence de la nature en ville ou perceptible depuis celle-ci car l'avoisinant, est un autre registre puissamment exploité par les promoteurs immobiliers pour magnifier le projet global ou leur propre projet. Ainsi, le Groupe Mandarine, dans ses descriptions

[493] Il est question des teintes rouge, ocre et orange, utilisées avec vigueur.

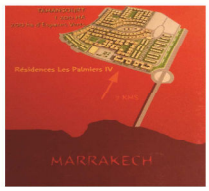
textuelles, indique que : « Ici, le dépaysement prend tout son sens : montagne colorée et plaine aride s'effleurent harmonieusement. […] Urbanisation rime ici avec "Environnement" : près de 100 000 arbres peuplent les 200 hectares d'espaces verts. […] La nature dévoile ici ses aspects les plus variés : montagnes colorées, plaine aride, espaces verts généreux. ». Les slogans et autres courts laïus du Groupe Soukkania sont centrés sur l'intérieur du projet : « Tamansourt La Cité Jardin ; […] 200 Ha d'espaces verts ; Espaces verts aménagés en promenades […] ; […] abondance en espaces verts […] ; Une oasis résidentielle au cœur de Tamansourt ». Pour les Espaces Saâda, « vivre à Tamansourt, c'est être à la rencontre des montagnes de l'Atlas, du désert et de l'effervescence urbaine, dans un cadre verdoyant et propice au bien-être ». Visuellement, la nature est aussi représentée. Dans sa variante aménagée, il n'en est pas fait abstraction dans une seule des plaquettes que nous avons collectées. Toutes proposent des figurations d'espaces verts parfaitement entretenus, composés de pelouses, de plants arboricoles ou encore d'ornements floraux luxuriants. Ils sont visibles aussi bien sur les dessins d'ambiance que sur les plans de masse. À ce propos, on remarquera que la couverture en espace vert de la voirie principale diffère d'un plan de masse à un autre. Dans le cas de celui produit par Les Espaces Saâda, elle est complètement déconnectée de la disposition projetée par Al Omrane. Au niveau des espaces verts, ce même plan de masse s'inscrit aussi en faux avec la projection d'Al Omrane. Les zones contigües au projet sont représentées telles des zones de vastes pelouses alors qu'il est prévu qu'elles soient bâties. En outre, certaines plaquettes commerciales présentent des éléments visuels qui symbolisent la nature dans sa dimension sauvage, tels que des montagnes de haute et moyenne altitudes, les premières avec une forte couverture neigeuse, mais aussi des vallées verdoyantes. De même que précédemment, ces représentations ne coïncident que peu avec la réalité paysagère offerte par le site de la « ville nouvelle ». Un tel niveau d'enneigement est rarissime dans le Haut Atlas, et des altitudes collinaires sont plutôt caractéristiques de la géomorphologie environnante. Mais peu importe, l'objectif de ces documents est de faire rêver le client, quitte à lui mentir. Par ailleurs, nombre de noms de résidences, actuellement en cours de construction, démontrent un intérêt certain de la part des promoteurs pour « environnementaliser » leurs projets. Le complexe résidentiel du Groupe Soukkania s'appelle Les Palmiers VI, ceux d'Akwa immobilier se nomment Zohour Tamansourt, Menzeh Al Atlas I et Menzeh Al Atlas II. Pour le Groupe Mandarine on citera Oriental jbilates, Les hauteurs de l'Atlas, Les jardins du ciel et pour Les Espaces Saâda, il s'agit de Jnane Adrar.

Planche n°51 Les valeurs répétées et leurs icônes associées dans les plaquettes des promoteurs privés

(GM)

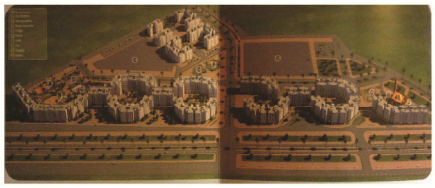


(SO)



(SO)

Ci-dessus, les plans de situations permettent d'insister sur la proximité spatiale entre le site du projet et Marrakech.



(ES)

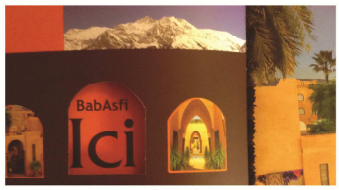
(DA)

(ES)

Ci-dessus, les plans de masse et le dessin d'ambiance accentuent la présence d'espaces verts nombreux et entretenus.

(GM)

(SO)



(GM)

Ci-dessus, ces illustrations appuient l'idée de proximité immédiate de la nature.

Sources : Dar Arrizk (DA), Espaces Saïda (ES), Groupe Mandarine (GM), Soukkania (SO), 2008, 2009, 2010.

Parmi les registres positifs, les documents publicitaires insistent sur une conception prétendue originale du projet. D'après le Groupe Mandarine, « plus qu'une ville nouvelle, Tamansourt, dans laquelle s'inscrit le projet de la Médina de Bab Asfi, est un concept d'urbanisme novateur ». Pour autant, le discours empreint de technicisme, donnant un caractère sérieux au projet et qui argumente en partie cette position, apparait contradictoire : « Respectant le principe de pluri-centralité urbaine, chaque quartier est organisé autour d'un centre commercial, d'un centre administratif et de tous les services et commodités courants ». Au Maroc, il nous semble que certaines villes existantes ne sont pas dénuées de poly-centralité. Selon le Groupe Soukkania, « dans son concept même, Tamansourt propose un cadre de vie inédit au Maroc ». Pour ce promoteur, la nouveauté reposerait, entre autres caractéristiques, sur la « faible densité démographique » programmée. Si le Groupe Soukkania est le seul promoteur qui a insisté

textuellement sur cet aspect du projet[494], sa récurrence visuelle, au sein de l'ensemble des systèmes iconiques étudiés ici, en fait un argument de mise en valeur à part entière. La faible présence humaine, voire son absence totale montrée sur les illustrations, est frappante.

Tamansourt serait aussi un projet prévu pour favoriser la diversité sociale. Selon le Groupe Mandarine : « La ville a été conçue pour répondre aux aspirations de vie les plus variées ». D'une manière générale, les images, représentant symboliquement les quelques personnages présents, montrent des cadres en pleine discussion, des groupes d'amis en train de déambuler, des couples se promenant ou encore des femmes faisant du lèche vitrine. Ces situations donnent avantageusement à voir la diversité sociale attendue dans le programme, ou du moins vendue par ces images.

Enfin, le message d'un espace urbain propice à l'épanouissement familial est de rigueur. Des scènes familiales sont représentées dans le visuel des plaquettes commerciales : mères promenant leurs enfants et pères jouant avec eux. Les Espaces Saâda expliquent qu'habiter à Tamansourt c'est « vivre dans des lieux pensés pour la vie en famille et ainsi faire le bonheur des petits et des grands ».

5. B. Ali Mendjeli : une mise en image quasi inexistante

5. B.1. État d'une mise en image quasi-inexistante

Au sens de représentations iconiques et discursives relevant de méthodes publicitaires et appliquées à la valorisation d'un projet territorial, le cas algérien est remarquable par l'absence de marketing urbain. Si la zone urbanisée périphérique d'Ali Mendjeli a fait l'objet de nombreuses représentations critiques dans la presse et parmi les acteurs politiques et administratifs comme on le verra dans la troisième partie de notre thèse, le défaut de mise en image à des fins de valorisation de la « ville nouvelle » en fait une spécificité du projet. Lorsqu'on cherche des supports de mise en image comme on a pu le voir dans le cas précédent, et qui d'ailleurs nous « tombent dans les bras », sur le projet d'Ali Mendjeli, il apparait comme une évidence qu'il n'y en a pas. Il y a des publicités faites par des acteurs publics pour valoriser le logement à Ali Mendjeli, mais

[494] Outre une « faible densité démographique », ses plaquettes mentionnent une « faible densité de population » et « l'un des taux d'occupation les plus bas de la ville ».

pas pour mettre en image le projet dans son ensemble. Sachant que même si il n'y a pas de structure institutionnelle dédiée à cette zone, à l'inverse de Tamansourt, la wilaya de Constantine est le pilote confirmé du projet. Pourquoi cet acteur n'use pas de méthodes promotionnelles telles que celles vues précédemment ? Car l'institution se montre capable, dans d'autres projets, de les mettre en avant avec des supports qui s'apparentent à ceux du marketing. La « ville universitaire », projet très engagé, a fait l'objet d'une mise en image du fait de la wilaya. Ainsi, le plan-dessin de masse, accompagné de photos-dessins à l'échelle de bâtiment a été donné à voir. On peut facilement le trouver sur internet. Des photographies aériennes du projet y sont aussi accessibles. Les autres grands projets d'aménagement que sont le tramway ou le pont « Transrhumel » font aussi l'objet d'une mise en image soutenue.

Donc la capacité à faire du marketing urbain existe, mais pas dans le cadre de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli. Ce propos est tout de même à nuancer, car depuis 2011, le discours politique officiel, largement relayé par la presse, promet une enveloppe budgétaire de 20 milliards de dinars (200 millions d'euros) pour lancer un plan de (re) « mise à niveau » de la zone aménagée, notamment avec de nombreuses opérations d'équipements et d'autres portant sur le cadre de vie, tels que de conséquents aménagements en espaces verts et autres espaces publics. Mais il n'y a pas d'usage de supports promotionnels sophistiqués, de submersion par l'image, d'événementiel, de structure institutionnelle spécialisée, etc. Et, effectivement, les vingt milliards de dinars ne semblent pas encore avoir été débloqués[495].

Quelques traces de marketing urbain, voire de marketing immobilier, sont repérables chez les promoteurs privés. Mais cette documentation fait très peu, sinon pas de référence (positive) quant à la « ville nouvelle », ni à la zone à l'échelle du projet. La « nouvelle ville d'Ali Mendjeli » est uniquement mentionnée pour situer le projet immobilier. Seule la communication de la Confédération algérienne du patronat, pour son

[495] Il faut aussi noter que, depuis juin 2011, un magazine présenté comme un bimestriel, *Le Rhumel*, est édité par la Wilaya de Constantine. Il s'agit d'un outil de communication généraliste dans lequel sont relatées les actions d'aménagement en cours dans la wilaya, épurées de toutes les difficultés qui peuvent les caractériser. En couverture de la quatrième édition de ce magazine on peut lire parmi d'autres titres : « Mise à niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli – Refondation d'une destination privilégiée » (mai 2012). L'article de cinq pages sur ce sujet fait l'éloge du projet, usant de certains ressorts similaires à ceux employés dans le cas de Tamansourt, tels que les registres de l'exception et de l'avancement effectif : perspective démographique de 400 000 habitants d'ici 2014, superficie de 1 500 hectares. Le texte relate l'« un investissement de 20 milliards de dinars accordé par le gouvernement au titre de sa mise à niveau ». C'est là une des rares traces de mise en image du projet recensées. Ce média de promotion de l'action publique remplace *Le Miroir de Constantine*, magazine aux objectifs similaires édité par le précédent exécutif de la Wilaya. Il y aurait été aussi publié quelques articles valorisant les actions inhérentes au projet d'Ali Mendjeli, mais de façon très ponctuelle.

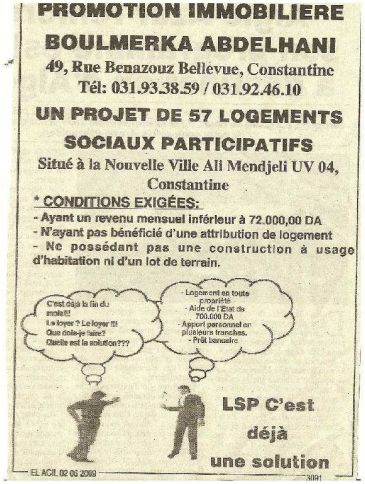
projet « La résidence des jasmins » de 1 392 logements sous la forme d'immeubles, explique qu'il est situé à « 300 m du futur centre de la nouvelle ville ». Les grands promoteurs privés comme Dembri ou Chabani savent aussi jouer du marketing urbain, mais cela reste tout de même très concentré sur de la promotion immobilière et pas urbaine. Quoiqu'il en soit, mis en perspective avec le marketing urbain consacré à la zone de Tamansourt, cela parait bien peu.

Planche n°52 Quelques représentations iconotextuelles de projets dans la périphérie de Constantine

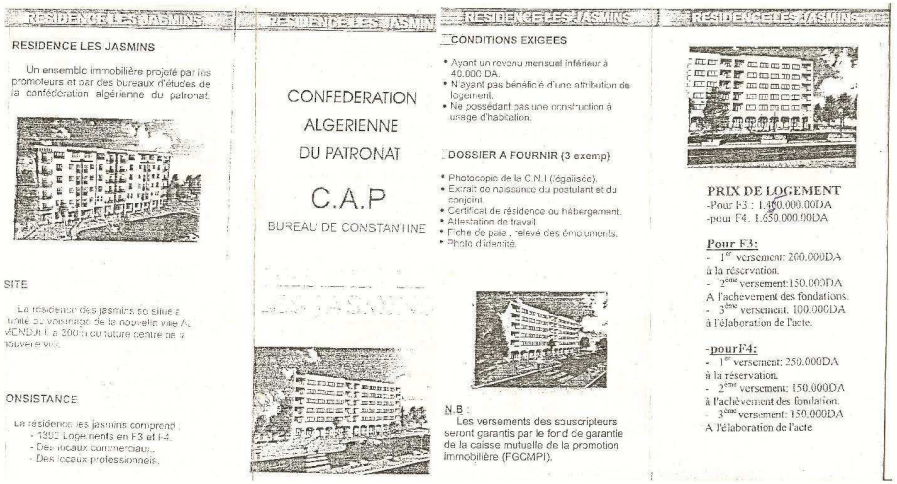
Le plan de masse de la « ville universitaire »

Vue aérienne de la « ville universitaire » en chantier

Plaquette d'un promoteur privé, pour un projet immobilier dans la zone d'Ali Mendjeli



Annpnce dans la presse d'un promoteur, pour un projet de logements à Ali Mendjeli



Tract (recto-verso) de la C.A.P. pour la vente de logements situés dans la zone d'Ali Mendjeli

Sources : skyscrapercity.com, 2013, Promoteur Raouf Soualmia, 2009, El Acil, 02.06.2009.

Certains géographes universitaires constantinois expliquent que dans le cas d'Ali Mendjeli, le marketing urbain n'est pas nécessaire « parce qu'on sait que la demande est là ». Cela sans creuser d'avantage. Mais il s'agit de la demande de qui ? De quoi ? Et n'y aurait-il pas d'autres explications ?

5. B.2. Des causes multiples

L'hypothèse d'un biais méthodologique n'est pas à exclure. Les objets d'étude présentent une divergence par le décalage temporel entre leur lancement respectif et celui de leur conception. Ainsi au début des années 1990, que ce soit au Maroc ou en Algérie, l'usage du marketing urbain était peu courant. Le projet algérien a connu une première tentative de démarrage à cette période. D'une part il y aurait eu peu de mise en image du projet à cette période et d'autre part le décalage avec notre recherche fait qu'il est compliqué de collecter de la documentation sur un projet à une époque où la communication numérique était peu courante. Car en effet, il y a eu des actes de mise en image, mais dont nous n'avons pu relever de traces. Le projet d'Ali Mendjeli a été représenté sous la forme d'une maquette. Mais nous ne l'avons pas trouvée. De même, il y aurait au moins eu un document fait par la wilaya dans une visée promotionnelle et justificatrice de la « ville nouvelle »[496]. Nous pensons que même si nous trouvions des traces tangibles d'une mise en image d'Ali Mendjeli, ce serait sans commune mesure avec le cas de Tamansourt.

La spécificité du projet d'Ali Mendjeli, par sa clandestinité institutionnelle et un système de pilotage *ad hoc*, autrement dit un maitre d'ouvrage du projet, inexistant, peut expliquer ce vide de la mise en image[497]. Les cas des « villes nouvelles » algériennes « officielles » le confirment. Elles sont médiatisées par leur porteurs, en l'occurrence des établissements publics dédiés, et à l'échelle nationale, par le Ministère de l'aménagement du territoire. Les plans des projets dits de « villes nouvelles » d'Hassi Messaoud, de Bouinan ou encore de Boughezoul, sont aisément consultables sur internet par le truchement d'articles de

[496] Il s'agirait d'un fascicule d'une dizaine de pages fait par le bureau d'études régional URBACO, à la demande de la wilaya de Constantine, 1991, *Pourquoi une ville nouvelle ? Rapport préliminaire*.

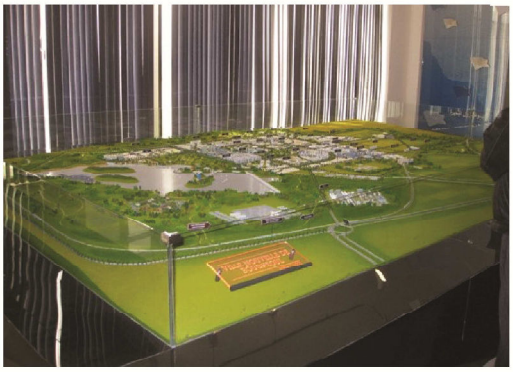
[497] L'équipe du bureau d'études URBACO, mandatée pour la conception du projet, souligne cet aspect dans le Rapport d'orientation. Il est expliqué, à propos de la nécessité de créer une structure institutionnelle en charge de la maîtrise d'ouvrage du projet, ici dénommée « agence chargée de la gestion », que parmi ses fonctions, elle « sera responsable de la publicité faite à la ville, ainsi que d'obtenir et d'attirer aussi bien l'industrie et le commerce que les personnes qui devront [y] vivre et travailler » (1992, p. 159). Or, nous avons vu qu'une telle institution fait défaut au projet d'Ali Mendjeli.

presses mis en ligne. Le « serpent de mer » que constitue Boughezoul parmi les projets algériens de « villes nouvelles » est mis en avant. Ce projet, dont il est question depuis le début des années 1980, a été relancé, au moins dans sa dimension iconique, vers la fin des années 2000, notamment avec sa projection d'aménagement explicitement réitérée dans le SNAT 2025. L'établissement public qui en a la charge expose la maquette dans ce qui est appelé la « showroom » du projet. Dans la relance médiatique dont il fait part, le référent de la ville durable est clairement évoqué. Les nombreuses affiches de la « showroom » qui précisent le projet par des slogans, parmi lesquels : « une ville de caractère ; une ville autonome ; une ville écologique ». Ainsi, dans son habillage très vert, le plan-dessin exposé sur le site internet d'une institution publique œuvrant dans le secteur des énergies renouvelables, met bien en évidence de nombreux et vastes espaces verts, soit d'agrément comme en haut à droite, soit à visée agricole comme en bas à gauche sur l'icône. Par sa longueur, le slogan de Boughezoul, afférant au thème de l'urbanisme durable, est remarquable : « une ville durable écologique à haute qualité environnementale »[498]. De même, l'établissement public qui a la charge du projet d'Hassi Messaoud a aussi divulgué les images du projet à la presse et un site internet de présentation du projet a été créé. Mais là encore, comparativement à la mise en image marocaine, cela parait « innocent ».

[498] Subdivisés en quatre thèmes : « écosystème », « protection de l'environnement », « qualité de vie », « économie de l'énergie », respectivement imagés par une photo de « zones humides », « restauration des sols » ; « gestion des déchets », « STEP » ; « berges du lac », « canaux de récupération d'eaux » ; « recyclage des eaux usées », « retenues de décantation ».

Planche n°53 La mise en image de « villes nouvelles » algériennes « officielles »

La diffusion dans la presse du plan de masse du projet d'Hassi Messaoud.



La maquette du projet exposée dans le « showroom » de Boughezoul

Une vue globale du projet de Boughezoul donnée à voir sur le site internet du Portail algérien de l'énergie renouvelable

Un dessin du projet de Bouinan diffusé dans une revue

Sources : El Watan, 24.04.2009, La quotidien d'Oran, 12.01.2011, Portail algérien des énergies renouvelables, 2011

L'héritage socialiste du pays pourrait expliquer cette différence. Les pouvoirs publics algériens ont-ils plus de résistance à user de techniques commerciales libérales, le marketing urbain en est une. Tout du moins, peut-être en ont-ils la volonté, mais n'ont pas la même habileté que coté marocain, en partie à cause d'une « culture » libérale moindre. Même si nous n'ignorons pas que l'État algérien a choisi une orientation libérale de son action dès le milieu des années 1980, mais dont les résultats se sont avérés peu probants[499]. Cette différence s'exprime aussi à travers celle du modèle économique de chacun des projets, l'un impliquant d'avantage le secteur privé que l'autre. Comme cela a été montré, la mise en

[499] Si le tournant libéral opéré par le Gouvernement fut masqué à ses débuts, il fut ensuite affiché en même temps que la crise sociale de la fin des années 1980, prémisse de la décennie « noire ». Nous reprenons en partie, les propos de J.-C BRÛLÉ et J. FONTAINE, 2006, « L'Algérie d'une construction étatique du territoire à une déconstruction/reconstruction libérale », chapitre 5, *Le grand Maghreb – Mondialisation et construction des territoires*, J.-F. TROIN (dir.), A. Collin, 383 p., pp. 149-179.

image est perçue, dans le cas marocain, comme un « appât » à investisseurs privés un encore une condition majeure à leur implication dans la maitrise d'œuvre, voire d'ouvrage de projets situés dans la zone de la « ville nouvelle ».

Par ailleurs, ces observations confirment une des hypothèses développées dans le cadre du programme de recherche « Faire la ville en périphérie(s) ». L'appropriation des pratiques et des représentations des paradigmes de l'action urbaine fondée sur une démarche de projet auraient commencés plus tardivement en Algérie qu'au Maroc[500]. Comparativement, l'usage des méthodes de marketing pour promouvoir des projets d'aménagements en est à ses balbutiements en Algérie. « On peut noter une sorte d'inversion dans la direction des influences et de la propagation des « modèles » au sein du Maghreb même. C'est désormais plutôt le Maroc qui sert de modèle : c'est de ce dernier vers les deux autres pays que se diffusent maintenant les modes sophistiqués de montage de projets, impliquant des formes inédites de partenariat, une *managerialisation* systématique et un alignement sur les « modes de faire des sociétés de conseil ». Selon nous, cette remarque de P.-A. Barthel et É. Verdeil (2008)[501], est à élargir à la composante de l'urbanisme de projet que constitue la mise en image.

Enfin, revenons sur l'expression « la demande est là ». Il faut comprendre que la demande de logements répond à celle de l'offre, qui, comme elle est éminemment publique, est connue de tous et donc ne nécessite pas de mise en valeur spéciale. Mais c'est limiter le marketing urbain à l'offre immobilière. Ne serait-il pas nécessaire d'essayer de changer l'image globale de la zone urbanisée d'Ali Mendjeli, en direction d'investisseurs privés créateurs d'emploi par exemple, mais aussi vers la population, de plus en plus en nombreuse et dont, comme cela est montré dans la troisième partie de notre recherche, les représentations dépréciatives de cet espace dans lequel elle vit, l'emportent sur celles à connotation positive ? Le « capital image » d'Ali Mendjeli, pour reprendre une expression de J. Bouinot, est affecté. La rupture d'un espace urbain avec une image négative demande un « gros effort de communication »[502].

[500] Mais aussi que la Tunisie. Voir Projet FSP, 2010, *Synthèse du rapport* du Groupement de recherche Faire la ville en périphérie(s) – Territoires et territorialités dans les grandes villes au Maghreb, P. SIGNOLES (coord. scientifique), 91 p., chapitre rédigé par R. Cattedra, « Les grands projets urbains à la conquête des périphéries », pp. 57-73, p. 64.
[501] Citée dans la synthèse FSP, p. 69.
[502] F. ROLLAN, 1996, « Réflexion sur l'image de la ville et le projet », *Villes en projet(s). Actes du colloque de 1995*, CHARRIÉ J.-P. (dir.), MSHA, Talence, 408 p., pp. 141-147, p. 143.

Conclusion

Généralement, la compétitivité inter-urbaine est un des arguments phares de justification de l'usage du marketing urbain, mais ce n'est pas le cas pour le projet de Tamansourt, encore moins pour celui d'Ali Mendjeli. Pas un seul document, ni même un seul acteur interviewé agissant dans ce champ du projet, ne se réfère à cette idée. Pour ce qui est du cas d'Ali Mendjeli, deux facteurs principaux expliquent l'absence de mise en image constatée : la clandestinité politico-institutionnelle du projet et une acculturation tardive au marketing urbain des acteurs publics de la fabrique urbaine Dans le cas de zone de Tamansourt, les registres de valorisation du projet sont forts variés et évolutifs. Il s'agit, entre autres, de la qualité urbaine, de la situation géographique du projet proche de Marrakech, du choix urbanistique, de son exceptionnalité, d'une urbanité garantie, de son caractère "naturel", etc. Ce déploiement remarquable, coté marocain, nous invite à partager certaines conclusions et hypothèses proposées par le groupement de recherche « Faire la ville en périphérie(s) ? »[503]. Si la mise en image est comparée aux objectifs énoncés par le porteur du projet et à la zone urbanisée dans son état actuel, elle confère au projet le statut d'une illusion urbaine. La conception de la représentation proposée par L. Marin est parfaitement adaptée au cas chérifien : c'est « l'énonciation puissante d'une absence »[504]. Le cas de Tamansourt valide l'hypothèse d'une substitution du projet par son image, ce qui renvoie a une des thèses fondatrices de notre travail. Les projets de « villes nouvelles » étudiés, surtout celui de Tamansourt, sont en grande partie engagés à cause de l'efficacité performative de ce syntagme. Considérant le marketing urbain comme composante de l'urbanisme de projet, ce chapitre valide en partie la thèse d'un aménagement de « ville nouvelle », notamment pour le cas marocain, plus selon une logique de projet que de planification. Toutefois cela est à relativiser car la mise en image n'est pas un aspect fondamental de l'urbanisme de projet. Dans ce cadre théorique, la mise en image nécessitait d'être clairement étudiée, pour sa « dimension structurelle de conduite du projet » et sa fonction dans le « contrôle symbolique »[505]. Bien entendu, pour des raisons d'équilibre budgétaire, la visée commerciale du marketing urbain est de mise, mais la volonté de territorialiser le projet par son contrôle

---

[503] Synthèse FSP, pp. 70-71, p. 73.
[504] 1993, Des pouvoirs de l'image. Gloses, Paris, Seuil, p. 10, cité par M. LUSSAULT, 1996, « Fabrique de l'image et projet », *Villes en projet(s). Actes du colloque de 1995*, CHARRIÉ J.-P., MSHA, Talence, 408 p.
[505] R. Cattedra, Synthèse FSP, p. 73.

symbolique est aussi importante. Dans la dernière partie de notre recherche, qui traite de la reterritorialisation, aux sens de l'appropriation sociale et politique de l'espace produit par l'intermédiaire du projet de « ville nouvelle », nous allons, nous semble-t-il, d'avantage confirmer l'hypothèse que l'image virtuelle émanant du marketing urbain, rapportée au vécu des habitants de la zone de Tamansourt, confère à ce projet un statut de mirage urbain.

Conclusion de la deuxième partie

La deuxième partie de notre travail démontre de nouvelles incompatibilités entre les « villes nouvelles » étudiées et le concept de ville nouvelle. Une première convergence et qu'aucun des deux projets n'a fait l'objet d'une maîtrise d'ouvrage et d'un système de financement *ad hoc*, alors que ces deux moyens de réalisation sont inhérents à une telle option d'aménagement. Le projet d'Ali Mendjeli est conduit, sans cadre particulier, par la wilaya de Constantine, tandis que celui de Tamansourt l'a été jusqu'en 2008 par un opérateur public de l'habitat classique, l'ERAC Tensift devenu par la suite Al Omrane Marrakech. Il y a tout de même une différence entre les cas, puisque l'objet marocain a fait l'objet d'une régulation a *posteriori*, mais sans qu'elle ne puisse avoir un réel impact faute de stratégie et de moyens, avec la création d'une société anonyme dédiée à la maîtrise d'ouvrage du projet. Le cas marocain a aussi révélé une autre inadéquation conceptuelle du fait d'une maîtrise foncière incertaine même si effective. Par ailleurs, et c'est là peut-être le témoignage d'une ouverture à l'urbanisme de projet, la réalisation de la « ville nouvelle » de Tamansourt est investie par des promoteurs immobiliers privés dans une mesure non négligeable. Mais cette ouverture aux acteurs économiques privés renvoie à l'absence de ressources financières spécialement mises à disposition pour le projet, laquelle est commune aux deux cas d'étude. S'agissant d'Ali Mendjeli, le projet est édifié au rythme des programmes sectoriels de développement qui sont concentrés sur le site. Pour le cas de Tamansourt, ce sont la péréquation, le FSH, le FOGARIM, le partenariat public-privé, donc des modes de financement plus ou moins communs. Le défaut de financement propre et avantageux est aussi pour partie à l'origine du décalage entre la réalisation des projets de logements et d'équipements. C'est un des arguments du manque de synergie interministérielle observé.

Si le fait que le porteur du projet accorde une grande importance à sa mise en image est révélateur d'une logique d'aménagement par projet, celui de Tamansourt est bien d'avantage orienté vers cette démarche. La promotion du projet par l'image y apparaît opulente en comparaison avec la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli. Dans le cas marocain, le marketing urbain est abondamment utilisé. Des financements sont spécialement alloués à cette fin, de même que des ressources humaines. La palette de médias utilisée est très diversifiée (affichage, site internet dédié, événementiel, etc.). Le contenu des principaux

messages a trait aux registres de l'exceptionnalité, du gigantisme, de la proximité/filiation avec la ville-centre de Marrakech, de la qualité du milieu urbain et du développement durable. Les objectifs de la mise en image produite par des acteurs multiples (Al Omrane, presse, GIE, promoteurs immobiliers privés) sont la vente du projet au sens premier du terme, l'adhésion institutionnelle, la création d'une "bonne" image de la zone en cours d'aménagement. Dans le cas d'Ali Mendjeli, la mise en image est quasi inexistante. Cela résulte de la "clandestinité" institutionnelle du projet, mais aussi du décalage temporel entre les deux projets.

Cela indique tout de même une ouverture plus affirmée à l'urbanisme de projet dans le contexte marocain qu'algérien. Néanmoins, on peut se demander si la « ville nouvelle » de Tamansourt n'emprunte pas plus à un urbanisme d'opportunité qu'à un urbanisme/aménagement de/par projet.

TROISIÈME PARTIE – DE NOUVEAUX TERRITOIRES À VIVRE ET À GOUVERNER

Introduction de la troisième partie

La troisième partie de notre thèse porte sur les effets territoriaux générés par les projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt. Il est question, dans un premier temps, de s'intéresser à l'occupation humaine de ces espaces produits par le haut, comme forme première de leur appropriation (chapitre 6). Nous développerons une description de l'état actuel de leur peuplement en termes de poids démographique, lequel sera comparé aux prévisions faites par les porteurs des « villes nouvelles ». Cela nous amènera à identifier les différents vecteurs de l'occupation humaine de ces dernières. *In fine*, l'angle de la structure sociale présente dans chaque cas sera étudié afin de vérifier une hypothétique adéquation avec le concept de ville nouvelle, qui, rappelons-le, précise qu'un tel aménagement se doit d'engender un espace socialement équilibré. Ultérieurement, nous interrogerons l'urbanité des « villes nouvelles » par le biais des représentations de leurs habitants (chapitre 7). Il s'agira de confronter les dimensions idéelles et concrètes des projets. Cela sera fait par l'analyse des des espaces de vies récents que constituent ces « villes nouvelles ». Avec cette entrée, nous voulons déterminer si les zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt font villes (nouvelles) pour leurs habitants. Par ailleurs, cela nous donnera la possibilité de montrer qu'elles sont le théâtre de processus de citadinisation à l'œuvre. Enfin, nous déplacerons notre focale sur la dimension territoriale des « villes nouvelles » selon une acception politico-administrative (chapitre 8). L'objet sera de saisir les modalités de leur gouvernement afin de répondre à ces questionnements : par quel(s) acteur(s) et comment ces espaces nouvellement réifiés sont-ils gérés et administrés ? D'autre part, les moyens de gestion territoriale utilisés permettent-ils aux habitants de territorialiser leur nouvel espace de vie d'après les principes de la démocratie représentative et donc de s'y identifier ?

Chapitre 6 L'occupation humaine des espaces réalisés par le haut : enjeux, états, dynamiques et quelques réalités socio-spatiales

Introduction

Dans le cadre d'un aménagement de *ville nouvelle*, la polarisation d'un effectif conséquent de population et donc l'occupation d'un autre espace par celle-ci, est un des effets spatiaux qui figure parmi les plus attendus. L'occupation de l'espace, ici de « ville nouvelle », est une des formes premières de sa territorialisation. Le lecteur comprendra que la troisième partie de cette thèse, qui porte sur la territorialisation de l'espace par le truchement de projets dits de villes nouvelles, s'ouvre sur l'occupation des espaces qui en résultent, en tant que vecteur de premier plan de leur appropriation. Ce chapitre s'articule au suivant car les modalités d'installation dans un espace peuvent influer les représentations de son habitant. Dans un premier temps, nous montrons que l'occupation humaine des espaces réalisés constitue un enjeu pour les porteurs de projets et, par la même, entraine des dérives du point de vue des effectifs officiellement énoncés. Par la suite, nous déterminerons quelques unes des réponses à la question suivante : comment (en) vient-on (à) vivre dans les "villes nouvelles" étudiées ? Cela revient à apporter un éclairage sur les modalités de peuplement des zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, ainsi que sur les origines résidentielles des populations qui les occupent. Le concept de *ville nouvelle* prévoit des critères d'installation et de désignation de la population destinataire, sont ils respectés dans les cas d'études ? L'état actuel des occupations est décrit, ainsi que les mobilités résidentielles et autres dynamiques qui y concourent. Enfin, il s'agira de saisir les effets socio-spatiaux auxquels renvoient ces occupations. La composition de la structure sociale des populations installées est-elle hétérogène ou homogène ? Pour l'exprimer autrement, dans leur état actuel, les occupations humaines répondent-elles à l'exigence de pluralité sociale véhiculée par le concept ou, au contraire, assiste-t-on par le biais de ces projets, à la concentration spatiale de certaines catégories sociales, voire à la relocalisation en périphérie des villes centres de marges socio-spatiales préexistantes en leur sein, ou à l'émergence de nouvelles ?

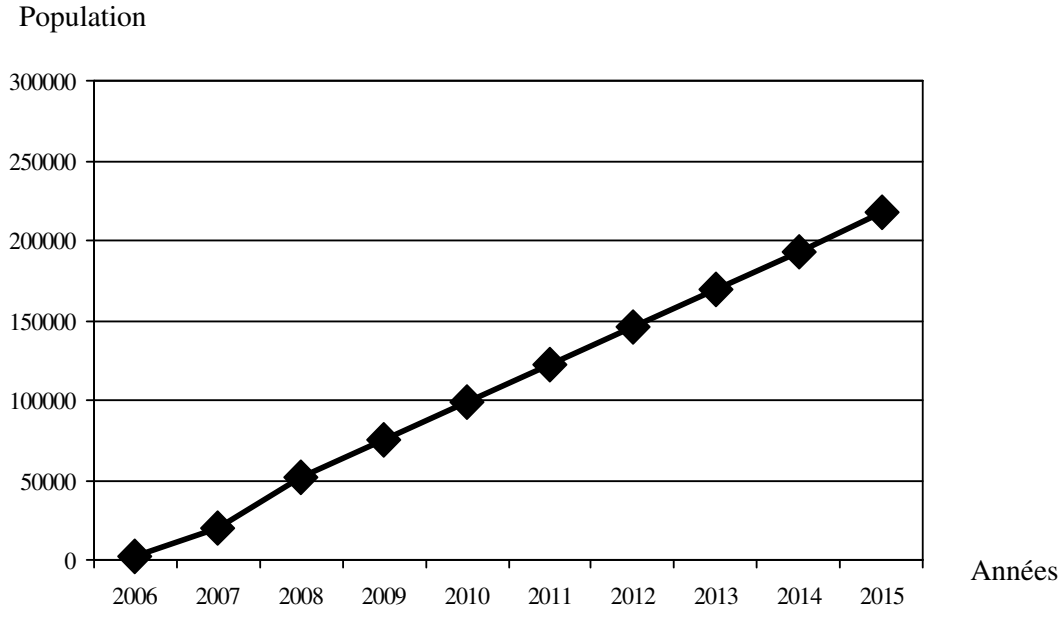
6. A. Tamansourt

6. A.1. Le poids démographique : une très forte surestimation

6. A.1.1. Un très fort décalage entre projection et réalité

Sans pour autant en expliquer les mécanismes, les concepteurs du projet de Tamansourt ont prévu une croissance forte et rapide de la population. Dans les faits, la distorsion entre projection et réalité démographique est marquée. La population totale habitant dans le périmètre atteint environ 25 000 habitants[506] en 2010 et 51 000[507] en 2013. Ces effectifs tranchent avec la première prévision de l'opérateur, uniquement divulguée en interne[508], dont nous avons obtenu une copie. À ces dates respectives, elle fait état de seuils de population de l'ordre de 98 900 et de 169 800, c'est-à-dire environ quatre et trois fois supérieurs aux nombres effectifs.

Graphe n°1 Scénario d'évolution de la population de Tamansourt : première version

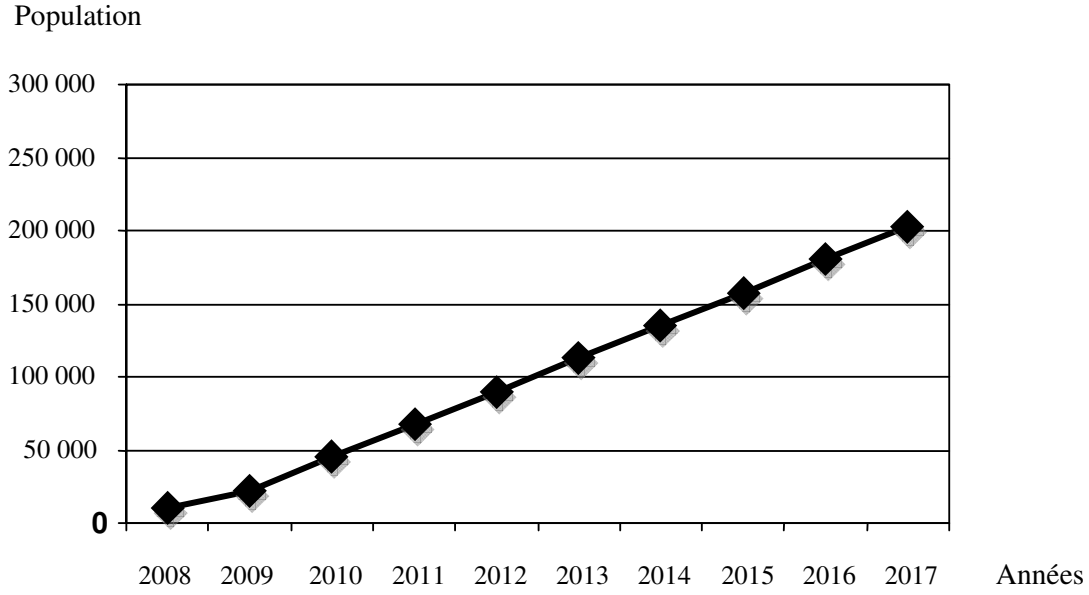


Source : *La Ville Nouvelle de Tamansourt*, Al Omrane Marrakech, septembre 2007, p. 14, format Word.

[506] D'après un entretien avec le directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, réalisé le 05.04.2010.
[507] D'après les communiqués faits auprès de la presse par Al Omrane Tamansourt et le groupe Al Omrane.
[508] Nous entendons qu'elle n'a jamais été présentée ainsi publiquement, de même que sa version réévaluée.

Sachant que les prévisions ne seraient pas réalisées, l'opérateur a fait usage de deux astuces pour amoindrir ce décalage, dont le remaniement de la projection. Lors du premier conseil d'administration de la société anonyme, c'est un tout autre modèle graphique qui est présenté (graphe n°2). La note qui accompagne cette mouture est sobre : « *en dix ans la population va passer de 10 500 en 2008 à 202 500 en 2017* ». L'opérateur n'utilise plus de formulation superlative ni, ne fait référence à une connotation prospective. Cette révision à la baisse n'est pas expliquée. Il n'empêche qu'un écart conséquent est encore de rigueur. La courbe représente un total de 45 000 et 115 000 aux dates qui nous intéressent (2010 et 2013), soit approximativement deux fois plus que les nombres effectifs.

Graphe n°2 Scénario d'évolution de la population de Tamansourt : deuxième version



Source : *Plan d'action Oct., Nov. et Déc. 2008*, diaporama Powerpoint, Al Omrane Tamansourt, conseil d'administration n°1, Rabat, 07.10.08, diapositive n°18.

L'autre arrangement consiste à communiquer publiquement le nombre d'habitants sans en préciser le détail. Or, celui-ci montre que seulement 42% des personnes dénombrées dans la zone de Tamansourt en 2010 ont un statut de néo-habitant, c'est-à-dire qu'elles n'habitaient

pas dans cet espace auparavant. La majorité est représentée par la population des douars[509] inclus dans le périmètre et établie bien avant le début du projet. Ainsi un autre document[510] fourni par Al Omrane Tamansourt indique : « L'année 2009 a été marquée par une augmentation importante des familles installées à Tamansourt. Le nombre de lots [de recasement] habités est de 441, le nombre de familles installées dans les villas est de 39. Le nombre de familles installées dans les logements sociaux est de 1617. Actuellement la ville de Tamansourt abrite 2058 familles, soit environ 10 290 habitants. La population au niveau des deux douars existants (N'Zalet El Harmel et Aït Ali) s'élève à 2 900 ménages, soit environ 14 500 habitants. Ce qui donne un total de 24 790 habitants dans la ville de Tamansourt ». Le phénomène d'oukalisation[511] qui touche le douar de N'Zalet El Harmel, présenté comme problématique par l'opérateur d'un point de vue urbanistique et en terme d'indemnisation des propriétaires, s'avère en contrepartie accommodant pour lui permettre d'augmenter généreusement l'effectif de la population. Sachant qu'au lancement du projet, en 2004, le nombre de ménages recensés dans ce douar est évalué à 478, le défaut de contrôle des cessions immobilières entre particuliers qui y ont eu lieu depuis est en l'occurrence une aubaine puisque, cinq ans plus tard, 1 400 ménages y sont comptabilisés. Bien que certainement exagérés, les propos du directeur technique d'Al Omrane Tamansourt le confirment indirectement.

> J.M.B. : « *Donc dans les 25 000 habitants, vous comptez ceux des deux douars ?* »
> M.S. : « *Tout ce qui est dans le périmètre de Tamansourt. De toute façon ils vont y rester, parce que normalement, même si on les enlève, on va leur donner soit des appartements, soit des lots à Tamansourt. Donc c'est des gens, même avec un transfert, qui resteront à Tamansourt. Si on ne les comptait pas, il y aurait 400 ménages.*» (M. Salim, entretien, 5 avril 2010)

[509] Initialement, un douar désigne un campement de tentes disposées en cercle. Suite à une extension sémantique, ce terme renvoie à la notion de hameau ou de village dont les constructions sont faites en pisé, un mélange de paille et de terre séchée.
[510] *Programmes prioritaires*, « Installation de la population au sein de la ville », date d'élaboration non définie (2009 ou 2010 ?), non paginé.
[511] Cf. *infra*, § 6. A.3.4.

6. A.1.2. Des données peu fiables et surestimées

L'incertitude est de mise quant à la validité des effectifs annoncés. Ils sont empreints d'approximation et de contradiction. Les méthodes de calcul ainsi que les données de base employées sont aléatoires et entrainent une tendance à la surestimation. La somme de 2 900 ménages pour les deux douars confondus invite au doute. Du fait d'une normalisation de l'habitat par restructuration, la population d'Aït Ali, 231 ménages en 2004, n'a pas crû aussi intensément qu'à N'Zalet El Harmel. Ce dernier, avec 1 400 ménages compte le plus de personnes, cependant, nous constatons une différence de 1 100. Un recensement des douars de la commune rurale de Harbil corrobore cette anomalie. Il y aurait bien 1 400 ménages à N'Zalet El Harmel, mais seulement 400 à Aït Ali, soit un total de 1 800[512]. En outre, les effectifs par habitant issus de ce même recensement invalident la méthode de calcul employée par l'opérateur : « *Au Maroc, dans les douars c'est à peu près cinq personnes par ménage, donc on a multiplié par cinq* »[513]. D'après les données fournies par la collectivité locale il y aurait 4 200 habitants à N'Zalet El Harmel et 1 600 à Aït Ali, soit un total de 5 800 habitants contre 9 000 en multipliant le nombre de ménages le plus vraisemblable par la moyenne utilisée. Donc, l'évaluation faite par l'opérateur est presque deux fois et demie supérieure (12 500) à celle de la collectivité locale. Qu'il réitère cette forme de mesure pour comptabiliser « *les gens qui habitent dans les lots de recasement, c'est-à-dire ceux des douars de Marrakech et que l'on a recasé à Tamansourt* »[514], dénote une certaine cohérence méthodique, mais donne un résultat tout autant hasardeux. Par contre, ce comptage l'est d'avantage lorsqu'il est appliqué aux ménages résidant dans des logements collectifs comme ceux du parc Yasmine ou dans des logements de type villa semi-finie[515]. Nous sommes également réservés quant au fait que des techniciens d'Al Omrane Tamansourt aient « *fait le tour des produits distribués, là où des gens habitent, pour les recenser* »[516]. L'effectif restreint de la société lui permettrait difficilement de faire des enquêtes par porte-à-porte afin de vérifier le nombre d'occupants. Il s'est plus agi de procéder à des relevés de raccords aux réseaux d'électricité et d'alimentation en eau potable, une autre méthode aléatoire, car les

[512] *Monographie de la commune rurale Harbil*, 2010, Royaume du Maroc, Préfecture de Marrakech, Commune rurale d'Harbil, non paginé.
[513] Entretien avec le directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, le 06.04.2010.
[514] *Ibid*.
[515] À titre indicatif, sur la dizaine de chefs de ménages interviewés résidant au parc Yasmine, un seul nous a rapporté que la taille de sa cellule familiale correspondait à cette moyenne.
[516] *Ibid.*

logements peuvent être raccordés sans pour autant être habités de manière pérenne et inversement être habités sans raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité.

Par ailleurs, un examen minutieux de la documentation collectée auprès de l'institution affecte la crédibilité des effectifs annoncés. Les résultats sont discordants selon les documents fournis par la même institution. Pour une période identique nous avons remarqué une différence de 192 ménages, ce qui n'est pas négligeable à ce stade de peuplement[517]. Même dans le domaine de la prospective nous avons relevé une approximation notable. Le texte accompagnant la première prévision fait part d'un niveau de 250 000 habitants en 2015 contre 217 500 pour le graphe.

Les estimations d'autres acteurs, sensés être correctement informés de par leur rapport au projet, divergent de beaucoup avec les estimations de l'opérateur. Pour le représentant de la société Kounzy, membre du groupement d'intérêt économique de Tamansourt, le nombre d'habitants en 2010 est de 9 000[518]. Les représentations recueillies de manière informelle auprès des gendarmes en faction dans la « ville nouvelle »[519], témoignent aussi de la difficulté de déterminer concrètement l'effectif de population : 5 000 pour l'un d'entre eux jugeant qu' « *il n'y a pas beaucoup de gens ici* », entre 3 000 et 4 000 pour un autre qui conclut de la sorte : « *mais comment voulez-vous qu'on vous donne des renseignements sur quelque chose qui n'est pas terminé, on ne peut qu'évaluer, on ne fait pas de recensement, on ne fait qu'évaluer. Personne ne peut vous donner le nombre exact, même la superficie n'est pas encore limitée, on en rajoute toujours* ». Les deux officiers sont démentis par leur supérieur qui rapporte le nombre de 22 000 habitants en comptant le douar de N'Zamet El Harmel, établi par « *un organisme d'État* », en l'occurrence Al Omrane.

Enfin, les communications officielles reprises dans des articles de presse parmi les plus récents font ressortir des écarts significatifs d'effectifs de l'ordre de 5 000 et 6 000 individus[520].

---

[517] Elle est observable entre le document précité et celui intitulé *Fiches villes nouvelles – Réalisations 2009 et prévisions 2010*, lequel indique la présence de 5 150 ménages à la fin de l'année 2009. Le lecteur aura aussi pu remarquer qu'il y a une erreur dans le total mentionné dans le document *Programmes prioritaires* : les 39 ménages résidant dans les villas économiques ne sont pas pris en compte.

[518] Selon un entretien réalisé le 15.04.2010.

[519] À la suite d'un « contrôle » de nos activités, le 09.04.2010.

[520] Ainsi, le quotidien *Le Soir-Échos* du 7.12.2011 indique : « "*La ville de Tamansourt* […] *compte aujourd'hui plus de 50 000 habitants", lit-on dans le communiqué* ». Trois semaines plus tard, il est écrit dans *L'Économiste* n° 3687, « *d'après les responsables de l'établissement, la ville abrite 45 000 habitants aujourd'hui* ». Le Soir-Échos du 24 octobre 2012 rapporte qu'il y a 50 000 habitants à cette date, alors que le 16 janvier 2013, le journal La Vie éco annonce le nombre de 45 000 personnes vivant dans le périmètre de l'aménagement urbain en cours.

6. A.1.3. Un enjeu pour le porteur du projet

Le poids démographique d'une ville nouvelle représente un sujet sensible pour l'acteur qui porte le projet. En effet, cela traduit sa capacité à produire un espace urbain attractif qui suscite un peuplement volontaire. En d'autres termes, une croissance démographique accrue constitue pour celui-ci un gage de réussite de son projet. C'est un élément d'explication de la tendance à la surestimation exposée précédemment. En outre, elle permet de légitimer une action fondée sur la dite saturation démographique de la ville-centre concernée et de justifier l'implication d'autres départements ministériels jusqu'alors peu enclins à participer, notamment pour fournir les services urbains nécessaires. Les extraits discursifs suivants témoignent de l'importance accordée à ce sujet. Interrogé sur la lenteur du peuplement, la réponse d'un cadre d'Al Omrane Tamansourt fuse :

> J.M.B. : « *Il y a quand même un certain retard par rapport aux projections d'Al Omrane ?* »
> M.S. : « *Les projections, c'était 25 000 habitants qui étaient projetés fin 2010 !* »
> J.M.B. : « *Fin 2008 vous voulez dire ?* »
> M.S. : « *Non 2009, je veux dire que c'est ce qui est projeté qui est réalisé.* »
> J.M.B. : « *Vous êtes sûr ?* »
> M.S. : « *C'est à dire qu'on aurait pu faire plus s'il n'y avait pas eu la spéculation. À Tamansourt on retrouve ce qu'il se passe ailleurs, il y a des gens qui achètent et qui revendent.* » (M. Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, 5 avril 2010)

Dans un premier temps l'interlocuteur dément obstinément notre observation, comme si il ne devait pas dévoiler que l'action connait un écueil à cet égard. Comprenant que nous avons connaissance des prévisions, il admet, sans le reconnaître franchement, que l'intention n'est pas atteinte, en rejetant la faute sur l'affairisme d'acteurs tiers, ce qui dédouane ainsi l'opérateur. Quelques mois avant cet entretien, le ministre de l'Habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace déclarait un nombre de résidants, à travers un organe de presse connu pour sa partialité, suggérant selon lui une bonne progression du projet : « La ville nouvelle qui vient de fêter son cinquième anniversaire en grande pompe affiche de bons résultats. " Le fait que Tamansourt abrite aujourd'hui 20 000 habitants est une avancée importante ", nous a confié Ahmed Taoufiq Hejira ». Par la suite, il se sert de cette « poussée » démographique pour requérir la participation d'autres institutions publiques :

« […] "Aujourd'hui, on a une autosuffisance mais les autres départements [ministériels] doivent suivre", martèle le ministre »[521]. Le même jour et durant l'année qui suit cette déclaration, des articles, parus dans des journaux indépendants vis-à-vis du gouvernement et de son action, relatent une vision moins optimiste du peuplement de Tamansourt : « Cinq ans après le lancement du projet […] rares sont les acquéreurs qui ont élu domicile »[522] ; « Bien que la ville nouvelle ait connu dès son lancement un engouement sans précédent de la part des nombreuses familles […], ce ne sont pourtant que quelques ménages qui s'y sont installés »[523] ; « À dix kilomètres de Marrakech, la ville témoigne d'une ambition économique et sociale en partie réalisée. Elle n'attend plus que ses habitants »[524] ; « Une ville nouvelle commence à sortir de terre et doit à terme accueillir 300 000 habitants. […] Pour l'heure, la cité ne compte que 25 000 résidents »[525] ; « Il reste les habitants à attirer. La ville, pour 300 000 habitants à terme, n'en accueille aujourd'hui que 30 000. Soit à peine 10% »[526]. Les propos du PDG du groupe Al Omrane[527], bien qu'ils ne soient pas une réponse directe, sonnent comme une réplique à ce type de discrédit : « Le programme des villes nouvelles avance bien. Ce qu'il faut se rappeler, c'est qu'une ville nouvelle peut prendre jusqu'à 30 ans. La ville la plus avancée est celle de Tamansourt près de Marrakech. Elle est encore jeune puisqu'elle n'a que 7 ans et elle accueille plus de 45 000 habitants. Cela donne une idée sur la confiance qu'ont les habitants de Tamansourt sur ce programme. ». De nouveau, le peuplement est évoqué pour illustrer un projet dont le déroulement serait en bonne marche. Au préalable, alors que ce n'était pas le cas auparavant, il est fait appel au temps long que nécessite un tel aménagement urbain pour relativiser la situation du projet. Alors qu'il a connaissance des difficultés que connait la zone de Tamansourt en termes de peuplement, le dirigeant use d'un nombre qu'il juge important comme signe d'un crédit accordé au projet par les personnes qui y vivent.

[521] « 5ème anniversaire de Tamansourt. Un exemple réussi des villes nouvelles », *Le Matin*, 29.12.2009.
[522] « Tamansourt : 5 ans et peu d'habitants ! », *L'Économiste*, n°3180, 29.12.2009.
[523] « Tamansourt : première consécration nationale des villes nouvelles », *Libération*, 4.01.2010.
[524] « Tamansourt, ville nouvelle à l'horizon de Marrakech », *Les Échos*, n°20588, 07.01.2010.
[525] « Marrakech, la nouvelle star du Maghreb », *Jeune Afrique*, 29.10.2010.
[526] « Tamansourt accueille son premier hôtel », *L'Économiste*, 11.11.2010.
[527] Présentés tels un « *témoignage* », en marge d'un article indiquant les résultats de l'entreprise publique au cours de l'année 2011, « Bon cru pour Al Omrane », *Le Soir-Échos*, 23.04.2012.

6. A.2. Aspects et causes d'un état de sous-occupation

Au cours de nos investigations sur le terrain, échelonnées entre juin 2007 et avril 2010, nous sommes saisi par l'ambiance singulière qui règne dans cet espace : on voit une quantité industrielle de logements construits et en construction dans toutes les directions, contrastée, à l'échelle du projet, par une très faible présence humaine. Les piétons sont rares, il y a très peu de voitures en circulation ou en stationnement, la plupart des espaces publics ne sont pas investis. À la tombée de la nuit, il n'y a pas beaucoup de logements éclairés. Si cet état est compréhensible en 2007, il l'est moins en 2010. Un nombre de logements important a été achevé, et les résidents potentiels ont eu suffisamment de temps pour venir s'installer[528]. Après avoir mis en évidence plus précisément la sous-occupation de cet espace, nous en indiquerons les facteurs les plus probables.

6. A.2.1. Entre la « *ville des fantômes* » et le « *village* »

À l'échelle zonale, l'absence de résidents est la plus prégnante dans les zones de villas semi-finies[529].

Le lotissement Riad Tamansourt se situe à l'entrée sud du périmètre de l'aménagement, de part et d'autre de la route nationale. Il compte 164 unités d'habitat, livrées aux propriétaires en 2008. Au cours de nos observations de terrain quotidiennes d'avril 2010, nous y remarquons un quasi absence humaine quelles que soient les parties visitées. La plupart des stores sont clos. Seules quelques maisons sont pourvues d'antennes paraboliques[530] et de chauffe-eau solaires. Les espaces de socialisation prévus par l'aménageur ne sont pas appropriés. Dans la plupart des villas, les travaux de finitions ne sont pas engagés. Parfois ils l'ont été mais ont été abandonnés par la suite. Les tas de gravats qui jonchent les trottoirs en sont un des stigmates. Les herbes folles s'enracinent. Pour résumer, le paysage qui s'offre à nous a les traits d'une friche urbaine.

[528] D'après le groupe Al Omrane, 10 103 logements sont construits en 2009 (*Fiche villes nouvelles*). Selon L'Economiste n°3687, il y aurait 17 000 logements achevés en 2012, auxquels s'ajoutent 21 000 lots équipés. Parallèlement, le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville nommé fin 2011, indique lors d'une conférence publique faite à Casablanca en 2012 que le taux d'occupation de Tamesna et Tamansourt est de 18%.

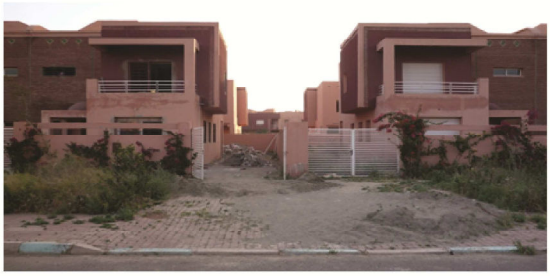
[529] Les photographies suivantes, qui attestent de cette situation, ont été prises entre 18h et 20h, à un moment où les habitants ne sont généralement plus sur leur lieu de travail.

[530] Selon nous, ceci est un indicateur d'habitation, bien qu'il doive être relativisé étant donné que certaines maisons peuvent être équipées de la sorte sans pour autant être habiter de façon principale.

Planche n°54 La très faible occupation du lotissement Riad Tamansourt

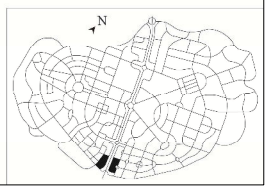
Ci-dessus, qu'il s'agisse de la tranche est ou de la tranche ouest du lotissement, de ses parties intérieures ou extérieures, les marques de présence humaine y sont presque inexistantes.

Ci-dessous, des travaux de finitions abandonnés.



Source : clichés de l'auteur, avril-mai 2010.

© J.-M. Ballout



Les discours de N. et O., un couple de retraités installés ici depuis juin 2009 confirment nos observations.

> J.M.B. : « *Pouvez-vous me parler de votre voisinage ?* »
> N. : « *Oui ! C'est nous qui habitons les premiers. C'est nous qui avons été là en premier. Dans cette rangée là, il n'y a que nous et l'autre famille à côté, c'est tout.* »
> J.M.B. : « *Il n'y a que deux familles ?* »
> N. : « *Non, il y en a une autre. Mais sinon, là derrière, il n'y a pas d'habitants dans cette rangée qui est derrière nous.* […] *Personne n'est jamais venu. Il n'y a que les chiens.* »
> O. : « *Les chiens sont plus nombreux que les hommes !* »
> N. : « *Oui, les chiens habitent à Tamansourt, ils interdisent aux hommes de rentrer. Est-ce que vous avez une idée, vous savez pourquoi les villas sont achetées et laissées comme ça, pourquoi il y a des milliers de villas qui sont sans habitants.* […] *Je ne comprends pas pourquoi les gens n'habitent pas ce qu'ils achètent. C'est pour cela que cette question je me la pose tout le temps, pourquoi investir tant d'argent comme ça et le laisser.* […] *Ce n'est pas la question de la crise s'ils ne font pas les finitions. S'ils veulent vraiment habiter ils peuvent. C'est notre fils qui est ingénieur en génie civil qui a fait les travaux. Si ça n'avait pas été possible comme ça, on se serait débrouillé autrement*. »
> O. : « *Tamansourt c'est la ville des fantômes* [...]. »
> N. : « *Ce que je vois ici, c'est toutes ces villas vides. Et ça me fait penser qu'au Maroc, il y a des hommes qui ont beaucoup d'argent et il y a ceux qui n'en ont pas du tout. Il y a des hommes qui ont tant d'argent qu'ils ne pensent pas à l'argent, leurs pensées ne vont pas à l'argent, l'argent c'est comme l'air qu'ils respirent.* [Et] *il y a des gens qui n'ont rien, qui ne gagnent pas plus de dix dirhams par jour, j'en connais. Si tu rentres par ici, tu ne trouves que des rangées de villas vides, c'est pareil dans ces rangées là, il n'y a qu'un français qui y habite*. » (Nadia et Omar, entretien, 26 avril 2010)

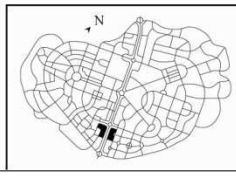
Le constat est identique dans les zones de villas semi-finies Riad El Harmel I et II. Elles sont attenantes à la précédente et totalisent 159 logements. Les propriétaires en ont reçu les clés en janvier 2007. Trois ans après, seulement cinq familles s'y sont installées de façon pérenne, d'après le propriétaire d'un de ces logements[531], et une dizaine de villas sont en cours de finition. Le centre commercial de proximité, qui jouxte cette zone, a été achevé au même

[531] Discussion informelle, le 14 avril 2010.

moment et n'est pas encore investi. Or, généralement, la présence d'habitants incite les commerçants à s'installer.

Planche n°55 La très faible occupation des lotissements Riad El Harmel I et II

Ci-dessus et ci-dessous à gauche, que ce soit dans l'envers ou l'endroit des lotissements, les signes d'occupation humaine sont quasiment nuls. En bas à droite, le centre commercial de proximité reste sans activité malgré son achèvement depuis 2007.



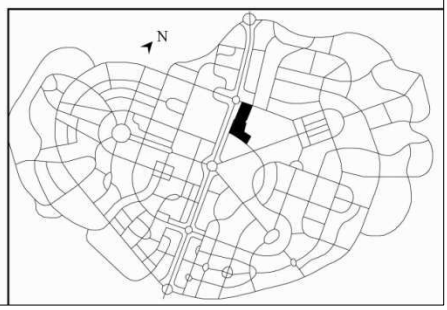
Source : clichés de l'auteur, avril-mai 2010.

© J.-M. Ballout

Dans le cas de la zone de Riad Allaymoune, il ne s'agit plus de sous-occupation mais d'inoccupation. Pourtant, ce lotissement, qui se situe en amont du précédent et compte 129 villas semi-finies, a été livré en 2009. Il n'y a aucune marque d'appropriation résidentielle.

Planche n°56 Riad Allaymoune, un lotissement inoccupé

Alors qu'elle est achevée depuis 2009, cette zone de villas semi-finies ne présente aucune trace d'occupation humaine.



Source : clichés de l'auteur, avril-mai 2010.

© J.-M. Ballout

Dans une moindre mesure que les lotissements de villas semi-finies, les zones d'habitats collectifs apparaissent aussi sous-peuplées. C'est notamment le cas de l'ensemble immobilier dénommé Parc Al Yasmine. Situé dans la partie ouest de Tamansourt, il s'agira à terme d'un ensemble de 372 immeubles totalisant 5 800 appartements, ainsi que quelques commerces et services divers. Comprenant 2 754 logements vendus en totalité, la première tranche de ce projet a été livrée aux propriétaires à partir de février 2009[532]. Si certaines parties de cette zone sont appréciablement occupées, d'autres, en revanche, le sont moins. Sur un potentiel d'environ 12 900 résidants[533], il n'y en aurait qu'entre 2 300 et 2 600[534]. Cette occupation partielle se lit dans les paysages du quotidien. Le secteur le plus peuplé se situe à proximité de la mosquée. Il s'agit de la partie de l'ensemble résidentiel la plus visible depuis la route nationale. On y remarque l'implantation de nombreuses antennes de télévision sur les toits des immeubles aux alentours. Mais, à quelques blocs, certains en sont complètement dépourvus. La partie du jardin central, à proximité de laquelle se trouvent une pharmacie, une banque, le bureau de vente du promoteur, trois épiceries et qui jouxte l'édifice religieux, est relativement parcourue par les résidants. Néanmoins, ses parties les plus éloignées ne le sont pas. Les axes de circulations piétonniers et routiers sont modérément, voire non fréquentés. Cet état d'appropriation spatiale résulte de la sous-occupation des immeubles réunis en groupes d'habitations (GH). Ce phénomène, qui contrarie la gestion des copropriétés, est souvent rapporté par les résidants.

> H. : « *On a un problème pour rassembler les gens* [propriétaires] *parce qu'ils n'habitent pas là. Le problème d'habitation c'est les gens qui achètent pour le commerce, ce n'est pas pour habiter, c'est pour le commerce. Et ils sont nombreux. Ici il y a vingt appartements, dix habités et dix de libres. Ceux là on ne les connait pas, on ne les a jamais vu, on connait juste le numéro sept. Je crois qu'il habite à Taouia sur la route d'Essaouira.* […] *Dans l'immeuble d'en face, il y a sept appartements habités.* […] *Il faut que l'État trouve une solution, qu'il fasse un registre d'appartements, avec le nom, le prénom et il va trouver qu'il y a pas mal de*

[532] Il ne reste que 120 unités à livrer en avril 2010 d'après le directeur commercial du promoteur en charge du projet. Entretien, 14 avril 2010.
[533] Nous avons calculé ce potentiel en substituant le nombre de logements non livrés à ceux livrés et en le multipliant par la taille moyenne nationale des ménages en 2010, équivalente à 4,9, calculée par le Haut commissariat au plan.
[534] *Ibid.*

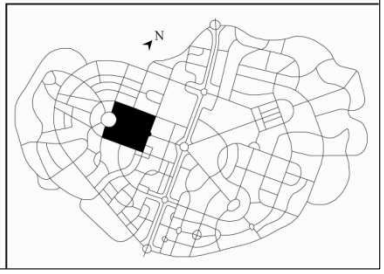
clients qui ont quatre, trois, deux appartements, l'immeuble ! » (Hussein, GH n°5, 27 avril 2010)

Y. : « *Sur 20 appartements, il n'y en a que 8 qui sont habités. Il y en a même où il n'y a que deux, trois ou quatre familles. Il y en a une au 1er étage, une au 2ème, une autre au 3ème et une au quatrième* » (Youssef, GH n°7, entretien, 30 avril 2010)

A. : « *Un problème pour le syndic, c'est les gens qui sont à l'étranger, qui ont deux, trois, quatre appartements. Cà c'est un problème au départ, ils auraient du prendre des gens qui allaient habiter, comme ça tu as l'immeuble plein* » (Aziz, GH n°2, 30 avril 2010)

S. : « *Il y a un problème d'éclairage des escaliers. Il n'y a pas de syndic. Les immeubles ne sont pas habités.* […] *Les appartements sont au nombre de 20, 25 et ils ne sont pas complets. Dans chaque immeuble il y a deux familles, trois, cinq. Donc en pourcentage, je ne sais pas exactement combien ça fait, mais ce n'est pas beaucoup* » (Salah, GH n°8, 12 avril 2010)

Planche n°57 La faible occupation du Parc Al Yasmine



Source : clichés de l'auteur, avril-mai 2010. © J.-M. Ballout

À l'échelle de l'ensemble du projet, la sous-occupation est accentuée. La programmation des constructions de logements, amorcée tous azimuts, a abouti à une répartition spatiale éclatée des habitants, alors qu'ils ne sont déjà pas nombreux. Le directeur technique d'Al Omrane Tamansourt reconnait l'erreur programmatique du maitre d'ouvrage.

> « *Ceux qui viennent nous voir de France disent qu'on est allé trop vite*[535]*. Il aurait fallu se concentrer sur 200 ha et ne pas s'étaler et tout construire d'un seul coup. Il aurait fallu que ça soit progressif. Ils nous ont conseillé de faire comme une ZAC, une zone de 20-40 ha et de traiter petit-à-petit. D'ailleurs Tamansourt a été pensée pour être une seule ville et maintenant c'est quoi, il y a quatre grands bourgs qui sont éparpillés dedans.* » (M. Salim, entretien, 12 avril 2010)

L'attribution d'une image rurale trouve un écho dans les représentations de deux résidants interviewés conjointement. D'après Abdou, serveur dans un des trois cafés du Parc Al Yasmine et un des gendarmes cités précédemment, Tamansourt est un « *village* ». Pour décrire l'espace de Tamansourt, ils recourent à un géotype, notamment caractérisé par une faible densité de population. Quant à la variation du nombre de foyers de peuplement perçus, elle s'explique par la seule prise en compte par ces habitants de la zone du Parc Al Yasmine, parce qu'elle est neuve et suffisamment habitée, alors que le directeur technique retient en plus les douars de N'Zalet El Harmel et Aït Ali. Après l'avoir relancé, il n'a pas pu déterminer quel était le quatrième « *bourg* ». La perception d'un espace sous-peuplé pour l'ensemble du projet, en contradiction avec le discours de l'aménageur est clairement exprimée par Salah[536]. Au cours d'un entretien il demande si nous avons vu la maquette de Tamansourt, répondant par l'affirmative il poursuit ainsi :

> S. : « *C'est ça. Al Omrane a fait une belle maquette et ils nous ont dit, "c'est tout fait, le nombre d'habitants va augmenter », je ne me souviens plus du chiffre qu'ils nous ont dit la 1ère fois. "Il y aura plein de gens, voilà, tout est bien, tout est équipé, vous trouvez tout ce que vous voulez, il y a une facilité de paiement", tout ça pour attirer le client et qu'il achète soit*

[535] L'interviewé fait référence à la visite sur le site de Tamansourt, dans le cadre d'un « échange d'expériences », d'une délégation française comprenant des maires et des techniciens de communes constitutives d'anciennes agglomérations nouvelles, celles d'Évry et de L'Isle d'Abeau.

[536] Avec son cousin, il gère une supérette localisée au niveau de l'ensemble d'immeubles du Parc Al Yasmine. Le local commercial a été acheté par sa sœur et son mari qui, eux, vivent en France. Auparavant, ils y ont acheté un appartement dans lequel réside Salah.

un appartement soit un magasin.[…] *La première chose c'est la population. Ils nous ont dit qu'elle serait énorme, qu'il y aurait beaucoup de gens et ce n'est pas le cas. Ils nous ont dit que d'ici un an tout le monde allait venir s'installer. À ce jour, je n'ai pas remarqué grand-chose.* […] *Ici tu es dans le désert, il n'y a rien. Parfois, les gens appellent Tamansourt la ville des ombres, des fantômes, c'est l'autre nom de Tamansourt. Parce qu'il y a plein de maisons mais personnes n'est dedans.* »

J.M.B. : « *D'après des gendarmes que j'ai rencontrés, il y a entre 3 000 et 4 000 habitants. Au siège d'Al Omrane Tamansourt, on m'a dit 25 000.* »

S. : « *Mais c'est vrai ce que disent les gendarmes, il n'y a pas plus. Al Omrane ne veut pas que la ville de Tamansourt soit une ville qui tombe, qui se casse. Ils veulent la tirer. Ils ont fait de la publicité, ils ont fait le 5ème anniversaire de Tamansourt. Tout à l'heure Hassan m'a dit que les gens d'Al Omrane sont venus prendre des photos de la supérette pour pouvoir dire : "voilà, regardez, il y en a qui commence à faire des projets, voilà ça marche". Mais tout ça c'est pour améliorer l'achat des appartements.* »

J.M.B. : « *Mais à un moment Al Omrane, parlait du succès de ce projet, qu'il y avait eu 100 000 demandes…* »

S. : « *Oui, 4 000 ce sont des hommes, et le reste, ce sont des fantômes. Les fantômes habitent ici. Si c'était le cas il devrait y avoir plein de voitures, plein de gens.*» (Entretien, 12 avril 2010)

6. A.2.2. Le "glissement" des bénéficiaires

Il est difficile de mettre en lumière, exhaustivement, les facteurs explicatifs du sous-peuplement à Tamansourt. Cependant, certaines pistes, qui ont un impact fort sur cette situation, peuvent être notifiées.

Un rappel de quelques prédicats du concept de ville nouvelle s'avère nécessaire. Les leviers de peuplement principaux sont l'accès à un emploi et l'accès à un logement. L'attribution de ce dernier est soumise à des conditions strictes, précisément adaptées à ce type d'aménagement urbain. Ne peuvent y prétendre que les personnes y ayant trouvé un emploi. Cela renvoie à l'objectif d'autonomie spatiale. Pour répondre à celui de déconcentration, la ville-centre doit être le lieu d'origine résidentielle des bénéficiaires. Par ailleurs, une priorité est accordée à ceux qui ont un besoin affirmé de logement[537]. C'est pour

[537] « To attract people in sufficient numbers and appropriate conditions to fulfil other objectives such as self-containment, the facility offered by development corporation with the greatest potential power of attraction was

cela que dans une ville nouvelle, au moins durant un temps équivalent à la première génération d'habitants, le parc de logements ressort essentiellement du régime locatif. De façon connexe, cela permet de réduire les stratégies d'acquéreurs visant à la spéculation immobilière. Donc, une ville nouvelle est aussi un projet à vocation sociale. Il y a tout de même la possibilité pour les gens qui n'ont pas les moyens d'acheter, de s'y loger. On dénombre donc trois critères d'attribution d'ordre fonctionnel, géographique et social. Enfin, pour favoriser le contrôle de l'obtention d'un logement, la société d'aménagement en charge du projet détient le monopole des attributions.

En comparaison, les critères d'éligibilité formalisés par l'ERAC Tensift[538], ne ressemblent guère à ceux d'une ville nouvelle. Le fait de travailler sur place n'est pas un préalable puisque, lors de la commercialisation des logements, aucune source d'activité génératrice d'emploi n'est concrètement implantée ou prévue. Le candidat ne doit pas être propriétaire, ne pas avoir bénéficié d'un autre produit d'habitat de l'établissement et pendant la première phase de commercialisation des logements, dont la durée n'est pas définie, une priorité est accordée aux candidats mariés[539]. Si ces préalables garantissent, en théorie, l'attribution à des ménages dans le besoin, la portée sociale du projet reste limitée car la totalité du parc de logement est soumise au régime d'accession à la propriété. En outre, ils n'ont aucun effet sur l'origine géographique du postulant, élément pourtant fondamental pour la viabilité d'une ville nouvelle. Il n'est pas fait obligation de résider principalement à Marrakech ou, du moins, dans la région.

Une autre divergence est la pluralité des acteurs engagés dans la promotion immobilière. L'ERAC Tensift n'est pas l'unique vendeur de logements. Il faut aussi compter les promoteurs immobiliers privés, dont les conditions d'attribution se résument en un mot : solvabilité. Selon Chourouk, agent commercial du groupe Soukkania : « *Il n'y a pas de conditions, il faut que la personne soit solvable et qu'elle veuille acheter chez nous* »[540]. Ce, quel que soit le type de logement : villas, appartements de moyen standing, économique amélioré ou économique[541][542]. Les trois dernières catégories sont respectivement vendues à

---

housing. [It] was normally offered to those who had obtained a job in the [new] town and who came from the parent city. A further condition was that priority was usually given to those considered to be in greatest housing need » (Creswell, Thomas, 1973, p. 47).

[538] Actuellement Al Omrane Marrakech.

[539] « Stratégie commerciale », *Tamansourt, 1er anniversaire*, 2005, Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, p. 26

[540] Entretien, 26 avril 2010.

[541] La surface de l'économique amélioré varie de 66 à 76 m² pour un prix de 5 500 dh par m², contre 60 m² pour l'économique, au prix de 4 000 dh le m².

95%, 80% et 90%. La dernière a été livrée aux acquéreurs dans son intégralité. Notre interlocutrice réitère ce seul critère lorsque nous l'interrogeons sur la profession des acquéreurs : « *Je ne peux pas vous dire. On ne connait pas la situation des clients parce qu'on ne demande pas certains critères, on s'intéresse seulement à leur solvabilité* ». Quant au lieu de résidence des acquéreurs, ils sont variables : « *les gens viennent d'un peu partout, de Marrakech, de Casa, de Rabat, de France, d'Italie, de Belgique* ». Elle confirme cette exigence unique du promoteur vis-à-vis de ces clients, en évoquant un type d'appartement récemment mis sur le marché. Sur la plaquette promotionnelle on peut lire : « Soyez les premiers à profiter d'une subvention de 40 000 dirhams offerte par l'État pour vos résidences principales à Tamansourt ». Le faisant remarquer à notre interlocutrice, elle nous dit : « *c'est le seul produit, comme il est nouveau, où il y a deux conditions. Il faut être résidant à Marrakech et ne pas avoir d'autre propriété. On doit nous présenter une attestation de non-propriété* ». La société Kounzy ne s'embarrasse pas non plus de conditions d'attributions exigeantes. Même lorsqu'il s'agit des logements économiques du Parc Al Yasmine dont l'appellation supposerait un revenu économique plafonné des acquéreurs. Samara, agent commercial, en décrit comme des « *des pilotes d'avions, des docteurs, des colonels de la gendarmerie* »[543]. Certains font des acquisitions multiples. « *Il y en a qui achètent quatre appartements, comme ça ils ont tout l'étage et ils peuvent le modifier à leur guise tant qu'ils n'enlèvent pas les murs porteurs* ». Elle énonce une logique commerciale autre que celle de l'établissement public, « *nous faisons comme ça et l'ERAC fait sa propre cuisine* ».

Ces conditions d'acquisitions variables et peu contraignantes, qui font plus du projet de Tamansourt un grand projet immobilier qu'une ville nouvelle, favorisent des stratégies d'acteurs individuels, à la base du sous-peuplement observé.

D'abord, il y a celle qui consiste à acquérir une résidence secondaire à proximité de Marrakech, à moindre coût. Elle occasionne un peuplement temporaire, de villégiature. Les lieux étaient plus fréquentés durant la première semaine de notre installation, correspondant à une période de vacances scolaires, que pendant les semaines suivantes. L'intermédiaire immobilier, qui nous a permis de louer un appartement dans le parc Yasmine, explique : « *il y a du monde à Tamansourt parce que c'est les vacances, alors il y a du monde, de Rabat par*

[542] Cela représente, tout type confondu, 2 713 unités. *La ville nouvelle de Tamansourt*, Al Omrane Marrakech, 2007, p.11, format Word.
[543] Entretien, 10 juillet 2007.

*exemple, sinon il n'y a pas autant de gens comme ç*a »[544]. Cette observation est confirmée par les commerçants établis à Tamansourt. Leurs activités sont plus fructueuses lors des vacances scolaires et des week end.

> « *On a fait l'ouverture de la supérette pendant les vacances. On a fait un chiffre important. Après ça a chuté de 50%. On s'est posé la question, pourquoi ? " Ah, attention, il y avait des casaouis, des r'batis, c'était les vacances".* […] *Quand ils viennent, ça fait du bien, on respire.* » (Salah, entretien 12 avril 2010)

> « *Vous avez du remarquer que pendant les vacances c'était plein. C'est pendant les vacances, qu'il ya des gens, qui viennent de Casa, de Rabat, que le café roule le mieux.* » (Abderrahim, entretien, 10 avril 2010)

Le développement des résidences secondaires est aussi raconté par les habitants dont Tamansourt est le lieu de résidence principale.

> « *Il y a un casaoui ici, à côté de nous. Il a achetée cette villa, l'a finie et il l'a laissée. Il vient de Casablanca seulement pendant les vacances, le samedi et le dimanche. C'est une villa secondaire.* ». (Nadia, entretien, 26 avril 2010)

> « *Dans mon groupement nous sommes deux* [familles]. *On a des gens de Rabat, de Casa qui achètent des appartements et viennent ici en vacances.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

> « *Il y en a qui voyagent, qui prennent leurs vacances. Ils ne sont pas tout le temps là. Ils sont de Casa, de Rabat ou de l'étranger.* » (Hussein, entretien, 27.04.2010)

> « *Dans les villas que vous voyez, il y a des gens qui sont d'un niveau fortuné et qui viennent pendant la saison estivale.* ». (Gendarme, entretien informel, 9 avril 2010)

> « *Les dernières vacances, il y en a qui sont venus ici, et c'est même pour passer leur week end. Vous voyez comment est Tamansourt, c'est comme ça, et cela va rester ainsi. Vous ne trouverez pas beaucoup de gens qui vont venir ici, à part pour passer leurs vacances.* » (Mounia, entretien 17 avril 2010)

[544] Discussion informelle, 30 mars 2010.

Il ressort que ce sont des ménages qui résident principalement dans d'autres régions urbaines, ou bien des ménages de marocains résidents à l'étranger (MRE) qui pratiquent ce type de stratégie résidentielle. Cela concerne aussi bien les villas semi-finies que les appartements. Il peut s'agir de personnes actives ou inactives. Tamansourt est un lieu de repli pour les ménages désireux d'acheter un logement à Marrakech mais pour lesquels le prix de l'immobilier dans la ville ocre est un frein. En outre, cela constitue une forme de placement financier. C'est ce qu'expliquent les interviewés suivants, respectivement employés dans trois cafés établis dans la "ville nouvelle", au fait de ce type de pratique.

> « *Si je prends un appartement ici il coûte trois fois moins cher qu'à Marrakech. Qu'est ce je vais perdre et qu'est ce que je vais gagner. Je vais gagner sur le prix et je vais perdre un trajet de 7 à 15 kilomètres pour être à Marrakech. Mais ce sera quand même positif parce que j'achète un appartement ici à 20, 23, 24 millions, par rapport à Marrakech où il coûte par exemple 60 millions. Là je vous parle d'un logement secondaire. C'est des gens qui viennent de Rabat, de Casa, qui plutôt que de payer l'hôtel avec une nuitée à 750 dirhams quand ils vont à Marrakech, préfèrent faire un petit investissement et avoir un pied à terre pour y venir quand ils veulent. Les idées sont presque toutes les mêmes vous savez* […] *Il y a des casablancais qui passent 15, 20 jours et qui repartent chez eux, des retraités par exemple.* » (Abderrahim, entretien, 10 avril 2010)

> « *Il y a ceux qui viennent pour le tourisme. Ils habitent ici parce que c'est trop cher d'acheter une maison à Marrakech.* » (Abdou, entretien, 5 avril 2010)

> « *Par exemple les villas, 75% des villas sont vendues. Mais à vrai dire, c'est des gens qui sont à l'étranger, qui ont pris une villa ici, pour venir de temps en temps et c'est tout, pour venir en vacances. Parce que le semi-fini, une villa de 65 m² avec un jardin à 40 millions, c'est donné. C'est pour ça que les gens ils ont acheté, mais ce n'est pas pour y vivre* [de façon principale]. » (Mounia, entretien, 17 avril 2010)

En parcourant les zones de villas semi-finies, on voit des villas aménagées et ponctuellement occupées. Pour leurs propriétaires, il s'agit de résidences secondaires.

Planche n°58 Des villas semi-finies utilisés comme résidences secondaires

Source : clichés de l'auteur, avril-mai 2010. © J.-M. Ballout

Une autre stratégie consiste à acheter un logement pour le revendre et gagner une plus-value financière. À nouveau, cette pratique concerne tout autant les villas semi-finies que les appartements. Déjà mentionnée par un cadre d'Al Omrane Tamansourt[545], les habitants l'évoquent aussi.

> « *Il y en a qui ont acheté des villas et ils les laissent. Ce sont des gens qui ont de l'argent, des richards, qui font ça. Ils attendent que le prix monte pour les revendre.* » (Nadia, entretien, 26 avril 2010)

> « *Les villas que vous voyez et qui ne sont pas occupées, c'est la spéculation, c'est pour les revendre plus tard.* » (Abderrahim, entretien, 14 avril 2010)

> « *Le problème d'habitation c'est les gens qui achètent comme ça et qui font le commerce, ce n'est pas pour habiter, c'est pour le commerce et ils sont beaucoup. C'est comme le sucre, je l'achète et je vais le préserver jusqu'à ce que les prix montent et je vais le vendre pour faire de l'argent.*[…] *Ils ont acheté mais ils n'y vivent pas. Ils ont un autre appartement, ou bien ils sont à Casa, à Fès, il y a des cas comme ça, il y a les cas qui sont très loin de Marrakech, il y a les cas qui ont acheté quatre appartements. Ils achètent des appartements et ils sont fermés jusqu'à ce qu'ils les vendent. Maintenant il y a la crise donc ils sont fermés. Mais quand il y aura de l'argent, ils vont les revendre à un prix plus cher.* » (Hussein, entretien, 27 avril 2010)

[545] Cf. *supra* § 6. A.1.3.

Il suffit de simuler l'achat d'un logement à Tamansourt à partir d'internet, pour constater que ce genre de pratique est déjà substantiel[546]. Sa mise en acte est aussi perceptible sur le terrain. On peut lire sur des façades de villas, directement inscrites sur les murs ou sur des pancartes improvisées, des propositions de ventes. De même, sur des petits panneaux métalliques qui parsèment les bords de routes, des agents immobiliers, autres que ceux des promoteurs officiels, proposent leurs services aux éventuels clients intéressés par l'achat d'un bien immobilier à Tamansourt.

[546] En juin 2012, le moteur de recherche Google propose 99 700 résultats pour la requête « villa à vendre à Tamansourt » et 61 200 pour « appartement à vendre à Tamansourt ».

Planche n°59 Mises en vente informelles de logements

Source : clichés de l'auteur, décembre 2008, avril-mai 2010.

© J.-M. Ballout

Une autre stratégie consiste à obtenir un logement pour en faire une source de revenu rentier. D'une part, cela montre un détournement de la vocation initiale du projet[547], dont un des objectifs est de donner la possibilité d'acquérir un logement aux couches de la population en ayant le plus besoin[548]. D'autre part, cela ne garantit pas un peuplement stable de la "ville nouvelle". Partons de notre cas. Nous avons pu louer, pendant un mois et demi, un appartement économique au Parc Al Yasmine. Il nous a fallu trois quarts d'heure à chercher dans cette zone pour avoir six propositions de location. La location de logements est une pratique courante à Tamansourt. L'acquéreur, qui n'est pas forcément propriétaire du lieu de résidence où il vit, continue à y résider et met en location le bien immobilier qui lui a été accordé à Tamansourt. Contrairement aux autres stratégies, cela semble concerner principalement les appartements économiques.

> « *Je viens visiter mon appartement. Regardez, c'est mon bon de paiement. Je viens voir comment ça avance. Moi je reste à Marrakech, j'ai une maison à riad zitoun et là j'ai pris l'appartement à Menzeh El Atlas* [le nom de l'opération immobilière] *pour le louer* [vendu par la société Dar Arrizk, spécialisée dans le logement économique]*, avant je vais le décorer* »[549].

> « *Maintenant dans Tamansourt, à peu près un tiers est loué, un tiers n'est pas résident* [propriétaire]. […] *Il y en a un qui possède un appartement ici, il l'a loué et il a un autre appartement là-bas et il l'a aussi loué.* » (Hussein, entretien, 27 avril 2010)

> « *Dans le Parc Yasmine, les gens que vous voyez, ou bien ils sont propriétaires des appartements, ou bien ils sont en location. Donc c'est une stratégie de business, de quelqu'un qui a deux résidences, deux appartements, il a son appartement personnel à Marrakech. Ce qu'il a acheté ici, il en profite pour le louer. Moi par exemple, j'ai payé une location ici à 900 dirhams par mois.* » (Gendarme, discussion informelle, 9 avril 2010)

[547] Tout comme les stratégies précédemment énumérées.
[548] Bien qu'il ne concerne pas strictement l'aménagement de Tamansourt, il faut rappeler qu'un des slogans d'Al Omrane, visible sur moult panneaux publicitaires implantés dans le périmètre de Tamansourt est « Le droit au logement… Le droit au bonheur ».
[549] Discussion informelle avec un homme rencontré près du chantier, 14 avril 2010.

6. A.2.3. Autres causes

En plus des conditions d'acquisition résidentielle et des manœuvres individuelles décrites, trois autres facteurs concourent au sous-peuplement de la zone de Tamansourt.

D'une part, des propriétaires laissent leur logement vacant, attendant que l'urbanité soit d'avantage développée. Ainsi, notre bailleur explique que si elle n'a pas emménagé dans son appartement, c'est en partie parce que « *à Tamansourt, il n'y a rien, pas de restaurant, pas de café. C'est loin de Marrakech, il faut une voiture pour y aller* »[550]. Cette posture est confirmée par un des gendarmes rencontrés : « *Il y a aussi des gens qui achètent et ne sont pas en résidence. Ils attendent que l'aspect de la ville apparaisse* »[551].

D'autre part, dans les premiers temps du projet, pour prouver son attractivité, l'ERAC Tensift (actuellement Al Omrane Marrakech) a appuyé sur sa réussite commerciale. L'opérateur a annoncé le dépôt de 120 000 demandes d'achats de logements soit environ deux fois que le parc projeté, dont 58% par des personnes exerçant une profession libérale, 13% par des employés, 12% par des fonctionnaires, 8% par des personnes sans fonction, 3% par des MRE et 2% par des retraités[552]. Cependant, il s'avère que ce nombre, rapporté à celui des achats concrétisés, tient plus d'un mythe que d'une réalité et qu'il est à ranger au rayon du marketing urbain. Sollicité sur ce sujet, le responsable d'un promoteur privé relate :

> « *Écoutez, il ne faut pas se leurrer. Moi je dis que les demandes, ça ne veut rien dire, franchement. La réalité c'est quand on appelle les gens. Et on voit la réaction des gens.* […] *Çà c'est un état d'esprit chez les marocains, quand il y a un nouveau produit, les gens pensent qu'ils vont faire une bonne affaire, donc ils se lancent, sans avoir les moyens, ni quoi que ce soit pour concrétiser réellement leur projet. Alors pour moi, la base de données initiale ne veut rien dire. On a appelé les gens, à chaque fois on prenait des paquets d'un certain nombre, 400 par 400, on les appelle et on les reçoit. Et pour moi il n'y avait pas vraiment ce qu'on entendait 120 000 !* […] *Non. J'ai vécu le projet depuis le début, il y avait des demandes mais quand on appelait les gens, il y en avait très peu qui répondaient positivement, c'est-à-dire qui viennent pour concrétiser vraiment la demande en donnant l'avance. Mais après quand on a reçu l'avance, il a fallu batailler pour que les gens*

[550] Discussion informelle, 7 avril 2010.
[551] Discussion informelle, 9 avril 2010.
[552] ERAC-Tensift, 17 février 2007, *Journée d'information et de concertation*, document Powerpoint, diapositive n°69.

concrétisent la vente. Là encore, ça c'est une autre paire de manches. » (Directeur des projets à Tamansourt de la société Kounzy, filiale du Groupe Jamaï, entretien, 15 avril 2010)

Ou encore, ayant fait part de certaines de nos observations à un employé d'Al Omrane Tamansourt, il répond : « *vous avez bien vu le problème, il n'y a pas assez d'habitants ni de clients, il faudrait peut-être revoir le marketing urbain* »[553]. Ainsi, l'état de sous-occupation de la zone de Tamansourt tient aussi aux difficultés rencontrées par l'opérateur et les promoteurs pour vendre leurs logements. Cela est dû à un manque d'engouement de la population pour venir s'y installer, donc au manque d'attractivité du projet et aussi, certainement, à la conjoncture économique qui n'incite guère les ménages à investir dans la pierre.

Enfin, des problèmes techniques retardent l'installation d'acquéreurs de logements. Suite à des conflits, dont nous n'avons pu cerner la teneur exacte, entre l'Office national de l'eau potable et le porteur du projet d'une part, ainsi qu'entre ce dernier et l'Office national de l'électricité d'autre part, la construction de logements n'est pas synchronisée avec celle des aménagements en infrastructures nécessaires à leur alimentation en eau potable et en électricité. Ainsi des acheteurs se sont vus livrés des villas semi-finies sans qu'elles ne soient dotées en raccordement à l'eau et à l'électricité[554]. C'est notamment le cas de la zone de Riad Allaymoune. Cela explique aussi son inoccupation : sans eau ni électricité, il n'est pas possible pour les propriétaires d'achever la construction de leur bien. Les défauts de fournitures de services essentiels sont aussi rapportés par le représentant d'un promoteur immobilier :

« *Ici par exemple* [Parc Al Yasmine, 1ère tranche] *on a terminé et pendant une année on n'a pas pu livrer parce qu'on n'avait pas d'électricité. Pourquoi ? Parce que l'ONE demande à Al Omrane de participer à un nouveau poste source.* […] *Maintenant l'ONE amène un jus de 9 mégawatt et les besoins de Tamansourt maintenant ce n'est même pas 3 je pense, mais d'ici 2020 il faut au mois 16 mégas, d'accord ? Alors 16 mégas ça veut dire qu'il faut prévoir un poste source. Les gens d'Al Omrane disent qu'il faut attendre 2020. Les gens de l'ONE disent que non, parce que la distribution doit se faire dès maintenant, avec le nouveau poste.* […] *Donc, pour eux, pour les gens de l'ONE, c'est tout de suite qu'il faut régler ce problème de*

[553] N. Boumert, entretien, 12 avril 2010.
[554] Voir l'article « Ville nouvelle de Tamansourt : 80 villas livrées mais sans eau ni électricité », publié dans *La Vie éco*, 07.09.2009.

poste, tout de suite, ça veut dire dans une année, deux ans, trois ans, il faut faire le poste, d'accord. Et ça a été des conflits, des conflits entre l'ONE et Al Omrane, qui ont duré longtemps et en fin de compte, Al Omrane a été obligé de signer quand même parce que eux aussi étaient bloqués. […] *L'ONEP je peux vous dire que, même maintenant, par exemple j'ai des villas, terminées à 100%, j'ai les titres et tout, et je ne peux pas les livrer parce qu'il n'y a pas encore l'eau.* » (Directeur des projets à Tamansourt de la société Kounzy, filiale du Groupe Jamaï, entretien, 15 avril 2010)

De même, l'absence d'alimentation en eau potable concerne des zones destinées au recasement et à l'auto-construction. A. Ouchen explique : « *C'est un périmètre urbain où vous allez en trouvé partout des* [bornes-]*fontaines. Parce qu'Al Omrane sait à l'avance qu'elle ne peut pas alimenter tout de suite ces localités en eau potable* »[555].

Si la "ville nouvelle" de Tamansourt se caractérise par son sous-peuplement, elle est tout de même habitée. Il convient donc de s'intéresser aux dynamiques qui mènent à son occupation humaine.

6. A.3. Les leviers du peuplement : la primatie des mobilités contraintes

Considérées selon leur dynamique, nous distinguons quatre formes d'occupations : l'occupation de fait, l'occupation volontaire, l'occupation dirigée et l'occupation stratégique. Il faut préciser que cette typologie est un outil analytique à perfectionner. En effet, ce n'est pas aussi cloisonné que ne l'est le modèle proposé. L'occupation volontaire peut aussi relever de l'occupation dirigée, de même que celle-ci peut être à la fois de faite, etc. Les dynamiques peuvent se croiser. Néanmoins, cette typologie a le mérite d'exposer les grandes lignes de l'occupation humaine de la "ville nouvelle" de Tamansourt. En outre, elle comporte l'avantage d'être utilisable pour comprendre le peuplement de celle d'Ali Mendjeli et favorise ainsi la mise en perspective des deux cas étudiés.

[555] Chef de la Division environnement et mise à niveau de l'habitat insalubre de la commune urbaine de Marrakech, entretien, 27 avril 2010.

6. A.3.1. L'occupation de fait

C'est une occupation induite par le projet lui-même. D'une certaine manière, elle tient aussi de celle qualifiée de dirigée, puisque sans l'aménagement d'un projet de « ville nouvelle », c'est-à-dire sans l'application d'une politique publique urbaine, mais fortement concentrée sur le secteur de l'habitat, l'occupation de fait n'aurait pas matière à figurer dans la typologie proposée. Elle permet la représentation des habitants qui vivaient dans l'espace physique du projet avant qu'il n'y soit désigné et continuent à y vivre après qu'il soit réalisé. D'une certaine manière, ils se voient imposés de vivre dans la zone de Tamansourt. Il ne s'agit donc pas de néo habitants mais d'habitants *ante* projet, ou encore, d' « *occupés* » selon certains d'entre eux.

Le projet de Tamansourt a la particularité de compter, comme nous avons déjà eu l'occasion de l'indiquer, deux douars dans son périmètre, celui de N'Zalet El Harmel et celui d'Aït Ali. Selon la conception originale du projet puis ses modifications, ainsi que selon les vicissitudes de stratégies individuelles[556], les 236 ménages recensés à Aït Ali devraient bénéficier d'une restructuration[557] de leur douar. Quant à ceux d'N'Zalet El Harmel, douar dont il était prévu qu'il soit rasé lors de notre terrain en 2010 et qui l'a été en grande partie depuis, les habitants ont été recasés[558] ou relogés[559], voire selon les cas ont bénéficié à la fois de lots de terrain et de logements. Il y avait 490 ménages en 2004.

[556] Cf. respectivement chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles » et chapitre 4 Maîtrises d'ouvrage et productions des « villes nouvelles », § 4 .A.4. Une maîtrise foncière pas si évidente.

[557] La restructuration consiste à réaménager des zones occupées mais non loties en les dotant d'un plan de restructuration, appliqué sur le terrain. Menée sur la base des études foncières, socioéconomique, de recensement et de vérification des ayants droit, la restructuration est accompagnée de la mise en place d'infrastructures de base (voiries, eau, électricité et assainissement) et de la reconstruction des maisons à déplacer parce que comprises dans les servitudes des voiries à dégager et des zones d'équipements collectifs ciblées. (2009, *Recueil de termes et concepts en usage au MHUAE. Définitions et applications*, 56 p., p. 42)

[558] Le recasement est une opération qui a pour objet de faciliter l'accès des ménages, en provenance de quartiers d'habitat insalubre, à un lot de terrain dans le cadre d'un lotissement totalement équipé ou à équipement progressif et dont les conditions de valeur immobilière total (VIT) et de superficie sont définies par voie réglementaire (*op. cit.*, p. 39).

[559] Le relogement est une opération concernant des ménages résidant dans des baraques ou habitations sommaires ou alors des populations sinistrées, consistant en la construction de logements neufs et leur cession aux bénéficiaires pour un prix inférieur ou égal à leur prix de revient (*op. cit.*, p. 40).

Planche n°60 Le douar Aït Ali, placé en zone à restructurer

Source : clichés de l'auteur, avril 2010. © J.-M. Ballout

Planche n°61 Le douar Harmel, de la restructuration au recasement

Source: clichés de l'auteur, octobre 2007, avril 2010. © J.-M. Ballout

6. A.3.2. L'occupation volontaire

Elle recouvre les installations résidentielles pérennes dans l'espace du projet, choisies de leur propre chef par les habitants. Ce sont eux qui décident, sans incitation autre que publicitaire, de s'y installer. Cependant, les motivations qui prévalent dans le choix de leur lieu de résidence indiquent que la frontière entre l'occupation volontaire et l'occupation dirigée n'est pas étanche. Pour la majorité d'entre eux, la consistance même du projet, celle d'une « ville nouvelle », ne figure pas parmi les raisons premières de leur installation. L'occupation volontaire résulte en partie d'un choix par défaut. S'ils trouvaient les mêmes opportunités immobilières à Marrakech que dans la zone de Tamansourt, la plupart des ménages opteraient pour un domicile marrakchi. D'ailleurs, certains interlocuteurs, alors qu'ils ont choisi eux-mêmes ce lieu de résidence, argumentent cette option par le non choix. D'autres insistent sur un choix opéré de leur plein gré. Aucun d'entre eux n'a été forcé de s'installer à Tamansourt. Les motifs qui sous-tendent cette occupation volontaire sont multiples. Le plus commun est l'accession à la propriété. Pour la plupart des habitants volontaires, le changement de lieu de résidence vers la zone de Tamansourt se traduit par l'achat à crédit d'un logement. C'est leur premier achat immobilier pour la plupart et c'est donc l'occasion de sortir du régime locatif, ce qui est aussi un de leurs arguments pour expliquer leur emménagement à Tamansourt. Le facteur économique précède ce dernier. L'achat d'un logement se fait à moindre coût à Tamansourt. Souvent, les habitants volontaires expliquent qu'ils ont cherché à investir à Marrakech mais que le coût de l'immobilier pratiqué leur est prohibitif. De ce point de vue, la zone de Tamansourt est présentée comme une alternative. Selon les cas, il s'avère que la mise en image du projet parachève le choix de localisation résidentielle des habitants volontaires. Certains expliquent que c'est après avoir pris connaissance du projet par la publicité, qu'ils se sont d'avantage renseignés et ont été séduits. Deux autres facteurs peuvent expliquer le fait que des ménages décident de s'installer dans la "ville nouvelle" et donc de participer à son occupation volontaire. Même si cela n'est pas énoncé en tant que tel, il semble que de par son statut public, Al Omrane bénéficie d'une sorte de confiance qui suscite une adhésion plus facile de ses clients potentiels. Enfin, certains justifient leur choix par l'environnement même de l'espace réalisé, caractérisé par son calme, loin du tumulte de la cité ocre. Mais cet argument, si le projet est envisagé arrivant à son terme, n'est pas valide. Le calme n'est pas ce qui caractérise généralement une ville de 300 000 habitants.

Les extraits suivants illustrent cette forme d'occupation.

S. : « *Acquérir un logement qui répond à mes souhaits, devient, à l'heure actuelle, une opération difficilement réalisable, en raison de la flambée de prix qui caractérise le marché de Marrakech. Le choix d'un logement à Tamansourt répond, sans détour, à l'image dont je me suis déjà fait une représentation ; ensuite, ce choix à l'avantage, non négligeable de solutionner le problème du budget et de présenter le meilleur rapport qualité/prix. J'ai acquis ce logement à 850 000 dirhams, ce qui ne correspond même pas au prix du terrain à Marrakech.* » (Saïd, interview parue dans le *Journal d'information Tamansourt*, n°1, p.5)

J.M.B. : « *Donc en fait j'aurai voulu que vous m'expliquiez comment, pourquoi vous avez décidé de venir ici.* »
N. : « *On a pensé à acheter une maison mais on n'a pas trouvé, alors ce qu'on trouve c'est Tamansourt.* »
J.M.B. : « *D'accord. Et vous habitiez à Marrakech avant ?* »
N. : « *Oui, à Marrakech.* »
J.M.B. : « *Et comment vous avez entendu parler de la possibilité de Tamansourt ?* »
N. : « *On était allés à l'ERAC, maintenant c'est Al Omrane. Alors on a cherché une superficie dans la ville, comme ça, mais il n'y en a pas, il y en a à Tamansourt.* »
J.M.B. : « *Une superficie comme ça, c'est-à-dire, ça fait combien ici, 100, 120 m² ?* »
N. : « *Non, c'est 296, puisqu'il y a le jardin.* »
J.M.B. : « *Vous n'avez pas trouvé cette superficie à Marrakech ?* »
N. : « *Non, on n'a pas cherché cette superficie, on a cherché seulement une maison, de 100, 70 ou 80 m², mais à Marrakech, on n'a pas trouvé* […]. »
J.M.B. : « *Dans quel quartier de Marrakech vous étiez avant ?* »
N. : « *Dans le quartier industriel à Sidi Youssef Ben Ali.* »
J.M.B. : « *Et vous étiez en location ou propriétaire ?* »
N. : « *En location.* »
J.M.B. : « *C'est la première fois que vous êtes propriétaire ?* »
N. : « *Oui.* […] *Il n'y a pas quelqu'un qui vient chaque mois et qui me dit donne moi de l'argent, donne moi le loyer. Ça me faisait des soucis, tu penses tout le temps à lui ramasser son argent. Si tu paies le crédit, après tu gardes, tu es gagnant. Même si je donne le crédit chaque mois, comme je donne le loyer, à la fin c'est notre propriété !* » (Nadia, entretien, 26 avril 2010)

J.M.B. : « *Bonsoir, est-ce ce que vous pourriez me raconter comment vous êtes venu habiter ici ?* »

Y. : « *Comment ? C'est Al Omrane, puisque moi je n'avais pas de maison avant, alors j'ai commencé à réfléchir, j'ai des enfants, j'ai une femme, il me faut quelque chose pour faire quelque chose pour les enfants. Et qu'est ce qu'il me manque ? Il me manque une maison, alors j'ai pris la décision d'acheter une maison, j'ai vu, Al Omrane il était à Marrakech avant, le centre d'Al Omrane il était à Guéliz, alors je suis parti, j'ai pris des renseignements et alors j'ai pris la décision de venir ici pour m'installer.* […] *Je suis allé chez Al Omrane parce que je savais que les prix des maisons sont convenables. Selon la publicité qu'ils ont fait à Marrakech, à la télévision, aux journaux et j'ai pris la décision, j'ai vu que le prix me convenait, surtout par rapport à mon salaire, alors j'ai pris la décision d'acheter ici à Tamansourt, et je sais que Tamansourt d'ici 10 ans ce sera plus vif. Surtout Marrakech maintenant elle est très chère, les maisons, la vie entière à Marrakech, ça ne va pas. Tout est cher, les maisons, il faut au moins 40 millions, 50 millions.* »

J.M.B. : « *Et vous habitiez à Marrakech avant ?* »

Y. : « *Oui, moi vous savez comme je suis à l'enseignement, on travaille parfois ici, parfois à la campagne, parfois à la ville, durant un délai de 4 ans, 5 ans, on change. Avant j'étais à Imintanout et après j'ai été à Imlil, il y a ma sœur là-bas, c'est le mari de ma sœur qui gère la casbah du Toubkal. J'ai travaillé 5 ans à Imlil et après je suis parti à* [Tnine] *Ourika, j'y ai vécu environ 13 ans. Maintenant je travaille à Ourika et je fais la navette tous les jours. Et bien, je suis venu ici pour m'installer une fois pour toute, c'est pour le bien de ma famille.* […] »

J.M.B. : « *Mais avant de venir ici vous habitiez à Tnine ou à Marrakech ?* »

Y. : « *Oui, mais ce n'est pas ma propre maison, j'ai loué une maison là-bas, à Tnine Ourika. Et parfois je suis à Marrakech parce qu'il y a ma famille, mes frères, mes sœurs, ils vivent tous à Marrakech.* »

J.M.B. : « *D'accord et vous avez pris un crédit pour avoir le logement ?* »

Y. : « *Oui, bien sûr. Sinon je ne peux pas payer. J'ai pris un crédit, comme je suis à l'enseignement, on a une association qui nous fait un prix comment dirai-je, qui nous fait un prix à 2,5%. Avec la banque, un crédit ordinaire ça fait 6, 7%. Moi, j'ai pris un crédit pour 2,5%. Sur quinze ans. J'ai trouvé que c'était la seule solution que j'avais, la seule solution pour avoir un logement, c'est de prendre un crédit.* »

J.M.B. : « *D'accord, donc vous avez choisi d'aller à Tamansourt, pourquoi vous n'avez pas choisi ailleurs ?* »

Y. : « *Euh, je n'ai pas le choix. Je n'ai pas le choix de partir, parce que je vois que Tamansourt est plus proche de Marrakech, les moyens de transports sont utiles, alors il y a*

tout ce qu'on veut, de l'électricité, de l'eau, tout ce qu'on veut, et c'est à 20 minutes, ou bien une demi heure de Marrakech, c'est rien. On peut partir à 8 h, on revient à 11 h. […] *Avant je pensais habiter à Marrakech, mais après, Marrakech est devenue une grande ville, très chère, alors, pour moi, mon salaire ne suffit pas pour vivre à Marrakech, alors j'ai choisi Tamansourt, pour avoir un équilibre entre les dépenses et les dettes de la banque, c'est pourquoi je suis venu ici, sinon, si j'avais acheté à Marrakech, j'aurai eu des problèmes financiers, directement. A Marrakech, pour y vivre, vous savez, ça demande beaucoup, si vous voulez vous déplacer, il faut un taxi, il faut des finances plus grandes que mon salaire.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

J.M.B : « *Pourquoi vous avez choisi de venir vous installer ici, à Tamansourt ? »*
H : « *Parce que Tamansourt, comme je vous le disais, c'est une nouvelle ville. Alors, à ce titre là, j'ai choisi d'être parmi ceux qui aiment le renouvellement. Une nouvelle ville, comment dirais-je, c'est un autre chemin, une autre vision, une autre culture. Je suis parti de ce point.* […] »
J.M.B. : « *Et avant vous étiez locataire ou propriétaire ?* »
H. : « *Locataire.* »
J.M.B. : « *Où ?* »
H. : « *À Marrakech. Et j'ai changé pour cet appartement, parce que j'ai vu la pub à la télé, j'ai vu ça et j'ai rejoint l'administration, comme ça, j'ai trouvé l'appartement et hop.* »
J.M.B. : « *Vous êtes passé par Al Omrane ou Jamaï ?* »
H. : « *Non, Al Omrane, à Guéliz.* »
J.M.B. : « *Et vous m'avez dit que vous êtes venu ici parce que vous avez vu la publicité à la télé ?* »
H. : « *Oui.* »
J.M.B. : « *Et est-ce qu'il y a d'autres raisons ?* »
H. : « *Parce que j'en ai marre de la location d'appartement, où je pense que je n'ai pas à y rester parce que ce n'est pas mon appartement. Maintenant c'est mon appartement. Si je combats le crédit, je pourrai rester dans mon appartement, c'est avec cette vision là que je suis venu ici.* […] *Et après bien sûr, vous mesurez ce que vous avez dans votre poche. C'est-à-dire que vous allez respecter vos possibilités. Vous n'allez pas chercher plus loin sinon vous allez être brisé.* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

6. A.3.3. L'occupation dirigée

Elle renvoie à l'occupation de la "ville nouvelle" par des ménages auxquels il a été imposé de s'y installer. Cette forme d'occupation rappelle le texte fondateur de la revue de géopolitique *Hérodote* : « Les appareils de pouvoir opèrent dans l'espace : terrain, et s'y matérialisent : positions. Les classes, les factions du capital, les armées, les États s'y opposent : fronts, s'y disputent des territoires : enjeu. Leurs appareils assignent à résidence, déplacent, exilent, canalisent, enferment : cités ouvrières, ghettos, villes nouvelles, bidonvilles, camps, casernes. Les rapports spatiaux sont des rapports de force »[560]. Dans le cas étudié, des ménages s'installent sous la contrainte des politiques publiques de résorption de l'habitat insalubre[561]. Officiellement, s'il n'y a pas de lien direct entre ces dernières et l'aménagement de Tamansourt, il en est autrement en pratique. C. Benmoussa, Président du Conseil économique et social se pose la question : « Au cours des dernières années, avons-nous réellement initié une politique des villes nouvelles en tant que projet intégrés ou sommes-nous dans une démarche plus ciblée, qui est de répondre à des problématiques de villes sans bidonvilles ou à des problématiques de court terme ? »[562]. Selon la tournure que prend actuellement le projet, il apparaît que cette interrogation n'est pas sans fondement. La "ville nouvelle" constitue un outil au service des programmes *Villes sans bidonvilles* (PVSB) et de traitement de l'HMR.

Initié en 2003 suite aux attentats perpétrés à Casablanca le 16 mai de la même année[563], le PVSB a pour objectif l'éradication, sur la durée 2004-2010, de l'ensemble des bidonvilles des centres urbains à l'échelle nationale, hormis ceux des provinces du Sud. Les techniques utilisées pour parvenir à cette finalité sont : le recasement, la restructuration et le relogement. Au niveau local, la structure institutionnelle du PVSB est cadrée par des « Contrats de villes » qui précisent le rôle des différents intervenants parmi lesquels les

[560] 1976, n°1, 171 p., pp. 3-4.

[561] Par habitat insalubre, il faut comprendre l'habitat construit en matériaux conventionnels dans les quartiers et secteurs d'habitat sous-équipés, édifiés en infraction de l'urbanisme réglementaire ; les bidonvilles et les tissus d'habitat sommaire réalisés en matériaux inappropriés dans les périmètres urbains et leurs zones périphériques ; l'habitat menaçant ruine (HMR) du fait de structures ou d'édification sur des terrains à risque. Nous reprenons la définition proposée par le Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace (MHUAE) dans le *Recueil de termes et concept en usage au MHUAE*, 2009, p. 23, 56 p., PDF. Dans le cas de l'habitat menaçant ruine, il peut aussi s'agir de tissus et bâtiments anciens vétustes et généralement surdensifiés.

[562] Cité dans « Villes nouvelles version CDS », *Les Échos*, 18.07.2012.

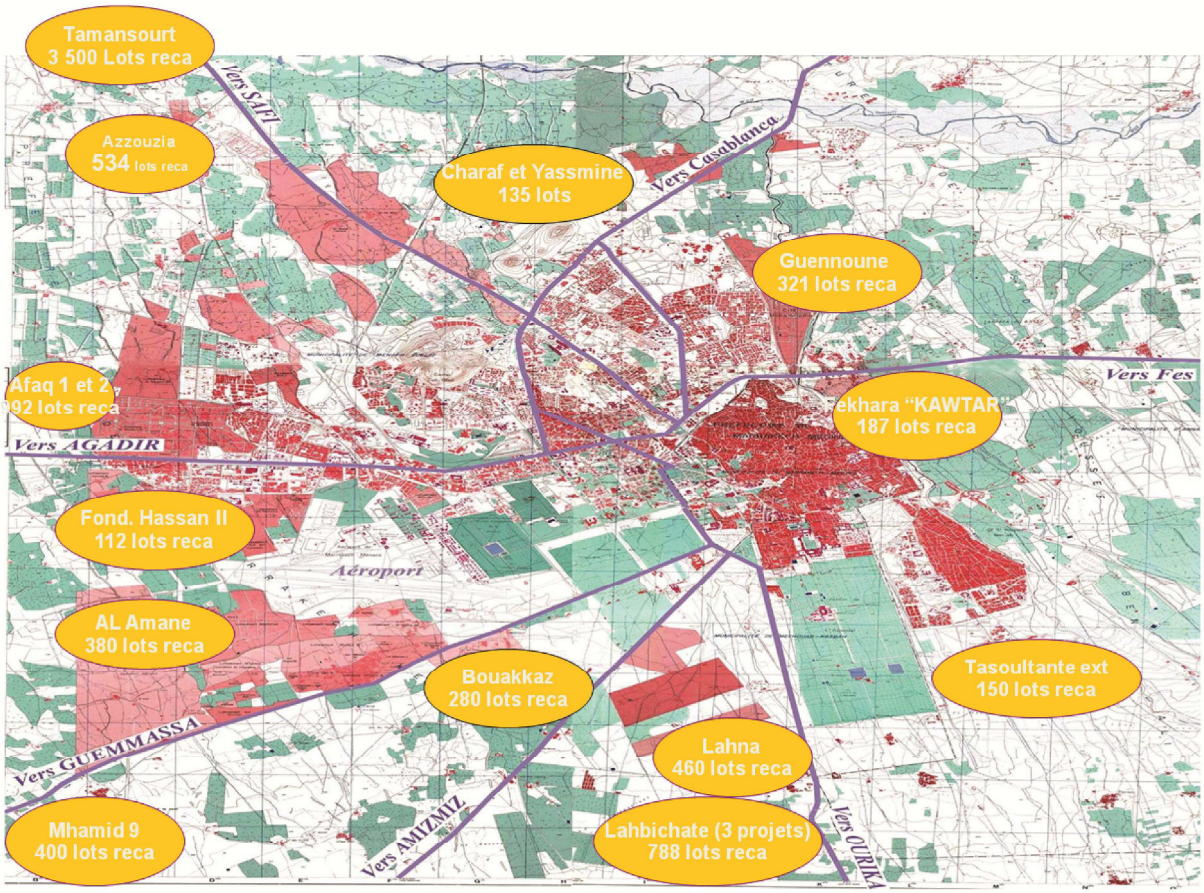
[563] Voir Toutain O., 2009, « Bilan, enjeux et perspectives des dispositifs d'ingénierie sociale : Le Programme Villes sans bidonvilles et ingénierie sociale urbaine au Maroc », pp. 213-224, dans *Habitat social au Maghreb et au Sénégal. Gouvernance urbaine et participation en questions*, Le Tellier J. et Iraki A., (coord.), L'Harmattan, 286 p., p. 213.

ERAC, auxquels se sont substituées les filiales locales du Holding Al Omrane. Le contrat concernant la ville de Marrakech est signé en décembre 2004, soit à la même période qu'est lancé le projet de Tamansourt (21 décembre). Il concerne 15 755 ménages répartis dans environ 110 douars et 105 noyaux de la médina, lesquels sont assimilés à des bidonvilles par les pouvoirs publics. Il est prévu le recasement et le relogement de 8 545 d'entre eux, dont 1 568 habitent dans des fondouks de la médina[564], les autres ménages devant bénéficier d'opérations de restructuration *in situ*. Pour ce qui est du programme HMR, il est prévu le confortement de 955 bâtisses et la démolition de 135 autres dans lesquelles vivent 460 ménages dont 400 dans le secteur de la médina et 60 dans celui de la kasbah. L'ensemble de ces ménages doit être recasé[565].

Parmi ses missions, dans le cadre de ces deux types de programmes, l'ERAC Tensift (Al Omrane Marrakech) est chargé de mobiliser et d'aménager le foncier nécessaire aux opérations de recasement. S'agissant uniquement du PVSB, l'opérateur a retenu treize sites de recasement (planche n°62) dont un dans la "ville nouvelle". Il ressort qu'avec un nombre prévu de 3 500 lots de terrain, soit 42,5% de la totalité, celui-ci figure en tête de l'ensemble.

[564] La documentation collectée ne nous permet pas de préciser la part de chacun.
[565] D'après ERAC Tensift, février 2007, *Plan d'action 2007 de l'ERAC Tensift*, présenté au conseil d'administration du 2 février 2007, PowerPoint, diapositives n° 47, 48, 53.

Planche n°62 La répartition géographique des sites de recasement du PVSB et leur potentiel en nombre de lots de terrain



Le document ci-dessus, présenté tel qu'il l'est par l'opérateur, permet de localiser les différents sites de recasement. Celui comportant le plus de lots de terrain, situé dans la zone de Tamansourt est le plus éloigné de Marrakech. Sur cette figuration, la distance entre la ville centre et la zone de Tamansourt est réduite : la bulle devrait être située au delà de l'oued Tensift et non le chevaucher.

Localisation	Nombre de lots	Part en %
Tamansourt	3 500	42,5
Azzouzia	534	6,5
Charaf et Yassmine	135	1,6
Guennoune	321	3,9
Afaq 1 et 2	992	12
Rekhara Kawtar	187	2,3
Fonds Hassan II	112	1,3
Al Amane	380	4,6
Bouakkaz	280	3,4
Tassoultante	150	1,8
Lahna	460	5,6
Mhamid 9	400	4,9
Lahbichatc	788	9,6
Total sites	8 239	100

Source : ERAC Tensift, 2007, Plan d'action 2007 de l'ERAC Tensift présenté au conseil d'administration du 2 février 2007, PowerPoint, diapositive n° 49.

Courant 2007, le PVSB accuse beaucoup de retard. Les responsables de son suivi ne cachent pas alors qu'ils comptent sur les zones de recasement de Tamansourt pour accélérer la cadence. Interrogés sur la date d'achèvement du programme, ils répondent : « *on espère en 2008, mais on en n'était en mars 2007 qu'à 47%. On espère qu'avec le recasement à Tamansourt le projet s'accélérera* »[566]. Trois ans plus tard, dans les faits, il ressort que la "ville nouvelle" est le principal exutoire des recasements impartis au PVSB, auxquels sont agrégés ceux relatifs au programme HMR. Suite à la reconduction du PVSB, car les objectifs n'ont finalement pas été atteints, ce rôle assigné à la zone périphérique devrait s'amplifier.

> « *La particularité de Tamansourt si je peux dire, c'est un site d'accueil de toute la misère de la ville de Marrakech. Tous les douars qui sont destinés pour le recasement, et même ce qui est HMR, on les reloge actuellement à Tamansourt.* […] *Et puis jeudi dernier s'est tenue la première réunion sur la nouvelle contractualisation du VSB. On a travaillé la refonte de l'ancien programme et pas mal de douars vont être destinés au recasement à Tamansourt.* »
> (A. Ouchen, chef de la division de l'environnement et de la mise à niveau de l'habitat insalubre de la commune de Marrakech, entretien, 27 avril 2010)

Si les données disponibles ne permettent pas de mesurer précisément les effets des politiques de résorption de l'habitat insalubre sur le peuplement de la "ville nouvelle", il apparaît qu'elles en sont un vecteur puissant. Entre 2009 et 2012, les constructions d'habitat résidentiel dans les zones de recasement se sont démultipliées (planche n°63). Certes, durant cet intervalle, la majeure partie du douar d'El Harmel a été rasée. Les ménages qui y habitaient ont donc mis en valeur les lots de terrain qui leur ont été attribués. Toutefois, il semble que les familles recasées via les programmes VSB et HMR sont plus nombreuses.

[566] Boudet E., 2007, *Marrakech et sa région : une armature urbaine monocentrique. Rôle des centres secondaires et de la ville nouvelle de Tamansourt dans le retour à l'équilibre*, mémoire de master I, 96 p., p. 93.

Planche n°63 L'évolution de l'occupation des zones de recasement entre 2009 et 2012

Source : Google Earth, photographies satellitaires, 2013.

Depuis 2009, Hassan vit dans la zone de Tamansourt. Auparavant, il habitait dans un douar situé dans le quartier Mhamid à Marrakech, rasé dans le cadre du PVSB même si cette action a été légitimée par une visée aménagiste. En contrepartie, un lot de terrain et 10 000 dirhams (environ 1 000 euros) lui ont été alloués. Préférant ne pas s'éloigner de son lieu de vie, il a utilisé son indemnité financière pour y louer un logement. Une fois la somme épuisée, sa situation économique ne lui permettant pas de bâtir sur son lot de terrain même si il avait utilisé l'indemnité à cet escient, il contracte un crédit en vue d'accéder à la propriété d'un logement économique dans l'ensemble immobilier du Parc Al Yasmine[567]. Le récit de

[567] Selon le promoteur immobilier de Parc Al Yasmine, 1 000 logements y sont réservés pour les « *bidonvillois* ».

son parcours résidentiel, basé sur les registres de la violence et de la contrainte montre qu'il ne souhaitait pas venir s'installer dans la "ville nouvelle".

> « *On* [Hassan et deux autres résidents en notre présence] *est arrivé ici depuis un an. On a fait un crédit de 60 000 et on paye 1 000 dirhams tous les mois. Cela dépend de l'âge de la personne, s'il est élevé, l'échéance* [le montant du remboursement mensuel] *l'est aussi. Moi j'étais propriétaire dans un douar à côté de l'aéroport, j'y ai construit, à Marrakech Mhamid, Menara. L'aéroport, c'est un aéroport international, il fallait qu'ils l'agrandissent. Donc ils nous ont donné 10 000 dirhams et une surface de 64 m². Tu vois que c'est difficile, qu'est ce que tu vas faire avec 10 000 dirham !? Après j'ai loué une maison pendant un an, et ça y est, les 10 000 dirhams étaient déjà finis. Et après je viens ici, parce que c'est là qu'ils nous ont donné le terrain. A Mhamid, c'est mon oncle qui m'a donné une surface de 50 m² et chaque mois je lui donnais 500-800 dirhams. Toutes les maisons à côté de chez moi ont été détruites, toutes les familles ont été dispersées comme si une bombe avait explosé. C'est forcé de venir ici parce qu'il n'y a pas le choix.* » (Hassan, entretien, 15 avril 2010)

6. A.3.4. L'occupation stratégique

Elle concerne les ménages qui par des stratégies diverses parviennent à bénéficier de logements ou de foncier programmés dans les politiques publiques de l'habitat localisées dans la ville nouvelle alors qu'initialement, elles n'en sont pas des destinataires légitimes. Cette forme d'occupation de l'espace est une hybridation entre l'occupation volontaire et l'occupation dirigée. Ces occupants, au moins temporaires, de la ville nouvelle, proviennent de régions diverses. Leur dernier lieu de résidence peut aussi bien être Marrakech, que Beni Mellal, ou en encore El Jadida. Ils ont pris la décision, le pari comme disent certains d'entre eux, d'acheter une partie d'habitation dans un des douars situés dans le périmètre du projet[568]. Ils comptent ainsi pouvoir bénéficier d'une indemnisation de type recasement ou relogement, au même titre que des habitants originaires du douar. C'est ce qui explique le passage de 490 ménages recensés dans le douar d'Harmel en 2004 contre les 1 490 enregistrés en 2009. Le nombre de ménages a tout de même presque triplé en seulement cinq années. Cette forme

[568] Ce qui revient à une subdivision de l'habitat résidentiel en plusieurs unités, à des fins stratégiques. Ce type d'action est qualifié d'oukalisation par certains chercheurs. Cf. I. Berry-Chikhaoui, 1994, *Quartiers et sociétés urbaines : le faubourg sud de la Médina de Tunis*, thèse de géographie, université de Tours, 2 vol., 651 p.

d'occupation implique différents acteurs : les vendeurs, c'est-à-dire les habitants *ante* projet, leurs client, qui peuvent aussi devenir revendeurs, et, au moins indirectement, l'autorité locale, en l'occurrence le caïd, et le conseil communal. En effet, ces transactions se font en contradiction avec l'urbanisme réglementaire, les deux dernières institutions citées, chargées de le faire respecter localement, sont au moins indirectement impliquées dans la stratégie des habitants "hybrides" et des habitants *ante* projet, de par leur permissivité.

Moncef fait partie de ceux qui s'essaient à l'occupation stratégique. Agé d'une quarantaine d'années, marié et père de trois enfants, il est maçon. Originaire d'Al Jadida, Moncef a vendu le logement qu'il avait dans le quartier de Sidi Moussa pour investir dans une parcelle de terrain de 100 m², pour 550 dirhams le m²[569] et y bâtir son logement dans le douar de Zradna en 2008, soit quatre années après le démarrage effectif du projet. Situé dans le périmètre d'extension du projet de Tamansourt, une partie de ce lieu devrait être rasée pour des raisons techniques liées à la viabilisation du site. Les ménages affectés devraient en conséquence être indemnisées sur une des bases précitées. Il résume sa démarche comme il suit :

> « Franchement, je suis venu ici, j'ai fait ça pour avoir un lot, c'est tout prévu. C'est calculé et tout ». (Entretien, 26 avril 2010)

Hatim, chauffeur de taxi occasionnel, explique qu'il est revenu de Marrakech à Harmel en 2005, « *pour le changement d'habitation* ». Originaire du douar, sa famille y était restée. Il y est retourné dans le logement parental qui a été subdivisé en plusieurs logements pour lui et ses frères, afin que chacun d'entre eux puissent bénéficier d'une indemnisation[570]. Mais Hatim explique que l'oukalisation est généralisée dans le douar et qu'elle ne nécessite pas forcément des acheteurs ou bien un regroupement familial au sein du même logement comme c'est son cas. La surface des maisons en pisé est variable : 100, 150, 200, 300 m², etc. La première fragmentation de l'habitat vise à ce que chacun des membres de la famille y habitant avant la mise en œuvre du projet, obtiennent une forme d'indemnisation. Karim explique que dans sa maison de 80 m² :

[569] L'opérateur public, le cède en moyenne, après viabilisation, à 2 000 dirhams le m².
[570] D'après entretien, 30 avril 2010.

« Il y a toujours le père, la mère, le grand-père, la grand-mère, le frère, toute ma grande famille vit dans la maison. On a partagé la maison, parce que j'ai deux frères qui ont des enfants, on partagé la maison pour que chacun prenne son habitation. » (Entretien, 30 avril 2010)

Si il reste de la surface disponible après cette première fragmentation "familiale", elle peut être vendue à des tiers, qui eux-mêmes peuvent la fragmenter de nouveau, les espaces d'habitations étant de plus en plus restreint. Cela explique pourquoi certains les qualifient de placards. Le poids de l'occupation stratégique est difficile à évaluer. Si 1 000 ménages de plus se sont agglomérés dans le douar de Harmel, tous n'ont pas l'intention de s'installer à Tamansourt en y mettant en valeur leur(s) futur lot(s) de terrain ou leur(s) logement(s). Pour certains, il est seulement question de faire du « *business* », comme le disent les représentants d'Al Omrane, bien ennuyés par ces stratégies individuelles. Leur objectif est de céder leur indemnité moyennant une plus-value, et d'aller s'installer ailleurs.

Planche n°64 Exemples d'oukalisation au douar d'Harmel

Ci -dessus, le nombre de portes, très important par rapport à la longueur de la façade, indique que derrière se trouvent des habitations aménagées à des fins d'obtention d'indemnité.
Ci-dessous, derrière une des portes.

Source : clichés de terrain, mai 2010. © J.-M. Ballout

6. A.4. Un processus de ségrégation résidentielle en cours et une aggravation de la marginalité sociale

Si aucune statistique officielle ne permet d'évaluer la composition de la structure sociale de la "ville nouvelle" de Tamansourt, nous pensons tout de même que celle-ci est en marche pour devenir le théâtre d'une ségrégation socio-spatiale par le bas, socio-économiquement parlant, et donc, s'inscrit dans la lignée de la "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli[571]. Les ménages qui composent la population actuelle de la zone émanant du projet de Tamansourt appartiennent pour la plupart à une classe sociale caractérisée par ses faibles revenus. Il y a une homogénéité de leur lieu de résidence précédent, souvent de l'habitat précaire considéré comme bidonville ou douar. C'est ce qu'indiquent les commerçants installés dans la zone de Tamansourt. À même d'évaluer le pouvoir d'achat de la population installée, ils informent que leurs affaires souffrent de la forte présence, sous entendue quasi-unique, de ménages modestes. Par ailleurs, certains prétendent, de manière allusive ou directe, que le pouvoir étatique se sert sciemment de la zone urbaine pour y mettre à l'écart de Marrakech, les classes sociales les plus démunies.

> « *La population qui habite ici, ce n'est pas une population à sortir, à aller dans un café, surtout comme ça* [café de standing]. *Parce que les gens qui sont ici ont des situations modestes, donc ce n'est pas évident.* » (Mounia, entretien, 17 avril 2010)

> « *Les gens ici sont tous des relogés ou des recasés des taudis et des douars de Marrakech.* » (Abderrahim, entretien, 14 avril 2010)

> « *Les affaires ne marchent pas très bien ici. C'est ça le problème ici, c'est qu'il n'y a pas beaucoup d'argent. Les gens qui habitent ici, c'est des pauvres. Comme Marrakech c'est très riche, les responsables trouvent que ce n'est pas bon pour la ville qu'il y ait des gens comme ça, qui font des mauvaises, installations dans des caravanes ou dans des mauvais logements. Alors les responsables ont fait ce projet où les logements ne sont pas chers et ils leurs disent "allez à Tamansourt" et la personne qui n'a pas d'argent reste chez elle à Tamansourt. Maintenant les étrangers, quand ils ont un problème avec un habitant, ils lui disent : "Va à*

[571] Cf. *infra*, § 6. B.4.

Tamansourt !". Marrakech c'est très cher, il n'y a que des étrangers maintenant. » (Abdou, entretien, 5 avril 2010)

La dernière remarque d'Abdou fait référence à l'installation de plus en plus fréquente d'étrangers dans la ville ocre[572] qui, parfois, entraine des problèmes de voisinage avec les habitants marocains.

« *Marrakech c'est bon pour faire des projets. Ici c'est plus difficile, ce n'est pas la même ville. Il y a des gens riches, moyen et sous la moyenne. Ici, la population est sous la moyenne au niveau du pouvoir d'achat, même de l'intellectualité, parce que la plupart des gens qui sont ici habitaient des bidonvilles avant. Tu connais le douar Harmel, tu as vu la situation là-bas ?! Il y en a qui sont venus de ce douar ou d'autres douars comme ça. Ils ont acheté des maisons avec crédit et ils n'ont pas de travail stable.* […] *Tu vois la population ici, tu vois comment les enfants sont habillés. Si tu observes l'habillement ou le comportement, la façon dont les gens parlent, tu peux comprendre quelle population est à Tamansourt. Avec mon cousin, ont dit toujours qu'ils ont soulagé Marrakech. Ils ont pris un tamis, ils ont mis du monde dedans, l'ont secoué et voilà l'excédent, "allez à Tamansourt !".* […] *La population ici c'est moins de la moyenne, le pouvoir d'achat est très bas et presque tout le monde a des crédits sur le dos.* […] *C'est aussi parce qu'il y a des gens très pauvres ici qu'il n'y a pas beaucoup de voitures.* » (Salah, entretien, 12 avril 2010)

D'après les ménages concernés et d'autres acteurs impliqués dans le projet, leur relocalisation résidentielle dans la zone de Tamansourt a pour effet une détérioration de leur situation économique alors qu'elle était déjà critique ou limitée. Cela résulte souvent d'un croisement entre les facteurs suivants : la perte des possibilités de travail formel ou informel, l'éloignement de la centralité urbaine qui a un impact sur les dépenses en terme de déplacement, la normalisation de leur habitat qui passe par le remboursement régulier de leur crédit immobilier ainsi que la formalisation de l'usage des services essentiels que sont l'accès à l'eau et à l'électricité. Les difficultés sont telles que, comme Malik l'indique plus bas, des stratégies sont élaborées pour réduire les coûts d'accès à des services, qu'ils n'avaient pas l'habitude de payer aussi cher dans leur ancien lieu de vie.

« *Quand je reçois les femmes* [habitant] *ici* [dans la zone du parc Al Yasmine], *elles me disent que "tous nos enfants, tous nos maris sont devenus des chômeurs, parce que quand on était à*

[572] À ce sujet, voir A.-C. Kurzac-Souali, 2011, « Marrakech, insertion mondiale et dynamique socio-spatiales locales », *Méditerranée*, n°116, pp. 123-131.

Marrakech, ils pouvaient faire des petits travaux". » (Directeur des projets à Tamansourt de la société Kounzy, Groupe Jamaï, entretien, 15 avril 2010)

Hassan : « *Le mauvais point ici, c'est les transports, pour quelqu'un qui travaille à l'ancienne ville, ça fait loin. C'est cher, 600-700 dirhams par mois pour le transport.* […] *Et Tamansourt c'est très loin, il y a 24-25 kilomètres, je ne sais pas. C'est très difficile de changer la place où tu travailles. Au début c'était difficile de travailler à une heure de transport. J'étais soudeur, à Marrakech. Maintenant je travaille dans l'artisanat du cuivre, je suis soudeur en face de chez Achouar* [nom d'une entreprise implanté sur la RN 7 entre Marrakech et Tamansourt]*, dans une usine. J'ai passé des difficultés mais maintenant ça va mieux, mais au début, de déménager…* » (Entretien, 15 avril 2010)

Malik intervient dans l'entretien collectif que nous menons avec lui et Hassan : « *Le problème principal c'est le transport. Je peins des tableaux et je les vends aux Princes* [rue très fréquentée débouchant sur la place Jema El Fana] *et je rentre après minuit. Il n'y a pas de station de taxis pour gagner du temps et on n'a pas les moyens de s'acheter une moto ou une voiture. C'est difficile pour l'électricité et l'eau, c'est vrai que ce n'est pas cher, mais pour un pauvre 500 – 700 dirhams c'est cher, avec le crédit de l'appartement c'est difficile, et il y a beaucoup d'échéances, avec la banque, la nourriture et le transport*. » (Entretien, 15 avril 2010)

Hassan reprend la parole : « *Et ça c'est pour un célibataire, mais par rapport à moi, avec des enfants, qui vont faire des études, c'est beaucoup, beaucoup. Moi je travaille, mais au jour le jour, il n'y a rien pour le futur.* […] *Il y a de l'électricité, il y a de l'eau, mais toujours il faut payer, rien n'est gratuit. Pour obtenir les branchements il faut payer, 1 800 pour les deux, 800 pour l'électricité et 1 000 pour l'eau* ».

Malik : « *Moi j'ai un appartement ici au 1er* [il pointe du doigt le plafond au dessus de nos têtes]*, je n'ai pas payé le branchement en électricité, c'est un arrangement avec un voisin, et pour l'eau, j'ai plein de bouteilles que je remplis*. »

A la fin de notre discussion, Hassan me raccompagne sur le pallier de son appartement situé au rez-de-chaussée et en me montrant un tableau de compteurs électriques dans la

cage d'escalier il dit : « *tu vois, il y en a encore beaucoup qui ne sont pas branchés à cause des problèmes d'argent* ».

Yassine : « *Avant j'avais un véhicule, avant d'arriver ici. Mais à cause de problèmes financiers, j'ai vendu le véhicule, surtout que moi j'étais toujours entrain de rouler, alors ça demande de l'argent, de l'essence, la visite, l'entretien, ça demande beaucoup d'argent, alors j'ai décidé de mettre la voiture de côté et de me contenter de la famille et du travail pour ne pas avoir d'autres dettes.* »
J.M.B. : « *C'est-à-dire, la famille, le travail, vous parlez d'avoir un logement ?* »
Yassine : « *Oui, de la famille, du logement, de tout ce qui concerne la famille. On ne peut pas vivre avec trois… Trois, je ne sais pas comment l'exprimer, on ne peut pas grouper trois choses dans un seul salaire, la voiture, le travail, la maison, pour moi, financièrement, c'est dur, pour un agent qui travaille avec un salaire, qui va payer les dettes, l'essence, la voiture, ce qu'il faut pour la famille, les habits, la nourriture, tout ce que la famille demande, les besoins des enfants à l'école.* » (Entretien, 8 avril 2010)

6. B. Ali Mendjeli

6. B.1. Le poids démographique… Encore une surestimation mais moindre

6. B.1.1. Un écart important entre population prévue à terme et population effective

À la différence de celui de Tamansourt, le projet d'Ali Mendjeli n'a pas fait l'objet d'une prévision détaillée, année par année, de l'évolution de la population. De plus, comme nous le montrons dans la partie suivante, il est difficile d'avoir une idée précise du nombre d'habitant y résidant courant 2013. Il est tout de même possible de vérifier si l'objectif démographique initialement visé peut être atteint. La rigueur scientifique imposerait de ne tenir compte que des résultats du Recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) fait en 2008[573] mais le peuplement s'est poursuivi entre ces deux dates. Le dépassement du nombre d'habitants recensé en 2008 est une évidence, cependant, nous

[573] Bien que celui-ci soit sujet à caution. Au cours de nos investigations sur le terrain, des chercheurs algériens, constantinois, se sont montrés critiques à l'égard des méthodes employées par l'Office national des statistiques (ONS), arguant que si les sondeurs trouvent porte close au niveau des habitations, cela tient à leurs horaires de travail qui coïncident avec ceux des occupants.

préférons nous abstenir de présenter un nombre à partir d'une méthode incertaine. Ce qui est certain, c'est que même en retenant les estimations officielles les plus hautes, tout en sachant qu'elles sont peu réalistes, soit de 200 000 ou 180 000 habitants, l'objectif initial d'une population totalisant 300 000 habitants au terme de cet aménagement ne sera pas atteint[574]. Quant à l'objectif rehaussé, de 400 000 habitants d'ici 2014 ou 2015 énoncé par des acteurs étatiques[575], cela parait encore plus improbable. Quel que soit le seuil, seule une catastrophe majeure pourrait entrainer un afflux de population aussi massif.

6. B.1.2. Des données peu fiables et surestimées

Dans le cas de la zone d'Ali Mendjeli, les nombres de population rapportés sont, eux aussi, peu crédibles. Les calculs dont ils résultent manquent de précision. Les effectifs égrenés au fil du temps par les analystes universitaires et les acteurs institutionnels, relayés pour ces derniers par la presse, sont incompatibles.

Selon M. Côte, Ali Mendjeli totalisait 15 000 habitants en 2001 contre 100 000 en 2006 (2006, p. 71). En 2003, 40 000 y résidaient (Cherrad et Sahraoui, 2005, p. 121). On lit donc un accroissement rapide de l'effectif, s'expliquant par les conditions de peuplement de cet espace, qui jusqu'ici ne présente pas d'anomalie. Mais C.-E. Boussouf écrit que « *fin 2007, on estime à 100 000 le nombre des habitants de la ville nouvelle* » (2008, p. 160). À près de deux ans d'intervalle, les auteurs indiquent un effectif identique, pourtant, le peuplement ne s'est pas arrêté. La différence avec le résultat du RGPH de 2008 rend d'avantage perplexe (tableau n°6). Il y est rapporté que la population installée dans le périmètre d'Ali Mendjeli totalise 62 655 individus. Cet écart d'environ 37 000, soit un peu plus du tiers de ce qu'indiquent M. Côte et C.-E. Boussouf, n'est pas négligeable. Ce dernier n'explique nullement à partir de quelle source il expose un tel effectif. Peut-être relate-t-il une information détenue par la Direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) de la wilaya de Constantine. Il y était chargé des études de la "ville nouvelle" à cette période. Le service serait alors mal renseigné sur ce projet, dont il assure en partie la conduite. En revanche, M. Côte explicite partiellement sa méthode de calcul. Il s'appuie sur les

[574] Ce nombre est indiqué dans les documents de référence, cf. *supra* chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles ». En outre M. Côte révèle que l'achèvement de la "ville nouvelle" est théoriquement prévu pour 2013 (2006, p. 71). N'ayant pas trouvé de preuve documentaire de cette information, nous l'avons contacté en mai 2012, d'après lui « *cette date aurait été définie par les services de wilaya* ».

[575] « La ville réhabilitée dans ses droits », « Sellal gave les constantinois », *L'Expression*, 10.01.2012 et 01.02.2012.

dynamiques de peuplement[576] connues, c'est-à-dire celles relevant d'opérations de relogements depuis la ville de Constantine. Elles relèvent des programmes d'éradication de l'habitat insalubre, illégal et précaire, de résorption de l'habitat « taudifié » et menaçant de s'effondrer, notamment dans la médina et de l'action visant à reloger les habitants situés dans des zones de risque de types glissements de terrain. En 2005, ces trois catégories représentent respectivement 5 300, 1 500 et 1 200 familles déplacées auquel l'auteur en ajoute 4 000, relevant de demandes de logements sociaux, soit un total de 12 000. Se basant sur une taille moyenne des ménages égale à 6, en 2008 l'ONS rapporte qu'elle est de 5,9 pour les ménages sédentaires, l'auteur expose que « *cela représente environ 72 000 transférés sur la ville nouvelle* [d'Ali Mendjeli] (*et sur "Massinissa"* [une autre « ville nouvelle » contiguë] *au Khroub*) » (2006, p. 64). Cette approche manque de précision car elle ne tient pas compte, par exemple, des variations de tailles de ménages qu'il pourrait y avoir entre ceux habitant dans les anciens quartiers coloniaux et ceux vivant dans des zones de bidonvilles[577]. Par ailleurs, il s'agit d'un nombre global d'individus relogés à Ali Mendjeli et Massinissa, rien n'indique sa répartition. Partant tout de même du nombre de 72 000, il manque encore 28 000 habitants pour parvenir au total annoncé. Sur une carte (p. 69) l'auteur représente la partie de la "ville nouvelle" habitée en 2005. En plus des opérations de relogements figurent les zones de logements évolutifs, individuels, promotionnels et socio-participatifs. Nous supposons que la population manquante réside dans ces zones. Cependant, le fait que l'auteur représente le lotissement dit des Quatre chemins – et donc le prenne en compte ? –, alors qu'il est exclu du périmètre du projet, parachève notre doute.

Tableau n°6 Quelques données du RGPH de 2008 sur Ali Mendjeli

N° de district	Logements habités	Logements inhabités	Logements à usage professionnel	Total de logements	Nb. de ménages	Individus masculins	Individus féminins	Total d'individus
271 du 37 au 29	12 473	9 570	67	22 110	12 773	31 264	31 391	62 655

Source : ONS.

[576] Nous reviendrons plus précisément sur celles-ci, cf. *infra* § 6. B.3.1.

[577] Si l'on utilise ce facteur avec le nombre de ménages recensés en 2008 (tableau n°6), et donc, que l'on procède à une estimation haute, le résultat obtenu est de 76638, soit à peu près un quart de moins alors que le recensement a été effectué deux ans après.

Dans un autre registre, les déclarations des représentants de l'État et des élus locaux ne permettent pas d'apprécier justement le poids de la population habitant à Ali Mendjeli, tant elles sont variables dans le temps et contradictoires. Une revue de presse effectuée entre janvier 2010 et mars 2012 le confirme. Il apparaît qu'entre ces deux dates, en fonction des acteurs et de l'objet de leur intervention, le nombre fluctue de 200 000 à 100 000. Lorsqu'il s'agit de justifier l'aménagement prochain d'un cimetière, l'espace urbain compte 200 000[578] habitants selon les propos d'un élu de la commune d'El Khroub en charge de la gestion de la « ville nouvelle ». Un an plus tard, le nombre est identique quand il s'agit de mettre en évidence le besoin d'instaurer un statut politico-administratif propre à Ali Mendjeli, « la charge [étant] lourde sur la comptabilité de la commune d'El Khroub, contrainte de gérer »[579], « il faudrait mettre en place une véritable commission ou alors faire d'Ali Mendjeli une commune qui sera indépendante administrativement »[580]. Après une année supplémentaire, les responsables locaux n'évoquent plus que 100 000 habitants pour relativiser le retard de l'aménagement du cimetière [581]. En octobre 2010, le wali de Constantine récemment nommé, à la suite d'une visite sur le site, fait référence à « une ville de 200 000 habitants » dans laquelle il « n'a trouvé aucune touche d'humanisme »[582]. Pourtant, en décembre 2011, l'agence nationale Algérie presse service fait part d'un « plan de restructuration » qui, selon les explications des autorités de la wilaya de Constantine « procède d'une vision prospective qui prend en considération le fait que ce pôle urbain, où vivent actuellement quelques 180 000 habitants est appelé à accueillir pas moins de 400 000 âmes à l'horizon 2015 »[583]. Mais en janvier 2012, le wali justifiera, à son tour, l'objectif de faire d'Ali Mendjeli un chef-lieu de daïra et de commune en rappelant une population de 200 000 habitants[584]. Puis, en mars, il officialise l'activation de ce programme pour une « ville nouvelle » qui compte désormais 140 000 personnes[585], alors que deux jours plus tôt, le ministre des ressources en eau mentionnait une population de 150 000[586]. Admettons que

[578] « Constantine, un cimetière pour Ali Mendjeli », 13.01.2010, *Horizons.*
[579] « La grogne des habitants d'El Khroub », 22.02.2011, *El Watan*.
[580] « Constantine – Ali Mendjeli : une grande cité dortoir », 10.11.2010, *Horizons*.
[581] « À quand un cimetière à la ville nouvelle Ali Mendjeli », 11.03.2012, *Liberté*.
[582] « La nouvelle ville de Ali Mendjeli et le reste », 18.10.2010, *Le Quotidien d'Oran*.
[583] « Année 2011 : signature de l'acte de (re)naissance de la nouvelle ville Ali Mendjeli », 26.12.2011, *APS*.
[584] « Le wali de Constantine défend son bilan », 21.01.2011, *Liberté*.
[585] « Cadre de vie : lancement officiel du programme de mise à niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli à Constantine », 03.02.2012, *La Tribune*.
[586] « Sellal gave les constantinois », 01.02.2012, *L'Expression*.

les retranscriptions journalistiques déforment, en les exagérant vers le haut, les nombres d'habitants officiellement énoncés. L'opacité sur la réalité démographique de la zone périphérique d'Ali Mendjeli est aussi le fait de sources officielles directes. Ainsi, en mai 2012, dans le magazine *Le Rhumel*, il est indiqué que « la nouvelle ville Ali Mendjeli constitue une réalité […] Elle s'étend sur une superficie de 1 500 hectares et compte 21 196 habitants »[587]. Il doit s'agir d'une faute de frappe, mais cela est assez significatif quant à l'incertitude qui pèse sur le poids démographique, d'autant plus que le responsable de la publication du magazine est le wali de Constantine. Alors que dans la première page de l'article il est dit que la « ville nouvelle » est appelée à accueillir plus de 400 000 habitants d'ici 2014, l'auteur indique quelques paragraphes après que la zone urbanisée compte 100 000 habitants, « en attendant l'arrivée de 200 000 autres ou plus dans les deux années à venir »[588] : il y a une différence certaine entre une population effective de 21 196 et 100 000 habitants, de même qu'entre une population projetée de 300 000 et 400 000 habitants.

Certes, sachant qu'auparavant seule une famille de fermiers habitait sur cette portion du plateau d'Aïn El Bey, ce peuplement, malgré les zones d'ombre qui pèsent sur sa réalité, est quantitativement considéré comme « honorable »[589]. Cependant, il convient d'examiner quels en ont été les leviers majeurs et de vérifier leurs incidences sur la composition sociale de la population d'Ali Mendjeli.

6. B.1.3. Un enjeu pour les pouvoirs publics

Nous n'avons pas recueilli de source directe qui exprime la mise en avant de données quantitatives, notamment démographiques, pour valoriser l'aménagement d'Ali Mendjeli. Toutefois, l'écrit journalistique suivant parait explicite : « Le wali[590] qui tient énormément à ces chiffres comme à la prunelle de ses yeux, aura toute la latitude pour les brandir en guise de grande performance. […] Sur un programme de réalisation de quelques 50 000 logements, plus de 20 000 habitations ont été achevées et le même nombre est en cours de réalisation, une vingtaine de sites de bidonvilles éradiqués, plus de 5 000 familles relogées dans des conditions décentes. La nouvelle ville Ali Mendjeli, qui abrite aujourd'hui environ 200 000

[587] N°4, p. 13.
[588] *Op. cit*., p. 14.
[589] Notamment par des chercheurs en sciences sociales de l'université de Constantine.
[590] En fonction entre 2006 et 2010.

habitants, constitue une réalité urbaine non négligeable […] » [591]. Par ailleurs, toutes les annonces officielles de nombres d'habitants qui, clairement, augmentent les effectifs par rapport à leur niveau réel, témoignent que l'installation de nombreux habitants est perçue comme un gage de réussite de l'action urbaine dans le cas algérien.

6. B.2. Un espace relativement peuplé

Les embouteillages quotidiens de 6h30 à 9h et de 16h30 à 19h, les parkings bondés au bas des immeubles à la tombée de la nuit, les installations nombreuses de commerces, les toits et les façades hérissées d'antenne satellites, les flux de piétons apparents et la circulation automobile importante sont autant d'indicateurs qui montrent à l'observateur et visiteur de la zone d'Ali Mendjeli qu'elle est habitée. Nos missions de terrain espacées sur une période de cinq ans (2008-2013) nous ont permis de constater visuellement une augmentation de la population au cours de cet intervalle. Les images mentales des habitants de la zone urbaine tendent pour la plupart au surdimensionnement de son effectif de population. Force est de constater que, même si ce n'est pas dans le respect des prévisions, la population qui occupe la zone d'Ali Mendjeli s'est fortement accrue, puisque partant d'une famille de fellahs, elle a atteint quelques 62 000 habitants en 2008. Courant 2012, les annonces de représentants officiels de l'État fixent la population entre 180 000 et 200 000 habitants. Parce qu'elles sont surévaluées et à notre connaissance, jamais étayées, ces déclarations sont fausses. Si par honnêteté il n'est pas possible d'énoncer un nombre exact, il est possible d'estimer que l'effectif de population de la "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli se situe, à la fin de l'année 2012, entre 120 000 et 150 000 habitants[592].

Évidemment, une telle évolution de peuplement est lisible dans l'espace concerné. Toutefois, cette occupation importante est à relativiser à plusieurs égards. Tout d'abord, cela mérite une répétition, il est loin d'y avoir 300 000 habitants dans la zone d'Ali Mendjeli. Ensuite, il semble que l'aune du nombre de logements réalisés et livrés, agrémentée de quelques extrapolations, ne permette pas de connaître précisément l'effectif de la population. D'après des discussions avec des habitants ou d'autres usagers de la "ville nouvelle", il y aurait un nombre de logements vacants important à Ali Mendjeli. Ainsi, un chauffeur de taxi

[591] « Modernisation de Constantine – Un simple coup de pinceau », *L'Expression*, 09.05.2010.
[592] Notre calcul est explicité dans le §8.B.3 Les leviers de l'occupation humaine à Ali Menjdeli.

explique qu'il a bénéficié d'un logement social[593] dans la zone mais que pour des raisons de praticité professionnelle, il préfère continuer à habiter dans celui qu'il loue à Constantine. L'inutilisation de logements a aussi été relatée dans la presse. Si ce phénomène n'est pas exclusif au cas étudié[594], il y revêt une acuité certaine. En 2009, selon *Le quotidien d'Oran*, il y aurait 3 000 logements sociaux inoccupés à Ali Mendjeli[595]. La même source indique que le nombre d'appartements vides serait de 5 000, si ceux mis en sous-location illégalement par leurs destinataires à des tiers étaient décomptés. La situation est telle que cela génère des actions citadines fondées sur le droit au logement. Par exemple, un groupe de couples de jeunes mariés a procédé au squat d'appartements inutilisés[596]. Par ailleurs, le nombre très important d'agences immobilières présentes sur le site témoigne de la disponibilité de logements tout aussi nombreux, que ce soit en location ou en vente. À l'instar du cas de Tamansourt, on peut ainsi s'interroger sur l'efficacité du projet en termes de modalités d'attribution de logements, mais aussi sur la nécessité réelle d'un parc aussi vaste.

Les modalités urbanistiques et architecturales choisies, que l'on peut qualifier de monumentales et denses, atténuent l'occupation humaine avec vigueur. La densité de bâtiments et de béton, le gigantisme de la voirie, les vastes et nombreuses zones de chantier, les carcasses d'appartements, les immeubles entiers non livrés contrastent le peuplement vers le bas. La surface construite à l'échelle globale fait que l'occupation humaine semble médiocre à une échelle identique.

[593] S'agissant de l'Algérie, l'appellation logement social recouvre le logement social locatif (LSL), devenu logement public locatif (LPL).
[594] D'après le journal *L'index*, la vacance de logements sociaux est observable à l'échelle de la wilaya de Constantine. Voir « Constantine. Des logements sociaux inoccupés et/ou sous-loués », 18.04.2009.
[595] 15.04.2009, « 3 000 logements inoccupés à Ali Mendjeli ».
[596] *Le carrefour d'Algérie*, 13.02.2011, « Nouvelle ville Ali Mendjeli. Des jeunes couples mariés squattent des logements vacants de type F1 ! ».

Planche n°65 Représentations de l'occupation humaine d'Ali Mendjeli

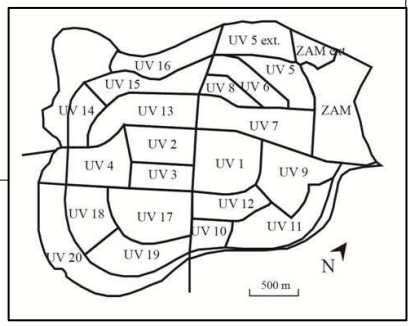
L'avenue centrale, vue de l'entrée est en direction de Constantine. La circulation automobile y est quasiment continue et atteint un niveau de saturation quotidien lors des périodes de migrations pendulaires.

Cette vue, depuis une des tours «COSIDER», sur des immeubles de l'UV 7, permet d'y apprécier la quantité d'antennes paraboliques déployées. Par ailleurs, on remarquera que les piétons sont submergés par le gigantisme et la densité des agencements spatiaux

Au niveau de l'UV7, l'interstice entre les deux immeubles au premier plan est réapproprié par les habitants. Cette sorte d'espace public improvisé est un témoin de l'occupation humaine de la zone. Tous les jours, s'y retrouvent des personnes âgées pour discuter, de même que des groupes de jeunes, écoliers lycéens et autres. C'est aussi un lieu qui fait office d'une des principales stations de taxis.

Ci-dessus dans l'UV 6, les nombreux véhicules stationnés autant que les façades réappropriées sont les indicateurs d'une vitalité démographique certaine.

Commerces de proximité, nombreux véhicules en stationnement, piétons, et réappropriation des façades, dans l'UV 15 (à gauche) et dans un autre secteur de l'UV 7.



Sources : clichés de l'auteur, 2008, 2009, 2013.

© J.-M. Baltzer

6. B.3. Les leviers de l'occupation humaine à Ali Mendjeli ou l'importance des migrations contraintes

Au préalable, il faut noter que quelles que soient les dynamiques d'occupation humaine de la ville nouvelle d'Ali Mendjeli dans les descriptions qui suivent, toutes sont dictées par l'obtention d'un logement. Les installations pour cause d'emploi sur place sont quasi-inexistantes. Les modalités de peuplement de la zone distinguent pour beaucoup cette action urbaine du concept de ville nouvelle.

6. B.3.1. Peuplement fortement « contraint » via les politiques publiques d'habitat

Avec plus d'acuité que dans le cas de Tamansourt, la "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli se révèle être le principal exutoire des politiques publiques d'habitat qui concernent la ville de Constantine. En cela, on peut se demander si les modalités de peuplement à venir à Tamansourt, ne vont pas d'avantage se calquer sur celles d'Ali Mendjeli. C'est en tout cas ce qui semble se définir.

Qu'il s'agisse des politiques de résorption de l'habitat précaire (RHP), autrement appelée « éradication des bidonvilles », de résorption de l'habitat vétuste, de résorption de l'habitat en zone de risque, ou encore de la politique de logement social, toutes les opérations de relogement en logements locatifs sociaux[597] qui en découlent, sont conduites à Ali Mendjeli. En 2006, au regard du poids d'alors de l'occupation dirigée dans la dynamique de peuplement, M. Côte explique que « ce qui devait être un mouvement progressif et volontariste de populations diverses choisissant d'habiter la ville nouvelle, s'est transformé en un transfert d'autorité de populations bien précises » (p. 66). Il apparaît que jusqu'à 2013, la tendance de l'occupation dirigée n'a pas fléchi.

[597] C'est là une différence majeure avec le système marocain ou il n'y a pas de logement social en mode locatif

Tableau n°7 L'occupation dirigée dans la zone d'Ali Mendjeli

Lieu de résidence d'origine à Constantine	**Nombre de ménages**	**Modalités du relogement**	**Date du relogement**	**Localisation dans la ville nouvelle**
Bidonvilles Gance, Lentini, New-York (aussi appelé 4ème Km ou Gammas), Ganse, Mansourah, Polygone, Tenoudji, Hadj Ahmed Bey, etc.	5 300	Résorption de l'habitat précaire (RHP)	Entre 2000 et 2006	UV 6, 7, 8.
Faubourg Saint Jean	1 121	Résorption de l'habitat en zone de risque		–
Médina (aussi appelé Le Rocher)	1 500	Résorption de l'habitat vétuste		–
Bidonvilles Kaïdi Abdellah et Amirouche	440	RHP	2007	–
Bardo	1 035	RHP	2008	–
Bardo, Aouinet El Foul	3 000	RHP	2010	–
Avenue de Roumanie	800	RHP		
Bidonvilles Ameziane, Annasr, El Hattabia, Chalets Sotraco	910	RHP	2011	–
Bidonville Fedj Errih	1 400	RHP	2012	UV 14
Bidonvilles Rhana, El Menia, Mesrouka, Bourbarbara	400	RHP	2013	UV 19
Bidonville Bessif	1 500	RHP		UV 1, 9, 19
Bidonville Sarkina	273	RHP		UV 1

Sources : M. Côte, 2006, pp. 64-69, L. Makhloufi, 2009, *La fonction territoriale du logement – Cas de la ville nouvelle d'Ali Mendjeli* –, 311 p., pp. 44-59. Pour les données de la période *post* 2009, nous avons procédé à un relevé dans la presse et dans les communiqués officiels de la Wilaya de Constantine, arrêté en mars 2013.

Entre 1999, date d'arrivée des premiers habitants, et 2006, selon les données recoupées fournies par M. Côte et L. Makhloufi, le « transfert d'autorité » a permis l'installation de 7 921 ménages. Mais il n'est pas précisé la part respective reçue entre la ville nouvelle d'Ali Mendjeli et celle de Massinissa. Il n'empêche que durant la période suivante,

entre 2006 et avril 2013, la zone a vu l'installation de 9 758 ménages selon la même dynamique. C'est d'avantage que durant la période précédente d'une durée identique, et il n'y a pas de doute sur la destination de ces familles : elles ont toutes été relogées dans la zone d'Ali Mendjeli. Lorsque le nombre de ménages issus des opérations de relogement des politiques publiques de l'habitat, est rapporté en nombre d'habitants à celui du nombre total d'habitant de la ville nouvelle émis dans le recensement de l'ONS, ainsi qu'aux déclarations officielles les plus récentes, il ressort que l'occupation dirigée est le vecteur principal du peuplement.

Précédemment, nous avons émis une remarque dubitative sur le calcul opéré par M. Côte. Le manque de précision quant aux sites de relogement entre Ali Mendjeli et Massinissa, ne permet pas de connaitre l'impact réel des politiques de RHP concernées. Pour réduire le doute, nous partons sur une hypothèse médiane en ne retenant que la moitié des effectifs proposés par M. Côte, tant pour le RHP que pour le logement social. Nous retenons donc 2 650 et 2 000 ménages, auxquels nous ajoutons 1 500 ménages pour la résorption de l'habitat vétuste et 1 121 pour la résorption de l'habitat en zone de risque. Rapporté à la moyenne de six personnes par ménage, cela fait un total de 43 626 personnes deux ans avant le recensement de l'ONS de 2008 relevant un total d'environ 62 000 personnes vivant dans la zone. L'occupation dirigée représente alors 70% de l'occupation totale de la zone.
Entre 2006 et avril 2013, l'occupation dirigée entraîne l'installation de 58 548 personnes. Le nombre total de personnes installées de façon relativement contrainte à Ali Mendjeli est d'environ 102 174 en avril 2013.

Les habitants rencontrés, installés à la suite d'opération de relogement ou d'obtention de logement social, expriment tous, certains avec d'avantage de force, qu'ils n'ont pas choisi cette localisation résidentielle. Les références à la contrainte de l'État sont intelligibles. Mohamed[598] a été relogé dans le cadre d'une opération menée par l'Armée pour que l'institution récupère son patrimoine immobilier. Il relate ainsi l'emménagement de sa famille :

> « *Dans notre cas c'est un recasement* [relogement] *c'est tout, sans avis. Avec l'État vous n'avez aucun avis. L'État a envie de recaser un quartier, il le recase directement, il n'avise pas les habitants ou quelque chose comme ça ! On a appris deux jours avant qu'on allait être*

[598] Mohamed a 59 ans. Il est locataire d'un logement social situé dans l'U.V. 8 depuis 2001. Ancien animateur sportif à la retraite, il est marié et père de quatre enfants.

recasé ici. L'État n'informe pas, à part dans les bidonvilles ou les choses comme ça. Il y a un recensement qui se fait au niveau des bidonvilles et on les informe de la date du recasement. »
J.M.B. : « *Si je comprends bien ce que vous dites, vous avez été relogé mais vous n'étiez pas dans un bidonville ?* »
Mohamed : « *Non, je n'étais pas.* […] *C'est un lieu que l'Armée* [détient]. *Moi j'avais un logement de fonction au niveau de la caserne* [dans le quartier dit de la Casbah à Constantine]. *Comme l'Armée avait besoin de cet immeuble, ils nous ont recasés automatiquement.* […] On *était une centaine de familles.* […] *Je n'ai jamais cherché à partir ailleurs*. *Si on nous avait proposé de payer le logement, on serait resté là-bas.* » (Entretien, 21 juin 2009)

Pour appuyer la gravité de l'action, Mohamed rapporte le nombre de personnes concernées, qu'il faut comprendre comme important selon sa représentation, ainsi que la rapidité avec laquelle cela a été mené. Un doute subsiste sur le fait que les familles n'aient étés prévenues que quelques jours avant. Cependant le fait que l'interviewé insiste sur cet élément, même s'il s'avérait faux, témoigne du ressenti de Mohamed à propos de son relogement. Les deux habitants suivants, Bilel[599] et Abdelkader[600], tous deux locataires de logements sociaux, sont explicites, eux aussi, quant à leur non-choix de localisation résidentielle.

« *Avant, on habitait dans un quartier de Constantine qui s'appelle Mansourah. De l'extérieur tu as l'impression que c'est des maisons de riches mais à l'intérieur il y a plusieurs familles qui y habitent. C'est-à-dire que c'est une grande villa ou chaque famille loue une chambre, deux chambres, ça dépend de la capacité qu'elle veut.* […] *On a fait un dossier à l'OPGI pour avoir un espace plus confortable parce que la maison était trop petite et un jour il y a eu une commission de l'OPGI qui est sortie pour un recensement. Deux ou trois… Ils sont venus pour un recensement et ils ont pris notre nom, et après il y a eu un tirage au sort et on a bénéficié d'un logement social ici, à la nouvelle ville.* […] *Ce n'est pas nous qui avons fait ce choix. L'État a choisi cet endroit pour nous, nous n'avions pas le choix. Ils nous ont dit : "si vous voulez partir à Ali Mendjeli vous êtes les bienvenus, si vous ne voulez pas, vous restez"*. » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

[599] Bilel est âgé d'une vingtaine d'années. Il habite chez ses parents qui sont locataires d'un logement social situé dans l'U.V. 6 depuis 2002. Il est gardien de nuit dans école une située à Ali Mendjeli et complète ses revenus en étant serveur dans un café d'Ali Mendjeli.
[600] Agé de 57 ans, Abdelkader travaille à Ali Mendjeli où il est buraliste. Il est arrivé à Ali Mendjeli en 2002. Locataire d'un logement social situé dans l'U.V. 7, il est marié et a trois enfants.

« *Ce n'est pas moi c'est l'État, c'est l'État qui nous a octroyé un logement, il a décidé de nous ramener ici.* […] *C'est tout un programme de la wilaya, on avait fait une demande de logement, on était une famille nombreuse et comme le système le veut, vous devez faire une demande de logement avec une fiche familiale, une fiche de salaire* […]. » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

Si l'on s'en tient à l'hypothèse haute d'une population totale de 180 000 habitants courant 2013, l'occupation dirigée apparaît comme un vecteur très puissant de peuplement de la zone avec 57%. Elle atteint 70% avec l'hypothèse moyenne d'une population totale avoisinant 146 000 habitants. C'est sur cette base que nous prétendons que la zone urbaine d'Ali Mendjeli compte en 2013 une population qui, vraisemblablement, avoisine 150 000 habitants et non 200 000 comme ont pu l'indiquer des responsables politiques. Quoi qu'il en soit, l'occupation volontaire, même si c'est un vecteur minoritaire, joue un rôle dans le peuplement de la ville nouvelle d'Ali Mendjeli. Comme dans le cas de Tamansourt, souvent, elle est paradoxalement présentée par ses acteurs sur le mode du non-choix.

6. B.3.2. Peuplement « volontaire »

L'obtention d'un logement est le facteur premier qui incite les ménages à choisir de vivre dans la zone d'Ali Mendjeli. L'occupation volontaire pour des raisons d'ordre professionnel est rare. Basées uniquement sur la solvabilité des demandeurs dans les cas des logements de la promotion immobilière privée, ou sur la non-possession d'un bien immobilier, la priorité accordée aux couples mariés et le respect d'une fourchette de revenu dans le cas des demandes de logements réalisés directement par l'État (location-vente) ou avec son concours (logement social-participatif), les conditions de vente sont très larges au regard de celles inhérentes à une *ville nouvelle*[601]. Les demandeurs, puis acquéreurs de logements ne sont pas tenus de travailler dans la « ville nouvelle ».

Bien qu'ils aient élu domicile dans la zone de leur propre chef, les interviewés soulignent souvent qu'ils ont choisi cette localisation résidentielle par défaut. Ils se rabattent sur la ville nouvelle parce qu'ils n'ont pas trouvé un logement dans la ville-centre, conforme

[601] Ces conditions ce retrouvent quel que soit le type d'aménagement urbain en Algérie. Il n'y a aucune spécificité comme l'exigerait une *ville nouvelle*.

à leurs besoin, avec des modalités de vente et de constructions qui leur conviennent et à un prix accessible. Il ne faut pas négliger l'attachement de la population à la ville de Cosntantine où elle a souvent vécu un certain temps. L'expression de cette forme de choix par dépit se manifeste quel que soit le type de logement acquis ou en cours d'acquisition. Hafid est professeur à l'université. Il est propriétaire d'une villa dans l'UV 5 où il réside avec sa femme et ses enfants. Interrogé sur les raisons de son installation il explique :

> « *Parce que je n'ai pas trouvé ailleurs, tout simplement. Mais moi j'habite un quartier très paisible, il est très vivable, mais le problème c'est ça. Il y a un problème d'accès monstre* [nous sommes dans la voiture de l'interviewé à une heure de pointe]. *C'est scandaleux, il y a un seul accès, avec deux universités, un seul accès !* »
> J.M.B : « *Mais vous êtes venu ici parce que vous n'avez pas trouvé quelque chose dans vos prix à Constantine ?* »
> H. : « *Bien sur, mille fois bien sur. Tu n'as pas le choix. Si j'avais le choix je ne serai jamais à la ville nouvelle. Même si j'y suis dans une cité résidentielle de qualité, l'UV5 c'est là où il y a le promotionnel, c'est là où il y a les villas, il n'y a pas de social dans l'UV5. J'ai construit ma propre villa.* » (Entretien, 15 mai 2013)

Il en est de même pour les quatre futurs propriétaires ayant opté pour la formule location-vente qui suivent :

> Latif[602] : « *Il n'y avait pas d'autre choix, il n'y avait pas d'autre solution qu'ici à la nouvelle ville*. » (Entretien, 19 avril 2009)

> Rafik[603] : « *C'est la seule occasion qui s'est présentée. Les projets se sont faits ici.* » (Entretien, 15 avril 2009)

> Nabil[604] : « *C'était la formule* [location-vente] *qui était la plus plausible et la plus faisable à l'époque, c'est tout. C'est aussi parce qu'en ville le logement coûte extrêmement cher.* […] *Je suis venu pour avoir une maison, c'est aussi basique que ça.* » (Entretien, 21 avril 2009)

[602] Latif a 40 ans. Marié et père d'un enfant, il est administrateur privé. Son salaire mensuel est compris entre 20 000 et 30 000 dinars par mois. Installé à Ali Mendjeli en 2008, il est en accession à la propriété dans un immeuble de grande hauteur (I.G.H.) construit par la société COSIDER, situé à l'U.V. 1.
[603] Rafik est âgé de 32 ans et célibataire. Pharmacien à son compte dans le quartier Djebel Ouahach à Constantine, il a élu domicile à Ali Mendjeli en 2007. Il réside dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, sis à l'U.V. 9.

Hicham[605] : « *Il n'y avait pas d'autre choix. À Constantine, le logement c'est saturé.* » (Entretien, 21 avril 2009)

Parmi les habitants qui investissent volontairement la zone urbaine, il y aussi les bénéficiaires de logements sociaux locatifs. Ils expliquent d'une part leur localisation par le fait que ce type d'habitat y est concentré, d'autre part, par leur « droit » à un logement social.

6. B.3.3. L'occupation stratégique

Ce que nous entendons par cette formulation procède du peuplement de la zone par des habitants qui élaborent des stratégies, pour bénéficier d'un logement dans le cadre d'une politique publique d'habitat alors qu'ils n'en ont pas la légitimité. Si cette forme d'occupation n'est pas quantifiable, il apparaît qu'elle ne doit pas être négligée tant les habitants de la "ville nouvelle" y font référence : surtout ceux qui respectent les conditions d'éligibilité et la relatent souvent sur le ton de la jalousie, mais aussi ceux qui la mettent en pratique. Le récit suivant est exemplaire.

Lyes[606] : « *Avant de venir ici j'étais à Sidi Mabrouk supérieur* [un quartier central de Constantine]*, du côté de la gendarmerie.* […] *Je me suis marié en 2002 et j'ai pris une location aux quatre chemins* [dénomination populaire du lotissement informel] *à l'entrée de la nouvelle ville, près de mes beaux-parents. J'ai pris cette location pour avoir un logement ici à la nouvelle ville. C'était une ruse pour avoir un logement social. Comme j'étais marié, j'avais besoin d'un logement. Mes beaux-parents étaient dans un bidonville. J'ai loué un logement évolutif pendant quelques mois et ça a correspondu avec la commission de la wilaya. Ils sont venus recenser les gens qui habitaient dans le bidonville et j'ai sauté sur l'occasion. J'étais dans le bidonville de mes beaux parents, avec mon livret de famille. Ils m'ont demandé si j'habitais là et j'ai répondu que oui. Donc j'ai été recensé. Il n'y a pas eu*

[604] Agé de 45 ans, Nabil est responsable commercial dans une société pharmaceutique à Constantine. Marié, père de trois enfants, il s'est installé à Ali Mendjeli en 2008. Son revenu mensuel est supérieur à 80 000 dinars. Il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, sis à l'U.V. 1. Il est possède un véhicule

[605] Hicham a 41 ans. Il est marié et père de trois enfants. Il s'est installé à Ali Mendjeli en 2008 où il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, sis à l'U.V. 1. Docteur vétérinaire dans la fonction publique, ses revenus mensuels sont compris entre 20 000 et 40 000 dinars.

[606] Lyes a 37 ans. Marié et père d'un enfant, il s'est installé à Ali Mendjeli en 2003 où il est locataire d'un logement social situé à l'U.V. 8. Il est livreur.

d'enquête [approfondie]. *Mon beau-père et sa femme ont eu un logement, leurs deux fils et moi. On a eu quatre logements en même temps.* […] *C'est généralisé. Énormément de gens ont fait ça parce qu'il y a des fuites au niveau de la commission. Les gens parlent : "la semaine prochaine, on sera dans tel quartier pour recenser les gens". Donc les gens se préparent, même ceux qui n'habitent pas là-bas. Ils ont assez de temps la nuit pour construire un petit taudis, une pièce avec un peu de tôle et les gens attestent que cette personne là vit dans ce quartier là, depuis deux ans, trois ans. »*

J.M.B. : « *Pourquoi avez-vous choisi, finalement, de venir à Ali Mendjeli ?* »

Lyes : « *Je n'ai pas eu le choix. C'était l'occasion d'avoir un logement, c'était l'occasion unique.* » (Entretien, 9 juin 2009)

Le parcours résidentiel d'Abdelkader est aussi éclairant. Si finalement il a obtenu un logement social locatif dans la zone d'Ali Mendjeli de façon régulière dans le cadre de la politique de logement social locatif[607], il a essayé de bénéficier parallèlement d'un logement social de façon stratégique, dans le cadre de la politique de résorption de l'habitat précaire. Avant de s'installer à la "ville nouvelle", il vit au sein de sa grande famille, comptant 11 individus, dans un F3, « *une vieille bâtisse en ville à Cirta* ». Lorsqu'il se marie en 1981, il prend une location à la cité des frères Abbas, toujours à Constantine, pour acquérir plus d'indépendance. Non content de ses conditions résidentielles, il fait une demande de logement social en 1988 pour les raisons suivantes : « *J'étais locataire. C'est une maison, comment dirai-je, il y avait des chambres à louer, des maisons arabes là. T'as vu, où on est tous ensemble, y'a une seule porte, un seul sanitaire, y'a une seule fontaine, un seul robinet pour tout le monde* ». Mais sa trajectoire résidentielle est marquée par un autre lieu avant de venir s'installer à dans la zone d'Ali Mendjeli :

[607] La politique de logement social locatif se distingue de la politique de résorption de l'habitat insalubre. Alors que pour cette dernière, le fait d'habiter dans un logement situé dans ce qui est considéré par l'action publique comme un bidonville est le critère obligatoire pour en être destinataire, les critères d'accès à un logement social locatif dans le cadre de la politique éponyme sont différents. Ils ont trait au niveau de revenu du demandeur, de même qu'à ses conditions d'habitat, sa situation familiale et personnelle, et l'ancienneté de sa demande. En outre, ne peuvent postuler à l´attribution d´un logement public locatif social), les personnes qui :
- possèdent en toute propriété un bien immobilier à usage d´habitation (appartement, villa, studio, duplex…);
- sont propriétaires d´un lot de terrain à bâtir ;
- ont bénéficié d´un logement public locatif, d'un logement social participatif (LSP), d´un logement rural ou d´un logement acquis dans le cadre de la location-vente (AADL);
- ont bénéficié d´une aide de l´Etat dans le cadre de l´achat ou de la construction d´un logement ou de l´aménagement d´un logement rural.
Parce que le loyer pratiqué est bas, ce type d'habitat est très prisé par les ménages algériens des classes populaires. Il l'est d'autant plus, que la plupart des bénéficiaires considèrent l'appartement comme leur propriété une fois acquis. Cette considération est telle que c'est une des raisons du non paiement des loyers (cf. *infra*, chapitre 7 Espaces vécus et citadinités émergentes en « villes nouvelles »).

« *Je suis passé par plusieurs chemins. En dernier lieu, je ne t'ai pas raconté, j'ai eu un autre travail et j'ai fait un départ volontaire, la société m'a indemnisé, ils m'ont donné de l'argent, j'ai acheté un gourbi* [au niveau du pont de Sidi Rachid, dans le quartier du Bardo à Constantine]. *Pour faire quoi ? Pour amener mon frère avec moi, comme ça nous aurons deux logements. Mais ça n'a pas marché. On a fait du business mais ça n'a pas marché. J'achète un gourbi, l'État vient recenser combien de personnes vivent dans ce gourbi, deux pièces et on montre quatre livrets de famille. Il y a des gens intelligents à l'APC* [assemblée populaire communale] *de Constantine, ils ont posé la question "comment vous faites pour dormir, avec quatre conjoints, comment vous faites pour dormir la nuit, il n'y a pas assez de place, deux pièces. Montrez-moi vos ustensiles pour manger, vous, vous, vous et vous", il n'y a rien. Quatre livrets, moi et mes trois frères. C'est comme ça, il y a une inflation, l'État construit des logements, moi je n'en ai pas mais il y en a d'autres qui les revendent à des prix… Il y a des connivences avec les gens de l'APC, "toi je te recense, je donne à ton frère et on te met deux livrets", t'as saisi ? Et en plus avec l'argent. Moi j'ai le gourbi, on achète le parpaing, on construit et demain vous avez, hop, ça pousse très vite, deux pièces, trois pièces, pour 5 millions* [de centimes] *on construit un gourbi, et hop je mets une parcelle, un barbelé, c'est à moi, si tu veux, je te le vends* [rires]. *Tu achètes le parpaing, il y a des gens qui travaillent le béton la nuit, et hop, demain vous venez, et il y a une autre maison. C'est comme ça que ça se passe. Moi je prends un gourbi, je mets une petite parcelle à côté, je la vends. Je la vends et les agents de l'APC viennent, ils constatent et ils ne disent rien. Il y a le bakchich. Moi je te donne maintenant et toi tu me donnes après, moi je te donne pour pas démolir, je dis "on a besoin, pour ma famille, on n'a pas de maison, il y a le terrorisme, ils sont venus, ils sont… ". Et après dès que l'État dit qu'il faut enlever les gourbis, le même agent me consulte pour me mettre un livret de famille, d'une personne de sa famille pour le mettre avec moi, c'est comme ça que je lui demande… Sinon je n'accepte pas. Je te donne dix tu me donnes vingt.* […] *Et après, moi j'ai eu mon logement avec deux trucs, une demande de logement social, et le gourbi. Cà m'a fait une confusion avec l'État et avec l'APC. Parce qu'au début j'ai eu un gourbi, et ils m'ont recensé, ils m'ont octroyé un logement et après le quota social, ils m'ont rayé de la liste, je n'ai pas été très malin, sinon le gourbi j'aurai du le mettre au nom de mon frère. Mais j'ai eu peur qu'en le mettant au nom de mon frère, il ait le logement et que sa femme lui dise "hop, c'est pour nous". Donc j'ai tout abandonné, pour ne pas le laisser à mon frère, parce que sa femme elle est méchante. Voilà, j'ai laissé derrière moi des centaines de millions… Tu sais ce qu'on fait chez nous, des divorces, on fait des dossiers de divorce pour que ma femme ait un logement seul, la démarche pour le divorce c'est le dossier de séparation, pour avoir un logement social. C'est comme ça qu'on fait chez les gourbistes,*

y'a des gens qui ont fait cette démarche, comme ça ils ont deux logements. Le mari il a celui de la demande de logement social et sa femme elle a le logement du gourbi, et après on se remarie, on refait la paperasse. On vend 150 millions et on est riche, on achète la voiture, etc. Tu comprends, il y a beaucoup de trucs là, beaucoup d'astuces. »

Au regard de ces deux discours, il faut noter que les écueils relatifs à l'attribution de logement observés dans les zones résidentielles aménagées selon des modalités classiques comme de type lotissement, c'est-à-dire autre que celle d'un aménagement de « ville nouvelle », ne sont pas évitées.

6. B.4. Une ségrégation résidentielle ancrée… corollaire d'une marginalité sociale accrue

Comme M. Côte, mais avec un recul supplémentaire de sept années de formation socio spatiale de la "ville nouvelle", nous posons la question, où est la ville *melting pot* ? Suggérant ainsi qu'en 2013, la zone urbaine d'Ali Mendjeli fait figure, à l'échelle de l'agglomération urbaine de Constantine, d'un espace ségrégué socio-spatialement. Elle est l'espace principal de concentration des populations défavorisées dans le groupement de Constantine, qui par ailleurs sont surreprésentées dans le périmètre du projet, ce qui confère aussi à une ségrégation socio-spatiale à cette dernière échelle. Certes, depuis 2006, une quantité non négligeable de ménages appartenant à la classe moyenne s'est installée dans la zone via l'achèvement de certains programmes de logements de types location-vente, socio-participatif (renommé par la suite participatif aidé) ou encore promotionnel. Néanmoins, la reconversion en logements sociaux locatifs d'une grande partie des programmes de logements de types précités qui a été opérée depuis, réduit le poids de la classe moyenne dans la structure sociale de la zone étudiée. Si le qualificatif de « ville des pauvres » (*op. cit.*, p. 68) est exagéré, celui de « *ville du logement social* »[608] paraît adapté. En outre, la classe aisée

[608] S.-E. Messali, employé à la Direction de l'urbanisme et de la construction qualifie la "ville nouvelle" de cette manière. Durant un entretien réalisé le 28 juillet 2010, il explique que le rythme de la consommation foncière y a été trop rapide : « *on a consommé en dix-quinze ans ce qui aurait du l'être en 30 ans. Le rythme de la construction s'est accéléré depuis 2004*. […] *Il faut aussi savoir que la commune d'Aïn Smara reporte ses programmes de logements sur le site d'Ali Mendjeli faute de foncier* ». La rapidité de la consommation foncière s'est accrue avec les programmations successives de 5 000 logements sociaux à Constantine en 2007, et 5 000 autres en 2008. « *On a pensé à en injecter 2 500 dans les U.V. 19 et 20* mais ce n'était pas suffisant ». Pour remédier à ce manque, paradoxal pour un projet planifié, la DUC s'est engagée dans des opérations de récupération foncière, par exemple auprès de l'AADL mais aussi d'autres investisseurs, qui tardaient à mettre en

est faiblement représentée. Elle préfère investir des quartiers périphériques plus proches de la ville-centre, tels que ceux dénommés Bab jdid, loti par le promoteur privé Benchicou, ou encore Belhadj, pour ne citer que ces deux exemples où règne une homogénéité sociale par le haut. L'occupation du sol par de l'habitat individuel de type "villa" est un indicateur de la présence de la classe aisée. Or, à l'échelle de l'aménagement étudié, la part qu'il occupe est minime (planche n°66). Par ailleurs, son cantonnement dans la seule unité de voisinage (U.V.) n°5 et son extension appelle à l'observation d'une troisième forme de ségrégation socio-spatiale, d'échelle infra-urbaine. Elle se révèle aussi dans la répartition des opérations de relogement inhérentes au programme de RHP, regroupées par U.V., et qui débouche ainsi sur des zones de relogés. Alors que M. Côte explique que les pouvoirs publics, parce qu'ayant vu les risques que représentent ces espaces socialement homogènes issus du relogement sur un même ilot de familles d'un même bidonville, seraient passés à une politique de relogement par petits groupes (p. 66), les opérations de relogement les plus récentes indiquent le contraire. Les ménages relogés sont encore regroupés par U.V., au gré des logements disponibles. L'U.V. 19 ne concentre que des opérations de relogement.

valeur les terrains qui leur avaient été attribués : « *on a fait l'erreur de leur céder les terrains avant le permis de construire*. *On a aussi reconverti les programmes de logements promotionnels en logement social, en 2009 on a annulé les affectations faites aux promoteurs* [privés]. »

Planche n°66 L'habitat individuel dans la zone d'Ali Mendjeli

Strictement localisé dans l'U.V. n°5, au contact d'habitat collectif de type promotionnel, l'habitat individuel occupe une petite partie de la zone étudiée.

Source : Google Earth, photographie satellitaire, 2013.

Ces différentes formes de ségrégation socio-spatiale distancient d'avantage cette "ville nouvelle" du concept, dont une des finalités est l'aboutissement à un espace urbain doté d'une hétérogénéité socio-spatiale[609]. L'état actuel de l'occupation humaine de la zone d'Ali

[609] Cf. chapitre 1, § 1.3.2.6.

Mendjeli en fait une marge socio-spatiale car elle circonscrit essentiellement « des populations diverses allant des plus pauvres aux couches sociales aux revenus moyens »[610].

Pour la population précaire contrainte d'habiter dans la zone d'Ali Mendjeli, qui est donc majoritaire dans la structure sociale de l'espace produit, sa relocalisation résidentielle dans la périphérie de Constantine conduit à une aggravation de sa situation économique. Selon les témoignages recueillis auprès de personnes appartenant à cette catégorie sociale, le coût de la vie y est plus élevé pour plusieurs raisons qui se conjuguent. Sans hiérarchisation, il s'agit : du prix du loyer jugé plus élevé ; de la formalité des conditions de logement dont l'échéance régulière du paiement du loyer et le raccord dans les normes aux réseaux d'eau, d'électricité et de gaz, qui lui aussi a un coût. De plus, s'ajoutent : l'éloignement de la ville-centre qui a pour effet l'augmentation du budget consacré aux mobilités quotidiennes, voire la création de cette dépense ; la forte diminution des possibilités de travail tant formel qu'informel ; la perte des solidarités locales tant familiales, amicales, que commerciales ; la perte des lieux de vente de biens de consommation courante destinés aux classes précaires et populaires et une augmentation des prix des biens de consommation courante.

> « *Ce qui dérange beaucoup ici c'est de payer le loyer chaque mois, c'est un peu cher parce que nos moyens sont faibles. Il y a deux trois ans qu'on n'arrive plus à payer notre loyer et on a remarqué que 80% de la nouvelle ville, c'est des gens pauvres qui ne payent pas leur loyer. Ils ont arrêté de payer parce qu'ils n'ont pas les moyens.* […] *On payait 400 dinars et on payait notre location chaque mois. Maintenant c'est 2800, sans compter l'électricité, le gaz, les choses comme ça, l'eau. Avant d'avoir le logement, pour l'arrêté, on a payé une caution de 50000 dinars* […]. *Quand on était à Constantine, mon père était artisan-maçon. Il travaillait. Au centre-ville ça allait, ici c'est un peu. Il gagnait plus qu'ici quand on était là-bas. Ici on a juste apprécié que la superficie* [du logement] *augmente mais le reste non.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

> « Ici*, il y a plus de dépenses. Le transport, l'alimentation, un peu de tout, c'est cher. Ce n'est pas comme en ville.* […] *Les prix sont flambants. Chacun vends à sa manière, chacun fixe le prix à sa manière. Par exemple tu peux trouver le kilo de tomates à 60 dinars et là à 55 dinars.* […] *Le pouvoir d'achat ici est très cher par rapport à la vieille ville. Il est plus cher*

[610] 2013, N. Semmoud (coord.), *Marges et villes : entre exclusion et intégration. Cas méditerranéens*, Programme de recherche ANR, document de présentation, format PDF, 37 p., p. 3.

que par rapport au centre-ville. Parce qu'ici, pour le moment, il n'y a pas de contrôle des services de commerce. » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *Tu vois les prix, mon père* [Mohamed] *il t'a dit que c'était plus cher ici, parce qu'au balad* [désigne la ville de Constantine], *il y a le marché des pauvres*, *souk El Asser, c'est moins cher.* » (Samir[611], entretien, 21 juin 2009)

Faisant notamment référence à la perte des solidarités locales qu'il y entretenait, le premier changement par rapport à son lieu de vie précédent relaté par Abdelkader est :

« *Les prix, euh on dépense beaucoup. Ici, avec l'argent tu marches, tu n'as pas d'argent, tu as le mur, tu t'appuies contre le mur et tu attends que le Dieu fasse un versement. Ici la vie est chère. Ici, parce qu'à Constantine c'est des fiefs, des fiefs où on se connait. Moi, l'épicier, je peux dire à mon fils "va chez tonton Ahmed, dis lui "papa demande deux bouteilles d'eau, une bouteille de gaz, deux petits pains et six œufs"", sans argent et il va lui marquer 250 dinars. Mais ici non. Ici je ne connais personne qui fait du crédit. Dans un café, si tu n'as pas d'argent, c'est non. C'est un peu cher ici. Là-bas on mange trois petits pains, ici on mange dix petits pains. On mange beaucoup ici.* […] *Ici la vie est plus chère, ce n'est pas le côté alimentation, c'est la vie qui est plus chère, parce qu'ici on dépense beaucoup d'argent. Pour moi-même je dépense plus de 300 dinars par jour, cigarettes, café. Pour manger, avec les enfants, ça revient à 800 dinars par jour. Le lait, le pain, ailleurs on mange trois petits pains, ici on mange huit petits pains, c'est à cause de l'air pur. Ici, c'est comme si vous allez à la mer vous mangez deux fois plus, vous avez plus faim. Au début j'ai fait un grand ouf mais après ça a poussé là les factures. L'argent qui sort et tu n'as plus rien du tout. Je me trouve endetté avec l'État. J'ai fait des prêts, avec mes voisins, les amis. Euh, le travail, je travaillais dans un hôtel mais après il a fermé.* » (Entretien, 27 juin 2009)

La plupart des ménages installés dans la zone d'Ali Mendjeli dans le cadre d'opérations de relogement ne nient pas les gains en termes de salubrité et de confort de leur espace domestique, néanmoins ils regrettent et finissent par rejeter le prix à payer pour y accéder. Le non paiement généralisé[612] des loyers de logements sociaux locatifs, prépondérants dans le parc de logement, qui d'après les ménages concernés est le fait de leur précarité économique, est un indicateur de l'accroissement de la marginalité sociale de ces catégories sociales

[611] Samir est étudiant.
[612] Ce fait a atteint une telle ampleur qu'il est souvent l'objet de médiatisation dans la presse.

fragiles. Cependant, la faiblesse du niveau de revenu ne semble pas constituer le seul facteur explicatif du non paiement, elle s'explique aussi par un effet d'entrainement collectif.

A. : « *Vous devez aller payer l'arrêté et trois mois de loyer, consécutifs, avant de prendre les clés en main. On a payé tout et après, nous sommes obligés de payer le compteur d'électricité, le compteur d'eau.* »

J.M.B. : « *Et ça, vous en pensez quoi, vous dites "nous sommes obligés" ?* »

A. : « *Oui, sinon ils ne vous donnent pas les clés. Vous devez payer les charges, on a tout payé. Apparemment, là, loyer n'a pas été payé pendant six ans. C'est mon cas, dans mon cas je n'ai pas payé le loyer depuis six ans.* »

J.M.B. : « *Pourquoi ?* »

A. : « *Parce que ! Parce que quoi ? Parce qu'il n'y a pas d'argent, c'est comme ça, c'est trop cher.* »

J.M.B. : « *Le loyer est trop cher ?* »

A. : « *Oui, c'est trop cher.* »

J.M.B : « *Combien c'est le loyer ?* »

A.: « *Pour moi, un F2, 1 300 dinars.* »

J.M.B. : « *Vous trouvez, c'est la seule raison, vous trouvez que c'est parce que c'est trop cher ?* »

A. : « *Non, non, ce n'est pas la seule raison… Je ne sais pas moi, c'est avec le temps. Moi j'ai payé, j'ai payé et on est passé par une période où on a relâché. Je n'ai pas payé pendant six mois, sept mois, huit mois, tout un cumul. Je me suis retourné vers les voisins et je les ai vus, tout le monde n'a pas payé. On s'est solidarisé, c'est toute la nouvelle ville, c'est 70% des gens qui ne payent pas leur loyer, à part l'eau et l'électricité qu'on paye, parce que c'est une consommation normale. Mais le loyer, on ne paye pas.* »

J.M.B : « *Pourquoi vous vous êtes solidarisés ?* »

A. : « *Parce que ce n'est pas logique de donner des appartements à 60% de réalisation.* […] *En matière de construction, y'a pas de persiennes, y'a pas de porte, des portes cassées, la tuyauterie de l'eau et du gaz, usée, cassée. On a tous réaménagé nos installations et quand on réclame auprès de l'OPGI, c'est "oh, faut voir avec la direction, faut voir avec Alger, il faut écrire, saisir la justice" et tout le monde en a marre.* […] *Je n'ai pas payé le logement, premièrement c'est un délaissement de ma part. Je parle de ma personne, j'ai payé pendant les premiers temps et après je me suis dit " le mois prochain je paye deux mois, le mois d'après je paye trois mois" et ainsi de suite. Cà s'est accumulé, huit, neuf mois, je me suis retrouvé avec des gens qui n'ont pas payé avant moi. Et on a fait des réclamations et tout le*

monde a été d'accord pour ne pas payer le logement. […] *Si vous prenez le cas individuellement, si vous êtes seul à ne pas payer, ils vont saisir les autorités, et vous aurez des problèmes. Mais si on est en groupe, toute la localité là, 10 000, 20 000, ils sont obligés de prendre une décision, ou ils font dégrader le montant du loyer ou on ne paye pas.* »

J.M.B. : « *Ou ils font les travaux.* »

A. : « *Les travaux on les a déjà fait nous-mêmes ! Par nos propres moyens.* […] *La raison de cette solidarité c'est ça. Nous avons une grande part de responsabilité de ne pas avoir payé nos loyers. Parce que, quand moi j'ai débuté, j'ai payé, j'ai payé. Si j'avais poursuivi, ma conscience serait tranquille, parce qu'on ne peut pas être solidaire comme ça, contre notre Gouvernement, ne pas payer comme ça. Il y a des gens qui sont passés à la Justice mais elle ne peut rien trancher. Le dossier, vous avez 30 millions de créances que vous n'avez pas payé, qu'allez vous faire ? Pas d'argent.* […] *On paye le loyer, on paye le loyer. Mais après c'est un peu délicat, on est endetté jusqu'au* [cou]*, nous avons nos propres appartements, avec nos meubles, etc. Mais vis-à-vis de l'État on est toujours créancier et la facture est grande, ça pousse, ça monte, moi j'ai plus de 150 000 dinars, 15 millions de centimes* [d'arriérés]. » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Il faudrait que les loyers soient faits par rapport aux salaires algériens.* […] *Et il y a des gens qui ne travaillent pas.* […] *L'État sait que les gens ne peuvent pas payer le loyer. C'est un programme de l'État pour enlever tous ces bidonvilles, la plupart des gens ils ne travaillent pas.* […] *Il y a même des retraités, ils ont chaque mois 8 000 dinars. Là mon père il a 8 000 dinars.* […] *Il ne paye pas le loyer.* » (Samir, entretien, 21 juin 2009)

L'addition des différentes charges décrites, en contrepartie d'une amélioration des conditions d'habitat, semble accroître la marginalité sociale de la population précaire qui vit à Ali Mendjeli. En ce sens, nous rejoignons les observations faites récemment par N. Semmoud et O. Legros dans d'autres contextes d'aménagement de périphéries de grandes villes maghrébines[613].

[613] La première écrit : « la structure socio-spatiale des périphéries fait apparaître de nouvelles formes d'exclusion, provoquées par l'éloignement de populations aux revenus modestes ou moyens des centres et des lieux d'activités et d'équipements, éloignement qui participe de leur fragilisation sociale » (p. 19). Le second écrit : « les interventions publiques dans les bidonvilles et dans les quartiers non réglementaires règlent moins la question des bidonvilles qu'elle ne la déplace vers la périphérie où les enjeux fonciers, sociaux et politiques sont moindres que dans les anciens quartiers informels, désormais intégrés ou en cour d'intégration à la ville conventionnelle » (p. 80). Voir la synthèse du rapport scientifique du programme de recherche *Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*, 2010, coordonné par P. Signoles, format PDF, 1ère partie « Mobilités résidentielles, pratiques de mobilités et constructions territoriales en périphérie(s) des grandes villes, pp. 13-31, 3ème partie, chapitre 2, « Les interventions publiques et leurs effets sur le gouvernement des bidonvilles et des quartiers non réglementaires », pp. 75-81, 91 p.

Conclusion

Cette analyse de l'occupation humaine des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt démontre, pour les deux cas, que les prévisions démographiques ne sont pas atteintes. La première, qui devait comprendre une population de 300 000 habitants à l'échéance du projet soit en 2013, est loin du compte. Il en est de même pour la seconde où sont dénombrées 51 000 résidants et certainement beaucoup moins si les sources officielles ne dénombrait que les néo habitants, contre 115 000 projetés à la même période. L'entrée par l'occupation humaine révèle un manque de fiabilité des informations démographiques communiquées sur les « villes nouvelles », voire une opacité s'agissant de leur réalité démographique. Une tendance à la surestimation de leur occupation est observée, qui s'explique par la perception par les porteurs de projets d'une population nombreuse en tant qu'argument de réussite des aménagements. Après avoir décrits ces espaces comme sous-peuplé pour celui relatif au projet de Tamansourt et relativement peuplé pour celui d'Ali Mendjeli, nous avons mis en exergue les facteurs qui sont soit les freins, soit les moteurs de leur peuplement. Dans les deux cas, avec plus d'ampleur pour le projet d'Ali Mendjeli, certainement compte tenu de son démarrage plus précoce, ces zones de "ville nouvelle" figurent comme les principaux réceptacles des « mobilités imposées »[614] afférentes aux politiques d'habitat actionnées sur chacune des métropoles régionales. En outre, il ressort que l'occupation dirigée est un vecteur hautement prédominant du peuplement de ces zones périphériques. Il semble y avoir un rapport entre l'aménagement par grand projet de type « ville nouvelle » et les actions publiques massives de relogement et/ou de recasement. La nuance semble être qu'ici, le grand projet n'est pas le déclencheur ni l'outil de légitimation des dites actions mais le réceptacle, tel une opportunité spatiale. Par ailleurs, cette entrée par l'occupation humaine des espaces réalisés montre, pour chaque cas d'aménagement, qu'il est en inadéquation avec le concept de *ville nouvelle*, tant pour ce qui est de ses modalités de peuplement, que de sa composition socio-spatiale. Pour les premières, seul l'accès au logement compte. Or, cela ne garantit en rien la réalisation d'un espace autonome. Pour la seconde, les situations observées ne semblent guère refléter la moyenne nationale de la composition socio-spatiale. Les zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt sont marquées par une forte ségrégation socio-spatiale lisible à plusieurs échelles. Elles concentrent

[614] 2013, N. Semmoud (coord.), *Marges et villes : entre exclusion et intégration. Cas méditerranéens*, Programme de recherche ANR, document de présentation.

essentiellement des classes sociales économiquement précaires, dont la relocalisation résidentielle est source d'une aggravation de leur marginalité sociale. À l'issue de ce chapitre, il est nécessaire de rappeler que l'analyse de l'occupation humaine actuelle des zones étudiées montre qu'elles sont des espaces de ségrégations socio-spatiales produits au travers de ces projets. Ce constat étant posé, se pose la question de savoir si les mobilités engendrées, prises dans leur ensemble, permettent seulement d'obtenir une régulation sociale à travers l'accès au logement, ou si elles permettent de générer des formes d'intégration sociale (urbaine). Autrement dit, les "villes nouvelles" radioscopées tiennent-elles de simples politiques d'habitat agrégées, de plusieurs types mais dont certains sont largement dominants, ou s'agit-il de politiques urbaines ? Cela revient à s'interroger sur les conditions de vie qu'offrent ces espaces périphériques.

Chapitre 7 Espaces vécus et citadinités émergentes en « villes nouvelles »

> « Le quotidien, c'est ce qui nous est donné chaque jour (ou nous vient en partage), ce qui nous presse chaque jour, et même nous opprime, car il y a une oppression du présent. » (M. de Certeau, 1980[615])

Introduction

L'aménagement public de l'espace est censé en permettre une meilleure habitabilité. En l'occurrence, un projet de ville nouvelle devrait aboutir à un espace doté d'une forte urbanité, c'est-à-dire possédant des attributs « qui en font une ville »[616]. C'est une condition à la fois de son autonomie et de son appropriation, donc de sa territorialisation, par ses habitants. Plus largement, vu les prétentions explicites et implicites d'une telle action, une ville nouvelle devrait présenter de bonnes conditions de vie du point de vue de ses habitants. Ici, afin de mieux caractériser la production spatiale de l'action publique dans les périphéries, nous empruntons le regard des habitants. Cette posture présente l'intérêt de reconnaître les « [hommes – habitant comme] des sujets actifs et pensant de leur propres territoires de vie »[617]. À travers leurs espaces vécus au quotidien, la ville nouvelle réelle, celle des habitants, est confrontée à la ville nouvelle idéelle, celle des pouvoirs publics. Nous voulons savoir si, d'après leurs habitants, ces espaces produits par le haut, méritent leur qualificatif. Les « villes nouvelles » de Tamansourt et d'Ali Mendjeli font-elles ville, à minima y observe-t-on des centralités naissantes ou s'agit-il de grandes zones résidentielles périphériques sous-équipées, autrement dit, de "méga" marges urbaines ? Selon Guy Di Méo, l'*espace vécu* renvoie à une dimension imaginaire en tant que représentation de leur espace de vie par les femmes et les hommes. Ce dernier « se confond pour chaque individu avec l'aire de ses pratiques spatiales. Il correspond à l'espace fréquenté et parcouru par chacun avec un

[615] M. De Certeau, L. Giard et P. Mayol, 1994 (réed.), *L'invention du quotidien. 2. Habiter, cuisiner*, Folio essais, Gallimard, 1980 (1ère éd.), 415 p., p. 11.
[616] J. Lévy explique que l'urbanité est « ce qui fait qu'une ville est une ville » (*Le tournant géographique : penser l'espace pour lire le monde*, 1999, Belin, 399 p., p. 200).
[617] A. Frémont, 2009 (2ème. éd.), *La région. Espace vécu*, Flammarion, 1976 (1ère éd.), 288 p., p. 9.

minimum de régularité »[618]. Dans notre cas d'étude, l'*espace vécu* des habitants paraît un analyseur pertinent pour évaluer l'*urbanité* qu'ils confèrent à leur espace de vie, ainsi que leurs constructions et leurs éventuels ancrages territoriaux. Dans son travail sur l'*urbanité,* afin d'en élaborer des modèles, J. Lévy a identifié treize critères : densité ; compacité ; interaccessibilité des lieux urbains ; présence d'espaces publics ; importance des métriques pédestres ; coprésence habitat/emploi ; diversité des activités ; mixité sociologique ; fortes polarités intra-urbaines ; productivité marchande par habitant ; auto-évaluation positive de l'ensemble des lieux urbains ; auto-visibilité et auto-identification de la société urbaine ; société politique d'échelle urbaine. Selon le chercheur, du seul point de vue de l'urbanité, plus l'espace analysé tend vers ces critères, « plus l'option urbaine y est assumée et logiquement plus efficace »[619]. Nous faisons nôtre cette approche même si nous sommes conscients de certaines de ses contradictions. En effet la position de J. Lévy est très "large". Des critères qu'il utilise pour évaluer l'urbanité d'un espace pourraient aussi l'être pour la citadinité. Il en est ainsi de « coprésence habitat/emploi ; diversité des activités ; mixité sociologique ». En outre nous adoptons cette posture tout en ayant connaissance que le débat sur le contenu de la citadinité et de l'urbanité est loin d'être tranché. On peut rappeler pour mémoire le récent texte d'Isabelle Berry-Chikhaoui, « Les notions de citadinité et d'urbanité dans l'analyse des villes du monde arabe. Essai de clarification »[620].

L'analyse de l'*espace vécu* des habitants d'Ali Mendjeli et de Tamansourt menée dans le cadre de ce doctorat a permis de vérifier, indirectement ou précisément, le niveau de présence de ces critères dans les espaces produits.

Cherchant à nous informer sur les représentations que les habitants se font de leurs nouveaux espaces de vie, nous avons opté pour la technique de l'entretien, adaptée pour collecter de la matière discursive relative à leur vécu quotidien. Au total 43 entretiens formels ont été réalisés avec des habitants-résidant, dont 28 pour ceux de la zone d'Ali Mendjeli et 15 pour ceux de Tamansourt[621]. Les entretiens, tous enregistrés, ont été menés en des lieux divers : aux logements des interviewés, aux logements de l'intervieweur, dans des cages d'escaliers, sur des parking d'immeubles, dans des halls d'entrée et d'étage d'immeuble, à

[618] 2000, « Que voulons-nous dire quand nous parlons d'espace», *in Logiques de l'espace, esprits des lieux : géographies à Cerisy*, J. Lévy, M. Lussault (dir.), Belin, 351 p., p. 39.
[619] J. Lévy, 2003, « Urbain (modèle) », *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, J. Lévy, M. Lussault, Belin, pp. 952 – 957, 1033 p.
[620] 2009, dans « Urbanité et citadinité dans les grandes villes du Maghreb », *Les Cahiers d'EMAM*, n°18, 128 p., pp. 9-20.
[621] Cf. listes, annexe B.

l'intérieur ou sur des terrasses de cafés, dans des voitures, devant des ascenseurs, devant des commerces de proximité, sur des trottoirs et des places publiques, etc. D'emblée, il faut reconnaître trois défauts à la méthode adoptée. Pour des raisons pratiques, nous avons choisi de nous focaliser sur des chefs de famille sous-entendant par là des hommes, même si dans la pratique ce n'est pas toujours le cas. Par ailleurs, cela a éludé en grande partie la classe sociale de la jeunesse, qu'on fixera entre quinze et trente ans. Or l'*espace vécu* varie selon le sexe et l'âge[622]. En cela, notre approche sur l'*espace vécu* des villes nouvelles est partielle mais présente tout de même une grande richesse heuristique. D'autant plus que seuls deux chercheurs se sont intéressés aux territorialités à l'œuvre dans la ville nouvelle d'Ali Mendjeli[623], selon deux axes qui laissent la porte ouverte à d'autres apports. D'autre part, l'espace vécu comme entrée analytique est justifié par notre volonté d'inciter à mesurer les effets concrets d'aménagements spatiaux réalisés en grande partie sur une logique de grands projets. En effet, ces derniers temps, l'aménagement par grand projet a fait l'objet de nombreux écrits scientifiques – comme un écho aux nombreuses réalisations qui s'en réclament – mais essentiellement focalisés sur les modalités de leur maîtrise d'ouvrage urbaine et pas assez sur ce que N. Semmoud appelle « la réception sociale de l'urbanisme », urbanisme que nous qualifions de ou par projet pour actualiser l'expression.[624] Le troisième défaut – mais en est-il vraiment un ? – s'agit du risque de figer des territorialités alors que les projets qui en sont les déclencheurs nécessitent un temps long. Ce qui vaut comme réalité territoriale pour les habitants de ces "villes nouvelles" lorsque nous écrivons, ne sera peut-être plus qu'un souvenir dans cinq, dix, quinze ou vingt ans. C'est pour cela que dans le cadre de cette entrée analytique, nous focalisons sur le cas d'Ali Mendjeli où un temps plus long de l'habiter a pu s'écouler. La décision de moins fouiller la question de l'espace vécu à Tamansourt a été prise en 2008 étant donné le peu d'intervalle de temps entre le démarrage du projet et l'installation des habitants. Cependant, notre recherche s'étalant sur la durée – le projet a presque dix ans lorsque nous écrivons – nous avons décidé de glaner des discours d'habitants à propos de leur nouvel espace de vie en 2010, lors de notre dernière mission où

[622] D'après G. Di Méo, l'espace vécu « s'élargit ou se rétrécit à la mesure des âges, des sexes, des classes sociales, des possibilités de déplacement, […] », (*Ibid.*). Selon le même auteur, l'espace vécu est une des notions réunies au sein du concept de territoire, au même titre que l'espace social et l'espace de vie, auxquels il adjoint « quatre significations supplémentaires : l'appartenance/l'identité collective, la dimension politique, un champ symbolique, l'importance du temps long », (*Ibid.*).

[623] A. Lakehal, 2013, *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, Thèse de doctorat, université de Tours ; L. Makhloufi, 2009, *La fonction territoriale du logement – Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli –*, Thèse de doctorat, université Mentouri de Constantine.

[624] 2007, *La réception sociale de l'urbanisme*, Paris, L'Harmattan, 254 p.

nous avons loué un appartement dans la « ville nouvelle ». Si nous n'avons pas eu l'occasion d'effectuer d'autre mission de terrain à Tamansourt depuis cette date, les informations collectées dans la presse via internet nous font penser que le discours des mêmes habitants serait, trois ans après, inchangé ou presque. Les entretiens avec des habitants de Tamansourt ont été réalisés selon le même guide que celui utilisé avec les habitants d'Ali Mendjeli, mais tout de même d'une façon moins directive. Comment a-t-on pris contact avec les habitants interviewés ? L'occasion nous a été donnée de rencontrer deux étudiants de l'université de Constantine résidant chez leurs parents dans la "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli. Après leur avoir expliqué le but de notre recherche, ce que nous avons dû refaire au préalable de chaque entretien, ils ont accepté de nous mettre en relation avec leurs pères et d'autres habitants pour que nous les questionnions. Ces premiers habitants interviewés nous ont recommandé à d'autres et ainsi de suite. Certains parmi eux nous ont mis en contact avec des secrétaires ou des présidents d'associations de quartier ou de copropriétaires, qui nous ont renvoyé vers d'autres acteurs du même acabit, etc. Les deux étudiants précités, par leur accompagnement régulier dans nos déambulations, nous ont tout de même permis de saisir un certain regard de la jeunesse qui vit à Ali Mendjeli, sur son espace de vie. En outre, en plus des missions d'une durée de cinq mois respectivement dans chaque territoire, le fait d'avoir résidé sur une période d'un mois dans chacune des "villes nouvelles" nous a permis de prendre directement contact avec nos voisins, puis certains de leurs amis et des commerçants. Tous, une fois au fait des raisons de notre présence, ont accepté de nous dévoiler une partie de leurs représentations des réalités des projets.

L'usage de l'*espace vécu*, qui, il faut le reconnaître, l'apparente beaucoup ici à la notion d'*habiter*[625], permet d'une part, d'apprécier le degré d'*urbanité* qui caractérise les « villes nouvelles » étudiées mais il permet aussi d'autre part, de cerner des formes de mobilisations individuelles et collectives en réaction à l'espace produit par le haut[626] le cas échéant et de ce

[625] L'*habiter*, est une notion phare de l'approche phénoménologique qui a connu une première actualité scientifique dans les années 1960 avec la sociologie de l'habitat. Il a récemment été réutilisé par la communauté scientifique (F. Navez-Bouchanine, 1997, *Habiter la ville marocaine*, Gaëtan Morin éditeur, L'Harmattan, INAU, 315 p. ; T. Paquot, M. Lussault, C. Younés (dir.), 2007, *Habiter, le propre de l'être humain. Villes, territoires, philosophie*, La Découverte, 379 p.). Il ne faut pas non plus négliger les travaux pionniers de Xavier Thyssen sur la notion d'habiter : 1983, *Des manières d'habiter dans le Sahel tunisien*, CNRS, 243 p. L'*habiter* ne se résume pas au seul acte fonctionnel de se loger, il recouvre : les rapports que les individus et les groupes établissent avec l'espace dans l'optique de son appropriation, à travers la manière dont ils l'occupent, le pratiquent, le parcourent, ou encore se le représentent. Cela aussi bien à l'échelle du logis qu'aux autres échelles qui composent l'*espace de vie* : voisinage, quartier, lieu de travail, ville, métropole.

[626] Voir à ce sujet les récents travaux suivants : I. Berry-Chikhaoui, A. Deboulet (dir.), 2007, *Villes internationales : entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, 325 p. ; H. Mouloudi, 2009,

fait nous permet d'entrer dans le champ de la *citadinité*. Cette dernière notion est saisie car elle nous paraît complémentaire de celle d'*urbanité* dans notre objectif de compréhension des territorialisations générées par les actions dites de ville nouvelle. Pour clairement les distinguer, l'*urbanité* « désigne les caractères de l'espace urbanisé », alors que la *citadinité* « ne semble pas tant concerner l'espace que les hommes et les femmes vivant dans cet espace »[627]. Autrement dit, s'intéresser à la citadinité, cela revient à plus empiéter dans le domaine de la sociologie urbaine que de la géographie urbaine, à la rigueur dans celui de l'urbanologie. Il faut se rappeler l'*urbs* et la *civitas*… Plus explicitement, « la citadinité procède d'un système récurrent entre les habitants et leur ville. […] Il y a citadinité ou l'habitant est citadin (de cette ville) lorsqu'il participe à son élaboration, c'est-à-dire qu'il contribue non seulement à la création de l'entité urbaine qui est sa ville, mais aussi à la construction de son image ou des ses images, qu'il y participe en tant qu'acteur décisionnel (les politiques, les aménageurs, les urbanistes, les artistes, les groupes sociaux prédominants et/ou ceux exerçant une pression sur les décisions à prendre, etc.), ou en tant que simple individu, par son mode d'habiter, par ses pratiques économiques, spatiales et sociales, par ses revendications et par les représentations qu'il se fait de l'espace et de la ville, de « sa » ville, c'est-à-dire en un mot, par ce qu'il est […] »[628]. Sans vouloir trop anticiper sur la description du niveau d'urbanité observé pour chaque cas d'étude, les revendications et les actions collectives, formelles[629] ou informelles, relatives aux manques urbains qui caractérisent les zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, dont les habitants font part et/ou en sont les acteurs permettent de saisir la formation de citadinités émergentes[630]. En outre, d'autres actions

---

« L'aménagement de la corniche de Rabat (Maroc) face au défi de l'environnement et du développement durable : quand la société civile prend les devants », *Les Cahiers d'EMAM*, n°17 ; H. Mouloudi, 2013, *Les projets d'aménagement des fronts d'eau de Rabat : systèmes d'action et stratégies d'acteurs*, thèse de géographie.

[627] P. Gervais-Lambony, 2001, « La citadinité ou comment un mot peut en cacher d'autres… », *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, É. Dorier-Apprill (dir.), Éditions du Temps, 191 p., pp. 92-108, p. 93. À propos de la distinction entre les deux notions, se reporter à l'article d'I. Berry-Chikhaoui, 2009, « Les notions de citadinité et d'urbanité dans l'analyse des villes du monde arabe. Essai de clarification », *Les Cahiers d'EMAM*, n°18, 130 p., pp. 9-20.

[628] I. Berry-Chikhaoui, 1994, *Quartiers et sociétés urbaines : le faubourg Sud de la Médina de Tunis*, thèse de géographie, université de Tours, 2 vol., 651 p., p. 615.

[629] Ici, cela signifie institutionnalisé, la plupart du temps sous une structure associative.

[630] En ce sens, nous nous inscrivons dans les propos d'A. Deboulet qui écrit, en faisant un parallèle entre la *citadinité* et *le droit à la ville* développé par H. Lefebvre : « on devient aussi citadin par une sorte de lutte qui s'inscrit sur la ville et qui naît des carences du milieu urbain. […] À la dotation en infrastructures de base et la mobilisation collective comme critères de citadinisation, on pourrait ajouter la présence d'espaces publics permettant l'identification et si possible l'insertion. Enfin, la citadinité est également conçue par les résidants comme un droit aux bénéfices de la société de consommation ». 1996, « Devenir citadin ou partir à la conquête de droits urbains élémentaires : exemples tirés de faubourgs récents du Caire », *La citadinité en question*, M.

collectives plus modestes, à des échelles plus fines, qui ont pour objet l'amélioration des conditions spatiales du quotidien et par répercussion, l'appropriation de leur *espace de vie*, ont été repérées.

Plus précisément, les entretiens sur les thèmes de l'urbanité et de l'espace vécu ont été effectués selon un cadre semi dirigé. Le guide d'entretien[631] qui a servi de fil conducteur, a été utilisé dans chaque cas, même si, pour des raisons notamment de spontanéité, il ne l'a pas été toujours dans le même ordre. Le guide est subdivisé en deux parties. La première comporte dix questions ouvertes, la deuxième comporte quinze questions ouvertes ou fermées plus précises. Nous avons pu concéder à certains interviewés que l'entretien était fastidieux de par l'importance du nombre de questions mais cela nous a semblé nécessaire pour collecter un maximum d'informations. On remarquera que les consignes contiennent pour seul indice spatial le terme ici. L'objectif est de limiter au maximum l'influence de la question sur l'appropriation de l'espace par les mots de l'interviewé, ainsi que sur sa hiérarchisation de l'espace. Autrement dit, à la première question sur son espace de vie, la référence de l'interviewé sera-t-elle à l'échelle domestique, à l'échelle du quartier, ou encore à l'échelle de la ville nouvelle ? Cet emboitement d'échelles rappelle l'image des coquilles développée par A. Moles et E. Rohmer dans leur travail[632], connexe à celui sur l'espace vécu. Comme on va le voir, notre thèse se structure ici sur ce jeu d'échelles, notamment parce que cela retranscrit objectivement les représentations de l'espace telles qu'elles sont majoritairement racontées par les habitants. Malgré cela, nous n'ignorons pas que la construction territoriale a tendance à se faire plus selon une dynamique de malaxage d'espaces vécus à différentes échelles que par leur empilement, l'image du palimpseste est explicite même si certains ont récemment démontré qu'elle pouvait être insuffisante.

La question n°1, "Pouvez-vous me raconter, m'expliquer comment vous vous êtes installé ici ?", a pour objectifs la restitution de l'itinéraire résidentiel de l'enquêté et la saisie des représentations qu'il associe à son nouvel espace de vie. Si l'interviewé se focalise uniquement sur son logement, il est relancé sur d'autres échelles de son *espace de vie*, telles que celles précitées. Dans la mesure du possible, les relances sont évitées si l'interviewé

Lussault, P. Signoles (responsables scientifiques), Tours, Fascicule de recherches n°29, URBAMA, pp. 141-158, p. 150 et 155.

[631] La version de terrain du guide d'entretien est présentée en annexe A.

[632] 1972, *Psychologie de l'espace*, 162 p. et 1976, *Micropsychologie et vie quotidienne*, 112 p.

aborde spontanément les données à informer[633]. Bien que le guide d'entretien soit très directif, si la personne interrogée est loquace et livre un discours répondant spontanément aux données recherchées, les consignes ne sont pas énumérées. De ce fait, une grande partie des entretiens a oscillé entre un cadre semi dirigé et un cadre libre. L'objectif de la question n°2, "Comment avez-vous trouvé votre lieu de vie lorsque vous êtes arrivé ici ?", est de cerner les registres de satisfaction et d'insatisfaction à l'égard du nouvel *espace de vie*. La question n°3 a pour but de saisir les représentations associées à l'*espace de vie* précédent : "Pouvez-vous me raconter comment était votre lieu de vie précédent ?". La quatrième question, "Avez-vous observé des changements depuis que vous habitez ici", déclinée aux échelles précitées, doit nous informer sur la nature des changements perçus, la façon dont ils le sont et celle dont l'interviewé les explique. La question n°5 a trait spécifiquement aux formes d'appropriation de l'espace domestique : "Avez-vous modifié votre logement ou envisagez-vous de le faire ?". Il s'agit d'obtenir des renseignements sur la nature des modifications de l'habitat et les raisons qui ont incité à les faire. La sixième question s'intéresse précisément aux registres de satisfaction et d'insatisfaction lié au nouvel espace de vie : "Actuellement, comment vous sentez-vous ici ?"[634]. La septième question, "Selon vous, est-ce que des choses pourraient être améliorées ici, de quelle(s) manière(s) ?", a pour objectif la saisie d'éventuelles formes de revendications, de mobilisations, de négociations et/ou, d'intermédiations. Les questions n°8 et n°9 sont censées permettre de cerner d'avantage finement les représentations de l'interviewé associées à son nouvel espace de vie : "Depuis que vous habitez ici, avez-vous observé des changements ? Si oui, lesquels ? Qu'en pensez-vous, comment vous les

[633] Pour la consigne n°1, cela concerne : la date d'installation ; le financement du logement, ses modalités de paiement et l'état actuel du paiement (crédit, comptant, part prise en charge par l'État) ; le statut d'occupation antérieur et actuel du logement (locataire, propriétaire, avec les parents, etc.) ; pour les logements de la promotion immobilière privée, le nom du promoteur ; pour les ménages ayant choisi ce nouvel espace de vie, les causes du choix ; l'éventuelle recherche dans un autre quartier (soit dans la ville de résidence antécédente, soit dans la « ville nouvelle ») et si c'est le cas, les causes de son non-choix ; les éventuelles entraides sociales lors de l'installation (notamment à travers le voisinage).

[634] Il s'agit par exemple, pour les échelles du logement et des espaces intermédiaires, de s'informer sur l'entretien et le fonctionnement des parties communes (nettoyage des cages d'escalier et des ascenseurs, poubelles, remplacement des ampoules usées, etc.), l'entretien des éventuels espaces verts ou encore, l'ambiance entre les résidants. S'agissant du quartier, nous l'évoquons seulement en tant que figure, laissant ainsi à l'interviewé la possibilité de le définir à travers les formes d'appropriations qu'il exprime à cette échelle (dénomination, délimitation. Quant à la « ville nouvelle » nous l'évoquons en tant que projet global pour permettre à l'enquêté de la qualifier en fonction des données suivantes à renseigner, dont certaines sont aussi utilisées pour collecter ses représentations du quartier : la couverture en infrastructures et en services (éclairage public, nettoiement de la voirie et des espaces publics, entretien de la voirie, collecte des déchets solides, assainissement liquide) ; la couverture en équipements collectifs de superstructures (dans les domaines de l'éducation, de la santé, de la culture et des loisirs, de l'administration et de la consommation de biens et de services) ; la desserte en transports collectifs intra et inter urbains ; les opportunités d'emplois sur place ; l'ambiance dans le quartier et la « ville nouvelle », ainsi que leurs réputations.

expliquez ?" ; "Savez-vous si il va y avoir des changements ici ? Si oui, lesquels ? Qu'en pensez-vous ?". Enfin la question n°10, qui interroge l'ancrage résidentiel de l'interviewé, permet à nouveau de cerner avec plus de précision, les rapports qu'il entretient avec son nouvel espace de vie : "Pensez-vous rester ici ou déménager ?".

Parmi les questions directes qui composent la deuxième partie du guide d'entretien, il y a celles qui permettent la définition du profil de l'interviewé, relatives à son âge, ses situations matrimoniale et professionnelle, et son niveau de revenu. Le lecteur remarquera ultérieurement que ces données n'ont pas toutes été fournies par les interviewés, certaines étant parfois jugées comme trop personnelles. En outre, les questions ci-dessous, numérotées de un à quinze, soit, apportent des compléments d'information à certaines des consignes précédentes plus axées sur l'urbanité des espaces réalisés à travers le prisme des espaces vécus de leurs habitants, soit, ouvrent d'autres perspectives thématiques en rapport avec la territorialisation des « villes nouvelles » par le bas. Ainsi, les éventuelles citadinités naissantes, c'est-à-dire les formes d'appropriation de l'espace dans les « villes nouvelles » émanant de rapports qui lui sont politiques, au sens de la cité platonicienne, sont passées au crible (n°1 à 7). Par ailleurs, la citadinité étant plus largement comprise comme l'ensemble des pratiques d'habitants en rapport avec un espace et qui en font une ville, justifie les questions n°8 à 10. La série de questions spécifiques à la dénomination, par ses habitants, de l'espace réalisé, apporte, on va le voir, un éclairage intéressant quant à l'état qualitatif de leur appropriation (n°11 à 13). La question n°14 permet de préciser spécifiquement le rapport à l'habiter vertical. L'ultime question a pour intérêt principal de vérifier l'hypothèse d'identités territoriales en construction et de mettre en exergue les facteurs qui les façonnent. Ainsi, se dessineront des positions d'adhésions et de subversions territoriales et d'autres, moins tranchées.

Encadré n°3 Les questions directes du guide d'entretien auprès des habitants

1) De quelle commune dépendez-vous ici ? Et avant de venir ici ?
2) Qui est votre élu municipal ? Habite-t-il ici ?
3) Que font les élus pour votre quartier ? Et pour la « ville nouvelle » en général ?
4) Qui représente l'autorité locale ici ? Que fait-il pour le quartier ? Que fait-il pour la « ville nouvelle » ?
5) Connaissez-vous des associations dans le quartier ? Dans la « ville nouvelle » ? Que font-elles ?
6) Faites-vous partie d'une association ou d'une organisation collective? Si oui, laquelle ? Pourquoi ? Depuis quand ? Quel y est votre statut ? Et dans votre ancien quartier, faisiez-vous partie d'une association ?
7) Quelles sont les personnes connues dans le quartier (notabilités religieuses, commerçantes, intellectuelles, etc.) ? Pourquoi sont-elles connues ? Que font-elles pour le quartier, la « ville nouvelle » ?
8) Vous êtes-vous fait de nouveaux amis depuis que vous habitez ici ? Quelle que soit la réponse, pourquoi ? Si oui, comment, dans quel cadre ?
9) Avez-vous de nouvelles occupations depuis que vous habitez ici ? Si oui, lesquelles ? Et quelle que soit la réponse, pourquoi ? (loisirs, activité associative, etc.)
10) Retournez-vous dans votre ancien lieu de vie ? Pour quelle(s) raison(s) (travail, famille, ami(s), etc.) ? A quelle fréquence ?
11) Vous rencontrez quelqu'un à Constantine, il vous demande où vous habitez, que lui répondez-vous et pourquoi ?
12) Vous êtes en dehors de la wilaya de Constantine, vous rencontrez quelqu'un et il vous demande où vous habitez, que lui répondez-vous et pourquoi ?
13) Vous rencontrez quelqu'un à Ali Mendjeli, il vous demande où vous habitez, que lui répondez-vous et pourquoi ?
14) Que pensez-vous du fait de vivre dans un immeuble de grande hauteur ? (uniquement pour les interviewés résidant dans ce type d'habitat)
15) Avez-vous le sentiment d'appartenir à une ville à part entière ? Pourquoi ? Et si oui, laquelle ?

Source : J.-M. Ballout, 2008.

Les entretiens individuels avec les habitants-résidant nous ont permis par la suite de nous entretenir avec d'autres habitants-résidant ayant en plus la casquette de chef de file ou de membre actif d'organisation collective visant par ses actions à s'approprier l'espace. À cette fin, un guide d'entretien dirigé[635], spécifique aux organisations associatives à vocation citadine, ou à tout le moins affichées comme telles, a structuré nos enquêtes auprès de ce type d'acteur. Les objectifs de ces entretiens étant de dresser un profil des associations, de cerner leurs genèses, leurs champs et leurs moyens d'actions.

Au rang méthodologique, il faut aussi mentionner les diverses déambulations effectuées en compagnie d'habitants et dont les commentaires descriptifs des parcours empruntés sont rapportés dans les pages qui suivent. L'illustration des propos tenus dans ce chapitre, par de

[635] Voir annexe A pour la version détaillée du guide d'entretien.

nombreux extraits d'entretiens avec les habitants, est un choix délibéré, directement inspiré de la forme rédactionnelle de l'ouvrage *La misère du monde*[636].

7. A. Ali Mendjeli

7. A.1. Le logement : fortement réapproprié, le lieu premier de la « ville nouvelle » malgré des controverses

D'après leurs discours, les habitants hiérarchisent les lieux qui font la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli. Le logement apparaît à la première place dans leurs représentations de l'espace réalisé. En effet, lors de chaque entretien, quel que soit l'endroit de sa conduite et quel que soit le type de logement investi, chaque individu a tenu à exprimer, en premier lieu, des représentations de son espace domestique. Autrement dit, les habitants témoignent que pour eux, la « ville nouvelle » c'est un logement avant toute autre chose. L'importance accordée à cette échelle de leur nouvel espace de vie, que ce soit en tant que locataire ou propriétaire, s'explique par le soulagement résidentiel procuré par l'obtention d'une habitation. À cet égard, la majorité des habitants développe un registre de satisfaction étoffé, teinté d'une charge émotionnelle encore palpable lors des entretiens, résultant de leur accession à un logement conforme à leurs nécessités.

La charge spatiale émotionnelle face au logement et l'importance que l'espace domestique revêt à l'échelle de la "ville nouvelle" sont d'abord le fait de ce que l'on peut qualifier de longue attente. De façon récurrente, à l'égard du logement, les habitants résidant expriment une première satisfaction, d'avoir enfin, « après tant d'années », acquis un toit. Il nous a été souvent rappelé que « pour un algérien, le logement, c'est un grand rêve ».

> Hamid[637] : « *C'est une longue histoire. J'ai attendu un logement social comme la plupart des gens algériens, pendant presque dix ans, depuis 93. J'avais fait une demande de logement social. Et après, lorsque l'État algérien a fait de ce programme de l'AADL, j'ai fait un dossier, en 2001.* » (Entretien, 23 juin 2009)

[636] Pierre Bourdieu (dir.), 1993, Seuil, 1466 p.
[637] Hamid a 47 ans. Il est enseignant dans une école primaire à Ali Mendjeli. Il est marié et a trois enfants. Installé depuis 2004 à Ali Mendjeli, il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par l'entreprise GECO. Lors de sa demande de logement auprès de l'AADL, il perçoit un salaire mensuel de 15 000 dinars.

Salah[638] : « *J'ai attendu ce logement 8 ans.* […] *J'étais dans l'ancienne ville, chez mon père, chez mes parents, Ancienne ville, la rue Guetouni Abd-Al-Malik, c'est-à-dire au centre-ville.* […] *Je voulais partir de chez mes parents depuis 1992, c'était la condition pour me marier.* » (Entretien, 19 avril 2009)

Jamal[639] : « *J'ai habité à peu près dix ans à Djebel Ouahach* [quartier de Constantine]. *Lorsque j'y étais, il y a un bonhomme qui avait une villa vide, fermée, et il a été un veilleur de nuit, soit-disant, il apporte des repas comme ça. C'était pendant la période un peu chaude, la période noire de l'Algérie, où on avait un peu peur partout. Je l'ai trouvé par coïncidence comme ça, on a discuté un peu avec un ami, il m'a dit « j'ai une villa à Djebel Ouahach ». Et moi je travaille à Djebel Ouahach, j'ai vingt ans à Djebel Ouahach, je connais bien le quartier. « Si tu veux, tu peux le prendre, avec un prix symbolique, et vous êtes là jusqu'à ce que je le récupère après un certain temps ». Je suis resté à peu près dix ans, dix ans dans son appartement, et pendant ce temps-là, je cherche des formules. J'ai créé une association en 1998, ils m'ont donné un lot de terrain ici à la nouvelle ville. On a discuté avec des promoteurs pour réaliser le projet, mais on a trouvé des problèmes, on n'avait pas d'expérience comme ça, et en fin de compte, on a lâché. Chacun a retiré son argent. Ensuite j'ai fait un dossier social, aucune réponse. Social, ça veut dire qu'après un certain temps ils m'ont classé hors échelle, que « vous êtes enseignant, vous avez une paye, vous pouvez faire des formules ». Des formules, quoi que ce soit, participatif, quoique ce soit, acheter un lot de terrain, vous pouvez construire, mais le social vous n'avez pas le droit. On a mis plein de dossiers dans le social, puis des associations pour faire comme les promoteurs, ça n'a pas marché. Jusqu'à ce que vienne ce projet-là* [formule location-vente de l'AADL]. *Et on a eu confiance parce qu'il était proposé par l'État. J'ai fait ma demande en 2004, la paperasse qu'ils m'ont demandée, et comme j'ai aucun bénéfice avant, je n'ai pas de logement à ce moment, je n'ai pas de lot de terrain, je n'ai jamais bénéficié de l'État, je n'ai pas un crédit à la CNEP, c'est la 1ère fois que je viens bénéficier de l'État, ils ont accepté mon dossier.* […] *Avant Djebel Ouahach, j'étais avec la famille qui a été au Faubourg Emir Abdelkader.* […]

[638] Salah a 44 ans. Marié et père d'un enfant, il est professeur d'informatique dans un Institut national de formation supérieure en sciences et technologies du sport à Constantine. Il s'est installé à Ali Mendjeli en 2008. Il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, sis à l'U.V. 9. Ses revenus mensuels se situent entre 30 000 et 40 000 dinars.

[639] Jamal est enseignant dans le quartier de Djebel Ouahch à Constantine. Marié, père de trois enfants, il s'est installé à Ali Mendjeli en 2006. Depuis 2007, il est en accession à la propriété dans le cadre d'un programme location-vente AADL. Il réside dans un I.G.H. construit par l'entreprise COSIDER, sis à l'U.V. 1. Il possède un véhicule. Sa femme est enseignante. Lors de sa demande de logement, le niveau de revenu de Jamal est de 22 000 dinars mensuels, auxquels s'ajoutent 18 000 dinars de son épouse.

Je louais déjà ici depuis sept mois, sept mois que je vivais dans la nouvelle ville avant d'avoir mon appartement. » (Entretien, 13 juin 2009)

Abdelkader[640] : « *On avait fait une demande de logement social en 1988.* […] *On a attendu plus de dix ans pour que soit créée cette bâtisse-là, cette nouvelle ville.* » (Entretien, 27 juin 2009)

Amine[641] : « *La majorité des algériens, et ici nos voisins, attendaient ce logement depuis quinze ans et ils ont espéré un logement qui réponde à leurs attentes.* » (Entretien, 23 juin 2009)

Un autre effet de l'accès au logement extrêmement apprécié est la dé-colocation et/ou la décohabitation qu'il procure. Ce sont ici les figures de l'indépendance, de la liberté, de la tranquillité, qui sont appuyées. En outre, d'un point de vue strictement spatial, ces changements s'accompagnent le plus souvent d'un agrandissement de l'espace de vie d'échelle domestique.

Latif[642] : « *Avant de venir ici, je vivais dans le quartier de Bab El Kantara avec la grande famille, puis on a déménagé ici dans un logement social avec la grande famille avant d'obtenir un logement de l'AADL. Avant je vivais chez mes parents dans un petit espace. C'est magnifique, magnifique de devenir propriétaire, parce qu'ici, l'accès à la propriété, même pour un appartement, ce n'est pas quelque chose de simple.* » (Entretien, 19 avril 2009)

Fouad[643] : « *J'habitais à la cité Riad, à Constantine, avec mes parents, avec toute la famille, mes frères et mon père, dans environ 144 m².* » (Entretien, 23 juin 2009)

Ziad[644] : « *Avant j'étais dans la famille à Constantine. C'est un ancien quartier populaire, la cité Ameziane, c'est lorsqu'on part vers Didouche.* » (Entretien, 14 avril 2009)

[640] Abdelkader est âgé de 57 ans. Il travaille à Ali Mendjeli où il est buraliste. Il est arrivé à Ali Mendjeli en 2002. Il est marié et a trois enfants. Il est locataire d'un logement social situé dans l'U.V. 7.
[641] Amine est médecin. Marié, il s'est installé à Ali Mendjeli en 2005. Il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par l'entreprise GECO, situé dans l'U.V. 1.
[642] Latif a 40 ans. Marié et père d'un enfant, il est administrateur privé. Son salaire mensuel est compris entre 20 000 et 30 000 dinars par mois. Installé à Ali Mendjeli en 2008, il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, situé à l'U.V. 1.
[643] Fouad est technicien en machinerie agricole à Aïn Smara. Agé de 48 ans, il est marié et père de cinq enfants. Il vit à Ali Mendjeli depuis 2005 où il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société GECO. Lors de sa demande de logement auprès de l'AADL, son salaire mensuel est de 15 000 dinars.

Amar[645] : « *J'étais au centre-ville du Khroub, j'habitais le Khroub, chez mon père mais dans une famille nombreuse puisque mon père est marié avec deux femmes. C'est une famille nombreuse, donc on avait un bien au centre-ville du Khroub et il est toujours notre bien. Mais il est habité, maintenant c'est mes frères qui habitent là-bas. À l'époque j'habitais avec toute la famille, deux ménages, mon père, ma belle-mère, ma mère et… Nous sommes une famille nombreuse, de 22 enfants. Maintenant j'ai un logement ici, pour ma petite famille, ma femme et mes deux enfants.* » (Entretien, 22 juin 2009)

Cherif[646] : « *Avant j'habitais avec mes parents à Constantine, avec la grande famille. On était six-huit dans un F4, deux filles, quatre garçons et mon père et ma mère. Là j'ai un F3 avec ma femme et ma fille de onze ans*. » (Entretien, 24 juin 2009)

« *J'étais locataire. J'avais une maison, comment dirai-je, il y avait des chambres à louer, des maisons arabes là. T'as vu, on est tous ensemble, y'a une seule porte, un seul sanitaire pour tout le monde, y'a une seule fontaine, un seul robinet pour tout le monde.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Je suis très content. Parce que j'ai souffert des programmes de logement, ça fait… Bon, je me suis marié en 1988, pendant presque quinze ans je n'ai pas eu de logement. J'ai loué une petite chambre avec la grande famille. Il y a quatre frères plus ma mère, je n'ai pas de père, il est décédé en 1970. J'avais deux frères mariés dans un F3. En tout on était treize. C'était un problème de logement !* […] *Maintenant on est cinq, trois enfants avec ma femme dans un F3, c'est spacieux.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Quand je suis arrivé ici, je me suis dit on va entamer une nouvelle ville, euh, une nouvelle vie. Parce que personnellement j'ai habité avec mes parents, mes frères pendant… Bon je me suis marié en 1987, j'étais avec mes cinq frères, j'ai voulu un peu m'éloigner d'eux, pour comment dirai-je, garder un peu d'intimité. Parce que quand on est ensemble, je ne peux pas*

---

[644] Ziad a 39 ans, il est marié et père d'un enfant. Il est gardien d'immeuble pour l'AADL. Installé à Ali Mendjeli en 2008, il vit dans un logement de fonction situé dans un I.G.H. construit par la société COSIDER et sis à l'U.V. 9. Son salaire mensuel est compris entre 15 000 et 20 000 dinars par mois.

[645] Amar a 42 ans. Il est locataire d'un logement social à Ali Mendjeli depuis 2000. Marié et père de deux enfants en bas âge, il est ingénieur dans un bureau d'étude dont il est le propriétaire. Il était étudiant lors de sa demande de logement social.

[646] Chérif a 43 ans. Il est marié et père d'un enfant. Il est agent administratif dans le secteur public. Locataire d'un logement social situé dans l'U.V. 1. Il est installé à Ali Mendjeli depuis 1999. Lors de sa demande de logement social, il reçoit un salaire net de 14 000 dinars par mois. Il ne possède pas de véhicule.

aller, enfin me déplacer chez mon frère alors qu'il est avec moi. Maintenant je peux me déplacer, aller les voir à Benchicou. Je peux même me permettre de rester deux ou trois jours pour m'éloigner un petit peu de la résidence d'ici. Et eux peuvent venir chez moi. C'est un avantage, parce que vivre ensemble en famille, c'est un peu compliqué, un peu difficile. » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Louanges à Dieu, par rapport à là où j'étais. On était quatre familles dans un seul logement, alors par rapport à cette situation précédente, je suis vraiment satisfait. J'ai moins de problème parce que quand j'étais dans une famille plus nombreuse, avec plusieurs femmes, etc., tu peux avoir des problèmes. Là, je suis vraiment indépendant. Avant je n'avais pas d'indépendance, je ne pouvais pas rester à l'aise avec ma femme.* […] *J'ai plus d'espace. Il y a une grande différence, moi, là, maintenant je me sens bien. Avant il y avait tellement de problèmes familiaux, je ne voulais même pas rentrer chez moi auparavant avec la famille nombreuse.* » (Ziad, entretien, 14 avril 2009)

Hosni[647] : « *Quand j'étais avec ma famille et mes parents, il y avait des problèmes. C'est normal, je vivais dans une chambre étroite, il y avait toujours des discussions comment dire, un peu hautes, avec mes* enfants*, les enfants de mes frangins, etc. Maintenant je trouve qu'il y a une stabilité, tous mes problèmes sont partis, malgré qu'il y ait des malfaçons, j'accepte ça comme nouvelle vie.* » (Entretien, 22 juin 2009)

Mourad[648] : « *On est satisfait parce que la personne est autonome, elle est seule avec sa petite famille. On est tranquille.* » (Entretien, 21 avril 2009)

Rafik[649] : « *Ici j'ai gagné un logement, je suis à l'aise. Je suis à l'aise mais pas satisfait pour le moment, si je refais les travaux je vais être bien à l'aise. J'ai le sentiment d'être mieux ici. Premièrement c'est l'indépendance, deuxièmement c'est être libre !* » (Entretien, 15 avril 2009)

[647] Hosni a 54 ans. Chauffeur, il vit à Ali Mendjeli depuis 2004 où il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société GECO. Il est marié et père de sept enfants. Lors de sa demande de logement auprès de l'AADL, ses revenus mensuels sont compris entre 20 000 et 23 000 dinars.

[648] Mourad est âgé de 51 ans, marié et père de trois enfants. Cadre moyen dans une société nationale, il s'est installé à Ali Mendjeli en 2008. Il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, sis à l'U.V. 1. Il perçoit un salaire mensuel de 34 000 dinars. Il possède un véhicule.

[649] Rafik est âgé de 32 ans et célibataire. Pharmacien à son compte dans le quartier Djebel Ouahch à Constantine, il a élu domicile à Ali Mendjeli en 2007. Il réside dans un I.G.H. construit par la société COSIDER, sis à l'U.V. 9.

Certains habitants, selon leur origine résidentielle, font part d'un gain de salubrité et d'un accès plus serein à certains services essentiels au regard de leur habitat antérieur. Même si ils en rejettent le coût[650].

> « *Là où j'habitais autrefois, il y avait des adultes, des bébés, des enfants qui ont attrapé la tuberculose, à cause de l'humidité et de l'espace petit.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

> « *J'ai eu mes enfants, ils ont été malades, un début d'asthme, à cause des termites et des plafonds, comme on dit, en amiante.* […] *Je suis très à l'aise parce que c'est bien pour nos enfants. Ils sont bien logés, ils sont dans un habitat qui est bien aménagé, il y a du carrelage, de l'électricité, de l'eau en abondance, du gaz, de l'électricité. Dans le gourbi, y'a pas.*» (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

D'une autre manière, il ressort que les nouveaux espaces domestiques investis procurent une forme de stabilité/sécurité résidentielle à leurs occupants. Cela concerne autant les accédants à la propriété, souvent en primo-accession, que les habitants en régime locatif. Ces derniers voient la normalisation de leur statut de locataires.

> « *On est satisfait dans l'ensemble, grosso modo. Même si il a fallu quand même des aménagements.* […] *Voilà, parce que chacun de nous* [avec Hicham et Mourad] *on était en location, on se débrouillait. Chacun habitait dans une maison qui n'était pas la sienne. C'était des locations. Là ça nous permet d'accéder à la propriété et ça l'emporte sur le reste.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

> « *Lorsque j'ai eu mon appartement j'étais bien satisfait, c'est normal. Parce que je n'ai pas de problème de contrat avec quelqu'un qui me lâche, je suis dans mon appartement.* » (Jamal, entretien, 13 juin 2009)

> « *C'est-à-dire que l'on était un peu fier d'avoir notre logement, tu comprends. Ce n'était pas comme à la caserne là-bas, où ce n'était pas notre logement. On n'avait ni papiers ni rien du tout. Mais maintenant nous avons nos droits, on a reçu un acte de propriété, enfin pas un acte, un arrêté de propriété. » Maintenant comme on dit, nous avons un logement, c'est notre bien.* [J'ai ressenti] *de la fierté. Comment dire, c'est un droit. C'est un logement que j'ai*

[650] Cf. *supra*, chapitre 6, § 6. B.4.

acquis par l'État, voilà, c'est un peu l'avenir des enfants. […] *Maintenant j'ai un logement, c'est maintenant que je trouve que je suis un citoyen algérien. J'ai un arrêté, je suis un citoyen algérien, j'ai eu mon droit. Maintenant je suis assuré, c'est une assurance pour mes enfants, ils ont acquis un logement. Avant ils n'en avaient pas, ils étaient réfugiés dans une caserne comme on dit*. » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

Ce denier extrait de discours montre l'intérêt porté par l'habitant quant à la normalisation de son statut par l'intermédiaire de la figure du contrat, qui plus est, avec l'État. Il révèle aussi un autre registre de satisfaction, en rapport avec la citoyenneté : l'obtention d'un logement social locatif en serait un vecteur. Par ailleurs, le nouvel espace domestique est souvent associé à un sentiment de fierté.

Néanmoins, les logements sociaux locatifs et de type location-vente font l'objet de nombreuses critiques, ce qui est nettement moins le cas de ceux de type individuel, promotionnel, ou encore social-participatif. Elles ont surtout trait à la qualité de la finition des travaux mais peuvent aussi s'apparenter à une conception, une construction et/ou une esthétique du bâtiment jugée mauvaise ou encore, à une répartition des fonctions qui s'y situent, perçue comme inadaptée. Si la plupart des habitants, sans manquer de les rapporter, relativisent les défauts relevés en contrepartie de la globalité de leur nouvelle situation résidentielle, certains d'entre eux s'indignent des conditions spatiales offertes par leur logement. C'est aussi parce qu'ils considèrent que l'attente a été très longue au regard du résultat.

Osmane[651] : « *En matière de stabilité à l'intérieur du logement, normalement il doit y avoir une stabilité psychologique, là où se trouve un espace vital, de paix. Ici, c'est complètement le contraire. À titre d'exemple, il ne peut pas y avoir des activités… En matière d'isolation phonique la conception architecturale des locaux ne répond pas. Je ne sais pas moi mais installer un café en dessous d'un logement ça ne répond pas à la stabilité du locataire. Il y a trop de locaux commerciaux, trop d'activités. Pourquoi y'a-t-il autant de locaux commerciaux en rez-de-chaussée ? Il y a certaines activités qui dérangent les locataires en matière d'isolation phonique. Pourquoi peut-on trouver un ferronnier ou un mécanicien en*

[651] Osmane est marié et a deux enfants. Retraité, il était auparavant chef du personnel d'un service public. Il est locataire d'un logement social à Ali Mendjeli depuis 2000 et vivait jusqu'alors à Constantine dans une location à la cité des chasseurs. Il a effectué une demande de logement social en 1993.

dessous d'un logement ? Avec ces locaux, l'OPGI n'a pensé qu'à son autofinancement, sans même penser à l'esthétique ».

Farid[652] : « *J'étais déçu, complètement déçu. Déçu au sens propre du mot. Pourquoi ? Bon vraiment quand je suis rentré dans l'appartement, vraiment il est spacieux. Question d'espace il est bon, mais question de commodités à l'intérieur, vraiment, ce n'était pas confortable. Il y avait des fuites, l'isolation n'était pas conforme, parce que là dès que mon voisin marche, euh je l'entends, donc il n'y a pas une intimité familiale. C'est-à-dire je suis chez moi et je ne suis pas à l'intérieur de ma maison, c'est comme si j'étais dehors. Quelqu'un qui parle en haut, je l'entends, donc là vraiment, je suis déçu complètement. Question d'espace là je ne me plains pas, mais c'est inutile, quand on a de l'espace et qu'on n'est pas bien chez soi.* […] *Il y a une déception énorme.* […] *Y'avait des fuites dans la douche, je ne pouvais pas prendre une douche parce qu'il y avait des fuites qui allaient chez le voisin du dessous et j'avais la même chose avec celui du dessus.* […] *Vraiment je ne suis pas bien, je ne suis pas à l'aise. Parce que ce n'est pas, comme il vous l'a expliqué tout à l'heure monsieur Amine, nous, en tant que cadres, on s'est dit que quand on viendrait ici on trouverait des commodités à la hauteur d'un cadre ingénieur, mais maintenant je trouve que je vis dans le social. Il y a des appartements sociaux mieux que les nôtres. Vous avez vu cette saleté, un cadre ingénieur il vit dans cette saleté ?! Psychologiquement je ne peux pas l'accepter, ça toujours ça me tape dans la tête, ça me tape… Et c'est pour ça que je suis furieux contre mon État, je suis furieux contre ces arnaques.* […] *Oui, je suis arnaqué, jusqu'au bout. Nous on vivait dans des appartements sociaux, on payait des locations. J'ai vécu dans un appartement qui a été fabriqué du temps du colonialisme mais qui était au moins propre, adéquat à notre vie. Bon, je me suis dit que maintenant que je suis un cadre d'État, j'aurai droit à quelque chose de potable, mais quand je suis venu ici, il n'y a rien, rien qui a été fait, c'est pour ça que je suis furieux.* […] *Question de tranquillité, y'a pas de tranquillité. Là quand je suis chez moi, c'est comme si j'étais dehors. Maintenant si vous rentrez, vous allez vous asseoir dans le salon, ce qu'il raconte dehors, vous l'entendrez. Je ne suis pas tranquille, y'a des gens qui se bagarrent, y'a des gens qui disent n'importe quoi, si ma mère et mon père viennent, je ne peux pas rester dans cet appartement, je sors, parce que y'a les gens, même si ils parlent juste, ça s'entend, parce qu'il n'y a pas d'isolation, c'est une arnaque*.[…] *Même à l'intérieur des logements on trouve une superficie qui est quand même considérable mais les commodités de cet appartement font*

[652] Farid est âgé de 51 ans. Il est marié et a trois enfants. Il vit à Ali Mendjeli depuis 2005, où il est en accession à la propriété dans un I.G.H. construit par l'entreprise GECO. Il est chef de projet dans le secteur privé. Lors de sa demande de logement auprès de l'AADL, ses revenus mensuels atteignent 25 000 dinars par mois. Il possède un véhicule.

que même cette superficie ne nous a pas arrangé. Il y a des infiltrations, il y a du bruit partout, il y a une malfaçon, par exemple quand on a le voisinage qui fait juste un geste, on l'entend, il n'y a pas d'isolation conforme. » (Entretien, 23 juin 2009)

Cet habitant justifie sa critique aiguë par les représentations qu'il se faisait du logement location-vente, produit par le promoteur public AADL. Parce que réservé à la classe moyenne, il s'attendait à un minimum de standing, ce qu'aurait laissé entendre le promoteur public lors de la présentation de cette nouvelle gamme de logements. La majorité des habitants de ce type de logement en énumèrent des défauts souvent identiques mais ils semblent s'en accommoder plus facilement que Farid : l'accession à la propriété, couplée aux autres avantages que confère ce nouvel espace domestique, l'emporte sur le reste.

« *Question finition on est déçu. On s'attendait à mieux. Mais c'est parce que la finition ils l'ont donnée à des sous-traitants qui n'ont pas de moyens, qui ne sont pas du domaine.* […] *Les évacuations et c'est beaucoup plus dans les salles d'eau, les toilettes, la cuisine, les douches qu'on a dû aménager à cause des fuites.* […] *C'est un problème qui persiste encore.* […] *L'autre problème, majeur je pense, c'est les fuites d'eau entre les appartements, c'est le problème d'étanchéité. […] Mais malgré les aménagements qu'on a du faire, ça va.* » (Hicham, entretien, 21 avril 2009)

« *Généralement je suis satisfait même si d'après ce qu'ils disaient, on s'attendait à mieux. Y'a des trucs qui ont été bâclés. Il a fallu rattraper ces défaillances, surtout au niveau de l'appartement parce que les parties communes ce n'est pas de notre responsabilité.* […] *Les premiers travaux qu'on a dû refaire c'est les évacuations à l'intérieur, c'était pour les toilettes, la salle de bain, l'évier de la cuisine, etc. Il y avait des fuites. Mais ça persiste encore. On a abordé ce problème ce matin avec le responsable de l'AADL. Ils doivent changer toutes les conduites, les colonnes à partir du 14ème. C'est un problème de suivi, des bureaux qui suivent les travaux. Comme il y a beaucoup de combines, alors on ferme l'œil sur telle ou telle défaillance et après c'est nous qui subissons.* […] *Il n'y a pas d'isolation. Moi j'ai un F4 et les F4 sont côté boulevard. Quand je suis arrivé ici l'été j'ai souffert. Je dormais avec les fenêtres ouvertes parce qu'il fait chaud et puis le passage des camions se ressentait, j'avais l'impression qu'ils étaient avec moi dans le lit.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

« *Quand je suis venu ici, la première chose que j'ai vue c'est que c'était un foyer, un logement plein de défauts. Avec des fuites d'eau, des infiltrations par les murs.* […] *Un autre*

changement que je vois, c'est que je vois mon logement se dégrader malgré le fait que je l'entretiens. Je vois les murs qui sont en train de noircir, la dégradation de la plomberie. » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *L'autre défaut c'est la finition, zéro. Par exemple les fermetures des portes, les robinets d'arrêt pour fermer le gaz, ce n'est pas de qualité, donc on peut provoquer un incendie, surtout avec le gaz, donc ce n'est pas logique de ne pas faire quelque de chose de qualitatif. C'est-à-dire on peut risquer, surtout le gaz, ce n'est pas comme l'eau.* […] *L'eau, bon le voisin c'est-à-dire… J'ai des problèmes d'infiltration d'eau dans la salle de bain, avec le voisin du dessus. J'ai un autre problème, comment on dit, le regard qui est bouché. L'évacuation des eaux usées du cellier est bouchée.* […]*Au niveau de la finition, c'est-à-dire le hall. Il n'est pas vraiment, ce n'est pas bon. Y'a pas de peinture, le mur n'est pas fini.* […] *Mais bon pour la finition, je trouve surtout par rapport à ce qu'on avait avant, ça va.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *La salle de bain et les toilettes sont trop étroites et la finition est zéro. Normalement c'est le cœur de la maison et je ne suis pas à l'aise lorsque je rentre à l'intérieur.* […] *La finition de la peinture c'est zéro, les évacuations d'eaux usées et d'eaux pluviales sont apparentes, les tuyaux qui descendent ne sont pas cachés par une gaine. Même la gaine des fils électriques, extérieure à la borne au niveau du compteur, n'est pas couverte.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

Rafik résume ainsi les défauts qu'il a constatés dans son logement (cf., planche n°67 dont les photographies ont été prises dans cet appartement) :

« *Les finitions c'est nul, la plomberie c'est nul. Bon moi j'ai payé un logement avec normalement de la dalle de sol, mais elle est mal faite, elle est vraiment mal faite. Euh, les fenêtres, ce n'est pas les normes mondiales concernant le poids. Les vitres sont à l'épaisseur de deux, normalement ça devrait être de trois ou plus, parce qu'il suffit d'un simple courant d'air et elles se cassent, ça veut dire elle est très très fine. Concernant la tuyauterie en général c'est mal fait, vraiment c'est mal fait. Je vais te montrer des cas par exemple de problèmes. Viens ici, regarde là, c'est branché derrière, c'est très dangereux ça. Il est vraiment penché, alors un jour, j'ai peur de tomber OK ! C'est un exemple. Le sol, je trouve du vide, là le carrelage, regarde là par exemple, là j'ai appuyé et j'ai cassé, parce que c'est des vides, j'ai cassé. Les toilettes ce n'est pas bien fait, ils n'ont pas terminé les travaux, on*

voit la tuyauterie et les évacuations, normalement ils doivent terminer ça. Ecoute j'ai voisin, un jour, écoute je vais te montrer un truc. Un voisin du 14ème étage qui vient me voir :

- "Écoute c'est de l'eau chaude, tu es en train de prendre ta douche ?"

- "Oui."

-"Alors il n'y a personne au 15ème, il n'y a que toi, tu es entrain de prendre ta douche ? Avec du shampoing ? Et après tu étais en train de laver tes vêtements avec de l'eau de javel ?"

- "Oui."

Mais ça c'est du n'importe quoi. La première des choses, il faut vérifier la plomberie, la tuyauterie, le gaz et l'eau, les fuites d'eau et les fuites de gaz. Il y avait plusieurs fuites d'eau et plusieurs fuites de gaz. J'avais des problèmes de fuites un peu partout. Il faut vérifier les travaux qui ont été faits. Je vais te donner un exemple. Là, regarde, y'avait du ciment là [sous l'évier de la cuisine]*, alors là, le fait que j'ai fait comme ça, y'avait des pierres qui tombaient. Tout ça était plein de ciment, j'ai tout nettoyé, tout ça est tombé. Alors maintenant si tu regardes tu trouveras rien, regarde y'a rien. Normalement ça doit être plein, ça c'est du n'importe quoi. Concernant l'état du logement je ne suis pas satisfait du tout. Et là, il y a des gens qui vont refaire les travaux et ça va leur coûter à peu près dans les 10 000 euros pour refaire les travaux. Refaire quelque chose de bien, quelque chose de luxe par exemple. Bon, même supposons on ne dit pas le luxe, pour refaire ces travaux là, ça va leur coûter à peu près 5 000 euros. Mon voisin en bas il n'est pas encore là, mais il est entrain de refaire toute la maison. Le style livré, il ne convient à personne. Tout le monde est déçu. Ici si une personne est satisfaite, ça veut dire qu'il est très pauvre et qu'il vivait dans des bidonvilles, il n'a jamais habité un logement. On ne peut pas être satisfait avec ces conditions-là. Je vais te donner un exemple, en hiver, même les fenêtres je ne pouvais pas les fermer, parce que ça gonfle le bois. J'avais un énorme problème. Ici, là-bas, etc., j'avais un énorme problème, c'est maintenant au printemps que ça va mieux. J'ai mis des bas de porte parce que le courant d'air. Ecoute ce n'est pas du n'importe quoi le courant d'air au 15ème étage, même avec trois ou quatre chauffages, en hiver tu trouves le froid et il parle avec toi.* […] *J'ai fait une porte blindée, comme tout le monde qui habite ici, parce que les portes du promoteur ne sont pas solides, tu donnes un coup de pied dedans et tu peux la défoncer.* » (Entretien, 15 avril 2009)

Planche n°67 Défauts constatés par un habitant dans un logement en location-vente

Conduites découvertes, peinture bâclée et gondolée sur le mur par un défaut d'étanchéité

Traces de chalumeau apparentes

Une retenue de balcon trop inclinée

Vitrages fendus par « de simples courants d'air »

Carrelage mal posé, rapidement cassé

Des barreaux mal fixés

Des stigmates de problème d'étanchéité

Source cliché de l'auteur, 2009.

© J.-M. Ballout

Le problème d'isolation phonique est aussi rapporté par Hassan[653], qui vit dans le même I.G.H. que Farid :

> « *La construction, la finition, l'intérieur des appartements, c'est nul.* […] *Pour la poubelle, si quelqu'un envoie de là-haut, quand on jette un sachet* [dans le vide-ordure] *ça réveille tout le monde, c'est un séisme, il faut le signaler.* » (Entretien, 22 juin 2009)

Si les logements des IGH construits par l'entreprise GECO sont munis de vide-ordure, ce n'est pas le cas pour ceux bâtis par l'entreprise COSIDER. Salah et Rafik relatent ce manque vécu au quotidien :

> « *Bon, les défauts qui existent dans le logement, c'est-à-dire le problème des poubelles. C'est-à-dire, moi je trouve, bon y'avait une solution, mais pour le moment, il faut nous trouver une solution pour les poubelles parce que moi je suis dans une tour, et à chaque fois d'être dans un ascenseur avec une poubelle, ce n'est pas logique.* » (Entretien, 19 avril 2009)

> *« Il y a aussi le cirque des poubelles, il n'y pas de vide-ordure. »* (Entretien, 16 avril 2009)

Hormis celle relative à l'évacuation des ordures, les critiques exercées par les habitants à l'encontre de leurs logements sociaux locatifs tiennent de celles adressées par les habitants à l'endroit de leurs logements en location-vente. Il peut s'agir : de malfaçons diverses ; de problèmes d'étanchéité, de fuite ou d'infiltration d'eau ; de la qualité estimée mauvaise des matériaux employés ; de problèmes d'évacuation des eaux usées ; de réseaux de canalisation d'électricité, de gaz et/ou d'eau considérés comme peu fiables ; d'un agencement spatial du logement jugé inadéquat. Ces reproches sont récurrents.

> « *C'est un logement social avant tout, donc on ne peut pas le comparer à un logement promotionnel. Systématiquement on a ajouté des travaux.* […] *Bon, concernant le logement, de type social, ce n'est pas un logement qu'on condamne complètement en disant qu'il est mauvais mais… Bon, l'État a mis de l'argent pour la construction de ce*

[653] Hassan a 45 ans. Depuis 2007, il est sous-locataire dans un I.G.H. construit par la société GECO, sis à l'U.V. 1. Il est marié et père de trois enfants. Il est technicien supérieur en radiologie dans une clinique de Constantine. Hassan possède un véhicule.

programme mais le problème se situe sur le plan de la main d'œuvre qui est un peu défaillante, ce ne serait pas cette main d'œuvre, on aurait des logements adéquats. Que ce soit par rapport à l'étude, au fonctionnement à l'intérieur, l'espace est bien étudié. L'inconvénient ça a été la main d'œuvre. Il y a des problèmes sur les enduits, les revêtements de sols en ciment noir, on trouve des défaillances au niveau du revêtement de sol, au niveau du carrelage, on trouve aussi des portes mal placées. » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *Quand nous sommes venus ici, nous avons trouvé l'appartement à l'état brut. C'est nous qui avons dû faire la plomberie, l'électricité, avec nos moyens. De notre poche on a dû faire la boiserie et mettre une porte métallique pour la porte d'entrée de notre appartement, parce que l'OPGI a fait une porte en bois et avec ça il n'y a pas de sécurité.* […] *On a eu des inondations avec le voisin, mais quand on en parle, il répare. On monte chez le voisin et je lui dis que j'ai une fuite et il fait vite appel à un plombier.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

« *Bon, la façade est un peu inclinée, c'est normal* [rires]. *Le problème, c'est qu'on n'a pas des gens responsables, il n'y a pas de suivi.* […] *Il y a des problèmes avec les fuites de gaz, surtout de l'eau. On a tout cassé. J'ai construit 45% de l'intérieur, le gaz, la tuyauterie, l'eau.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Il y avait une mauvaise porte en bois mais on se contente.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *La tuyauterie, les robinets là, on vous donne de la camelote. Les portes sont faites en contreplaqué, c'est vide. Pendant trois, quatre mois vous trouvez la porte et la poignée se casse, tout est camelote.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

Très fréquentes pour ce qui est des pratiques des habitants de logements de type location-vente et social locatif, quatre formes de modifications du logement considérées comme des actes d'appropriation de l'espace domestique, se dessinent en fonction de leurs objectifs, et peuvent se recouper. La première peut être qualifiée de mise aux normes dont les objectifs sont sécuritaires et fonctionnels, la deuxième, de réagencement fonctionnel, la troisième de sécuritaire et la quatrième est à des fins décoratives.

Les modifications de mise à la norme ont pour objectif la réfection des défauts qualitatifs répertoriés précédemment, c'est-à-dire ceux relevant de l'état du logement tel qu'il a été livré par le maître d'ouvrage et le promoteur associé. Elles constituent une forme d'appropriation de l'espace domestique car imposées aux résidants, elles sont imprégnées dans leur mémoire du lieu. En atteste le fait qu'ils les relatent alors qu'ils sont maintenant installés depuis plusieurs années. En outre, ces modifications qui n'auraient pas du être si les normes avaient été respectées à la livraison selon les résidants, ont nécessité de leur part un investissement, au moins financier, qui n'était pas prévu. Empiriquement, il s'agit de remplacements de canalisations d'eau et de gaz, de réparation de réseau électrique, de travaux d'étanchéité et d'évacuation, etc. Les modifications fonctionnelles ont pour principal objectif l'agrandissement de certaines pièces de l'habitat, voire l'agrandissement général de la surface habitable, cela à des fins diverses : réceptions de la famille et d'amis, augmentation du nombre de personnes composant le ménage, nécessité de séparer les enfants de sexes différents à partir d'un certain âge, etc. Les moyens utilisés sont la démolition de murs, ainsi que la fermeture des balcons et des terrasses par des rideaux, des stores ou des installations hybrides entre la baie vitrée et la véranda. Ces fermetures permettent aussi un gain en termes de confort climatique. Outre la fonctionnalité, elles répondent à une quête sécuritaire et parfois esthétique. Elles sont associées à la prévention des risques d'intrusion et de chute. Dans le registre sécuritaire, une autre modification commune est la pose de barreaux aux fenêtres et aux terrasses si ces dernières ne sont pas fermées en "dur" : le « *barreaudage* ». Il en est de même pour les entrées principales dont la porte d'origine est doublée ou remplacée. S'agissant des modifications à but décoratif, elles peuvent consister en l'ajout de moulures en plâtre, la pose de faïence, de carrelage, de dalle de sol, ou encore au changement de la peinture, de système sophistiqué de luminaire.

> « *J'ai refait mon appartement parce que quand on l'a reçu, vraiment, on ne pouvait pas y vivre. Il y avait des murs qui n'étaient pas bien peints, il y avait du carrelage qui n'était pas vraiment stable. Il y avait des conduites faites au chalumeau avec du noir partout sur les murs. Ils ont fait les soudures dans les murs avec un chalumeau et ils ont laissé comme ça.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« […] *Les premiers travaux qu'on a dû refaire c'est les évacuations à l'intérieur, c'était pour les toilettes, la salle de bain, l'évier de la cuisine, etc. Il y avait des fuites. Mais ça persiste encore.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

« […] *Les évacuations et c'est beaucoup plus dans les salles d'eau, les toilettes, la cuisine, les douches qu'on a dû aménager à cause des fuites.* » (Hicham, entretien, 21 avril 2009)

« *La première des choses, il faut vérifier la plomberie, la tuyauterie, le gaz et l'eau, les fuites d'eau et les fuites de gaz. J'avais des problèmes de fuites un peu partout.* […] *J'ai fait une porte blindée comme tout le monde, parce que les portes du promoteur ne sont pas solides, tu donnes un coup de pied dedans et tu peux la défoncer.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

« *J'ai acheté mon appartement à un certain prix et j'ai doublé le prix pour l'entretenir, pour faire ça, parce que normalement, notre appartement doit être équipé avec les commodités et tout ça et on s'est fait avoir. Donc, j'ai pratiquement refait mon appartement.* […] *Je ne l'ai pas modifié, j'ai refait ce qui n'était pas conforme. La peinture, la faïence et tout ça, je l'ai fait aussi. J'ai refait la peinture et j'ai du la refaire encore à cause de l'infiltration.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *On ne peut pas vraiment dire que c'est une modification. C'est la peinture, au niveau de la cuisine et de la salle de bain j'ai fait des faïences. C'est la plomberie, parce qu'il y avait trop de fuites. La plomberie, le gaz, c'était zéro. Lorsqu'on est rentré dans l'appartement j'ai trouvé des fuites partout. J'ai refait la plomberie et c'est surtout le gaz qui est un grand danger.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Je compte faire de la décoration, plein de trucs, surtout de la faïence. C'est en projet.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Une fois que j'ai habité le logement j'ai changé et ajouté des trucs. On a repeint, on a fait des travaux de barreaudage. J'ai fait une baie vitrée, des vérandas. J'ai fait la faïence et j'ai refait le revêtement du sol, il était en carrelage et j'ai mis de la dalle de sol. J'ai fait des rosaces et des gorges en plâtre.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *J'ai éliminé des murs parce que j'ai bénéficié d'un logement au rez-de-chaussée et il y a des balcons. Comme c'est au rez-de-chaussée, je ne pouvais pas les utiliser. Je les ai supprimés pour augmenter la superficie de la chambre. J'ai fait une véranda sur le demi-mur. J'ai mis de la faïence dans la cuisine et la salle de bain.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

« *J'ai fait dans la cuisine, la salle de bain, les toilettes, de la faïence. J'ai fait construire avec du carrelage et de la dalle de sol.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Je l'ai réaménagé ces derniers temps. J'ai tout démoli. J'avais des balcons, je les ai démolis et j'ai gagné 110 cm pour élargir les pièces, pour avoir un peu d'air.* […] *Après* [les premiers temps] *c'est devenu petit, quand vous avez de la visite, des parents ou quoi, vous vous retrouvez serré. En 2009 j'ai eu un troisième enfant et… Moi je suis obligé de démolir à l'intérieur et de faire des réaménagements.* […] *J'ai cassé deux murs pour gagner un peu d'espace. J'ai un salon plus un petit balcon, mais je n'en ai pas besoin, pour regarder quoi ? Les petits cafards qui rôdent la nuit.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *J'ai refait les peintures et j'ai ajouté des garnitures.* » (Mohamed, entretien, 17 avril 2009)

Lorsqu'elles n'ont pas encore été faites, souvent pour des raisons financières et/ou de planning, les modifications décoratives sont actées en tant que projet.

« *Je n'ai pas fait de travaux. J'avais ma femme enceinte, mais cet été je commence à en faire : les faïences à l'entrée, la salle de bain.* […] *J'ai mis une porte en fer à l'entrée, blindée, avec l'autre porte, j'ai changé le canon. C'est pour la sécurité.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Je n'ai pas fait de changement. Parce que, j'étais pressé par le temps. Moi c'est le 18 août que je suis rentré, donc je n'ai pas le temps de modifier, de faire quoique ce soit, à part, je ne sais pas, j'ai fait un peu de nettoyage et j'ai vérifié si il y avait des fuites, de gaz, d'eau, de canalisation.* […] *J'ai seulement modifié le plafond du salon. J'ai fait un faux-plafond en plâtre, enfin, c'est un cadre, au milieu il y a une rosace, et le demi-plafond, il y a dedans des lumières qui donnent un peu de, des lumières en couleur, un jeu de néon que tu ne vois pas, seulement, la lumière. C'est ça mes modifications, à part ça je*

n'ai pas fait. Mais je compte, j'ai un programme. Je vais régler les modifications avec le temps, par exemple pour les vacances d'été qui viennent, je compte, en premier lieu, faire le couloir, parce que les gosses sont petits, le plus grand a 11 ans, et ils tachent un peu les murs, donc je compte faire le couloir, avec de la faïence, de la mosaïque, je ne sais pas, je verrai le choix surtout de ma femme, et ce qui attire un peu la vision, la vue, avec la lumière de l'appartement. Donc je compte faire ça, et en deuxième lieu c'est la cuisine, la salle de bain, toujours avec de la faïence. S'il a une possibilité, parce qu'il y a un problème avec l'AADL pour faire les modifications des lieux, le barreaudage, mais il y a une possibilité pour la cuisine de faire, ce n'est pas du barreaudage, c'est par exemple, les carreaux fumés, contre le soleil. Nous dans la cuisine on a un patio où tu ne vois pas derrière, dedans le patio, il faut que tu rentres dans le patio et que tu vois par exemple le balcon de ma cuisine, je compte supprimer le mur et je ferme le balcon avec de l'aluminium et des carreaux fumés. Comme ça la cuisine sera plus vaste et je pourrai l'équiper comme un salon. » (Jamal, entretien, 13 juin 2009)

« *Dans le futur mon père mettra de la faïence et il faudrait modifier les sanitaires, refaire la peinture.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

Pour ce qui est du logement social participatif, il semble que les habitants aient très peu de modification de mise à la norme à effectuer. En revanche, ils procèdent à des modifications à vocation sécuritaire, esthétique et fonctionnelle, à l'instar des précédentes.

Bachir[654] : « *J'ai fait un peu de décor. J'ai fait un stop-sol, pour le soleil, parce qu'on est en face du soleil. J'ai fait de la dalle de sol, des plâtres, j'ai tapissé le plafond. J'ai fait une peinture mouchetée. L'appartement était cru, vide, donc j'ai fait des modifications.* […] Je n'ai pas cassé des murs, je ne peux pas toucher parce que c'est des murs. […] *Le stop-sol, il y a plusieurs raisons. C'est pour le soleil, pour la pluie, pour la sécurité des enfants et aussi pour l'esthétique.* » (Entretien, 11 juin 2009)

Quant au logement de type promotionnel, leurs habitants ne font que rarement des modifications, de quelque ordre qu'elles soient. En effet, ils ont souvent la possibilité

[654] Bachir est propriétaire et gérant d'un café restaurant à Ali Mendjeli. Il y vit depuis 2000. Il est propriétaire d'un logement socio-promotionnel (équivalent du social participatif) situé dans l'U.V. 5. Il est marié, père de trois enfants. Ses revenus sont de l'ordre de 70 000 dinars par mois lors de l'entretien. Il possède un véhicule.

d'obtenir certaines options d'aménagement auprès du promoteur privé en contrepartie de suppléments financiers.

> « *Je n'ai pratiquement rien fait. Pour la décoration bien sûr, j'ai essayé d'apporter un plus au niveau de la cuisine, avec des meubles, mais tout ce qui est immobilier, c'est d'origine. Quand mon logement était en construction, j'ai exigé un certain nombre de trucs moyennant argent en plus. C'était pour avoir de la faïence partout, entièrement au niveau de la salle de bain, des toilettes, de la cuisine, j'ai demandé une arrivée d'eau au niveau des toilettes et puis des modification aussi au niveau des bacs à eau de la cuisine, au niveau de l'évier j'ai fait changer un certain nombres de choses qui ne me plaisaient pas. La dalle de sol, c'était compris dans l'affaire.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

Planche n°68 Quelques modifications de l'espace dosmestique

Différentes fermetures de terrasses et de balcons dans des logements de types divers

Portes d'origines (exemple à gauche) doublées
ou remplacées par des portes « blindées »

Des moulures en plâtre comme appropriation décorative

Source : clichés de l'auteur, 2009.

© J.-M. Ballout

7. A.2. Représentations mitigées des espaces intermédiaires et du quartier

7. A.2.1 Les espaces intermédiaires

Les relations sociales, celles du voisinage, qui se jouent à l'échelle des *espaces intermédiaires*[655] font l'objet de représentations concentrées sur leurs aspects négatifs. Si certains habitants-résidants rapportent des relations de voisinage appréciées, ils sont rares.

Le nouveau voisinage est déprécié pour plusieurs raisons. Les pratiques exercées par les voisins dans les parties communes ne sont pas admises. Les habitants justifient leur position par les gênes olfactives, visuelles et/ou auditives qu'elles génèrent. Partant de là, le niveau d'instruction ajouté à ce que les habitants présentent, mais sans le nommer explicitement de la sorte, comme un capital de "bonnes" pratiques urbaines, sont évoqués comme sources des pratiques rejetées. Le mélange de classes sociales, définies à partir des critères précités ou encore à partir de l'origine résidentielle, mais jamais ouvertement à partir du niveau économique des ménages, à l'échelle des bâtiments ou des îlots, est regretté par beaucoup. Ce que les habitants-résidants mettent sous le terme « mentalité » explique aussi les difficultés décrites pour mettre en œuvre des actions collectives de gestion des espaces intermédiaires.

> « *L'immeuble, la cage d'escalier, souvent sur le plan de la copropriété, on trouve des gens qui ne sont pas du même avis. C'est-à-dire que si le bâtiment est habité par huit locataires on ne va pas retrouver huit locataires avec la même pensée, le même respect, concernant le bruit, la propreté, concernant pas mal de choses. Donc de temps en temps il y a des divergences entre voisins. Ça revient au niveau d'instruction, au niveau culturel, c'est une éducation, tu comprends un peu ?! Il y a des gens qui laissent jouer leurs enfants dans la cage d'escalier et il y en a d'autres qui ne les laissent pas. Ça c'est un petit exemple. C'est comme la poubelle, il y en a qui laissent le sachet juste devant et il y*

[655] Entendus ici comme les espaces « entre-deux », qui font le lien entre « les lieux domestiques a priori privés et les lieux publics par définition ouverts à tous ». Les espaces intermédiaires « desservent les espaces domestiques du logement à partir des rues, des places ou éventuellement des jardins justement appelés publics et qui assurent les transitions les uns vers les autres, selon des graduations ou des seuils plus ou moins marqués et variés », B. Haumont, 2005, « Préface », *La société des voisins : partager un habitat collectif*, B. Haumont et A. Morel (dir.), Éditions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, 334 p., pp. XV-XXXIII, p. XXV. Les espaces intermédiaires recouvrent : les halls d'entrée d'immeuble, les cages d'escaliers, les couloirs, les ascenseurs, les cours intérieures et extérieures, les contre-allées, les autres parties communes.

en a d'autres qui ne font pas ça. Ici, en Algérie, le logement social ne fait pas la distinction entre les gens lors de l'attribution. " Ça c'est un cadre, ça c'est un ingénieur, l'autre c'est un médecin ou ça c'est un type de classe moyenne". On fait habiter tout le monde dans un même immeuble sans prendre en compte le côté instructif. » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *Les gens n'arrivent pas à assimiler cette notion de copropriété. Ils ont l'habitude de vivre dans des cités donc maintenant, ils n'arrivent pas à passer d'un état à un autre état. C'est-à-dire que mentalement, ils n'arrivent pas à intégrer la nouvelle donne. On n'arrive jamais à se mettre d'accord, je ne sais pas, pour améliorer, pour arranger quelque chose. Pour payer le gardien par exemple, pour élire un syndic, voilà, les gens n'arrivent pas, ne viennent même pas aux réunions. C'est des mentalités.* […] *Actuellement nous avons un début de syndic, mais difficilement. Je ne connais pas ses prérogatives mais quand même, il apprend le métier sur le tas. Je ne sais pas, c'est une question de mentalité. Les gens se retrouvent du jour au lendemain, ils n'ont pas cet esprit-là, ils ne sont pas disposés.* […] *Et puis j'ai vécu un certain nombre d'années en France, j'ai fait toutes mes études là-bas, je suis au fait de tout ça. Je suis plus à même à comprendre un certain nombre de choses.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *Y'a des gens qui ont conscience et d'autres non. Je vais te donner un exemple. Ici, les femmes de ménage, le dimanche elles viennent chez moi pour prendre de l'eau, parce qu'il n'y a pas d'eau pour nettoyer. Moi je leur donne. Y'a d'autres voisins, ils disent "non, je ne vous donne pas, c'est à vous de régler le problème.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

M. : « *Comme je vous l'ai dit il y a des gens des banlieues là. L'État n'a pas fait la répartition comme elle se doit. Par exemple, il a pris un quartier et l'a remis directement dans un lieu, la répartition n'a pas été faite normalement. Parce que, des gens de la ville, ils doivent être ensemble, des gens du Faubourg ensemble. Ca a été mélangé, par exemple vous ne connaissez pas la mentalité du voisin qui est devant vous, vous ne pouvez pas lui faire confiance totalement.* »
J.M.B. : « *Pour que je comprenne, qu'est-ce que vous appelez les gens des banlieues et les gens de la ville ?* »
M. : « *Les gens de la ville c'est les gens du centre-ville ! Saint Jean, Pyramide, Bellevue, Casbah, Souika, Bardo, ça c'est les gens de la ville.* […] *Les gens des banlieues c'est Faubourg, 4ème…* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

Les habitants-résidants insistent sur le mélange de classes sociales, autant à l'échelle de la résidence qu'à celles des espaces intermédiaires, de l'îlot ou du quartier comme étant l'origine de leur mauvaise perception du voisinage. En outre, ils regrettent un entre-soi social imaginé qui n'a pas lieu, notamment dans les immeubles de logements en location-vente. La stigmatisation des habitants installés dans le cadre de programmes de relogements est très fréquente. Taxés de « bidonvillois » alors qu'ils vivent dans la "ville nouvelle" comme les autres, ces habitants apparaissent comme les boucs émissaires des maux urbains en général et notamment ceux perçus à l'échelle de la résidence ou de la cité au sens contemporain du terme.

> « *Y'a aussi des taxieurs ! Y'a aussi des chauffeurs. Et il y a d'autres professions inférieures, j'ai cité ça, taxieur, chauffeur comme exemple. Donc là, pourquoi je vous ai dit ça ? C'est parce qu'il y a une différence de niveau. Moi quand je discute avec monsieur Amine, on se comprend, y'a un niveau qui est à peu près… Mais quand je discute avec un chauffeur, c'est différent, il faut que je me mette en dessous pour qu'il me comprenne. Donc là aussi c'est, si c'était un ou deux locataires ça peut passer, mais 54 locataires, et dans ces 54 locataires on a une trentaine de bas niveaux, donc on a là, ce n'est pas, je ne sous-estime pas, ce n'est pas cette idée là… C'est dans l'idée de compréhension, d'un niveau à un autre. Quand j'aborde une discussion avec monsieur B., la discussion est un peu élevée, le niveau est élevé, on discute médecine, mais quand je veux discuter avec le chauffeur, sur quoi je vais discuter, ce sera les gens qu'il a pris avec lui tout au long de la journée. Si par exemple je pose une question, que j'ai un problème gastrique par exemple, qu'est-ce qu'il va me répondre ? Si je vais discuter avec monsieur B., il va me comprendre, si je vais discuter avec un chauffeur, il a le niveau d'un chauffeur, il n'a pas le niveau d'un médecin, il n'a pas le niveau d'un cadre d'État. C'est la différence.* » (Farid, entretien, 22 juin 2009)

> « *Les gens qui sont venus s'installer à la nouvelle ville, bon, ils viennent de différents quartiers. Il y a des gens qui sont de Constantine ou du Khroub, les deux communes concernées par Ali Mendjeli, ils habitaient déjà dans la ville, ils ont déjà la tradition d'une ville. Ils connaissent ce qu'est un trottoir, ce qu'est l'éclairage public, ils connaissent pas mal de choses, même en matière d'ordures ménagères, ils ont la culture des ordures ménagères, etc. Et il y a une autre catégorie qui est venue des bidonvilles. Ces gens-là, ce sont eux qui ont nuit à la nouvelle ville. Ils ont apporté des choses néfastes, des choses qui ne sont pas bien. Ces gens-là, il leur faut un temps, quinze, vingt*

ans, pour savoir ce qu'est un immeuble. On revient à la question de la copropriété de toute à l'heure. Ils ne savent pas ce que c'est la copropriété. Pour eux, l'escalier leur appartient, à eux seuls, les placards d'électricité, de gaz, les gaines techniques leurs appartiennent, la cave leur appartient. S'ils veulent faire quelque chose, ils le feront sans tenir compte de leurs voisins, sans avoir la moindre pensée pour eux. Même en matière d'aménagement à l'intérieur du domicile, ils touchent aux murs porteurs. Ce n'est pas une généralisation mais c'est un taux à ne pas négliger. » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *Je commence à m'inquiéter, je trouve que même l'architecture elle est bien, mais faire des tours avec certaines personnes, certaines catégories, vous trouvez. C'est-à-dire, dans l'AADL, les vraies personnes, c'est-à-dire les gens qui sont propriétaires, y'a des gens qui sont locataires, 2ème main. Ce n'est pas la même mentalité. Généralement les copropriétaires c'est des cadres, alors avec, à côté, ils ont programmé avant nous du social, pour des gens non cultivés, ou bien des bidonvilles ou bien des trafiquants, moi je trouve pas c'est-à-dire, parallélisme, il faut faire isolation, une clôture, une fermeture, vous avez compris, parce qu'après ce sera un petit problème… Ils ont la mentalité du bidonville. Bon les gens d'ici, ils font des trucs, des astuces. Ils font un bidonville, ils achètent ou bien ils louent dans les bidonvilles pour acheter un logement, et en fait ils sont plus riches que nous. Tu trouves quelqu'un c'est-à-dire il a un logement social et il tient un commerce de deux milliards de chiffres d'affaires, ce n'est pas logique. Donc c'est ça ce que, c'est-à-dire qu'on pas vraiment de filtrage. Le vrai pauvre qui nécessite un logement social, ce n'est pas le… Et là peut-être vous êtes véhiculé, vous trouvez des problèmes, le dernier ne trouve pas sa place. Après, dans même pas six mois on aura grand problème ici. Moi je vais acheter, les gens ils vont acheter. Les autres, les appartements ils sont vides, vous voyez ce que je veux dire, ils ont fait un logement sans parc, sans espaces verts, à côté de gens d'autres mentalités.* […] *Bon maintenant y'a des gens, maintenant c'est bon, mais tu disais bonjour et il te regarde, « pourquoi il me dit bonjour ? ». C'est-à-dire je vous donne un exemple très concret. Moi je suis délégué de l'immeuble, de ce bloc. On a fait une initiative pour faire l'entrée du hall. Pour faire des faïences, des sculptures, c'est-à-dire ils ont fait les autres blocs. Donc y'avait, pour deux mois on a trois personnes qui ont, pour deux milles dinars, deux milles dinars c'est rien. Ça c'est un test, où est le problème ? Parce que les autres blocs, parce que les autres blocs ils étaient programmés le même niveau, c'est-à-dire le même niveau, c'est-à-dire ce n'est pas intellectuel, ils ne sont pas des constantinois. Ici par exemple tu trouves, une femme, elle n'est pas d'ici, c'est-à-dire bon, je ne sais pas comment elle a fait, elle de La Meskiana, c'est à côté de Tébessa, vers la Tunisie, elle a la mentalité de mettre les*

poubelles dehors. C'est comme au village. C'est, ce n'est pas la même éducation. » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

Généralement, les habitants-résidant condamnent aussi le voisinage pour son manque de convivialité. Les relations sociales de proximité, réduites à des rapports de politesse au mieux, sont jugées plus froides à l'aune de celles qui prévalaient dans l'espace de vie précédent. À cet égard, les habitants vouent pour ce dernier une forte nostalgie.

« *Pour le moment, le contact est un peu limité, c'est "salam aleikum, bonjour-bonsoir".* » (Jamal, entretien, 13 juin 2009)

« *Je ne me suis pas fait des amis, des amis non. C'est des gens que je connais, qui habitent avec moi, qui sont des voisins, mais on ne partage pas des moments d'intimité ensemble. Non, c'est des salamalecs, c'est tout* […].*Oh, à Zouaghi c'était, j'étais encore célibataire, donc j'ai fait pratiquement toute ma vie, les premiers balbutiements de ma vie, de marié, mes enfants sont nés là-bas, donc c'était une partie de moi-même, j'ai laissé une partie de moi-même là-bas. C'est toute une vie, toute une histoire, une partie de mon histoire, je l'ai construite là-bas, à Zouaghi. J'étais relativement jeune, c'était des véritables relations d'amitié que j'avais là-bas, maintenant c'est beaucoup plus des relations de voisins à voisins. Voilà, toute la différence est là.* […] *Par exemple, quand je suis ici, je suis à la maison, chez moi, ou je suis dans un café à lire un journal, généralement, euh, je ne connais personne depuis 2003. Je ne peux plus m'engager comme avant, à un certain âge c'est fini, et les gens sont tous comme moi pratiquement. Donc si je sens le besoin de discuter avec quelqu'un, je suis dans l'obligation de descendre. Donc c'est ça, ça c'est un lieu d'habitation, exclusivement un lieu d'habitation, par commodité et le lieu d'épanouissement social, d'épanouissement psychologique, c'est le quartier où j'ai vécu quand j'étais jeune. Voilà, donc pratiquement je suis à cheval entre pas de quartier et… Mais quand à moi je suis à cheval entre trois quartiers, le quartier qui m'a vu naitre* [Fadila Saâdane], *donc à Constantine, parce que j'ai toujours de la famille, et puis le quartier qui m'a vu en homme marié, etc., installé et puis le quartier où j'habite actuellement.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *Chacun s'occupe de ses oignons. Le fait qu'il fait ses courses, tac, il rentre à la maison, il ferme la porte, il se repose. Il n'y a pas d'ambiance. C'est avec les anciens copains de la ville* [installés et retrouvés à A.M.], *c'est tout, là on peut discuter football, politique, on peut discuter un peu de tout, et au bout d'une heure, deux heures, chacun rentre chez lui.*

Il n'y a pas d'ambiance. Ici le gars qui s'assoit pour prendre un café, il prend un café tout seul et il part. Il n'y a pas de visites à la maison ! Il y a que des gens qui ne connaissent rien du tout. Il vient prendre un petit café, il fait ses commissions et il repart chez lui. Il se met devant sa télévision. Il connaît que sa femme et ses gosses et c'est tout. […] *À la Casbah, c'était un autre monde quoi ! Il y avait une certaine ambiance entre les voisins, vraiment un voisinage de haute classe. Dans tous les domaines : deuil, déménagement, mariage, tu trouves toujours le voisin près de toi. C'était des voisins de 25 années, de 30 ans. Et là ici, c'est ce que je vous disais, c'est la mentalité, il ne peut pas vous faire confiance et vous ne pouvez pas lui faire confiance.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *Comme toute personne qui a vécu dans sa ville natale, dans son quartier d'enfance, une fois qu'il change de quartier ou de ville, il va sentir le besoin de son passé et tout ça. Les premiers jours, les premiers mois, même les deux premières années c'était un peu difficile et petit à petit, j'ai commencé à, c'est-à-dire, à m'habituer.* […] *J'ai grandi au Khroub dans un quartier populaire qu'on appelle Tanja. C'est un vieux quartier populaire qui date des années, je ne sais pas, peut-être 1700. C'est du logement traditionnel avec de la toiture en tuile rouge. On avait tout, j'ai grandi, euh, une fois que j'ai ouvert les yeux, j'avais tout à côté de moi. C'est-à-dire les différents besoins, on avait un jardin au Khroub, on avait tous les différents commerces dont on avait besoin.* […] *C'est un quartier qui se caractérise par la convivialité, le soutien des voisins, le respect, beaucoup de choses qu'on a appris de nos pères, de nos grands-pères, c'est un héritage. Et les familles se connaissent très très bien,* [elles] *se connaissent depuis des années.* […] *Ça, ici, c'est un manque. Pour la majorité des familles qui sont venues ici, c'est nouveau voisinage, de nouvelles familles, de nouvelles personnes qu'elles ne connaissent pas mais avec lesquelles elles doivent vivre.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

Si la dimension sociale des espaces intermédiaires est largement plus critiquée qu'appréciée, il en est de même de leur dimension physique qui fait l'objet de nombreux reproches. Les habitants de logements sociaux considèrent qu'ils ne sont pas entretenus ou insuffisamment malgré les charges dévolues à cet effet[656]. Les espaces intermédiaires et le bâtiment sont rapidement dégradés : érosion marquée des façades extérieures, usure trop rapide des murs intérieurs, vitrages cassés non remplacés, murs de couloirs non

[656] Mais c'est aussi un effet du non-paiement généralisé des loyers. Cf. *infra* § 7. A.9.1.

peints et sols non revêtus, nettoyage irrégulier, ampoules usées non remplacées, minuteries régulièrement en panne, malfaçons diverses, etc.

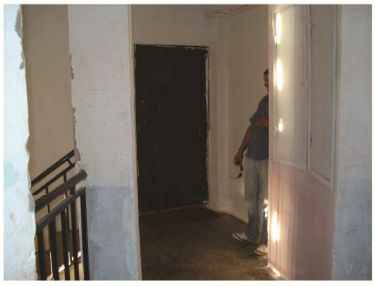
> « *Il n'y a pas d'entretien, pas d'entretien du tout. À l'intérieur du bloc chaque locataire fait son propre nettoyage devant son pallier, parfois la partie d'escalier qui est proche de son logement. Personnellement, j'ai proposé à mes voisins qu'une femme de ménage vienne trois ou quatre fois par semaine et on en a trouvé deux sur huit qui étaient contre. Ils m'ont dit : "On n'a pas besoin de femme de ménage, on fait le nettoyage nous-mêmes".* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

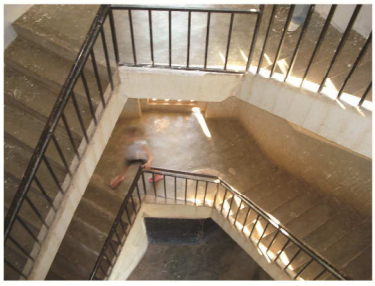
> « *Dans l'immeuble il y a les escaliers, les vitres cassées. Il n'y a pas de minuterie, la femme de ménage, il n'y en a pas. C'est de l'anarchie. C'est nous qui faisons ces choses-là et chaque mois on paye 2500 de loyer. Le loyer il devait comprendre la femme de ménage, la peinture de l'immeuble, de tout.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

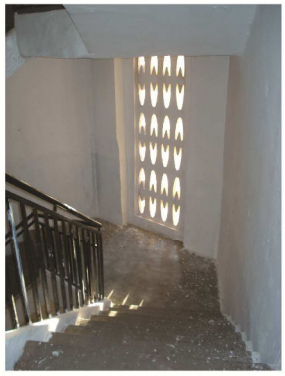
> « *La peinture* [dans la cage d'escalier], *c'est le voisin qui l'a fait, il y a trois jours, tu trouves ça normal ?!* » (Samir, entretien, 21 juin 2009)

> « *C'est normal, il y a un balayeur de temps en temps qui passe* [ton ironique]. *Non mais vous avez vu dans quel état est le quartier, la cage d'escalier !* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

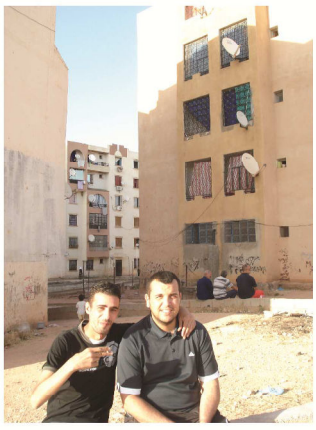
Planche n°69 Espaces intermédiaires d'habitat social







Ci-dessus, une cage d'escalier dont les colonnes sont très dégradées, le sol laissé à l'état brut et la peinture de mauvaise qualité. Ci-dessous, des cours et des passages intérieurs d'îlots à l'état de terrains vagues jonchés de détritus et des façades de bâtiments déjà décrépies.



Source : clichés de l'auteur, 2009.

© J.-M. Ballout

S'agissant des IGH, c'est-à-dire ici des bâtiments abritant des logements de type location-vente, les défauts relatifs au logement social locatif sont observés mais avec moins de prégnance[657]. Trois défauts spécifiques à l'habitat vertical se surimposent. Le premier concerne les pannes d'ascenseurs régulières[658], voire structurelles dans certains cas (IGH réalisés par la société GECO) et qui sont à l'origine de maux divers vécus par les habitants. Le deuxième se réfère à la disposition spatiale des unités qui composent les ensembles de tours, trop compacte et qui réduirait de trop le nombre de places de stationnement de véhicules. Enfin, les habitants associent la conception particulière des bâtiments concernés à un sentiment de promiscuité.

> « *Le nettoyage et l'entretien des parties communes, avec les charges qu'on paye, ce n'est pas suffisant, deux jours par semaine, ce n'est pas suffisant.* [...] *Il y a trop de monde, trop d'enfants qui sont concentrés. Mes balcons donnent sur le parking et quand les enfants sortent, ils vont sur le parking, donc je suis un peu embêté par le bruit. Il y a trop d'enfants qui sortent ensemble, qui rentrent ensemble.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

> « *L'ascenseur, il a servi six mois en totalité. Il a marché à peine six mois et il est arrêté, ça fait deux ans à peu près qu'on n'a pas d'ascenseur. Pour aller chez nous on fait du marathon. On monte les escaliers jusqu'au 15ème étage, donc il y a des gens qui n'ont pas vu leurs parents pendant des mois à cause de ce problème d'ascenseur. Quand ils ont des parents un peu âgés, ils ne viennent pas leur rendre visite. Et ça nous manque, vu nos coutumes algériennes, nos coutumes arabes. On est lié à nos parents, donc quand nos parents viennent là et montent quinze étages sans ascenseur, ça pose problème. Là, il y a une distorsion de la famille, c'est un truc moral qu'on ne peut pas concevoir.* […] *Question de propreté, vous n'avez qu'à voir la saleté. Les parties communes, quand on a eu les clés, ils nous ont dit "vous payez 2600 de charges, vous avez le gars qui nettoie, vous avez les femmes de ménage, vous avez un gardien, tout est pris en charge, et vous payez 2600 dinars mensuellement". On a accepté, on a dit c'est vraiment bien. Mais par contre vous voyez vous-même, l'état vous donne la réalité, donc y'a pas de gardien, pas de gardien de parking, c'est nous qui payons le parking, je mets mon véhicule et je paye la location de parking. On paye quelqu'un qui veille sur nos véhicules, alors que normalement…* […] *Non, ce n'est pas écrit que le parking soit payé, mais c'est écrit qu'il*

[657] Cela s'explique en partie par un intérêt plus important des copropriétaires que des locataires quant à la mise en valeur et la préservation de leur patrimoine immobilier : une bonne image est recherchée aussi pour d'éventuelles mises en vente.

[658] À titre indicatif, durant notre séjour d'un mois dans une des tours dites COSIDER, l'ascenseur de notre bloc n'a fonctionné que treize jours. Ces IGH comptent quinze étages !

y a un gardien, qui fait le gardiennage, qui surveille les portes, qui surveille les enfants, pour ne pas abimer, disons un concierge. On n'a pas de concierge. On n'a pas un gardien. Ils nous ont dit qu'il y a un gardien, mais il veille sur les biens de l'AADL, moi je le paye, lui il veille aux bien de l'AADL. Moi je paye ce gardien, avec des charges, et lui qu'est-ce qu'il fait, il ouvre la porte de l'AADL, pour que les gens payent les mensualités, euh, disons qu'il est, qu'il fait sa fonction pour l'AADL, pas pour nous, nous on le paye et lui il est fonctionnaire chez l'AADL. Ça c'est une arnaque, pour moi c'est une arnaque, moi je le paye et lui il travaille pour l'AADL ? Si je le paye il doit travailler pour moi. […] *L'aspect extérieur, quand on voit comme ça, on dit que c'est vraiment des tours magnifiques mais quand on rentre à l'intérieur, il y a vraiment des malfaçons énormes, énormes. On a des fuites partout, on a des murs qui ne sont pas adéquats. On a des accès qu'on ne peut pas ouvrir parce que ça butte sur une cave, ça butte à un endroit malsain* […]. *La tour c'est un mauvais choix. Parce qu'il y a beaucoup de monde, il y a beaucoup de bruit et on a la vie qui est moins intime. Moins intime par rapport à nos familles. Si on était dans un cadre restreint on aurait plus d'intimité. Avec 54 locataires, si on fait un calcul avec trois enfants dans chaque famille, on multiplie dans une enceinte de 800 m², tous entassés, vous voyez le bruit que ça fait, ce tapage.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

- « *Le nettoyage est juste moyen et puis il faut oublier l'ascenseur, il faut acheter des cordes et la roue. C'est difficile, parce que il n'y a pas de, comment dirai-je, il n'y a pas quelque chose de facile ici, par exemple si l'ascenseur tombe en panne, tout le monde souffre, pour avoir, pour faire des achats par exemple, pour faire des achats chaque semaine, c'est très difficile de les remonter.* […] *Les femmes enceintes elles doivent monter les escaliers ?! Et les personnes âgées ! Si quelqu'un vient faire une visite et il trouve l'ascenseur en panne, il fait demi-tour. Il y a une dame très grosse ici, elle pèse presque 140 kilos, elle n'a pas habité son appartement plus de trois ou quatre mois, comment elle fait pour monter ?* […] *Il y a eu un voisin qui a eu un mort-né à cause de l'ascenseur. Quatorze étages sans ascenseur, sa femme ne pouvait pas descendre les escaliers car les contractions étaient trop douloureuses. Donc le temps qu'il aille chercher une sage-femme, avec les 14 étages, sa femme a dû accoucher toute seule, mais elle ne pouvait pas bouger, donc elle n'a pas pu s'occuper du bébé. Le mari a essayé de le ranimer mais c'était trop tard. Ça a été médiatisé dans tous les journaux, pourtant, nous n'avons pas eu une seule visite ! Pas un officiel ou du ministère, ou un élu, ou l'autorité locale n'est venu les voir. L'ascenseur ne marche toujours pas. Mais ce n'est pas le seul cas, il y a eu aussi un voisin qui a fait une chimiothérapie, qui habitait au 10ème étage, nous étions obligés de le porter avec d'autres voisins dans les escaliers, ça,*

ce n'est pas compréhensible. C'est des choses qui font souffrir les gens. » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

« *Les problèmes que l'on compte, à mon sens, c'est d'abord la promiscuité, les tours sont trop rapprochées. C'est vraiment catastrophique, dans un avenir proche, quand tous les logements seront occupés. Pourquoi je dis ça, parce qu'il n'y a pas, il n'y a pratiquement pas de parking.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Vivre dans une tour c'est fatigant. C'est le monde, il y a beaucoup de monde. On aurait préféré que ce soit des blocs de cinq étages pour éviter l'ascenseur et sa panne et tout ce qui s'en suit.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

Une vision négative du nouvel espace de vie à ses échelles intermédiaires est majoritaire mais pas unanime. Des habitants, notamment de bâtiments d'habitat collectif de type location-vente et social-participatif font aussi part d'une réception positive quant à leur nouvel entourage socio-résidentiel. Le mélange de classes, socioprofessionnelles et/ou géographiques, rejeté par beaucoup – mais qui semble moindre pour ce type d'habitat –, est la cause d'un voisinage apprécié pour d'autres. Certains évoquent la nécessité de compromis pour parvenir à des relations cordiales. Pour d'autres, notamment les habitants de l'U.V.5 où sont essentiellement regroupés logements collectifs de type promotionnel et socio-participatif, ainsi que de l'habitat individuel, l'entre soi socioéconomique qui prévaut, est un gage de "bon" voisinage.

« *Le quartier* [c'est-à-dire l'ensemble des tours GECO], *il y a une solidarité entre les voisins, il y a, en quelque sorte, une solidarité. On se comprend, il y a une très bonne compagnie. La plupart c'est des jeunes, des jeunes mariés, qui ne dépassent pas les 40 ans, 50 ans.* […] *La plupart c'est des intellectuels.* […] *Je me sens très bien avec les autres voisins.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

« *Au départ il n'y avait personne, pas beaucoup de monde. On était sept locataires dans la tour de quatorze étages. Nos enfants, on avait peur de les laisser sortir seuls, parce que c'était désert, les environs étaient déserts. Petit à petit, on a trouvé des avantages, on a fait des rencontres avec les locataires, on a fait connaissance avec des médecins, avec des ingénieurs, avec des cadres de haut niveau.* […] *Il y a une bonne ambiance, parce qu'on se respecte, l'un respecte l'autre. Même si il y a une personne qui n'est pas bien, elle va*

s'intégrer dans l'ensemble. Parce que lorsque c'est une minorité qui n'est pas bien et que l'on trouve plein de gens qui sont bien, on s'intègre. » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Pour le cas de l'AADL, les gens sont de différentes mentalités. Il y a des gens qui sont venus de Skikda, d'autres d'Annaba, il y a des gens riches, des pauvres, d'autres c'est des intellectuels, d'autres non. Il y a des gens de l'armée d'autres non. Il y a différentes mentalités dans un seul quartier.* » (Ziad, entretien, 14 avril 2009)

« *L'ambiance elle est bonne mais il faut s'y faire, parce que pour s'adapter avec 54 familles ce n'est pas facile. Il faut un peu de courage pour côtoyer tous ces gens, ce n'est pas si facile. Parce que chacun a sa mentalité, il faut discuter avec ce voisin qui a sa mentalité, avec l'autre, il y a 54 mentalités. Ça c'est si je prends les pères de familles mais si je prends leurs enfants et tout ça, là c'est vraiment énorme.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *Les résidants de GECO* [nom de l'entreprise qui a construit les bâtiments] *ils sont bien. Je trouve que l'ambiance est acceptable dans le quartier* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *C'est des voisins qui travaillent. Donc seulement on se retrouve le vendredi et on va prendre un café ensemble en bas, on discute, par exemple de football, et on a nos enfants qui jouent devant nous. Parfois on fait un match avec nos enfants, filles et garçons. C'est bien, maintenant on est bien tranquille. C'est des voisins jeunes, des gens compréhensifs. Euh, c'est des gens qui travaillent chez l'Etat. Je suis ici depuis cinq ans et je n'ai jamais eu de problème.* […] *Ce quartier-là, c'est réputé comme un quartier propre* [U.V.5]. *Il y a des gens bien éduqués ici parce que les gens qui habitent ici, c'est des gens qui ont acheté leur appartement.* […] *Il n'y a pas beaucoup d'enfants. Il y a même des gens qui sont nouveaux mariés, c'est pour ça que c'est calme.* » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

Alors que de nombreux habitants déprécient leur nouveau voisinage pour ses rapports distanciés, parmi eux certains ont des propos contradictoires car ils l'apprécient aussi pour cette raison. En outre, d'autres habitants, qui étaient en quête d'anonymat dans leur nouveau lieu de résidence, sont pleinement satisfaits de cette situation à laquelle ils concourent par l'intermédiaire de stratégies d'évitement.

« *Depuis que je suis arrivé ici, je n'ai jamais eu de problème avec les sept voisins qui habitent avec moi. Il y a un respect total et en plus je suis le plus jeune dans l'immeuble. Je sors le matin et je rentre l'après-midi vers 17h30 18h30. D'habitude je fais une course et je rentre à la maison et le lendemain c'est la même chose. Et le temps des vacances, je prends mes enfants et je pars en vacances. Voilà, c'est presque comme ça toute l'année.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *L'entourage, je suis très bien avec. Bon, je vais être très clair. Pour les voisins, je garde le contact de bonjour bonsoir, ni plus ni moins. Je connais le gardien de l'immeuble et le gardien du parking, point. Le contact avec les voisins, je ne veux pas de contact, ça ne m'intéresse pas.* » (Rafik, entretien, 15 avril 2009)

7. A.2.2. Le quartier

Quant au *quartier* à proprement parler, car plusieurs discours d'habitants précédents l'ont évoqué directement ou en filigrane tant cette notion est associée, pour les cas étudiés, à celle d'espace intermédiaire, la première remarque porte sur les limites physiques. Il y a une inadéquation totale entre quartier planifié, c'est-à-dire le quartier à proprement parler ou l'unité de voisinage dessiné sur le plan de zonage[659], et quartier vécu, lorsqu'il l'est. Les quartiers tels qu'ils sont appropriés par les habitants-résidants à travers leurs descriptions tomologiques[660] et leurs dénominations ne correspondent pas à ceux des concepteurs. Ils sont limités à des échelles plus ténues allant du bâtiment d'habitat collectif, aux bâtiments d'une même cité au sens contemporain du terme, jusqu'à l'îlot. Le quartier planifié peut éventuellement servir à repérer le quartier tel que l'habitant se le représente mais il ne sert pas à l'identifier. Ce dernier est généralement délimité sur les bases d'une homogénéité architecturale du bâti résidentiel et/ou de la classe sociale qui y habite, que ce soit en fonction de son origine résidentielle ou de sa situation économique, ou encore sur celles de discontinuités urbaines que sont les voies de communication et les espaces encore non-bâtis par exemple.

[659] Cf. chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles ».
[660] Selon J.-C. Gay, la tomogenèse se définit comme « la formation de discontinuité spatiale […]. Si ce champ de recherche se développait, on pourrait le nommer tomologie ». 1999, *Recherches sur les discontinuités spatiales et le tourisme*, mémoire d'HDR, 229 p., p. 207.

« *J'habite la cité des 490 logements qui se trouve à l'unité de voisinage n°6. La nouvelle ville est divisée en unités de voisinage et dans chaque unité on trouve plusieurs cités. L'unité de voisinage n°6 a plusieurs cités et parmi elles, la cité où j'habite c'est les 490 logements.* […] *On connaît les quartiers par le programme de nombre de logements. Ici il y en a 490, là-bas il y en a 220, là-bas il y en a 382, etc.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *Je suis dans l'U.V. 8, îlot 3, c'est le 240 logements.* ». (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

J.M.B. : « *Lorsque vous me parlez de votre quartier, j'ai l'impression que c'est surtout l'îlot 1 pour vous ?* »
J.: « *C'est juste ! L'îlot I parce que je parle de la route, de l'impasse, du parking et du vide, tu vois l'îlot 1.* […] *C'est ça, avec le boulevard, la poche de vide, de l'autre côté il y a un peu les chinois* [référence faite à un bâtiment occupé comme dortoir par des employés de l'entreprise chinoise CSCEC]. » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

« *Le quartier c'est les tours, les différentes tours, c'est-à-dire les trois tours.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *Le quartier c'est GECO, cité GECO.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *J'identifie mon quartier par la situation géographique, c'est-à-dire par rapport aux autres quartiers, et aussi, je l'identifie par rapport aux gens qui y habitent. Ils sont beaucoup plus aisés sur le plan économique. Je le délimite, tout d'abord il y a une délimitation administrative, c'est construit en U.V., unité de voisinage, tout d'abord je me situe par rapport à cette délimitation officielle. En dehors de ça, je me délimite par la dénomination, c'est les Ziani. Donc les Ziani c'est exclusivement, ce n'est pas ça, c'est l'autre, le blanc et puis le gris en face, pas ce gris-là. Pour moi, dans ma tête, je me limite à ça, ça c'est mon quartier. Le bâtiment qu'il y a juste à quelques mètres, je ne le considère pas comme dans mon quartier. Le quartier est délimité, identifié par les gens qui partagent la propriété et puis les gens qui se trouvent à un mètre mais ne partagent pas la propriété, ne sont pas de mon quartier.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

La dénomination des quartiers indique que « ville nouvelle » ne signifie pas pratiques toponymiques nouvelles. Les promoteurs, qu'ils soient publics ou privés, et les pouvoirs publics en général, n'attribuent pas encore de nom aux espaces qu'ils produisent ou très rarement. Ainsi, les habitants usent d'une pratique devenue classique en Algérie, à savoir

la désignation de leur espace de vie à l'échelle du quartier soit sous l'intitulé du nombre de logements que contient la cité résidentielle, soit sous celui du nom du promoteur, voire les deux à la fois. Interrogés directement sur la façon dont ils appellent ce qu'ils considèrent comme leur quartier, leurs réponses sont concises :

> « *Pour l'instant il n'y a pas de nom, on dit COSIDER, les tours COSIDER, 400 COSIDER.* » (Ziad, entretien, 14 juin 2009)

> « *C'est-à-dire, si maman elle devait venir, elle dit au taxi tu m'arrêtes à cité 400 COSIDER.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

> « *Cité GECO tout simplement.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

> « *Cosider.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

> « *Cosider, AADL Cosider.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

> « *C'est cité AADL GECO.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

> « *Cité COSIDER, COSIDER.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

> « *Cité COSIDER AADL, ou COSIDER.* » (Mourad, entretien, 21 avril 2009)

> « *Cité COSIDER, 400 COSIDER, COSIDER.* » (Hicham, entretien, 21 avril 2009)

> « *Il n'y a pas de quartier où c'est écrit, donc les gens ils l'appellent l'UV 5 et moi aussi. Pour venir ici on dit Ziani Chabani, pas plus.* » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

Une pratique spécifique aux habitants installés dans le cadre d'opérations de relogement mérite d'être rappelée[661] tant elle est développée : l'usage du nom du quartier précédent pour désigner le nouveau. Elle s'explique notamment par le fait que ces habitants ont été regroupés selon leur lieu d'origine, officiellement pour la seule raison de la disponibilité des logements livrables.

[661] M. Côte en a déjà fait part. *Op. cit.*, p. 66.

« *Le quartier je l'appelle la Casbah. Chacun appelle son quartier comme il veut. La majorité ça prend son nom. Faubourg, il y a la majorité qui vient de Faubourg, Bardo, on dit Bardo.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

Concernant particulièrement la vie de quartier, les représentations prédominantes sont connotées négativement. En cela, elles font écho à celles associées aux espaces intermédiaires[662]. L'image du dortoir est couramment utilisée pour qualifier le quartier tel qu'il est vécu. Il apparaît que le manque de lien social de proximité en est la principale explication. À cet égard, les habitants-résidants expriment une nostalgie envers leur ancien quartier laquelle pourrait, en retour, contribuer à la représentation qu'ils ont de leur quartier actuel.

« *C'est-à-dire que quand je rentre, je rentre chez moi. Il n'y a pas d'autre chose. Je rentre chez moi, comme quelqu'un qui travaille dans un chantier et chaque fois il rentre dans un dortoir. Il n'y a pas de vie de quartier.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Il n'y a pas d'ambiance dans le quartier, chacun ferme sa porte et se regarde de loin.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Je pense qu'il n'y a pas de vie de quartier. C'est-à-dire, c'est à peine si on a un ou deux copains dans le bloc. On connaît celui du dessus ou celui du dessous, celui qui se gare à côté. On a des petites relations, mais je pense que c'est beaucoup plus une cité dortoir, l'AADL, je pense que c'est une cité dortoir. Autant les jeunes se retrouvent l'après-midi pour jouer au football ou à la marelle, autant les adultes ne se voient pas.* […] *Non, ce n'est pas ça la vie de quartier. C'est d'abord la vie qui est créée. Et pour cela il faudrait qu'il y ait un café, un lieu de rencontre pour qu'on puisse se connaître, pour qu'on puisse discuter, et qu'on puisse éventuellement devenir des amis, mais là je pense que ce sont des voisins, pas des amis. Peut-être aussi c'est la jeunesse du logement qui fait que les gens n'ont pas encore noué de relations, je pense, j'en sais rien. Donc c'est encore des groupuscules mais il n'y a pas, c'est-à-dire que si tu lui demandes combien, si tu poses la question à un habitant de l'AADL "combien de nouveaux copains tu as fait ?", j'en suis sur qu'il ne dépassera pas la dizaine ou la douzaine. Parce qu'il ne voit pas, il rentre pour garer son véhicule et aller chez lui.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

[662] Cf. *supra*, les extraits d'entretiens de Jamal, Soufiane, Mohamed et Amar.

« *Les gens de Cosider, pour le moment, la plupart des gens, ils sont associés à leur ancien quartier. Par exemple moi, je pars le matin à mon travail et si j'ai un peu de temps, je peux visiter mes camarades, mes anciens collègues à l'ancien quartier et lorsque je reviens au nouveau quartier, il y a peu de contact. C'est un dortoir ! Pour le moment c'est un dortoir pour la plupart des gens.* […] *Pour moi, c'est un dortoir, je travaille ailleurs de la matinée jusqu'au soir et quand je rentre, je fais un peu de marché.* […] *Dans notre quartier les gens ne se connaissent pas, chacun est à peu près lié à son ancien quartier.* » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

« *Pour la vie de quartier, c'est mieux Bab El Kantara* [quartier de Constantine]*, parce que j'ai vécu là-bas, je connais tout le monde, le voisinage c'est mieux qu'ici. Le problème, c'est le voisinage est mieux là-bas qu'ici, parce que tous les voisins sont comme une seule famille. Ils peuvent rentrer dans l'autre appartement, tu manges avec les autres, c'est-à-dire qu'on se connaît, on est devenu une famille. Mais par contre ici, chacun il a son appartement, dès qu'il rentre dans son appartement il ferme la porte et on ne se voit qu'à l'extérieur.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

Ainsi, le défaut de convivialité exprimé à l'échelle du quartier actuel est un des facteurs de retours réguliers vers la ville-centre, dans l'ancien quartier.

« *Moi j'habite ici mais je retourne souvent à Mansourah, le week-end, chaque semaine. Dès que j'ai le temps je monte, je pars directement à Mansourah.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

J.M.B. : « *Est-ce que tu retournes à Constantine ?* »
C. : « *Oui, chaque jour.* [Pour] *les affaires personnelles, le travail et puis pour le côté administratif et le côté de l'amitié.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Je retourne souvent dans mon ancien quartier. Pour des fêtes ou des occasions comme ça. Quand je descends en ville c'est pour rendre visite aux amis. Ils habitent encore là-bas. Ils ont des commerces aussi là-bas, c'est des copains.* […] *Je descends trois, quatre fois par mois, ça dépend.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

J.M.B : « *Tu retournes dans ton ancien lieu de vie ?* »

A. : « *Oui. Chaque fois je sollicite un quartier, des amis, des souvenirs, au Bardo.* […] *De temps en temps, tous les vingt, vingt-cinq jours. Je n'ai pas le temps ici, je travaille, je bûche beaucoup.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Régulièrement je retourne à Zouaghi, au minimum une fois par semaine. C'est pour replonger dans l'ambiance de l'ancien quartier.* […] *Je suis à cheval entre trois quartiers. Quand j'ai envie de discuter, quand j'ai envie de, je ne sais pas, de passer du bon temps, donc de m'amuser, de me déstresser, de me défouler, donc il y a deux quartiers : ou celui de ma jeunesse* [Fadila Saâdane] *ou Zouaghi.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *De temps en temps, je vais dans mon ancien quartier pour voir mes copains. J'y vais une fois par semaine, parfois une fois par mois.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *J'y retourne presque chaque semaine. Il y a mes copains, c'est ma jeunesse, les anciens voisins.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Je retourne souvent à l'ancien quartier, je ne peux pas l'oublier. C'est des liens que j'avais avec des amis, je dois les voir, je ne sais pas, c'est là où je suis né. J'y retourne une fois par semaine, parce que je n'ai pas de temps, je n'ai que le week end.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

Il serait erroné de présenter le quartier comme uniquement mal vécu car, *a contrario*, des habitants associent des images mentales positives à leur nouveau quartier. Il est apprécié pour la qualité de l'environnement quotidien qu'il procure en comparaison du précédent, tant sur le plan urbanistique que social. L'agencement spatial est valorisé pour ses dimensions qui donnent un sentiment d'espace au sens du spacieux. La faiblesse des flux de circulation intra-urbaine, pour certains quartiers, est pointée au regard de la congestion de la ville-centre. D'après ces habitants satisfaits, le nouveau quartier est moins pollué. En outre, il permet une séparation avec certaines classes sociales, présentées comme inférieures, ou encore la rencontre voulue avec d'autres, vues comme supérieures.

« *À l'ancien quartier, il y avait beaucoup de problèmes, beaucoup de clochards, beaucoup de, il y avait du terrorisme, le problème d'environnement, donc on était…*

L'environnement, là le bus… La rue Guetouni, ce n'est pas comme Saint Jean, tous les bus passent par la rue parce que maintenant c'est interdit de rentrer dans la ville, ils font des tournants donc avec les carburants, la pollution, le bruit, tous les problèmes… […] *Maintenant j'ai le calme, vraiment le calme !* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Par rapport au quartier y'a du bon et du mauvais. Je m'explique. Le bon c'est qu'on a fait des connaissances. Y'a un tas de monde, y'a des médecins, des enseignants, des chefs de projet, donc on a pu récolter pas mal d'informations d'autres gens et ça c'est une question importante.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *Ici c'est normal, tranquille. Très bien, ça me convient très bien, l'air et tout, la tranquillité.* […] *J'ai le calme, la tranquillité, l'espace. Je travaille et j'ai ma maison devant moi, mes enfants devant les yeux. C'est le rêve de tout algérien.* […] *Je me sens à l'aise, je travaille*[663]*.* » (Bachir, entretien, 10 juin 2009)

« *Par rapport à là où j'étais avant c'est mieux. Par rapport à l'espace parce que j'étais dans un quartier populaire, c'est très, très étroit, même les ruelles, c'est des impasses. Là c'est plus spacieux, on sort il y a un parking.* […] *Actuellement je me sens bien.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

7. A.3. Une urbanité à la peine

Après l'analyse des représentations de la « ville nouvelle » à des échelles *infra*, nous changeons de focale pour procéder à celle de l'espace fabriqué dans sa globalité. Pour rappel, les représentations présentées ici datent de 2009. Depuis, il est sûr que des changements sont survenus dans la zone d'Ali Mendjeli mais au regard de nos observations récentes (mai 2013) faites sur le terrain, ils n'apparaissent pas suffisamment significatifs pour rendre obsolètes les descriptions suivantes. Globalement, il ressort que les éléments urbains qui font la ville (nouvelle) ne sont pas réunis pour assigner à la zone d'Ali Mendjeli une forte urbanité, en tout cas à la mesure de ce que sous-entendait l'appellation même du projet. Il ressort que la vie dans la « ville nouvelle » est représentative de connotations négatives pour la majorité des ses habitants. Cela en

[663] L'appréciation très positive de Bachir s'explique par le fait que son lieu de travail soit attenant à son logement et se situe donc dans son quartier. Il faut noter que c'est un des rares habitants interviewés qui travaille à Ali Mendjeli.

comparaison de leur espace de vie antérieur, dont les qualités semblent inégalables dans leurs discours, mais aussi par rapport aux fonctions urbaines faisant défaut, qu'elles soient racontées de façon majoritaire partielle ou à l'unanimité. À l'instar de ce que préconisent les travaux de C. Topalov[664] pour ne citer que lui, la démarche empruntée à partir d'ici porte une attention particulière aux mots utilisés par les habitants pour désigner la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli.

7. A.3.1. L'insoutenable comparaison avec la ville de Constantine

Pour un ancien habitant, tel que Mohamed, du quartier de la Casbah, donc Saint Jean à Constantine, même si il ne l'avouera pas frontalement par fierté, habiter dans la zone urbaine d'Ali Mendjeli, c'est avoir perdu un "capital urbanité" majeur. Comme le rappelle son fils, Samir, il a grandi dans ce quartier, il a vécu toute sa vie dans ce quartier jusqu'à 60 ans. Et sans lui demander son avis, il est « *envoyé* » à la « *nouvelle* ». Mais d'une manière, pour désigner la commune de Constantine, il est fait référence simplement à la « ville », *« baladia* », et en retour, la zone urbaine d'Ali Mendjeli n'est pas la « *ville* » mais est bien assignée à son statut de « *nouvelle* » ou de « *nouvelle ville* ».

> « *La ville de* [*balad*] *Constantine ne ressemble à aucune ville, elle est unique. Ça nous manque, c'est comme notre écho. On a des sentiments pour elle. Y'a quelque chose qui nous attire là-bas, c'est l'ancienne ville, Souika, les anciens quartiers. C'est eux qui nous attirent. Et les parfums de Constantine, les vrais parfums de Constantine, le souk, les anciens quartiers, là où on a grandi.* […] *La Casbah c'est en plein centre-ville, c'est le cœur de la ville, c'est un petit quartier où tout le monde se connaît vous voyez, ce n'est pas comme la nouvelle.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

Mais chez les jeunes aussi, "l'ambiance urbaine" de la zone d'Ali Mendjeli ne tient pas la comparaison avec celle de Constantine. Il est fait allusion à ses particularités topographiques, ce que l'on pourrait appeler son "charme naturel" même si nous n'apprécions guère les anthropomorphismes pour traiter de l'espace urbain. Il est aussi fait référence aux fonctions, aux possibilités d'évasion de la ville nouvelle, bien moindres que celles offertes par la vieille ville, toujours d'après ces jeunes. Enfin, ils font référence

[664] 2010, *L'aventure des mots de la ville*, (dir.) avec L. Coudroy de Lille, J.-C. Depaule, B. Marin, Paris, Robert Laffont, 1489 p. ; 2002, *Les divisions de la ville*, (éd.), Paris, UNESCO, Maison des sciences de l'homme, 469 p.

à la qualité des relations sociales, plus affirmée lorsqu'ils résidaient à « *Cirta* », qui tient ici l'équivalence de « *la ville* ».

> « *Ici il n'y a rien, que des cafés, et des taxiphones. Tu ne peux même pas rester trop longtemps stationner devant un immeuble sinon on va croire que tu dragues, ça je l'ai vu. Avant* [à la Caserne*], si jamais je m'ennuie, je pouvais prendre un café et aller m'installer à la corniche, tranquille, ici il n'y pas d'endroit comme ça, calme.* » (Samir, entretien, 21 juin 2009)

> « *Il y a une grande différence entre là où j'étais et là où je suis maintenant, j'ai l'impression qu'ils nous ont jetés.* […] *Je préfère Mansourah, là où j'habitais autrefois, parce que c'est au centre-ville* [alors que le quartier de Mansourah n'est pas situé au centre géographique de Constantine]. […] *Quand on est arrivé ici* [en 2002], *on aurait dit qu'on était dans une jungle.* […] *Le quartier* [antérieur]*, il y avait plusieurs familles, mais on aurait dit que c'était une seule maison. Si je voulais manger chez untel, j'entre, je mange. Si je voulais boire chez l'autre, je rentre boire, si je voulais dormir chez quelqu'un… On s'aimait tous. Il y avait plusieurs maisons mais on aurait dit que c'était une seule bâtisse, que tout le monde vivait là-bas. Il y avait le respect, l'hospitalité. Au centre-ville, il y avait le respect, il n'y avait personne qui faisait un truc pas bien. Tout le monde était orienté vers des trucs bien. Par exemple, "allez, on part faire la prière, allez, on part travailler". On respectait nos voisines pas mariées, quand en on voyait une, on baissait la tête pour qu'elle ne soit pas dérangée.* […] *Ici, il n'y a pas de solidarité. Ici, il n'y a pas de respect. Si y'a une voisine, tout le monde la regarde, elle est mal à l'aise. Si on veut faire une fête, personne ne se décidera à prêter son appartement pour faire la fête. Si on monte avec des courses, personne ne t'aide, même si c'est une personne âgée, tout le monde s'en fout, en un seul mot, il n'y a pas de solidarité.* […] *Quand on était là-bas, c'était une ville, on connaissait des gens. Quand on est venu ici, on ne connaissait personne. Avant tu travaillais d'une certaine façon, maintenant, ici, tu ne sais pas comment travailler. Là-bas, même si tu n'avais aucun dinar dans la poche, tu pouvais descendre au centre-ville* [secteur du Rocher] *tandis qu'ici il n'y a rien.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

7. A.3.2. Les fonctions de la « ville nouvelle » fabriquée : représentations dépréciatives *versus* représentations positives

7. A.3.2.1. Les fonctions assumées

Même si ils sont quantitativement et qualitativement inférieurs à ceux attendus par les habitants, certains services sont présentés comme étant assurés. S'agissant de certains services administratifs tels que ceux de la Poste ou de la SONELGAZ, ils sont appréciés, notamment par la présence d'une agence sur le site. La desserte en transports, publics et privés confondus, est représentée comme convenable. Surtout il ressort que la "ville nouvelle" est une centralité émergente, si l'on réduit la centralité à son aspect commercial. En effet, le commerce, qu'il soit de proximité donc du quotidien, ou de plus en plus spécialisé, est apprécié à Ali Mendjeli, à un point tel qu'il fait se déplacer des habitants des communes voisines… La zone urbaine contient des lieux multiples d'innovations commerciales, qui lui sont exclusifs et constituent en cela une partie de son image. On citera les exemples de plus en plus connus du supermarché El Ritag et du centre commercial Sans Visa Center (cf. planche n°70).

> « *Oui et les transports c'est toute la journée.* […] *Il y a un centre commercial* [Ritag], *il y a beaucoup de locaux commerciaux. Concernant les fruits, les légumes, il y a tout. Je peux dire que tout ce qu'il fallait chercher à Constantine, il y a ici. Il y a tout, sur le plan nourriture, sur le plan vêtement, c'est la même chose Constantine et ici.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

> « *Tout est bien, les transports, la poste.* […] *Le transport, il y a. Le meilleur transport à Constantine c'est ici, à n'importe quel moment, le jour, la nuit, même à deux heures du matin. Y'a les bus étatiques et privés la journée jusqu'à tard et les taxis fraudes, clandestins, c'est le soir jusqu'à toute la nuit.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

> « *Il y a ce qu'il faut pour faire les courses, les commissions.* […] *Je trouve qu'il y a des transports et ce n'est pas encore cher. Parce que je me déplace chaque jour pour travailler, ce n'est pas en centre-ville, bon je travaille dans le CREPS.* […] *Mes prestations préférées ici, c'est les commissions, alimentation générale, tout ce qu'il faut. Oui, même pour les trucs de maison, d'aménagement c'est bon, les quincailleries, etc. On*

a tout. […] *Oui la Poste c'est bon. Parce que même y'a la chaine, on a une carte, avec mot de passe tu peux…* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Il n'y a pas de services administratifs. Enfin concernant les directions de la SONELGAZ oui* […]. *Maintenant on a un marché impeccable.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Et par rapport aux transports, j'ai mon véhicule personnel, mais il n'y a pas de problème de transport.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *Le marché et la poste aussi, c'est normal*. » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *Les transports ça va bien, il n'y a aucun problème, que ce soit dans la ville entre les quartiers, ou entre les villes.* […] *Il y a un an ce n'était pas encore suffisant, c'était un marché sauvage. Maintenant nous avons un marché, avec des échoppes bien achalandées, avec toutes les commodités.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *Les transports ça va, il y a les bus, les taxis.* […] *Le marché ça va.* » (Mohamed, entretien, 17 avril 2009)

« *Les transports, pour le moment c'est acceptable. On ne souffre pas trop sur ce plan-là.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *Les transports, avec les bus ça va, il y a du transport.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

« *Ah, là on a tout ce qu'il faut, même la nuit, vous connaissez les fraudeurs, il y en a plein, jusqu'au matin.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

Planche n°70 Un nouveau pôle périphérique de lieux de centralités commerciales

Ci-dessus, vues sur la façade du supermarché El Ritag. Ci-contre, l'entrée principale du centre commercial Sans Visa Center, spécialisé dans la vente de produits destinés aux femmes.

Source : clichés de l'auteur, 2009, 2013. © J.-M. Ballout

7. A.3.2.2. Les fonctions en insuffisance

Il s'agit des fonctions qui, dans les discours des habitants seraient nécessaires car de l'acabit d'un tel projet, mais, toujours selon les mêmes sources, ne sont pas inscrites dans la zone urbaine.

Lors d'une communication effectuée à l'Institut de recherche sur le monde arabo-musulman, A. Moussaoui a eu l'occasion de nous interpeller sur le rôle trop infime que nous donnions à la religion sur la territorialisation des quartiers et de la "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli[665]. Trois années plus tard, nous confirmons notre position : le fait religieux formel intervient peu dans la territorialisation étudiée. Au cours de nos entretiens, dont certaines questions portent sur cet aspect, aucun imam n'est ressorti comme une notabilité, à quelque échelle que ce soit. La pratique de l'Islam, lorsqu'elle

[665] 2010, J.-M. Ballout, « Habiter une « ville nouvelle : représentations et réactions d'habitants à Ali Mendjeli », (non publié), *Vivre la ville – Les vécus urbains en Algérie et les approches disciplinaires*, IREMAM-MSH, Journées d'études, 17-19 juin 2010.

est évoquée, l'est en des termes qui montrent que les conditions requises ne sont pas disponibles. Si le nombre de mosquées officielles atteint quatre ou cinq en 2013, cela semble peu au regard du nombre d'habitants officiels cette même année. Spontanément, sur la quarantaine d'habitants que nous avons interviewés, aucun ne nous a signifié la mosquée[666] comme lieu de cristallisation territoriale. Évidemment, la zone urbaine offre des fonctions cultuelles, mais bien en deçà quantitativement et qualitativement de ce qu'en attendent les habitants.

La qualité de l'éclairage public est aussi souvent dénoncée. Cela dépend des *infra*-zones mais d'une manière générale, la ville nouvelle fait preuve de sous-équipement, de dégradation et de non entretien. Certaines zones sont complètement dépourvues de luminaires publics, alors que d'autres, situées par exemple le long des avenues, ne sont pas en défaut.

De même, les infrastructures d'assainissement, l'état de la voirie, tant routière que pédestre, sont cités par les habitants comme des exemples de défaillances urbaines de la "ville nouvelle". L'absence ou le défaut de nettoyage de l'espace public dans son ensemble, son manque de propreté sont aussi rapportés avec insistance.

> « *Il y a des endroits où ce n'est pas clair, ce n'est pas sûr, ça manque d'éclairage dans les quartiers en général, ce n'est pas pour nous.* » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

> « *L'administration, il n'y a rien, ça laisse à désirer.* […] *Il n'y a pas de propreté.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

> « *L'éclairage public, tu vois, c'est uniquement la route nationale* [« boulevard » de l'ALN qui traverse la « ville nouvelle »], *elle est magnifique, mais dans le quartier c'est une catastrophe. Tous les poteaux et les néons sont cassés.* […] *Les déchets, c'est une catastrophe. Tu peux voir l'existant, le réel. Il y a un peu partout de l'eau usée. Avec, tu peux voir, ici, les déchets un peu partout. Il n'y a pas d'espaces verts, que des grosses pierres, il n'y a pas d'espaces pour que des jeunes ou des gosses jouent dans un coin sain.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

> « *L'éclairage, il n'y en a pas. La poubelle, parfois le camion vient la chercher tous les jours et parfois elle reste jusqu'à ce qu'il y ait une montagne. Pendant les fêtes*

[666] A Moussaoui, F. Adelkhah (Éd.), 2009, « Les mosquées, espaces, institutions et pratiques », *in Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée*, n°125, PUP, 333 p.

religieuses ou nationales, le camion ne passe pas et la poubelle augmente, augmente. […] *L'état des routes, c'est zéro. Regarde, ce n'est pas moi qui parle, c'est la route qui parle, c'est zéro.* […] *Si je t'emmène dans des quartiers, tu vas te dire que tu es dans les années 1940, tu vois l'assainissement cassé.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

« *Il n'y a pas de banques mais ça viendra après. C'est-à-dire que comme il n'y a pas de banques, je suis obligé de descendre au centre-ville à Constantine pour payer le loyer, ça c'est un problème.* […] *Pendant les jours de la semaine, avec les deux mosquées il n'y a pas de souci, on peut faire la prière. Mais le vendredi, il y a un souci de place, ou à la fête de l'Aïd. Lorsqu'il fait chaud, il n'y a pas de souci, on fait la prière dehors. Mais bon, y'a d'autres mosquées en construction.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

Les fonctions suivantes ont trait à des espaces urbains qui présentent une certaine indépendance/autonomie spatiale. C'est sur le mode du manque, à nouveau, que nous allons les évoquer dans le cas d'Ali Mendjeli. Il s'agit de fonctions qualifiées de tertiaires, telles que les antennes des services publics, les institutions bancaires, les services administratifs d'une manière générale. Autrement dit, à bien des égards, dont le politique sur lequel nous reviendrons dans le dernier chapitre, la zone urbaine d'Ali Mendjeli est loin d'être pourvue de façon conséquente en services et fonctions divers censés assurer l'autonomie d'un espace habité par environ 200 000 individus selon les sources officielles.

Pour résumer, dans bien des cas, la démographie de la zone urbaine rend fortement dépassé son accompagnement social, administratif, etc.

« *Par exemple pour vous expliquer, pour la CASOREG, la sécurité sociale, je suis déclaré au centre-ville.* […] *Bon, les prestations sociales, pour les médicaments, les consultations médicales, c'est au centre-ville.* […] *Ici, y'a un seul centre pour des milliers de personnes, ils sont des retraités, par exemple je ne peux pas, au niveau des banques, je reste, je suis obligé de rester avec mes comptes, au niveau des paiements de l'AADL, centre-ville, ici on n'a pas de banque, ça c'est nécessaire.*[…] *Donc il faut déplacer une nouvelle ville avec tous les services, service social, médical,* [bancaire], *etc.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Premièrement, actuellement la nouvelle ville c'est un chantier. Les routes, ça dépend des cités.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *On ne se sent pas indépendant, il y a des choses qui restent encore dépendantes de Constantine. Par exemple je suis payé dans une banque et la banque est toujours en ville, à Constantine. Il y a certains papiers qu'il faut ramener du palais de justice et ce palais est toujours en ville.* […] *Il n'y a pas d'assainissement, l'état des routes est mauvais. Par rapport au quartier il y a un éclairage suffisant et un état des routes qui est bien mais par rapport à la nouvelle ville ce n'est pas suffisant.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *Les routes sont mal faites, c'est un gros problème, elles sont cassées. Je dois refaire les suspensions de ma Golf tous les six mois.* […] *Y'a pas de piste cyclable, c'est très important, euh, les passages piétons, y'en a pas pour le moment, y'a pas de feu tricolores, c'est encore important, il y a quelques ronds-points où il n'y a pas de signalisation du tout.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

« *C'est un manque flagrant dans tous les cas. Je ne sais pas, l'hôtel de ville, la SONELGAZ, la Poste. Il y a énormément de problèmes. Quand vous allez chercher, vous ne savez pas à quel saint vous adresser.* […] *Les services, c'est disproportionné par rapport au nombre d'habitant, c'est-à-dire que les services d'accueil n'ont pas été conçus pour le nombre important d'habitants qui habitent la nouvelle ville, véritablement, il n'y a pas de rapport. Pour la Poste, généralement il y a deux Postes, pour aller s'acheter un timbre ou pour aller toucher son salaire, c'est toute la journée pratiquement.* […] *À Zouaghi, la Poste c'était très suffisant. Et là, je pense à deux fois pour aller à la Poste.* […] *L'éclairage [public] ce n'est pas tellement, ce n'est pas suffisant dans tous les cas. En tous les cas, il y a des coins qui ne sont pas éclairés du tout. C'est des coins, je ne sais pas comment on les appelle, mais ils sont dans la ville. Si tu viens le soir, tu verras de visu qu'il y a des coins qui ne sont pas éclairés. Et c'est, je ne sais pas comment, le service concerné ne travaille pas assez, ou ils ne sont pas responsables. Mais en tout cas, le fait est là, c'est qu'il y a des coins qui sont encore très mal éclairés, très très mal, voire pas du tout.* […] *Pour le nettoyage ça laisse à désirer. Un effort supplémentaire doit être fait, totalement. Tu n'as qu'à voir maintenant* [il me montre des détritus] […] *La voirie, il y a un léger mieux qui date de deux trois ans, mais toujours est-il qu'il reste un effort supplémentaire à faire. Ça reste insuffisant par rapport aux normes standards internationales.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *C'est complètement bousillé. Il n'y a rien, par exemple des administrations, on en manque. L'état civil, vous avez fait un tour à l'état civil. Allez y voir, faites un tour pour*

voir les gens, pour avoir un petit papier de rien du tout, il te faut des heures. […] *Ici, on est, c'est l'anarchie ici, à Constantine non, il y a des infrastructures d'État, des administrations. Ici il n'y a rien, il n'y a que l'OPGI qui t'envoie la quittance de loyer.* […] *Le nettoyage de la voirie ? Oh, c'est privé. L'État donne au privé, aux jeunes, aux sous-traitants. Il fait une soumission à l'APC pour prendre le nettoyage, la poubelle, avec du bakchich. Elle lui donne le projet, il loue un camion, emmène six ou huit bonhommes, leur donne 8 000 balles et reste au café, c'est comme ça que ça se passe.* […] *Ils ont le balai dans une main, le téléphone dans l'autre, ils ne font rien du tout.* […] *Regarde l'éclairage public, voilà, des bâtisses à 800 000 millions et voilà l'éclairage, tu as la réponse à ta question. Il y a de l'éclairage juste pour le boulevard central.* […] *L'état des routes, pour le moment c'est médiocre.* […] *Les loisirs, il n'y a que le football. Il n'y a pas d'infrastructures mises par l'État ou quelque chose comme ça, c'est minime. Il y a une salle de sport pour l'ensemble de la nouvelle ville Ali Mendjeli. Et c'est payant, si tu veux faire un match, tu dois payer, il n'y a pas de vestiaire, il n'y a pas d'eau, rien du tout. Et le vendredi on doit faire la prière là-bas, sans nettoyage. Il y a ceux qui jouent au football et le vendredi on* [y] *fait la prière, vendredi soir on fait le football et ainsi de suite.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Bon, l'état des routes laisse à désirer. Pour les déchets ce n'est pas suffisant, au niveau de la nouvelle ville je parle, pas d'ici, la nouvelle ville c'est incorrect, c'est un petit peu dégueulasse, y'a des déchets partout.* […] *Dans quelques quartiers ça va, pas tous, pour venir ici ou dans les environs, il n'y pas d'éclairage, ça augmente les agressions la nuit.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

7. A.3.2.3 Les fonctions entre suffisance et insuffisance

Ce sont des fonctions qui « font la ville », assurées, selon certains habitants, et en défaut pour d'autres. D'après notre recherche, il ressort que c'est le cas pour les équipements de superstructure relatifs aux secteurs de la santé et de l'enseignement. Il est aussi fait part de divergences sur question de la sécurité dans la "ville nouvelle".

« *Si j'ai un problème de santé, ici c'est mieux qu'à Constantine, il y a tout ce qu'il faut.* […] *Par rapport aux services, je n'ai rien perdu, au contraire, j'ai gagné des choses ici.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

« *La santé, un seul hôpital pour 200 000 habitants ce n'est pas suffisant. Il y a l'hôpital militaire mais c'est pour les cas urgents.* » (Mohamed, entretien,

« *Il n'y a pas de prestations sociales, médicales.* […] *On n'a pas le droit d'aller à l'hôpital militaire, l'hôpital militaire c'est pour les militaires et les familles des militaires. La santé c'est nul, parce qu'on n'a pas de spécialistes ici. La pharmacie, oui c'est bon, on peut trouver les médicaments.* […] *Pour l'enseignement ce n'est pas bon. Les gens du CM, il y a beaucoup d'enfants, par exemple tu trouves 46 dans une salle normalement de 30. En tant que prof, je trouve, parce qu'ils ont fait des transferts aléatoires, sans programmer d'autres CM, faut programmer des CM par rapport à la population, des lycées par rapport à la population, des centres professionnels par rapport à la population.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Question des moyens de santé, l'hôpital c'est insuffisant parce qu'il y a 200 000 habitants actuellement, c'est insuffisant un seul hôpital, c'est ça le problème. Et les médecins spécialisés privés on n'en a pas, il n'y a que des généralistes.* […] *Question éducation c'est très bien, que ce soit les écoles primaires, secondaires, moyennes, universitaires.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Je trouve qu'il y a trop de saleté, ce n'est pas assez propre. Il y a des gens qui s'en occupent mais ce n'est pas propre comme il faut, mais le quartier est moins sale que la nouvelle ville.* […] *Les écoles sont là, c'est normal.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *Premièrement pour le problème de santé, l'hôpital* [militaire] *est juste là, devant moi, la police devant moi, la gendarmerie devant moi. Même la boulangerie, etc. Là, c'est vrai, on a tout, pas de problème.* […] *Le soir la ville est livrée à elle-même, il n'y a ni policier, ni rien du tout. Des fois on trouve quelques patrouilles d'accord. Alors essaye de voir, des bidonvilles où il y avait de la délinquance, qui se déplacent tout entier dans une ville, c'est très logique qu'on ait transféré la délinquance ici. C'est vrai qu'il a de l'insécurité.* […] *Bon moi je ne l'ai pas vécu, pourquoi ? Je me déplace en véhicule et y'a un gardien pour mon bloc. Mais ce n'est pas le cas pour les autres logements, pour le social, etc., ce n'est pas gardé. Ma petite copine elle habite dans un logement participatif par exemple, promotion Dembri, où il n'y a pas de gardien, elle a été agressée plusieurs fois. Et toi, maintenant, si tu sors la nuit, tu peux être agressé et tu ne trouveras personne. Même peut-être que si tu appelles la police ils ne vont pas venir, la ville est livrée à elle-même.*

Des fois on trouve des barrages mais c'est pour les voitures et c'est occasionnel. » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

« *Les hôpitaux ? Il y a un petit centre par-là, il y a toujours des problèmes. Il y a un problème d'étanchéité et d'eau usée avec l'immeuble, dans la salle de soins, moi je travaille dans le secteur de la santé. Le médecin, il consulte dans un espace très limité. Le matériel ça va, mais ça manque de médecins spécialisés, des gynécologues, des cardiologues. Il y a un bloc opératoire mais il n'y a pas de personnel médical, paramédical. Et même, c'est une polyclinique, ce n'est pas un hôpital. L'hôpital compte en principe plus de 120 lits, mais ça c'est 70 lits.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Les écoles, il n'y en a pas suffisamment. Je travaille à l'école. Les classes de préparatoire, préscolaires, dans toute l'école il n'y a que deux classes. Parfois les gens viennent inscrire leurs enfants et il n'y a pas de place. Pourquoi il n'y en a pas ?! Il faut faire une autre école.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

« *Y'a des écoles, y'a un hôpital, un centre de soins, de ce côté-là, je ne me plains pas.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *Par rapport à la santé, il y a un hôpital civil et un hôpital militaire. Donc l'hôpital militaire c'est exclusivement pour les militaires et le personnel assimilé. Et puis nous avons un petit hôpital. Donc si jamais tu y vas les après-midi, le soir, c'est plein de monde et puis il n'y a pas énormément de personnel qualifié, la demande est trop forte, un seul hôpital pour toute cette population, 150 000 habitants, ce n'est pas suffisant.* […] *Les équipements éducatifs, il y a, nous sommes arrivés quand même à un seuil satisfaisant. Il y a des écoles primaires, des écoles secondaires et des lycées aussi, donc pour ça, pas de problème. Tout le monde en âge d'être scolarisé est scolarisé.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *L'hôpital, c'est complètement fermé la nuit, il y a un commissariat juste à côté, alors on bloque la route là et on bloque de l'autre côté. Hôpital, commissariat, c'est fermé à 18 heures, pour des raisons de sécurité, je ne vois pas.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Au niveau de l'éducation il y a un problème parce que pour chaque quartier construit, normalement les équipements doivent être créés, autant qu'eux. Mais nous constatons que*

le quartier est déjà livré, les gens sont déjà sur le terrain, mais les autres équipements sont en retard. Notamment on a un grand problème sur les écoles moyennes sections et les lycées. Par exemple les moyens, ce que je sais moi, vous trouvez dans une classe une cinquantaine. D'ailleurs mon fils moi, l'année passée il a eu sa 6ème, je l'ai pris avec moi, à Djebel Ouahach ! Je préfère qu'il fasse le va-et-vient, le matin et le soir je l'amène avec moi. Pourquoi ? Parce qu'on est 35, 36 par classe, mais là, c'est ingérable, je ne peux pas laisser mon enfant comme ça. Après un certain temps ici, je suis enseignant, j'ai vu que les résultats de mon fils chutent avec l'éducation, pourquoi, parce que les CM il y a un très grand manque. Malgré [le fait] que chaque année, les années passées il y a création d'un nouveau CM, mais ils sont créés dans endroit où le taux d'habitant est un peu bas, par contre de ce côté-là [de l'autre côté de l'avenue centrale] *on n'a pas de nouveau CM.* […] *La nouvelle ville est séparée par le boulevard, tu vois où est-ce qu'on est là, le marché, les CM et les écoles, c'est les mêmes que depuis le début, elles sont en surcharge. Et de l'autre côté, là où il y a l'hôpital militaire, les chinois, les GECO, ils créent chaque année une école, un primaire, un moyen, un lycée cette année, donc vous trouvez un peu de différence entre les deux côtés. De ce côté-là, les enseignants travaillent avec 56, 58, 55 élèves et de l'autre côté vous trouvez que les gens sont à l'aise. Parce qu'ils pensent que les quartiers vont être chargés avec le temps, mais ils oublient que les anciens quartiers là, on dit les anciens quartiers mais c'est des nouveaux, anciens nouveaux, sont déjà trop chargés. Normalement il y a peu d'équilibre, il faut soit créer d'autres écoles, ou faire un transfert des élèves, dans ces établissements nouveaux qu'ils ont créés. Je dis toujours que ce côté-là est saturé. C'est ça le problème, il faut vider ce côté-là, ou créer d'autres établissements. Par exemple, ce lotissement-là, d'ici deux ans, il doit être à peu près habité. Normalement* [il devrait y avoir] *un lycée, un secteur sanitaire, mais où c'est ? Il n'y a rien. C'est ça ce qu'on demande, lorsque vous créez une cité ou une partie, surtout la nouvelle ville, ce n'est pas autre chose, ce n'est pas par exemple l'ancien Constantine où le quartier est limité et je ne peux pas, mais vous êtes dans une nouvelle ville, lorsque vous créez un nouveau quartier, vous devez… Par exemple à l'extension de l'hôpital militaire, il y a un vide, bon après un certain il doit être occupé, donné aux promoteurs, donné à, du participatif, AADL, CNEP, quoique ce soit, il faut faire les écoles, les lycées, les CM, les commissariats, il faut qu'il y ait toujours. Il faut que les équipements suivent le nombre de la population. Parce que le problème qu'on a maintenant, c'est que le côté là, à droite du boulevard, a été, très très saturé, et il n'a rien, pas de solution.* […] *C'est ça le problème de la nouvelle ville à long terme. Ce qui se passe en ce moment, je ne sais pas comment ils l'appellent, l'UV2, l'UV1, du côté à droite, j'espère que ça ne se passera pas de l'autre côté.* » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

Planche n°71 Un nettoyage de l'espace public trés discutable

Ces photographies prises dans diverses U.V., en compagnie d'un habitant qui a tenu à nous montrer pourquoi il juge malsain l'environnement de la « ville nouvelle », illustrent une des réprésentations mentales dominantes des habitants, même si elle n'est pas unanimement partagée, laquelle considère que les services de nettoyage de l'espace public et de collecte des ordures sont insuffisants.

Source : clichés de l'auteur, 2009, 2013. © J.-M. Ballout

7. A.3.3. Les fortes carences de l'espace public

Ici, il est fait part des insuffisances de l'espace fabriqué, constatées unanimement et rapportés avec insistance par les habitants lorsqu'ils le représentent à son échelle entière. Dans le discours dominant, la zone d'Ali Mendjeli apparaît comme sous équipée, voire non équipée, en termes de superstructures culturelles, sportives et de loisirs. Le manque de lieux récréatifs d'une manière générale est mis en exergue, notamment comme une des marques du désœuvrement de la jeunesse. C'est aussi la primauté du béton et du bâti au détriment d'un espace "végétalisé" qui n'est pas admise, que ce soit pour les effets environnementaux, paysagers, climatiques, récréatifs, etc., supposés de ce dernier.

L'environnement y est actuellement représenté comme inhospitalier ou hostile de par ce manque. Pour imager cette situation, les habitants ont recours à des pratiques langagières explicites, ainsi des syntagmes comme « *le désert* », la « *planète Mars* », sont préférés pour dénommer la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli. Pour illustrer le sous-équipement, elle est qualifiée d'« *aménagement de dortoir* ». Mais d'une manière générale, c'est le non aménagement et/ou le mal aménagement de l'espace public qui n'est pas accepté. Ces carences sont considérées par certains habitants comme un facteur discriminant pour l'attribution de la qualité de ville, ce à quoi doit aboutir, *in fine*, un projet de ville nouvelle.

> « *Pour moi ce n'est pas une ville parce qu'il manque des aires de repos, il manque des endroits publics, surtout les aires de repos et les endroits publics. Par exemple des cafés où tu peux boire un café tranquille, pas un café public : un parc avec un café.* » (Latif, entretien, 19 avril 2009)

> « *C'est une planète Mars.* […] *Parce qu'il n'y a rien comme verdure, les arbres, les espaces verts, il n'y a rien du tout.* […] *Il n'y a aucun loisir ici, une seule salle de sport, non équipée, mal construite, pour plus de 120 000 habitants, une seule salle ?!* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

> « *Les espaces verts, ça n'existe pas, il n'y a que de la terre et de la poussière.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

> « *La nouvelle ville manque de loisirs, de places où vous pouvez vous défouler, faire du sport, dans ce domaine-là il y a un manque. C'est pour ça qu'il y a des gens qui restent attachés à leur ancien quartier. Par exemple, moi si je veux faire du sport ou si je veux sentir un peu d'air, je pars à Djebel Ouahach, je vais à la forêt, aux lacs, je vois autre chose, parce qu'ici la seule chose que je peux faire c'est le marché.* […] *À l'échelle de la ville, nous n'avons pas d'endroit où nous pouvons passer un peu de temps dans la ville. Par exemple, on est limité pour passer un peu de temps avec des gens que vous connaissez par exemple, il y a des quartiers où je ne passe plus, il y a des quartiers que je ne connais même pas, ni les gens, ni le quartier, parce qu'il n'y a rien. D'ailleurs je vais dire que toutes mes affaires, mêmes les vêtements de mes enfants, je les achète ailleurs, toujours à Constantine, à la ville. Ici là, il n'y a que, je ne sais pas, les légumes, l'alimentation, les choses journalières. Mais la plupart des choses, comme par exemple*

des vêtements ou les choses pour la maison, fauteuil, tables, chaises, toujours on doit revenir au centre-ville, à la ville ancienne. Ici pour le moment on peut dire que c'est un désert, pour le moment, on dit que c'est un désert. […] *Pour les espaces verts, pour le moment on n'a rien. Pour nous, l'AADL a tout bétonné, et ils ont goudronné un parking. Ils n'ont pas laissé un espace vert par exemple pour nous occuper ou pour que le gardien l'occupe. Les petits espaces verts qui sont encadrés et un peu soignés sont devant le bâtiment, à part ça il n'y a rien. C'est un problème, parce que la nouvelle ville, après un certain temps, de cette façon, ce sera un désert. Les espaces verts, normalement chaque quartier il a au moins une surface qui doit être utilisée comme espace vert, soit aire de jeux ou des arbres comme ça pour un peu améliorer, je ne sais pas, au moins pour modifier l'air que vous sentez, parce qu'on a la poussière, on a le ciment, le béton. Il y a trop de poussière, normalement les espaces verts absorbent et changent un peu. Pour le moment il y a un peu de changement, mais je dis qu'il y a un retard. Parce qu'après un certain temps, vous ne voyez que le béton, l'arbre pour qu'il pousse, il faut dix ans, ce n'est pas un jour. Pour ça on n'a rien, tout est bâti, bétonné.* » (Jamal, entretien, 13 et 14 juin 2009)

« *J'ai l'impression que c'est une ville qui a été conçue et construite véritablement à la hâte. C'était pour caser les gens, un maximum de personnes, voilà, c'est tout. C'était ça le souci des décideurs, donc ils n'ont pas pensé à créer une véritable cité, ce n'est pas une cité avec tous les composants, tous les critères d'une cité.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *Les moyens de loisirs, il n'y a rien. Il n'y a rien et c'est ça qu'on demande parce qu'on ne peut pas laisser nos enfants jouer avec les pierres.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

Planche n°72 « *Déserts* » et « *poches de vides* »

Ci-dessus et en bas à gauche, des lieux qualifiés, par des habitants lors de parcours en notre compagnie, de « *désert* » et, en bas à droite, de « *poche de vide* » entre la route et les immeubles à l'arrière plan. Ces sortes de lieux, abondants dans la zone d'Ali Mendjeli, amènent les habitants à la dénommer globalement tel « *le désert* » ou la « *planète Mars* ».

Sources : clichés de l'auteur, 2009. © J.-M. Ballout

« [Concernant] *l'aménagement il y a des défauts, il n'y a pas d'espaces verts. Il n'y a pas d'espaces de jeux pour les enfants. Il y a concentration de logements plus que de… Tout l'espace est pris par l'habitat, par le logement, il ne laisse rien aux enfants pour jouer, même pas des terrains de jeux. Le côté loisir est presque totalement négligé.* […] *En matière de VRD il n'y a rien. Les réseaux laissent à désirer. Premièrement, le réseau d'assainissement. On trouve de temps en temps des tuyauteries visibles à l'œil nu au lieu d'être enterrées. Elles sont apparentes. On voit des regards. Normalement ils* [devraient] *être à ras du sol. On trouve des regards surélevés, parfois jusqu'à 70 cm ou un mètre au dessus du sol. Les trottoirs, n'en parlons pas, ça a été fait à la va-vite, c'est bâclé. Le pavé qui a été utilisé est presque totalement enlevé. On peut le voir là-bas, juste à côté.* […] *Les espaces verts, on les voit presque uniquement sur maquette, sur les plans. Si on*

prend le plan masse de la ville, on voit que chaque cité a son propre espace vert mais la réalité c'est autre chose. Il y a uniquement de la pierre, voilà, des aires sauvages comme vous pouvez le voir. » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

Planche n°73 Exemple d'un espace public vu comme mal aménagé et mal entretenu

Une des rares places publiques de la « ville nouvelle », dite du Terminus et ses abords où règne le minéral. Ci-dessous, zoom sur la fontaine située au centre de la place, contenant régulièrement des ordures de toutes sortes.

Source : cliché de l'auteur, 2009. © J.-M. Ballout

« *Les espaces publics c'est nul. Il n'y a pas d'endroit où aller en famille, des jardins. Ça n'existe pas encore. Il n'y a pas d'endroits publics.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

« *Il n'y a pas de complexe où on peut aller en famille. Il y en avait un à Djebel Ouahach mais il est fermé. Une fois on est allé comme ça dans la nouvelle ville. J'ai demandé à mes enfants de prendre des cafés. Ils ont vu une femme qui fumait, ils sont restés la bouche ouverte. J'ai pris les cafés, je les ai jetés et on est parti.* » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

« *Les espaces verts, ça n'existe pas. Il y en avait dans le programme des espaces verts, mais il n'y en a pas ici, on ne connaît pas, même pour les villas. Il n'y a que des garages, des garages et des commerces. Villas deux étages, trois étages, quatre étages, sous-sol, garage, commerce, commerce. Un espace vert, je ne connais pas, c'est béton, béton, béton, du béton.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

R.: « *Ce que je n'arrive pas à comprendre, c'est qu'il n'y a pas d'herbe.* […] *Il n'y a que du béton, il n'y a pas d'espace vert.* »
J.M.B. : « *Et l'espace que je t'ai montré tout à l'heure ?* »
R. : « *Ah d'accord, alors toi tu penses que c'est un espace vert. Allez, on va jeter un coup d'œil, tu vas trouver qu'il n'y a pas d'espace vert, y'a du béton.* […] *Il faut rentrer, tu ne vas pas trouver d'arbre. C'est nul.* […] *Pour moi des espaces verts c'est du gazon. Regarde ce gazon qu'ils ont planté ici, c'est nouveau, le gazon dans le rond-point. C'est nouveau et c'est parce que ça va être inauguré par le président. Il y a seulement ça comme gazon.* […] *On peut faire des espaces verts artificiels, des espaces de détente. Y'a pas d'espace de détente ici.* […] *Par exemple, à Lyon le parc de la Tête d'Or, j'étais vraiment impressionné. Un très bel endroit, ils l'ont bien aménagé, à l'anglaise, c'est un très beau parc. Y'a pas de parc pareil ici. Dans une grande ville on peut faire un parc artificiel, ce n'est pas difficile de faire un parc artificiel.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

« *Les espaces verts, il n'y a pas d'espace vert. Il y a des terrains vagues.* […] *Il n'y a pas d'espace vert, il n'y a que des bâtisses, des universités, il n'y a pas quelque chose qu'on peut voir quand on sort du boulot. Là, c'est travailler, dormir, c'est tout.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« [Les espaces verts], *il n'y en a pas.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *Les espaces verts, il n'y a pas d'entretien et c'est ce qu'on veut, qu'ils soient bien entretenus, bien équipés. Il n'y a pas d'espace vert, tout simplement. Normalement il*

devrait [y en avoir] *mais c'est des dires, c'est tout.* […] *Par rapport aux loisirs on n'a rien, c'est juste l'association qui permet un peu de se défouler.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Ça c'est un point négatif, pas d'espace verts, pas d'espaces de jeux. Ah oui. Mes deux enfants ne peuvent pas jouer, ils n'ont que le parking. D'accord, il n'y a pas d'espace de jeu. Pour les tours AADL qu'on soit bien clair. Moi je te le dis tout de suite, sil y avait un espace vert il aurait été squatté et ce serait devenu un parking. Ben oui, comment faire puisqu'il n'y a pas assez de parking.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Il n'y a pas d'infrastructure pour les enfants. Ils étaient en train de jouer au ballon sur le parking, dans la route. Alors moi je viens avec ma voiture, ils vont décaler les buts qui sont deux pierres pour que je puisse passer et après ils vont remettre les pierres pour jouer. Y'a pas où jouer.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

Planche n°74 Le mauvais état de l'espace public et l'abondance de friches urbaines comme caractéristiques d'Ali Mendjeli

Des interstices urbains laissés à l'état de terrain vague ou de friche urbaine ou des exemples de « *déserts* » ou d'autres « *poches de vide* » qui pourraient faire l'objet d'aménagement en espaces verts (pour les trois premières photographies en partant du haut) et voirie publique automobile et piétonnière délabrée ou laissée à l'état brut (les trois photographies suivantes).

Source : clichés de l'auteur, 2009. © J.-M. Ballout

« C'est-à-dire moi qu'est-ce que je trouve, c'est un aménagement de dortoir. On n'a pas par exemple de jardin. Moi j'aimais bien avec ma fille, on se trouve dans un jardin, un petit jardin, c'est pas un grand jardin là comme en France, un parc, des petits parcs, je reste avec un café avec ma petite fille. Ça manque ici, les espaces verts. […] *C'est-à-dire ici ils ont programmé comme des dortoirs. Bon tu peux acheter le pain, le pain et l'alimentation, ce n'est pas la fin du monde, tu trouves, parce tu payes. Mais pour l'éducation, pour les loisirs, pour l'animation, y'a une seule maison de jeunes pour*

150 000 personnes. Dans l'ancienne ville, bon y'a pas 100 000 dans l'ancienne ville, centre-ville, à Bienvenue, il y a 3, et y'a pas beaucoup de gens là-bas. »
J.M.B. : « *D'accord, vous trouvez qu'il y a un décalage par rapport à l'offre de service d'une manière générale ?* »
S.: « *Voilà !* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Les espaces verts c'est ce qui manque terriblement, à commencer par des terrains de jeux, et les espaces verts. Tout ce qui est sport, relatif au sport, tout ce qui est relatif aux loisirs, ça n'existe pas.* […] *Il y a une absence quasi-totale de tout ce qui est loisir : pas de salle de cinéma, pas de salle de sport, pas de piscine, pas de terrain de football, pas de parc pour les enfants, pour les parents et les enfants où ils puissent par exemple aller pique-niquer le week end, rien. Absolument rien.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *J'aimerais qu'il y ait des espaces de jeux pour les enfants.* » (Ziad, entretien, 14 avril 2009)

« *Surtout on a un problème, c'est la jeunesse. Tu vois plein de gosses, il n'y a aucune aire de jeux, il n'y a que des parkings.* […] *Dans la nouvelle ville il n'y a pas d'ambiance. Tu vois des terrains d'aires de jeux ? On n'a pas de terrain. On a de la poussière, c'est le Sahara.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

Planche n°75 De rares îlots de végétation aménagés

Ci-dessus et ci-contre, des espaces intermédiaires végétalisés attenants à des logements de type promotionnels. Ce type d'action, souvent entreprise par les r ésidants concernés constitue une particularité. Ces petits espaces de verdures nous ont été désignés avec envie par les habitants qui nous accompagnaient lors de nos déambulations, tel un modèle à reproduire.

Ci-dessus, à gauche, l'unique jardin public en 2009, situé dans l'U.V. 6. Nombreux sont les habitants qui n'attribuent pas cette qualité à cet espace, soit pour son manque d'entretien, soit parce que la couverture végétale est insuffisante et pas assez diversifiée. À droite, des plants de palmiers sur le terre-plein central de la principale avenue de la « ville nouvelle ».

Source : clichés de l'auteur, 2009.

© J.-M. Ballout

« *Ce n'est pas juste. En principe ce devrait être un environnement agréable avec des espaces verts. Comme ça, lorsque le bonhomme il ouvre sa fenêtre, il trouve de la verdure, des arbres. Vous voyez, à force de voir le béton ça ennuie ! À chaque fois je vois du béton, du béton, ça ennuie. Ce n'est pas comme quand on voit de la verdure, des arbres, de la propreté. C'est la grosse erreur que l'État a fait, la verdure, l'environnement. Là, à la nouvelle ville, on construit et c'est tout, il n'y a pas autre chose. Ni reboisement, ni verdure, ni fleurs, ni rien du tout. C'est tout ce qu'ils savent faire.* […] *Par exemple, regardez par la fenêtre. Ça, c'est un privé qui a construit cet immeuble, il a fait la même chose qu'ici, il a raccordé les deux immeubles. Le moindre espace on l'utilise pour construire un immeuble et les espaces verts il n'y en a pas.* […] *C'est regrettable de voir des jeunes se trainer comme ça, devant la maison. Il n'y a aucune distraction, il n'y a rien, c'est malheureux.* […] *C'est les infrastructures qui manquent, sportives, culturelles, il n'y a rien du tout.* […] *À part la maison des jeunes il n'y a rien. C'est une infrastructure pour les jeunes. Il y a une salle de sport, un terrain, un terrain vague, ce n'est même pas un terrain de football. C'est un manque total d'infrastructure. Il n'y a aucun lieu de distraction. Et il y a des jeunes qui s'ennuient à longueur de journée.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *Le football c'est la seule occupation et il n'y a pas assez de terrains.* » (Samir, entretien, 21 juin 2009)

Planche n°76 L'unique terrain de football à Ali Mendjeli

Le seul terrain de football dans la « ville nouvelle » réellement considéré en tant que tel par les habitants à une période où la population atteignait, selon les sources officielles, entre 150 000 et 180 000 individus.

Source : cliché de l'auteur, 2009. © J.-M. Ballout

7. A.3.4. La faible présence d'emplois sur place

Une lacune d'un autre type que celles révélées précédemment affecte aussi l'urbanité, telle que définie dans ce chapitre, de la "ville nouvelle". Le discours dominant des habitants interviewés indique que les opportunités professionnelles sont insuffisantes au sein de la zone d'Ali Mendjeli. Cela en dépit de son indéniable « tertiarisation en marche »[667], dont l'activité commerciale au sens large constitue le moteur essentiel. Selon cette optique, l'espace vécu s'inscrit en faux avec l'un des principes majeurs du concept de ville nouvelle : l'équilibre emploi-habitat[668]. À nouveau, l'image de la cité-dortoir est utilisée pour qualifier la zone d'Ali Mendjeli et ce à juste titre, puisque cette terminologie désigne avant tout un espace urbain dont le marché du travail est restreint compte tenu du nombre d'habitants qui y vivent. Il suffit de se poster à l'entrée/sortie routière est de la zone pour y observer l'importance du trafic journalier en direction de Constantine et de ses villes-satellites aux horaires de départ et de retour du travail ; même si il est vrai qu'un flux inverse, mais d'une ampleur bien moindre, s'opère en parallèle en direction de la "ville nouvelle" et qui y atteste de la formation d'un marché du travail. En outre, l'image d'une zone urbaine fortement touchée par le chômage, particulièrement chez les jeunes actifs est rapportée par une majorité d'habitants que nous avons rencontrés. D'après les concepteurs du projet, « l'un des mandats de la ville [nouvelle était] que la population et l'emploi se développent en parallèle »[669]. Pour atteindre cet objectif il était prévu que les équipements collectifs et les services sociaux, ainsi qu'une zone d'activités multiples (ZAM), tous vecteurs d'insertion professionnelle, soient érigés synchroniquement avec le peuplement. Or, effectivement, il y a eu un décalage temporel. La réalisation des équipements et des services concrétisés apparaissent en sous-effectif au regard de ce que prévoyait la programmation. En cela, le plan de mise à niveau de la zone annoncé en 2012 n'est pas anodin[670]. Quant à la ZAM, viabilisée seulement en 2003 et dont les concepteurs avaient prévu qu'elle entraine la création de 3 000 emplois avec la réception de 238 établissements industriels, elle n'en comptait que 23 en 2010[671]. Hormis

[667] Cf. A. Lakehal, 2013, *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la nouvelle ville Ali Mendjeli*, thèse de géographie, université de Tours, 512 p., pp. 174-179. D'après ce chercheur, 4023 personnes seraient employées dans le secteur du commerce en 2010.
[668] Cf. *supra*, chapitre 1, § 1.3.2.2 et § 1.3.2.6.
[669] URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, 159 p., p. 65 et 68.
[670] Pour plus de détails sur ce plan, cf. *infra*, chapitre 8 Le gouvernement des « villes nouvelles », § 8. B.5.4.
[671] *Op. cit*., p. 172.

la branche du BTP dont les activités sont quasi exclusivement liées à la construction de l'habitat dans la "ville nouvelle" et dont on peut donc supposer que les emplois afférents sont temporaires, le secteur secondaire est dans un état « embryonnaire »[672]. D'une part, c'est donc un défaut tant dans la quantité que dans la diversité des débouchés professionnels présents qui explique cette représentation des habitants. D'autre part, une partie importante des emplois serait occupée par des actifs ne résidant pas dans la "ville nouvelle". Certains habitants, comme Cherif, estiment qu'il y a des emplois à Ali Mendjeli. Mais selon eux, la plupart des postes nécessitant un certain niveau de qualification sont pourvus par des résidants extérieurs, alors que ceux nécessitant peu de qualification le sont par les habitants de la zone. D'autres habitants, comme Abdelkader, élargissent ce fait à l'ensemble des secteurs d'activités, quel que soit le niveau de qualification requis. Ce phénomène atteindrait de telles proportions qu'il a été rapporté au wali lors de réunions de consultation avec les représentants d'associations d'habitants. En guise de solution, l'autorité a fait demander aux responsables d'embauches qu'ils recrutent exclusivement leur personnel parmi les actifs résidants dans la zone. Cette tentative de régulation, "à l'envers", n'est pas sans rappeler la condition indispensable pour l'obtention de logements qui a prévalu dans le cadre de la politique britannique de *new towns*, à savoir : la garantie pour les demandeurs d'habitat résidentiel de travailler dans le périmètre de la *new town*. Faute de moyens de contraintes auprès des employeurs, il s'avère que cette exigence du wali est restée vaine.

> « *Énormément de personnes ne travaillent pas ici. C'est pour ça que je disais que c'était, c'est encore une cité dortoir. Il n'y a pas de création d'emplois.* […] *Il y a ceux qui habitent la nouvelle et n'y travaillent pas, et ceux qui n'y habitent pas et y travaillent.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

> « *Franchement, la nouvelle ville, comme vous la voyez, sa caractéristique, c'est que c'est un chantier. Donc la seule opportunité en matière d'emploi, c'est la construction de bâtiments. À part ça, il n'y a rien. On n'a pas d'industrie, il n'y a rien. Malgré* [le fait] *qu'on ait une petite zone d'activités, mais c'est des petites industries, ça nécessite cinquante, soixante employés, ce n'est pas grand-chose.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

[672] *Ibid*.

« *Trouver un emploi dans la nouvelle ville, ce n'est pas facile. Il n'y a pas d'usine, il y a juste des immeubles à construire.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *Le travail, c'est insuffisant. La plupart des gens qui habitent ici, où est-ce qu'ils travaillent ? Il n'y a pas d'usine, ils travaillent dans le béton, comme ouvrier ? Il y a des cadres, comme par exemple les profs, tous les profs qui ont bénéficié d'un logement n'ont pas de travail ici.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Nous avons un grand pourcentage de chômage ici.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *Il y a du travail, il y a des cités universitaires, il y a des sociétés à la nouvelle ville, avec la zone industrielle, il y a des usines mais pour le citoyen de la nouvelle ville, ils ont fermé, on n'a rien. Pour les habitants de la nouvelle ville qui cherchent un travail, ils disent "non, on n'a pas de travail". Mais, il y a des dizaines, des centaines* [d'actifs] *qui viennent en dehors de la nouvelle ville. Il y a plein de chômage dans la nouvelle ville, c'est ça le problème. C'est une bombe à retardement. On l'a dit au wali, on lui a dit "monsieur le wali, on a le problème des chômeurs dans la nouvelle ville", il a dit "bon, le travail à la nouvelle ville, c'est uniquement aux gens qui habitent à la nouvelle ville" [un des préceptes du concept de ville nouvelle]. Il l'a dit aux responsables, il a fait des instructions. Mais le médecin, le prof, les gens hauts placés, les cadres, c'est des gens qui sont apportés de l'extérieur. Par contre, la femme de ménage, les agents de sécurité, les infirmiers, les secrétaires, ils viennent de la nouvelle ville. Mais ce n'est pas assez ! Il y a plein de chômage !* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Il n'y a pas d'emploi ici. L'emploi c'est restreint. Il y a des entreprises qui font venir des travailleurs à des kilomètres, des centaines de kilomètres, qui n'ont jamais embauché des jeunes ou des gens d'ici. Pour un simple gardien, un veilleur de nuit ou un gardien d'immeuble, ils font venir de 100 kilomètres, c'est l'anarchie.* […] *Il faut créer de l'emploi pour les jeunes. Y'a beaucoup de jeunes ici, y'a beaucoup d'universitaires, de jeunes bien instruits et ils sont livrés à eux-mêmes. La majorité de la journée ils sont au café. Ils rôdent, ils marchent, ils regardent, ils n'ont même pas de quoi acheter un journal.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

7. A.3.5. La question sécuritaire

D'après Jacques Lévy[673], « l'auto-évaluation positive de l'ensemble des lieux urbains » qui composent un territoire urbain, est un indicateur qui permet d'apprécier la force de son urbanité. Autrement dit, plus ses habitants en ont une image satisfaisante étendue à sa globalité, plus il sera doté d'urbanité. En ce sens, la question sécuritaire est une entrée pertinente pour "mesurer" l'urbanité. Bien que dans l'absolu, aucun territoire urbain – ni rural d'ailleurs – dans son intégralité ne soit épargné par le sentiment d'insécurité[674], nous considérons que moins il est développé dans les représentations des habitants, plus le territoire urbain concerné tend vers une urbanité développée. Or, s'agissant de la "ville nouvelle" Ali Mendjeli, Marc Côte cite en 2006 l'expression populaire : « "La ville nouvelle, c'est Brooklyn" », indiquant que « les actes de délinquance y seraient plus nombreux qu'ailleurs » (p. 68). Qu'en est-il du sentiment d'insécurité en 2009 ?

Une partie de la population considère que la situation sécuritaire n'a pas évolué depuis les premiers temps de l'habiter et étend le danger à l'ensemble de la zone urbaine. Pour appuyer cette idée, elle dénomme certains quartiers par des noms de villes réputées pour leur dangerosité actuelle ou passée. Il en est ainsi de Cherif, installé depuis 1999.

> « *Moi j'appelle mon quartier Kaboul ! À une heure du matin, hein, à minuit, il y a des mecs qui chantent, il y a des mecs qui font la chaine stéréo à haute voix. Tu dis quoi de ça ? Que c'est Kaboul ou Chicago. C'est ça le problème. Hier encore, à minuit, y'avait des gosses de six sept ans, jusqu'à quatorze ans, les parents, ils les laissent, pas d'éducation, pas de… C'est chaque jour, les dérangements partout c'est chaque jour. C'est comme Bâb Marrakech à Casablanca, chaque fois, à minuit, je vois des gamins qui sortent, c'est un endroit dur ici.* […] *Il y a 70% des citoyens de la nouvelle ville c'est zéro. Zéro dans la tête, ils ne pensent qu'à détruire, c'est le massacre de tout. On peut constater par exemple au terminus. Tu vois des gens, c'est vraiment une catastrophe. Tu vas passer par là, dans les zones de villas* [en chantier ou pourvues de nombreux terrains vagues]*, tu vas voir les mecs ce qu'ils font. Ils boivent, ils fument le haschich. Il n'y a pas de sécurité. C'est ça le problème, ça c'est la nouvelle ville.* » (Entretien, 24 juin 2009)

[673] *Ibid*.
[674] De l'ordre du perçu, l'insécurité se définit comme « l'inquiétude provoquée par l'éventualité d'un danger » (Centre national de ressources textuelles et lexicales, [en ligne]). Ici, nous circonscrivons le danger aux actes de délinquances et d'incivilités.

« *Ce qui nous manque ici c'est la sécurité, il n'y a pas beaucoup de commissariats. Il ya un manque de sécurité pour les personnes et pour les biens. La sécurité elle est faite pourquoi ? Il y a différentes tâches. Ce n'est pas que pour les délinquants, le fait de voir juste un véhicule de police qui rôde la nuit, c'est déjà la sécurité. Mais nous, il n'y en a pas. La sécurité chez nous, c'est s'enfermer, s'enfermer. C'est mettre du barreaudage ici, du barreaudage par là. Si il t'arrive quoique ce soit et que tu vas chez eux [police], ils ne t'ouvrent même pas la porte. Qu'est-ce qu'ils demandent ?*

-"Non, prénom, où est-ce que vous habitez ? "

-"UV 6. "

-"Qu'est-ce que vous avez comme pépin ?"

-"On nous a agressé, on nous a cassé la maison."

-"Bon, demain 8h, vous venez."

Ils prennent comme ça, et ils te laissent repartir. Et demain ils font un grand rapport comme quoi ils ont fait du travail, ils ont fait ci. » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

Pour une autre frange de la population, le sentiment d'insécurité varie en fonction des quartiers et des lieux, eu égard aux types de logements qui s'y trouvent et par incidence, mais ils ne le disent pas ouvertement, aux catégories socio-économiques qui les occupent et à leur dispositif sécuritaire. Ils incitent à la vigilance, amènent à être sur le qui-vive.

« *Il y a des quartiers où on est bien à l'aise et d'autres quartiers où on se méfie, parce qu'il y a des quartiers où il y a de la délinquance.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

« *L'insécurité dans la nouvelle ville ? Comment dirai-je… Ça dépend des quartiers. Il y a, en particulier ici, à la nouvelle ville, il y a la violence, il y a beaucoup de violence.* […] *Actuellement, mais tout dépend des quartiers, il y a des quartiers chauds où il faut faire attention.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

« *Y'a moins de, y'a pas de très gros problème au niveau de l'AADL, il n'y a pas de problèmes de friction, ce n'est pas les bandes organisées du Bardo, de Souika, là il y a encore des bandes, mais au niveau de l'AADL, ce phénomène n'existe pas. Pourquoi ? Parce que ce sont des zones où… Ce ne sont pas des logements sociaux.* […] *Je crois que quand même y'a un zoning qui est respecté, c'est-à-dire qu'on ne vient pas et eux ne viennent pas. Si tu trouves des enfants en train de jouer, c'est des enfants du quartier.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Il y a des gens qui disent que ce n'est pas bien la nouvelle ville. Ils l'ont jugé comme ça, sans venir la voir. Ils ont entendu la rumeur que dans la ville il y a des quartiers chauds et ils pensent que c'est généralisé dans toute la nouvelle ville. Ils ne disent pas qu'il y a des quartiers bien. Systématiquement, si deux quartiers sur dix sont chauds, ils généralisent à toute la ville.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

En plus du facteur spatial, certains habitants expliquent que le niveau d'insécurité changerait selon les modes de déplacements adoptés. Le déplacement véhiculé réduirait les aléas.

« *Personnellement je n'ai pas vécu l'insécurité, pourquoi ? Parce-que je me déplace en véhicule et mon bloc il est gardé, en AADL. Mais ce n'est pas le cas pour les autres logements, pour le social, etc. Ce n'est pas gardé. Ma petite copine elle habite dans un logement participatif, par exemple, où il n'y a pas de gardien, elle a été agressée plusieurs fois. Elle a vraiment été agressée plusieurs fois.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

Le thème de l'insécurité renvoie à la stigmatisation banalisée, rarement implicite, des habitants relogés *via* les opérations de RHP visant les bidonvilles de Constantine. Les anciens « *bidonvillois* » sont présentés comme les producteurs de danger.

« *Il y a des quartiers qui sont encore chauds, où les véhicules sont brulés parce qu'on ne paye pas la taxe, c'est du racket. Il y a des gens qui sont gardiens du parking*[675]*. Donc l'habitant il doit payer une somme. Deux heures après, il y a une autre personne qui vient et qui se présente comme le gardien du parking. L'autre il dit qu'il a déjà payé le gardien et lui il dit que c'est lui le gardien du parking et que si il ne paye pas, il aura affaire à lui. Et le soir même, son véhicule est brûlé. Il y a des quartiers, les gens qui habitaient dans des quartiers chauds, dans des bidonvilles, c'est les mêmes voisins qui sont dans le même bâtiment. Ils ont été relogés tous ensemble, dans le même bloc. C'est le même système sauf que ce n'est plus dans un bidonville. C'est dans un immeuble. Maintenant c'est vertical au lieu que ce soit horizontal, c'est des appartements superposés.* […] *L'État travaille mais les gens cassent. Sur l'éclairage public, l'État le fait mais il y a des gens*

[675] Il est fait référence à la surveillance des parkings, un emploi du secteur informel loin d'être exclusif à la "ville nouvelle".

qui cassent ça, pas par plaisir, mais qui viennent saccager. Ils sont issus des bidonvilles, ils aiment l'obscurité [rires]. » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

« *L'État a construit des logements sociaux, il voulait dégarnir Constantine des bidonvilles qui l'entouraient, qui s'étaient faits avec l'exode rural, depuis le début des années 70. Alors ils ont pris ces gens-là des bidonvilles, qui vivaient dans des taudis carrément, des maisons vraiment précaires. Ils les ont pris, ils les ont installés dans des logements. Ces gens-là n'avaient pas la culture du bâtiment, et c'était des gens de conditions modestes et qui avaient des profils psychologiques et sociaux assez particuliers, c'était un petit peu le profil de la tribu. C'est une réalité, parce que les gens qui venaient du monde rural c'était pratiquement des gens qui venaient du même patelin, qui s'installaient dans le même endroit et qui construisaient le bidonville ensemble. C'était le cousin, la cousine, l'oncle, le grand-père, etc. Ça grossissait et ça faisait un gros bidonville. Alors quand ils sont arrivés ici y'a eu des frictions mais ça c'est tout à fait normal. Nouveau mode de vie, nouveau mode de voisinage, nouveau comportement social etc. Et y'a eu des échauffourées post-transhumance, je dirai tout à fait normales, qu'il fallait gérer et ça s'est fait.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

Leur transfert par "paquet" et leur manque de culture citadine seraient à l'origine des maux sécuritaires.

« *C'est la grosse erreur qu'on fait les autorités, de transférer tout le monde d'un coup en même temps dans un même lieu. Ils ont transféré un quartier dans un quartier. Parce qu'au niveau du brassage de la population ça aurait créé moins de problèmes, moins de frictions, moins de bagarres s'ils n'avaient pas fait ça.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Essaye de voir, des bidonvilles où il y avait de la délinquance, qui se déplacent tout entier dans une ville, c'est très logique qu'on ait transféré la délinquance ici. C'est vrai qu'il y a de l'insécurité.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

« *Au départ c'était l'étranger, parce qu'on venait par vague. Les gens venaient par vague à cause de la démolition de leur quartier etc. Et puis ils étaient cloisonnés pratiquement, c'était le quartier de la ville qui venait et c'était une forme de solidarité. Ils étaient contre l'autre, c'était l'étranger, l'autre c'était le barbare. On ne faisait pas confiance à l'autre. On habitait un quartier, on est là. On va se retrouver face à des gens que l'on ne*

connaissait absolument pas. Il y avait un rejet manifeste. Les gens ne sont plus autant agressifs. Au début c'était vraiment des gens violents, véritablement violents. Tout le monde était agressif, tout le monde était sur le qui-vive. C'était l'étranger en tous les cas, c'était l'étranger, mais l'étranger à abattre. Il vient s'accaparer quelque chose qui m'appartient et puis c'est le suspect, c'est toujours le suspect. Les gens avaient peur. » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

Néanmoins, il est aussi affirmé que le problème de sécurité résulte aussi d'un défaut de couverture policière, particulièrement à la tombée du jour.

« *Le soir, c'est une ville qui est livrée à elle-même, pas de flic, pas de gendarme. C'est l'absence totale de toute forme de casquette.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *À Constantine, je peux aller au cyber jusqu'à 23h 24h, ici je ne peux pas sortir. J'ai peur. Je n'ai pas de confiance. C'est-à-dire, j'ai jamais vu un flic avec une voiture, on ne voit pas vraiment la sécurité. C'est-à-dire des fois j'entends des gens qui font des bagarres, parce que les F3* [allusion faite aux logements sociaux locatifs situés à proximité des I.G.H. ADDL construits par la société COSIDER] *c'est par là, donc c'est vraiment surtout la nuit.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

« *Premièrement, tu dois être au courant d'une chose, le soir, la ville elle est livrée à elle-même. Y'a ni policiers, ni rien du tout. Des fois on trouve quelques patrouilles, d'accord.* […] *Maintenant si toi tu sors la nuit, tu peux être agressé, à tout moment, et tu trouveras personne. Même peut-être tu appelles la police ils ne vont pas venir, la ville est livrée à elle-même. Des fois on trouve des barrages, mais c'est pour les voitures. C'est surtout pour contrôler les voitures mais c'est occasionnel, pour le vote ou lorsqu'un ministre va venir, un truc comme ça, c'est tout.* » (Rafik, entretien, 16 avril 2009)

Le lecteur aura remarqué que dans certains des extraits des discours précédents soulignant des faits d'insécurité, leurs porteurs les relatent au passé. En effet, une tendance à la résorption de l'insécurité par comparaison à ce en quoi elle pouvait consister lors des premiers temps de l'habiter se distingue dans les représentations d'une partie de la population.

« *Au départ il y avait des guerres de clans, c'est-à-dire que des quartiers se bagarraient avec d'autres quartiers. Maintenant ça s'est tassé, on entend moins de ce genre de problèmes.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Sincèrement, quand j'ai habité ici au début, à tous les coins de rue c'était des manifestations de la violence, y'avait des bagarres rangées, il ne se passait pratiquement pas une semaine sans qu'il y ait de manifestation, ou qu'il y ait une bataille rangée pratiquement entre les quartiers, et puis on voit de moins en moins ça.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

Cette tendance à une insécurité en cours de résorption est le fruit de facteurs multiples dont l'écoulement du temps apparaît comme le substrat indispensable. Des lieux de sociabilité divers tels que les cafés, les marchés, les équipements cultuels ou sportifs, même si ils sont en nombre réduit, permettent une mise en contact avec l'altérité et ainsi de faire un minimum connaissance avec les autres. Le développement du tissu associatif permet lui aussi de créer un peu de cohésion sociale. La venue des classes sociales moyennes et aisées, même si en infériorité numérique par rapport à la classe sociale précaire, par le mélange social qu'elle suppose jouerait aussi un rôle dans l'amélioration de la situation sécuritaire. En outre, il faut noter la création de structures d'encadrement policier, même si minimes, qui étaient inexistantes lors de l'installation des premiers habitants.

« *Il y avait à mon sens deux classes sociales, deux types d'habitations et deux types de mentalités. Il y avait les gens qui habitaient les promotions, promotions immobilières ou les constructions individuelles et puis les gens qui habitaient les appartements de types sociaux. Donc il y avait véritablement une scission. Les gens ne se mélangeaient pas. C'est-à-dire qu'on sentait qu'il y avait des gens du social, qui ont bénéficié de logements sociaux et puis les gens qui ont acheté leur propre logement. D'un côté c'était la foule, et puis d'un autre côté il y avait moins de foule. Les gens discutaient entre eux. Les gens de la promotion discutaient ensemble et puis on allait de l'autre côté pour faire les achats, voilà, c'est tout, véritablement. Et puis petit à petit, cette scission commence à disparaître, mais avec le temps. Les gens commencent à se connaître, à avoir des expériences communes. Il y a des moments où nous avons l'obligation d'être ensemble, récemment pour les matchs de football, nous nous sommes retrouvés ensemble pour supporter l'équipe nationale et puis, y'a des coins, y'a des places, y'a des espaces, où*

nous avons l'obligation d'être ensemble, et les gens ont donné à l'autre l'occasion de les connaître, etc. […] *Le temps fait que les gens apprennent à se connaître. Le temps, et la possibilité de, les occasions de se rencontrer. A supporter par exemple l'équipe du quartier, à supporter l'équipe nationale, à être dans la même mosquée, le vendredi, pour la grande prière, etc. Donc les gens ont commencé à se connaître et on a commencé à se saluer etc. Il y a des marchés, donc on se rencontre au marché. Nous sommes dans l'obligation de faire le marché, donc, bon an mal an, on commence à connaître le marchand lui-même, qui connaît le marchand, qui connaît le marchand, qui nous présente l'ami de l'ami de l'ami, etc., ce qui fait que maintenant, même si on ne se connaît pas* [vraiment]*, les gens qui habitent ici se connaissent au premier abord, "c'est la personne qui habite tel quartier", etc.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *Y'a du changement. Comment dirai-je, c'est en fonction des gens qu'on côtoie. Ils étaient auparavant des gangs, chaque cité d'où ils venaient à la nouvelle ville, ils voulaient régner, parce qu'il y a des bandits, des trucs comme la mafia et chaque quartier voulait régner dans la nouvelle ville. Après deux, trois ans, il y a eu un changement, un changement en quoi ? C'est les associations sportives qui ont uni ces gamins, ces voisins, ce sont elles qui les ont fait se connaître.* […] *Au début c'était le bourgeois, nous sommes les bourgeois, mais par la suite, c'est rentré dans la tête que nous sommes tous égaux, qu'il n'y a pas de bourgeois ou bien de pauvre ici.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Bon les gens qui sont venus ici les premiers je vous ai dit que c'est des voleurs, des analphabètes. Mais par la suite, il y a des intellectuels, des gens instruits avec les universités. Les gens des banlieues, ils commencent un peu à les copier, ils apprennent.* […]*... Maintenant les enfants ont grandi ensemble, ils sont allés à l'école ensemble, il y a une certaine fraternité. Surtout, la mentalité change. Parce qu'il y avait des gens qui vivaient un peu sauvagement, ils faisaient la loi comme on dit. Mais à force de fréquenter les gens de la ville, ça s'est terminé les histoires. Parce que les gens de la ville ce n'est pas comme les gens des banlieues.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *C'est peut-être aussi le temps qui a joué. Les gens se sont assagis, les gens se sont connus, les gens se sont brassés donc y'a moins de tension… On se rencontre dans les cafés, on sa fait des connaissances, on se déplace d'un quartier à l'autre. L'école, l'école a joué aussi parce qu'en général c'est les enfants qui se bagarrent, quand on est à l'école on devient copain. Sur le plan sociologique je pense que tout ça a joué dans l'accalmie.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« Il y a aussi, les commissariats ont été un peu… Maintenant ils ont créé je crois trois commissariats, il y en a deux officiels, le 3ème est ici, et je ne sais pas si vers les chinois il y en a un, et puis ils ont créé le centre de formation à l'entrée, aux 4 chemins, je crois qu'ils ont fait des barrages, des tournées comme ça, donc ça a fait un peu de changement. » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

En outre, le facteur temps donne aux habitants la possibilité de mieux connaître la "ville nouvelle" et leur permet ainsi d'éviter les lieux qu'ils perçoivent comme dangereux.

« Maintenant on connaît les quartiers où on peut circuler et les quartiers où on ne peut pas circuler, les quartiers chauds. » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

Comme preuve de cette tendance à la baisse de l'insécurité, l'attractivité résidentielle de la zone urbaine auprès des habitants de la ville-centre est mise en avant.

« *Les gens de la vieille ville, ils se sont un peu inquiétés au début, ils ont refusé d'habiter ici mais avec le temps il y a un changement. Tu vois qu'il y a des gens qui cherchent à acheter des appartements ici, des lots de terrain, qui cherchent des carcasses. Premièrement il y a un problème de logement à la vieille ville, il n'y a pas de logement, il est trop cher, donc c'est le seul endroit où vous pouvez avoir quelque chose à acheter, et en même temps, l'opinion des gens a changé dernièrement. Ces derniers jours, j'ai un ami qui habite à Djebel Ouahach et il veut acheter un appartement ici. Au début il ne voulait pas parce qu'il entendait toujours qu'il y avait des bagarres, des agressions.* » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

« *Maintenant elle a une bonne réputation la nouvelle ville, les gens veulent, cherchent à habiter ici coûte que coûte.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

Cependant, la diminution est relative et si l'insécurité a baissé, elle n'en reste pas moins trop importante aux yeux de certains résidants.

« Mais bon, c'est vite dit, le changement de mentalité c'est pour certains. » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *Quand on est arrivé ici* [en 2002], *on aurait dit qu'on était dans une jungle. On trouvait des personnes mal éduquées, la sécurité était abandonnée, il y avait des gens qui prenaient de l'alcool le soir dans le bloc. Quand j'étais dans la maison, je n'étais pas à l'aise parce qu'on entendait des mots vulgaires. Le respect, il n'y avait pas de respect dans l'entourage. On entendait des grossièretés en famille, avec ma mère, mes sœurs. Des fois on sortait et on leur parlait, des fois on se bagarrait. Y'en a marre, deux fois on est allé au commissariat et on en a marre de réclamer chaque fois au commissariat, c'est trop.* [...] *Il n'y a pas d'éducation. Maintenant, d'une façon générale, il n'y a pas de respect à la nouvelle ville. D'accord, ça a un peu diminué, mais ça existe toujours. Depuis qu'on est arrivé et jusqu'à maintenant, il n'y a pas de respect dans la nouvelle ville. Maintenant, si on voit quelqu'un qui fait un truc pas bien, on n'intervient pas parce qu'on en a marre, parce-que quand on intervient, il n'y a pas de résultat positif, c'est toujours négatif. On peut même te toucher si tu interviens. Maintenant on s'en fout. On ne s'en mêle pas pour ne pas être touché dans la bagarre.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

« *Mais il reste toujours un manque de sécurité, toujours un manque de sécurité, je crois que si ils renforcent la sécurité un peu plus que maintenant, les gens s'accepteront encore plus fort que maintenant.* » (Jamal, entretien, 14 juin 2009)

Enfin, une catégorie d'habitants soutient que le problème de l'insécurité ne se pose pas plus dans la "ville nouvelle" que dans d'autres territoires urbains, exemples étrangers à l'appui, voire pas plus qu'à l'ensemble du territoire algérien. S'ils ne nient pas que le sentiment d'insécurité fût exacerbé lors des premiers temps de l'habiter, selon eux, l'insécurité a été fortement amplifiée par rapport à ce qu'elle était en réalité. Ayant tendance à minimiser la violence qui sévirait dans la zone urbaine et arguant de la mise en place d'un dispositif sécuritaire adapté, ils avancent que la situation sécuritaire y tient de la normalité.

« *Il n'y a pas de ville où il n'y a pas de problèmes. On a des problèmes de bagarres mais ce n'est pas grand-chose, c'est petit. J'ai même vécu ça à l'étranger, dans les quartiers nord à Marseille. Ici il y a des problèmes de malentendus avec des jeunes mais ce n'est pas grand-chose.* » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

« *Y'a pas un algérien qui peut te dire je suis tranquille, c'est généralisé. On a peur maintenant de tout. On a peur pour ses enfants, on a peur pour sa voiture, on a peur pour*

son logement, y'a pas un algérien qui part en vacances sans laisser quelqu'un chez lui. » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Personnellement j'habite ici à la nouvelle ville depuis deux ans et l'insécurité je ne l'ai pas sentie. Je me sens en sécurité. On a exagéré. Il y avait des problèmes au début, mais maintenant je ne pense pas.* […] *On pourrait dire un quartier contre un autre. Ils ont déménagé par exemple le quartier de Faubourg, l'avenue de Roumanie, c'était des conflits de quartiers qui existaient à l'ancienne ville et on les a ramenés. Mais ça s'est réglé. Maintenant, y'a pas de problème.* » (Hicham, entretien, 21 avril 2009)

« *Vous savez on n'est pas plus en sécurité ici qu'à Paris ou dans certains quartiers. Au début on a exagéré mais c'était plus par chauvinisme que par réalité. Parce qu'au départ, je dirai que c'est une idée qui a été colportée, je dirai grossie un petit peu par la rumeur populaire. Ça a été grossi. On en a fait, c'est devenu Kaboul quelque part. C'était la guérilla, c'était... Mais on est venu et on a vu que ce n'était pas plus qu'ailleurs. Alors qu'est ce qui s'est passé, l'État a construit au départ, parce qu'il y a des gens qui sont là depuis dix ans quand même, une dizaine d'années. Après coup l'État a mis les moyens et les outils pour réguler ça, c'était les postes de police, c'était la gendarmerie. Au départ le langage c'est un petit peu, parce que les gens ils étaient quand même assez durs, c'était des mentalités rurales, assez rudes, il fallait gérer ça, mais avec le temps ça s'est résorbé et c'est devenu aussi normal qu'ailleurs que dans une quelconque ville. Au début il y a eu des frictions sérieuses parce que c'était carrément un bloc contre un autre. Chacun venait en se disant, c'est moi le plus fort, c'est moi le plus nombreux.* […] *Moi à minuit si j'ai besoin de faire des courses je descends, normal, je n'ai jamais eu de problème.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

Bien qu'une proportion non négligeable de la population considère que la situation sécuritaire progresse et qu'une autre prétende ne pas éprouver de sentiment d'insécurité dans la "ville nouvelle" pour les raisons évoquées précédemment, il s'avère tout de même persistant à la lecture d'articles de journaux relativement récents, basés sur des témoignages d'habitants. Ainsi, en décembre 2011, le quotidien *El Watan* révèle un affrontement entre deux groupes de jeunes individus, respectivement issus d'opérations de relogements liées à l'éradication des quartiers dits Sotraco et de l'avenue de Roumanie, dont l'origine est liée avec l'exploitation d'un terrain de football[676]. En juin

[676] « Violents affrontements entre jeunes à Ali Mendjeli », 31.12.2011.

2012, *Le Temps d'Algérie* publie un texte se référant explicitement à la zone urbaine, intitulé « Insécurité et malaise planent dans les cités excentrées »[677]. Quelques mois plus tard, *El Watan* rapporte que « des habitants de l'unité de voisinage 1, de la nouvelle ville Ali Mendjeli, dans la commune d'El Khroub, ne cessent d'évoquer le climat d'insécurité qui règne dans le voisinage, avec la multiplication des cas d'agressions et de vols, commis presque au quotidien »[678]. Le même article, s'appuyant sur des sources travaillant à la Sûreté de wilaya, expose que ces faits résultent, notamment, d'un sous-encadrement policier au regard du poids démographique de la zone urbaine. Au cours du mois de juin 2013, la presse nationale pointe une nouvelle fois la violence à l'œuvre dans la "ville nouvelle". Suite à un désaccord au sujet de la surveillance d'un parking dans l'U.V. 14, une rixe, qui oppose initialement deux jeunes résidants issus d'opérations de relogements des gourbis Fedj Errih et Oued El Had, dégénère en une sorte de bataille rangée impliquant plusieurs centaines de personnes durant plusieurs nuits consécutives[679]. Mais surtout, un fait divers d'une grande violence défraie la chronique d'Ali Mendjeli à l'échelle nationale, lors du mois de mars de la même année. Deux enfants, enlevés dans l'U.V. 18, sont retrouvés assassinés dans des conditions sordides quelques jours après leur disparition[680]. Cela constitue alors une nouvelle occasion pour certains journalistes et pour les habitants qu'ils interviewent, de critiquer le système sécuritaire en place mais aussi, plus globalement, les conditions de vie produites par l'action publique. Les derniers expriment par ailleurs leur peur de la "ville nouvelle".

[677] Paru précisément le 05.06.2012. On peut lire : « La ville Ali Mendjeli […] cumule de nombreuses insuffisances qui ne concernent pas seulement l'esthétique urbanistique. Anarchie et tapage nocturne s'y concentrent, rendant les journées difficiles aux résidants paisibles. […] « Ce sont des jeunes oisifs qui sillonnent les rues et veulent imposer leur diktat » soutient un habitant, écœuré par la passivité des services d'ordres. « Maintenant, des jeunots sèment la terreur et accentuent le malaise des citoyens. Ils se baladent en groupes, comme de véritables gangs, provoquent les passants et profèrent des obscénités, sans aucun respect pour quiconque ». […] Il suffit, parfois, d'une parole déplacée, d'un regard, d'un geste pour provoquer une bagarre, voire une bataille rangée […]. »

[678] « Ali Mendjeli : des habitants se plaignent de l'insécurité », 16.10.2012. En outre, il est écrit que « plusieurs maisons ont été cambriolées dernièrement, alors que plusieurs victimes, notamment les femmes et les étudiants ont été victimes de délits. Un climat de psychose qui a poussé plusieurs parents à accompagner leurs enfants vers les établissements scolaires, surtout après les rumeurs de kidnapping qui ont fait fureur dernièrement. »

[679] *Le Temps d'Algérie*, « Nouvelle ville Ali Mendjeli. Des blessés et des arrestations dans une bagarre entre voisins », 15.06.2013 ; *Liberté*, « Une bagarre générale a impliqué plus de 1 500 résidants d'Ali Mendjeli », 17.06.2013 ; *Reporters*, « À cause d'un parking : la ville nouvelle Ali Mendjeli frôle l'émeute », 17.06.2013.

[680] Nous reviendrons ultérieurement sur les réactions citadines engendrées par cet événement et sur leurs conséquences politiques.

« L'assassinat des deux enfants à la nouvelle ville Ali-Mendjeli a révélé la situation désastreuse que vivent les habitants de cette immense cité dortoir de la banlieue constantinoise. […] « C'est l'anarchie totale à Ali Mendjeli, ça ne peut plus durer. Les autorités s'en foutent complètement, bien que les citoyens n'aient eu de cesse de demander que soient renforcées les mesures de sécurité », s'indigne un citoyen de cette cité. […] « Cela fait des années que nous avertissons les autorités sur les graves conséquences de l'état d'abandon dont souffre cette ville anarchique mais ces dernières adoptent la politique de l'autruche », s'insurge-t-on sur place. […] Comme toutes les autres cités dénuées du minimum vital et esthétique que le président Bouteflika continue à inaugurer à travers le pays, la ville d'Ali-Mendjeli est un exemple criant de la faillite de la politique urbanistique en Algérie. Des experts n'arrêtent pas de mettre en garde contre la grave dérive sécuritaire qu'un tel paysage urbain d'une laideur repoussante fait peser sur le pays. […] Il en a résulté des frictions récurrentes dans ce *melting pot* créé par le mélange de différentes couches sociales «casées» dans un même espace. » (*Algérie patriotique*, « Nouvelle ville Ali Mendjeli : exemple flagrant d'une politique urbanistique à visage inhumain », 13.03.2013)

« À l'Unité de voisinage (UV) 18 de la nouvelle ville Ali Mendjeli, les enfants refusent toujours de jouer devant leur immeuble. La psychose s'est installée et ne quitte pas les lieux. Même l'arrestation des auteurs de ce crime n'a pas apaisé les esprits. » (*Le Temps d'Algérie*, « Kidnapping d'enfants : un phénomène source de peur pour tous », 13.04.2013)

« Depuis ces jours macabres du mois de mars, la vie est devenue encore plus angoissante, faite de méfiance et d'animosité. «Je ne fais confiance ni à l'Etat ni aux voisins», proclame Yacine. «On se bagarre ma femme et moi qui a toujours peur et refuse de laisser notre enfant de six ans sortir jouer avec ses amis», ajoute-t-il. […] La terreur est partagée par Hacen : «Nos enfants sont encore traumatisés par ce qui est arrivé à Haroun et Brahim. Ils ont du mal à oublier.» La mort atroce de Brahim et Haroun est venue souligner au rouge ce qu'était devenue la vie dans nos quartiers. Ali Mendjeli est un coupe-gorge métropolitain. Un laboratoire de la délinquance débridée. Un fiasco sidéral des politiques d'urbanisme, de construction et de peuplement, commis par les gouvernements successifs depuis 2000. Deux commissariats pour une population qui dépasse largement les 100 000 habitants ! Faute de pouvoir mater les voyous, les policiers sont devenus leurs amis. «Rien n'a changé à la ville nouvelle si ce n'est l'éclairage public sur le boulevard principal et l'annonce de la création d'un commissariat dans le quartier.

> Le laisser- aller est total, l'Etat est toujours absent», nous apprend Yacine. Pour Hacen : «Ali Mendjeli est une catastrophe, la planification est au degré zéro. Elles [les autorités] ont créé des cités dans l'urgence et ensuite elles ont laissé les habitants se débrouiller entre eux. Mais entre les gens de la classe moyenne et ceux venus des bidonvilles, la régulation est presque impossible, les voyous ont pris le pouvoir et font la loi, impunément, la violence est banalisée.» (*El Watan*, « Après la condamnation à mort des assassins de Haroun et Brahim. Les quartiers de Constantine à sécuriser », 23.07.2013)

Il y a fort à penser que si nous avions mené nos entretiens à la suite de cet événement, le thème de l'insécurité aurait d'avantage été évoqué spontanément et partagé par nos interlocuteurs. En effet, si le sentiment d'insécurité est variable selon les personnes, il l'est aussi en fonction de l'actualité. Quoiqu'il en soit, à la lumière des déclarations d'habitants répertoriées dans les médias, la zone d'Ali Mendjeli semble être éminemment vécue, encore aujourd'hui, sur les modes de l'incertitude et de la peur d'un point de vue sécuritaire.

7. A.3.6. Entre stagnation et évolution : la conviction d'une progression future de l'urbanité

Sondés sur les changements de la "ville nouvelle" qu'ils observent depuis leur emménagement, trois formes de représentations se profilent chez les résidants. Pour une première catégorie d'entre eux, la zone urbaine d'Ali Mendjeli est figée. Des attributions toponymiques populaires usitées pour la nommer témoignent de cette pensée, parmi lesquelles « *l'oubliée* », « *la délaissée* » ou encore, « *Ali congelée* », cette dernière étant particulièrement employée par les habitants jeunes.

> « *Des changements, quels changements ?! Bien sûr qu'on a entendu des promesses, mais jusqu'à présent on ne voit rien.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

Plus exactement, il est mis en avant que les transformations remarquées sont loin, pour la plupart d'entre elles, de figurer parmi les besoins prioritaires.

> « *Je ne vois pas de changement, il n'y a aucun changement. Euh, toujours du béton, le matin quand tu te lèves, tu crois que tu es dans une ville béton. Il n'y a rien, il y a quoi, il*

n'y a aucun changement. Les seuls changements, il y a toujours arrivage de gens qui habitent, il y a plein de béton et de constructions. On n'a que des chantiers, y'a presque une ville dans un cauchemar. Il n'y a rien, que le désert, il n'y a pas de forêt, il y a plein de chiens. C'est uniquement une réception provisoire. » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

H.: « *Quel changement ?! Il n'y a pas de changement, rien n'a changé. La nouvelle ville c'est un grand chantier, il n'y a aucun changement.* »
J.M.B. : « *Il y a plus de logements, plus d'écoles, le supermarché Ritag…* »
H.: « *Mais ça, ce n'est pas les changements que l'on attendait vraiment. Si, il y a eu l'eau qui a changé, on est satisfait. Au départ non, c'était deux fois par jour, une heure le matin et une heure le soir, actuellement c'est presque H24.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

Inversement, une autre partie de la population estime que la "ville nouvelle" a connu de profondes mutations. Ces changements sont d'avantage présentés comme significatifs par les habitants que l'on peut qualifier de pionniers, c'est-à-dire ceux arrivés au début de la réalisation du projet, bien qu'ils ne partagent pas tous le même avis comme le démontre la description précédente faite par Cherif, installé depuis 1999. Au sein des avancées constatées, même si ils peuvent en énoncer ici les limites[681] et, de façon contradictoire, les énumérer de manière disproportionnée, ils font ressortir : les créations de services commerciaux de petite et de grande distribution ; l'essor de services urbains essentiels[682] comme l'accès à l'eau potable et au gaz, l'éclairage public ou le développement de la desserte en transport ; celles de quelques services administratifs et financiers ; celles de services sanitaires, scolaires et universitaires ; l'aménagement d'espaces publics ; la construction d'équipements publics de superstructure. Par ailleurs, la venue d'autres résidants est mentionnée, qui a permis de rompre avec le sentiment de solitude. Enfin, il est fait état, implicitement, d'une réduction de la pollution visuelle affiliée aux carcasses de bâtiments et terrains vagues nombreux, à travers l'achèvement des premiers et l'occupation des deuxièmes.

« *Nous étions les premiers bénéficiaires du logement à la nouvelle ville parce qu'on a eu le contrat en 1999. On voyait* [alors] *un grand nombre d'immeubles inhabités. En 1999 et 2000 précisément, il y avait uniquement ce quartier qui était habité et même pas la*

[681] Ou les carences. Cf. *supra* § 7. A.3.2.2.
[682] Cette notion est utilisée dans l'ouvrage collectif *Intégration à la ville et services urbains au Maroc*, coordonné par Claude de Miras (2005, INAU, IRD, 478 p.).

totalité, seulement quelques immeubles. Donc quand on est arrivé, on n'avait pas de boulanger, ni d'épicier, ni de boucherie, on n'avait rien du tout. Il y a eu un déphasage entre l'attribution du logement et les [services] *extérieurs. Il n'y avait pas de commerce, ça n'est venu qu'après. Il y avait un nombre très réduit de commerçants ambulants qui venaient vendre avec leur voiture. On a commencé avec des commerçants ambulants, que ce soit pour le pain ou pour des tomates. Maintenant les commerces, ça commence à s'améliorer, c'est une grande amélioration par rapport aux années passées. Bien sûr il y a eu l'inauguration du marché Ritag. Il y a un marché de légumes et il y a une supérette où il y a tout. Malgré [le fait] qu'il manque quelques commerces spécifiques comme le commerce informatique, les instruments de musique, il y a beaucoup de choses.* […] *Quand je suis arrivé, on ne pouvait pas dire que c'était encore une nouvelle ville* [mais] *uniquement un quartier, avec des logements en face de nous qui n'étaient pas terminés. Il y avait un nombre limité d'immeubles réalisés à 100%. On aurait dit que l'on habitait dans un chantier. Je parle de mon expérience, par contre les gens qui viennent maintenant à la nouvelle ville ils trouvent tout, de la lumière, des éclairages publics, des trottoirs. Moi quand je suis arrivé, il n'y avait même pas le trottoir. Maintenant je suis à l'aise, même si il y a des manques.* […] *Concernant l'équipement il y a eu un déphasage. Il y avait un manque flagrant en matière d'équipement. Il y avait uniquement les écoles parce que comme ils ont anticipé le logement, ils ont un peu anticipé les écoles. Sinon il n'y avait rien du tout, ni banque, ni administration. On faisait tout à Constantine, au chef-lieu de la wilaya ou bien au Khroub, là il y a tout : les banques, les administrations, les stades. Ici, on n'avait même pas de stade. Bon, on ne peut pas dire qu'on a un stade, c'est un petit terrain.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

« *Par exemple il y avait des chantiers dans les milieux où on circule, ils sont en train de diminuer. On a aussi vu qu'il y a eu des administrations, par exemple, CACOBATH, ça n'a même pas un an et demi. Il y a des poches qui étaient abandonnées, maintenant elles sont occupées, il y a par exemple un marché couvert, avant il n'y en avait pas, il y a avait une poche abandonnée* [terrain vague ou friche urbaine], *les gens vendaient des choses, il n'y avait aucune surveillance, comment dire, l'Etat n'était pas là. Mais maintenant il y a un marché couvert, organisé, des gens de sécurité, il y a du nettoyage chaque jour, tu sens que tu es à l'aise. Par exemple, les bus, au début il n'y avait pas beaucoup de quantité, maintenant on en a beaucoup, ça veut dire que le transport est un peu débouché, vous pouvez aller où vous voulez, tant que vous voulez, par bus.* » (Jamal, entretien, 13 juin 2009)

« *Maintenant tout ce que je veux, je peux l'acheter ici, ce n'est plus la peine de se déplacer, il y a toutes les commodités.* […] *Il y a tout, l'eau ça a pris une année et le gaz trois ans, en 2005.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

« *Il y a des écoles, des hôpitaux, par exemple des banques, il y a la SONELGAZ, le transport aussi ça a changé. Maintenant vous pouvez descendre vers Constantine ou en remonter durant la nuit. Avant ce n'était pas possible, il n'y avait pas de bus. Pour venir de Constantine à ici il fallait un prendre un taxi, tout seul, 250 dinars, j'ai vécu ça. Maintenant avec 80 dinars vous descendez et remontez dans un taxi. Et c'est quinze dinars le bus et y'en a plein.* » (Bachir, entretien, 11 juin 209)

« *L'université, le centre commercial c'est bon, c'est bénéfique pour nous, ça augmente le niveau de vie intellectuel, social.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

Comme le démontre en partie ce dernier extrait de discours, outre ces mutations d'ordre spatial et fonctionnel, certains résidants font part de mutations "sociales" sensibles, étant ici fait face aux figures de l'apprenti-citadin ou néo-citadin, si ambigües… Il est évidemment fait appel à l'image de la "mentalité", toujours impossible à cerner. Ce qu'il faut comprendre ici, c'est que la ville nouvelle est considérée par ses habitants, comme essentiellement composée d'habitants non avisés aux coûtumes urbaines, ne serait-ce qu'ici au sens de l'urbain comme la politesse… Il est aussi fait référence à l'arrivée d'autres classes sociales et aux effets de mimétisme et de ce qui est appelé la « mixité socio-spatiale », même si en réalité dans une dimension minime.

A. : « *Les gens sont devenus propres, ils s'habillent bien, il y a du changement. Avant, si vous aviez vu les gourbis là, vous auriez pris l'avion à minuit.* »
J.M.B. : « *Quand vous dites les gourbis, vous parlez des gens qui habitent ici et qui étaient avant dans les bidonvilles de Constantine ?* »
A. : « *Oui. Mais c'est aussi question mentalité qu'ils ont changé. Ils sont en contact avec d'autres gens, plus civiques. Il y a ici du recasement, du logement social, et là c'est des gens aisés, des colonels. Et nous on vient des gourbis, ici avec eux.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Vis-à-vis de la mentalité on a vu une progression mais ce n'est pas encore suffisant. Je vous ai dit qu'ils nous appelaient les bourgeois au début, ils nous voient comme ça.*

L'amélioration devrait être créée par le citoyen, avec des associations culturelles, sportives. » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

J.M.B. : « *Vous avez remarqué d'autres changements ?* »
L. : « *Le niveau de vie. Au début il n'y avait que les gens du social, du recasement et après, à l'arrivée des gens du logement participatif et du logement promotionnel, ça a augmenté le niveau de vie. Les classes sociales ont un peu augmenté. Avant quand il n'y avait que les gens du social, il y avait un niveau de vie un peu inférieur, mais après, quand il y a eu le LSP, quand il y a eu les professionnels de la promotion immobilière, ça a un peu augmenté le niveau de vie, ce n'est plus resté comme avant.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

Enfin, le thème du changement en "ville nouvelle" est pour beaucoup évoqué sur le mode de l'avenir, sur un mode anticipé ou projeté pour le dire autrement. D'une manière générale il est fait référence aux projets urbains annoncés ou en cours de réalisation qui suscitent l'espoir de la plupart des habitants, la "foi en une urbanité meilleure". Néanmoins, une minorité d'interviewés, lorsqu'elle nous a évoqué les « promesses » annoncées par les acteurs publics, a exprimé un doute sur le fait qu'elles puissent avoir un impact bénéfique rapide sur l'urbanité de la ville nouvelle. Par ailleurs, si nous évoquons l'anticipation de l'urbanité, c'est parce que certains interviewés, lorsqu'ils évoquent les transformations sur l'urbanité actuelle, se réfèrent à des actions en cours de réalisation, à d'autres en projet *stricto sensu*, ou encore, en cours de réalisation lors de l'entretien et encore inachevé à ce jour (août 2013). Il est question de grands projets urbains structurants et qui manquent encore "cruellement" à ce jour, c'est-à-dire ceux propres aux domaines culturels et sportifs. Il est aussi fait allusion au changement territorial de la zone urbaine, selon une acception politico-administrative[683]. De même que nous l'avons déjà mentionné dans le sous-chapitre précédent, les habitants ne manquent pas de caractériser le temps long nécessaire à une urbanisation positive effective de la zone urbaine d'Ali Mendjeli, de par l'ampleur du projet. D'une manière générale, il est souvent donné de bonnes excuses, selon cette cause, aux difficultés rencontrées par l'action publique pour répondre à des aspirations urbaines dont elle seule a les capacités d'articuler.

[683] Nous revenons ultérieurement sur la dimension politique de la territorialisation en cours dans la zone urbaine. *Cf. infra*, chapitre 8, Le gouvernement des « villes nouvelles ».

« *Il va y avoir* la [ville] *universitaire. Dans l'avenir tous les instituts, les départements de l'université de Constantine vont être à la nouvelle ville. J'ai entendu aussi parler d'un grand pôle sportif, avec un grand stade et une grande piscine olympique. Et puis il y a aussi le statut. Ça va devenir une daïra. Le wali a dit que ça va devenir prochainement une daïra, avec les projets. Ça va devenir une daïra dans le futur. C'est pour ça, c'est une nouvelle ville, mais ça va être une ville, avec son tribunal et tout.* » (Tahar, 9 juin 2009)

« *C'est en train de s'améliorer, mais c'est avec le temps, ce n'est pas pour tout de suite. Avec les promesses des projets à l'avenir. Il y a un projet de grand stade dans le futur, les universités sont en train de se construire ici, il y a des administrations qui autrefois étaient au centre-ville et qui sont en train d'être transférées ici, comme la CACOBATPH*[684]. » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

« *On nous fait des promesses comme quoi il y aura des changements à la ville nouvelle. Normalement elle ne restera pas une délégation d'APC, elle deviendra une daïra. Euh, il y aura une amélioration au niveau des infrastructures sportives, une piscine, des constructions de lycées, ils vont construire un plus grand hôpital, un CHU. Mais on ne voit encore rien.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

« *On a de l'espoir. Selon les dires des responsables, normalement il y a l'espoir d'améliorer la nouvelle ville. Une amélioration avec notre élu et je ne sais pas, par exemple avec les marchés, les grandes surfaces, les moyens de loisirs, les administrations, les banques. Suivant les dires des premiers responsables et de la wilaya, il y a des projets qui sont sur la table et des projets qui ont déjà démarré comme par exemple la construction de deux banques ici à la nouvelle ville, un grand espace commercial, un grand complexe sportif, une grande ville universitaire. Dans deux trois ans, la nouvelle ville va s'améliorer.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Ça va venir après les noms des rues écrits. Parce qu'ils travaillent, l'État travaille, les promoteurs travaillent, parce que quand je suis venu ici, il n'y avait pas ça* [il montre d'un geste circulaire tous les bâtiments], *c'était une montagne, maintenant il y a des immeubles. À l'époque il n'y avait pas ces immeubles.* […] *La nouvelle ville c'est un projet qui n'est pas encore fini. Comme ça* [il désigne des terrains vagues], *c'est un futur*

[684] Caisse nationale des congés payés et du chômage intempéries des secteurs du bâtiment travaux publics et hydraulique.

commissariat, ça c'est une poste, là une clinique privée et là une mosquée. » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

‘

« *La nouvelle ville, je pense que ce qu'il faut retenir, c'est que c'est un chantier ouvert. Y'a des chantiers à gauche, à droite, y'a partout des chantiers. On n'y est pas, ce n'est pas encore la nouvelle ville finie, cadrée, avec ses infrastructures, on est en phase d'installation.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

« *À l'avenir, il va y avoir beaucoup de changements, dans tous les domaines. Des infrastructures sportives, des infrastructures hospitalières, pour la santé, la construction d'un hôpital de 800 lits, quelque chose comme ça. Un complexe sportif, des cliniques privées, il va y avoir le palais de justice qui va s'ouvrir, deux hôtels 5 étoiles. C'est des déclarations du wali, c'est l'État, c'est l'autorité qui déclare ça dans un journal qui sort, Le Miroir de Constantine.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

7. A.3.7. Processus d'ancrage spatial et envie de partir

Aussi contradictoire que cela puisse paraître au regard des nombreuses objections posées par les habitants à l'endroit de la "ville nouvelle", il ressort qu'une proportion largement dominante n'a pas pour projet de quitter cet espace. Un « ancrage »[685] spatial est en marche, qui se traduit notamment par l'affirmation de vouloir rester en "ville nouvelle" même si d'autres opportunités, par exemple d'ordre résidentiel, se dégageaient. Et aussi, il faut rappeler que bien que les habitants constatent des carences urbaines, ils y trouvent aussi de nombreux avantages, dont celui d'avoir pu accéder à la propriété ou à minima à un logement pour ne citer que cet exemple[686]. Le fait de rester est d'autant plus justifié lorsque les habitants y ont trouvé un travail. Si le déménagement est envisagé, c'est uniquement dans le cas d'une promotion résidentielle, dans la "ville nouvelle". De plus, il ne faut pas oublier que ces habitants voient pour la plupart leurs enfants grandir dans la zone urbaine, à laquelle ils prédisent un futur avec une urbanité et une centralité de "bon niveau", dont la plus jeune des générations actuelles et celles à venir

[685] Voir Virginie Baby-Collin *et al.*, 2007, « Bouger, s'ancrer », *in Vies citadines*, É. Dorier-Apprill, P. Gervais-Lambony (coord.), Belin, Paris, 267 p., pp. 81-108.

[686] Ce qui a été observé dans d'autres contextes : « L'accès à la propriété du logement est associé au renforcement de l'insertion en ville. L'installation en périphérie, même dans un quartier informel et sans équipement, est fortement motivée : l'accès à la propriété foncière représente une promotion de l'ordre familial et la possibilité de stabiliser son ménage ». *Op. cit.*, p. 90.

bénéficieront. *In fine*, c'est aussi ce que l'on appellera une adaptation à l'espace qui amène à vouloir s'y inscrire sur le temps long, à se l'approprier et donc à le territorialiser.

> « *Pour moi, maintenant, c'est une petite famille, de deux enfants et par rapport à mes revenus, un déménagement n'est pas à l'ordre du jour. Mais si demain j'ai l'occasion de changer de domicile, je ne sors pas de la nouvelle ville. Peut-être que je construirai ici à la nouvelle, peut-être que j'achèterai un logement plus spacieux par rapport à celui que j'habite maintenant. Mais je ne sors pas de la nouvelle ville pour la simple raison que le terrain est adéquat. Il a été bien étudié, c'est un plateau, on n'a pas de pollution, elle est très réduite et l'air est frais.* […] *Il y a une stabilité psychologique. Je travaille ici, ma femme est enseignante universitaire ici à la nouvelle ville, ma fille est en première année de primaire et le garçon est à la crèche.* […] *Comment je me sens ici ? Franchement je me sens… Je me suis habitué. Bientôt je serai depuis dix ans à la nouvelle ville, j'habite à la nouvelle ville depuis février 2000. Mes enfants ont grandi ici, j'ai une fille qui est scolarisée en primaire et par la suite j'ai eu un bureau à la nouvelle ville où j'exerce en même temps ma fonction d'entrepreneur et de bureau d'études en génie civil. Donc, je remercie Dieu pour ça.* » (Amar, entretien, 22 juin 2009)

> L. : « *Je pense rester ici. Si les affaires marchent bien, je compte changer de logement sur la nouvelle ville. Pour un F3, F4, maintenant j'ai un F2. Je veux toujours rester à la nouvelle ville. Si j'envisage de déménager, c'est à la nouvelle ville, pour un logement plus grand.* »
> J.M.B. : « *Et si jamais vous aviez l'opportunité de trouver un logement plus grand à Sidi Mabrouk, que feriez-vous ?* »
> L. : « *Je reste ici. Je ne veux pas revenir à ce niveau parce qu'il y a eu un changement. J'ai trouvé mon bonheur ici à la nouvelle ville. Je suis incapable de retourner à Sidi Mabrouk et de refaire ça à zéro.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

> « *Ah non, je suis bien installé ici. Par exemple si je trouve mieux que ça pourquoi pas. Par exemple ce qu'il va y avoir sur la route d'Aïn Smara c'est bien aussi. Il y a des appartements qui sont construits chez Dembri et il y en a beaucoup. Chez Talbi aussi, qui a un projet promotionnel là-haut, ce n'est pas du LSP. C'est pour cela que je vais vendre ici. Pour prendre un F5 au lieu d'un F3. Mais c'est sûr. Je ne partirai jamais. Parce qu'on travaille ici, on habite ici, je suis bien installé, pourquoi je chercherais un endroit ailleurs.* » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

« *Je pense rester, ça me plaît*. » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Tu vois les petits là, c'est eux qui vont profiter vraiment de la ville.* » (Samir, entretien, 21 juin 2009)

Des habitants indiquent quelques conditions à modifier pour garantir leur maintien sur place tout en étant explicites sur leur envie de ne rien changer à leur espace de vie.

« *Si notre institution* [AADL] *prend en charge les ascenseurs, je reste ici, je me sens très bien, que ce soit le voisinage, que ce soit la cité, que ce soit l'appartement.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

Bien moins nombreux sont ceux qui expriment leur envie de partir d'Ali Mendjeli. Les plus radicaux dans leurs propos s'agissant de ce qu'ils exposent comme des carences urbaines, avancent qu'à à la moindre occasion procédant d'une amélioration des conditions de leur espace de vie, ils n'hésiteraient pas quitter la zone urbaine étudiée.

« *Moi je suis un type qui aime vivre dans un milieu sain, avec du nettoyage, des espaces verts, euh, des gens bien éduqués. Je ne peux pas être là dans quelques années, c'est un milieu dur.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

B. : « *Si je trouve quelque chose de meilleur, je le ferai* [déménager]. *Si je trouve quelque chose de mieux au Khroub, par exemple, j'irai volontiers. Le Khroub est beaucoup mieux qu'ici.* »
J.M.B. : « *Et entre le Khroub et Mansourah ?* »
B. : « *À Mansourah c'est impossible, je ne trouverai pas, c'est trop cher.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

D'autres, parce que d'abord gênés par leurs nouvelles conditions socio-spatiales de l'échelle domestique jusqu'à celle du quartier, expriment leur désir de partir rapidement de la "ville nouvelle". Farid explique :

« *Non, je ne pense pas rester du tout ici. D'ailleurs c'est notre préoccupation avec Amine. On parlait de s'unir à huit ou à dix locataires pour essayer d'acheter un immeuble et sortir d'ici. Parce qu'habiter dans un quartier avec des habitants aussi nombreux que ça,*

ce n'est pas adéquat, parce que vu le bruit, vu beaucoup de choses. Moi auparavant, si j'avais su que je serais dans ce truc, je n'aurais pas accepté de venir ici. Donc à la moindre occasion je quitterai ici. » (Entretien, 23 juin 2009)

Etant donné les propos presque dithyrambiques tenus par Mohamed à propos de son ancien lieu de résidence, représentatif des relogés de la Casbah, donc pour d'autres raisons que celles relatives aux "bidonvillois", il ne fait aucun doute que si il avait la possibilité d'accéder à un logement offrant les mêmes conditions que celui qu'il habite actuellement, au centre historique de la ville-centre, il n'hésiterait aucunement à y retourner. Seul son niveau de revenu l'en empêche.

« *Entre les deux mon cœur balance. Déménager je ne pense pas, parce qu'on n'a pas où aller ! Le logement est très cher en ville. Même ici, il a doublé. Si vous voulez acheter un appartement, c'est le double. Avant il faisait 80, 100, maintenant il fait 160, 200 milles* [dinars], *pour le F3.* » (Entretien, 21 juin 2009)

Cette situation face à l'ancrage spatial se rapproche de ce que certains chercheurs appellent la « captivité résidentielle »[687]. Les propos tenus par Abdelkader sont explicites :

« *On n'a pas le choix. Où est-ce qu'on va déménager ? On n'a pas le choix. On est condamné, condamné à perpétuité ici. Ici qu'est-ce qu'il nous manque, le principal, il nous manque un cimetière. On n'a pas de cimetière ici, pour enterrer nos morts, je vous jure ! Croyez-moi, on enterre nos morts à des kilomètres. Y'a ici, à Zouaghi et y'a l'autre en ville* [Constantine]. *Ici à la nouvelle ville, il n'y en a pas.* » (Entretien, 27 juin 2009)

« *Je reste, je n'ai pas d'autre choix où aller.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

7. A.3.8. Habiter à Ali Mendjeli, c'est habiter…

Pour notre cas, s'intéresser à l'habiter dans les espaces produits par le haut en périphérie de grandes villes conduit à se demander si cela revient à habiter en ville ou dans un autre type de contexte territorial. Pour apporter un début de réponse, le fait de

[687] *Op. cit.*, p. 92.

savoir comment les habitants dénomment la zone urbaine dans son ensemble est une entrée probante.

7. A.3.8.1 … Une « *ville nouvelle* », voire une « *ville* »

Pour une part de la population, la zone d'Ali Mendjeli est déjà à mettre au rang de ville. Pour le justifier il est notamment mis en avant l'autonomie spatiale dont est pourvue la "ville nouvelle". C'est aussi la figure du dépassement de la ville-centre à cause de sa "vieillesse" qui est énoncé. A ce sujet, mais déjà vu précédemment, il ressort que la ville nouvelle, si elle a déjà le statut de ville dans leurs représentations, l'aura d'avantage dans le futur. Il est question à propos de la zone urbaine d'Ali Mendjeli, de « *nouvelle Constantine* » ou de « *Constantine bis* ». Derrière l'appellation populaire « *nouvelle ville* » ou « *nouvelle* », il y a certes l'habitude et le rejet de la toponymie officielle[688], Ali Mendjeli, mais aussi pour certains, l'idée du renouveau urbain revêtant les traits de la modernité et par là, le dépassement de la ville-centre.

> « *Non, ce n'est pas un quartier de Constantine. C'est une ville, une nouvelle ville. Pour un quartier ce serait uniquement une résidence. Mais ça, ce n'est pas un quartier, c'est une ville, une ville immense.* […] *Avant qu'il y ait ce marché* [Ritag], *je descendais à Constantine. Maintenant je fais mes achats ici, il y a de la viande, il y a tout, c'est bien. Quand j'ai fini mon travail, je reste ici avec mes amis. Il y a beaucoup de choses qui ont changé. Avant il n'y avait pas le marché, il n'y avait pas d'hôpital, maintenant il y a de tout. Tu sais depuis combien de temps je ne suis pas descendu à Constantine ? Ça fait vingt jours ! Je n'aime pas descendre à Constantine, surtout les jours de semaine et le matin aussi, parce qu'il y a plein de circulation. Comme il y a de tout ici, pourquoi on descendrait ? J'attends seulement le mois de vacances et je pars à Jijel avec mes enfants. […] La vieille ville c'est fini. À la vieille ville il y a beaucoup de monde. Tu sais, depuis 2000 jusqu'à maintenant, je me suis habitué à avoir de l'espace, je marche les mains comme ça* [sorties des poches*]. Par contre, à Constantine, tu ne peux pas marcher avec un ami. Lui il est là-bas et toi tu es là, d'accord ?! Tu ne peux pas parce qu'il y a beaucoup de monde, beaucoup de voitures. C'est une question d'espace. C'est une vieille*

[688] Ali Mendjeli, du nom d'un combattant indépendantiste et moudjahidine célèbre pour certains, est le nom officiel attribué à la "ville nouvelle" par Abdelaziz Bouteflika pour la désigner. Ce nom est très peu employé par les habitants, du fait de son manque de "filiation" territoriale, contrairement à celui de Massinissa, un exemple souvent mis en avant pour expliquer ce problème, qui a un écho local. En outre, Ali Mendjeli est loin, dans la conscience collective populaire algérienne, de figurer au rang des héros nationaux les plus connus.

ville, les routes ont été construites à une époque de piétons, c'est pas fait pour les voitures, il y a beaucoup de monde maintenant. Si j'ai besoin de voir Constantine, j'y vais la nuit, ou à cinq heures du matin, sinon tu ne peux pas la voir. Tu vois des voitures, tu vois les gens. » (Bachir, entretien, 11 juin 2009)

« *C'est une ville.* » (Mourad, entretien, 21 avril 2009)

« *C'est une ville et qui risque d'être plus intéressante que… Parce qu'on fait des projections un petit peu. On sait que pendant quelques années le travail, le tramway il va arriver ici jusqu'à ce boulevard, c'est une extension qui est déjà retenue.* […] *Il va y avoir l'une des plus importantes villes universitaires d'Algérie et qui est en train d'être construite en haut là. Il va y avoir un CHU sur 14 hectares. Ça sera aussi l'un des plus importants. Et il est retenu, tout est OK. Nous on a des amis qui travaillent dans les bureaux d'études… Et qui nous ont montré même les maquettes, les UV, les unités de voisinage, qu'est-ce qu'il y allait y avoir ici, on avait déjà, parce qu'on s'intéressait, on allait venir alors…* […] *Pour moi* [Massinissa[689]] *c'est un, c'est un pôle urbain et puis sans plus. Ali Mendjeli on sent que c'est une ville. Il y a les meilleurs projets et en plus, de par l'ambiance sociale qui y règne. Vous avez une ville avec une université, avec un hôpital, avec un marché, avec, vous avez l'impression d'être dans une ville, ce n'est pas un village, et ce n'est pas un quartier, ce n'est pas une cité dortoir, vous n'avez pas ça à Massinissa. En réalité, je peux ne pas aller à Constantine pendant un moment, parce que j'ai tout, tout qui est ici. Je n'ai pas besoin d'aller en ville. Si je n'avais pas mes gosses à amener à l'école, si je n'avais pas mon boulot, si je n'avais pas ma femme qui travaille encore à Constantine, je n'aurais pas besoin d'y aller.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

« *Oui, c'est une ville. Ali Mendjeli ? Oui.* […] *Parce qu'on a une vision beaucoup plus à long terme.* Il va y avoir le CHU. […] *On avait le choix entre deux sites, on avait le choix entre Massinissa et… On a demandé la nouvelle ville… Parce qu'on savait c'était, c'est la nouvelle ville. Même que Massinissa on nous dit que c'est une nouvelle ville…* […] *Alors Massinissa on dit que c'est une nouvelle ville, mais non. Pour moi ce n'est pas une nouvelle ville, pas comme Ali Mendjeli.* […] *Parce que les meilleurs projets sont à la nouvelle ville. Mais c'est une ville.* […] *C'est une nouvelle ville !* […] *On peut ne pas se déplacer à Constantine.* » (Hicham, entretien, 21 avril 2009)

[689] Une autre action publique d'aménagement urbain officiellement désignée en tant que ville nouvelle et située dans la périphérie contiguë d'El Khroub.

L. : « *Maintenant, ici, c'est l'avenir, pour tout le monde. Même le coût des appartements a flambé, par quatre ou par six. Il y a énormément de gens qui habitent dans l'ancienne ville à Constantine, qui veulent venir s'installer ici, parce que l'avenir c'est la nouvelle ville.* […] *À Constantine c'est insupportable, avec la circulation. C'est les bouchons de 8 heures du matin jusqu'au soir. Ici on peut se déplacer sans souci, il y a toutes les commodités essentielles, il n'y a pas besoin de descendre en ville.* »
J.M.B. : « *Quand vous me dites la nouvelle ville c'est l'avenir, vous voulez dire que c'est l'avenir de Constantine ?* »
L. : « *La nouvelle ville c'est Constantine, avec le temps.* » (Lyes, entretien, 9 juin 2009)

Il est tentant pour des recherches futures, afin de préciser ces propos de résidants qui voient une nouvelle ville dans la "ville nouvelle", de se demander dans quelle mesure elle s'adapte avec la notion de ville émergente[690].

7. A.3.8.2. … La nouvelle « *banlieue* » de Constantine

Pour qualifier la situation territoriale d'Ali Mendjeli, des habitants se réfèrent à la figure de la banlieue, ici parisienne. Si l'on en croit Nabil, le projet des pouvoirs publics serait, selon nous, beaucoup plus réfléchi que ne le laissent entrevoir les faits de la réalité observée et ceux du quotidien des habitants tel qu'ils le racontent. Néanmoins cet habitant estime, sans le dire en ces termes, que derrière la création de la "ville nouvelle", il faut lire la prévision, par les pouvoirs publics, d'une patrimonialisation de la ville-centre. La banlieue telle qu'il l'entend, serait l'apanage d'une ville-centre ayant subi plusieurs "*R*"[691], ce qui mènerait cette dernière – inéluctablement ? – à un processus de gentrification.

« *Je vais vous dire une idée qui circule un peu dans les milieux initiés de Constantine. Constantine, l'État est en train de faire en sorte, un petit peu ce qui s'est passé du côté de Marseille, cours Belsunce etc. La place Bellecour à Lyon, ils sont en train de réaménager. Alors y avait des gens qui étaient là depuis 50 ans, 60 ans, y avait des arabes, des juifs, des arméniens, etc. Et comme c'était central et touristique, il fallait récupérer ça, sans pour autant créer des émeutes. Et ben c'est « le vieux bâti, il fallait le détruire, on vous met ailleurs ». Ils ont nettoyé intelligemment. Ils ont fait ça à Lyon, ils*

[690] G. Dubois-Taine, Y. Chalas (dir.), 1997, *La ville émergente*, La Tour d'Aigues, Éd. de l'Aube, 286 p.
[691] Rénovation, réhabilitation, régénération, revitalisation, etc.

font ça à Belsunce, et, c'est ce que fait l'État algérien maintenant, il veut désengorger les anciennes villes, qui ont quand même un cachet particulier, en faire des villes touristiques, parce qu'il y a une infrastructure qui est en train de s'installer tout doucement mais sûrement, peut-être on ne voit pas encore les effets mais l'État algérien est entrain de, bon je dirai comme c'est brouillon on ne voit pas encore la chose, mais c'est vrai qu'il y a une infrastructure de base pour le tourisme qui est en train de se placer et de se faire. Avec une projection sur le long terme. Alors l'État est en train d'agir dans ce sens, on délocalise. Vous savez on va tous à Paris mais on habite tous la banlieue. On se promène tous sur les Champs-Elysées mais le soir on prend le métro pour aller à la périphérie de Paris. On n'habite pas sur les Champs-Elysées, vous voyez c'est un petit peu ça, c'est l'idée. » (Entretien, 21 avril 2009)

Bien que déjà évoquée à plusieurs reprises car figure utilisée par de nombreux habitants pour qualifier la zone urbaine à quelque échelle que ce soit, nous la rappelons ici, car nous semble-t-il, au minimum pour le cas français, la banlieue dans ses représentations négatives les plus fréquentes, qui ne sont donc que très partielles est souvent qualifiée par cette terminologie : cité-dortoir. Mais dans le cas de la zone d'Ali Mendjeli l'expression la plus adaptée est "auto-boulot-dodo", non « métro-boulot-dodo ».

« *Les gens ils habitent dans ce… C'est un dortoir. L'homme part au balad* [en ville/à la municipalité, ce qui sous-entend ici qu'Ali Mendjeli n'est pas la ville]*, au travail, le matin avec sa femme, à sept huit heures, il revient à 18-20h, il dort, il mange et ça c'est la routine.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Pour moi c'est une cité dortoir ! Une cité dortoir, quand je viens ici c'est pour aller me reposer, c'est pour aller chez moi, je fais le marché et je rentre.* […] *Quand je suis là, c'est un coin, un quartier où je me repose, c'est tout. Pour moi il n'y a aucune forme de vie. Quand je suis ici, je suis à la maison, ou je suis en train de travailler ou je suis en train de me reposer, si je sors de chez moi c'est pour faire des achats et puis c'est tout.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

7. A.3.8.3 …Un espace dévalorisé/rejeté

Il ressort qu'une portion de la population résidante considère mal la "ville nouvelle". Selon elle, ce serait une zone mal et insuffisamment aménagée pour ne citer

que cette raison de son rejet. On pourrait dire qu'ils pensent qu'Ali Mendjeli est la négation d'une ville nouvelle telle qu'ils l'imaginent.

> « *Ali Mendjeli ce n'est que des paroles, que du vent. Bénéficier d'un logement social mais vivre dans une poubelle, il n'y a aucun intérêt. Je suis très déçu. D'accord j'ai un logement mais je suis quand même très déçu par la ville. C'est un simple lieu de résidence qui ne répond à rien en matière de développement, le taux de chômage est important. Il n'y a pas grand-chose à faire ici, je me déplace à Constantine pour voir mes collègues.* […] *Une ville nouvelle, ça aurait dû se prévoir à long terme, sur un siècle ou plus. Au niveau d'un développement réel d'une nouvelle ville, sur le plan architectural, il doit y avoir une vision d'un vrai architecte qui a une connaissance approfondie en la matière. Mais la conception actuelle ne correspond pas à ça. Ici, ça ne répond pas à mon épanouissement, je me sens prisonnier.* » (Osmane, entretien, 21 juin 2009)

Parmi eux, certains habitants indiquent une désillusion par rapport à ce que sous-entend, en termes d'utopie, le syntagme ville nouvelle, mais aussi par rapport aux représentations qu'en véhiculent leurs porteurs.

> « *Jean, j'ai une question pour toi. Ça c'est une ville nouvelle ?! Dis la vérité ! Avec des milliards, des milliards de qui ? De nous, l'argent c'est du peuple. Dans la nouvelle ville il faudrait voir des aires de jeux, des terrains matéco, des écoles magnifiques, des gosses qui jouent dans un milieu extraordinaire.* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

> H. : « *L'État a fait cette démarche pour avoir une ville saine, avec moins d'encombrement au niveau de Constantine. Parce qu'à partir des années 90 il y a eu les nouveaux débarqués, avec le terrorisme et tout, les bidonvilles. Ce qui fait que la ville a eu un encombrement. Donc, l'État a pensé que la ville sera moins encombrée en faisant quelques nouvelles villes dans les environs. Ils l'ont appelée nouvelle ville, mais ce n'est pas des nouvelles villes. C'est l'Arizona, territoire sioux. Si on monte au 15ème étage on va visionner la nouvelle ville, euh, planète Mars, que des cailloux, que des rochers, que du béton, c'est tout.* […] *C'est pour ça, je préfère dire Ali Mendjeli, parce que ce n'est pas une nouvelle ville.* [Parce que] *si on imagine dès le début, de voir et d'entendre une nouvelle ville, on voit autre chose, d'accord. Si on entend dire, et qu'on n'a pas vu cette ville, « il faut déménager à la nouvelle ville », on s'attend à ce qu'à la nouvelle ville il y* [ait] *tout, toutes structures, toutes choses ; et d'être dans la nouvelle ville et de voir la*

nouvelle ville, on est choqué, ce n'est pas la nouvelle ville qu'on imagine, comme on nous en a parlé, c'est autre chose. »

J.M.B. : « *Vous attendiez quoi, quand on dit nouvelle ville vous avez imaginé quoi ?* »

H. : « *C'est une très bonne question, je vais te répondre, dès qu'on est arrivé ici à la nouvelle ville, on a vu uniquement de la construction, du béton, des ouvriers partout. On voulait avoir une vile saine, bon pleine de constructions, bien bâties, des espaces verts, des terrains de foot, des loisirs pour des enfants, et on a trouvé rien du tout. Une seule crèche ici pour les enfants, qui réceptionne 300 gosses, alors qu'à la ville nouvelle y en a peut-être 2000- 3000 gosses, une seule crèche pour 300 gosses, une seule crèche qui abrite 300 gosses, 400 gosses, par année, et puis il y a d'autres choses.* » (Hassan, entretien, 22 juin 2009)

Certaines dénominations populaires, plus du fait des jeunes habitants, nous semble-t-il, sont d'avantage explicites quant à ce que l'on peut qualifier d'aversion territoriale à l'égard de la "ville nouvelle". Il en est ainsi de « *bidon-ville* », de « *bordel* » et de « *poubelle ville* ».

J.M.B. : « *Si jamais tu rencontres quelqu'un à Constantine et qu'il te demande où tu habites, que lui répondras-tu ?* »

B. : « [Hésitation]… *Si quelqu'un me demande, je lui réponds au bordel.* […] *Pour moi, mon identité, ma pièce d'identité dépend toujours de la commune de Constantine, mon ancienne adresse. Tellement je n'aime pas cet endroit, je n'ai aucun papier qui prouve que j'habite ici. J'ai dû refaire ma carte d'identité, je l'ai refaite à mon ancienne adresse.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

J.M.B. : « *Si tu rencontres quelqu'un à Constantine et qu'il te demande où tu habites, que lui réponds-tu ?* »

C. : « *J'habite à… à bidon-ville. Moi je te parle sérieusement. Moi je dis la bidon-ville.* […] *Oui, maintenant, c'est un bidonville. Pourquoi cacher cette question, pourquoi ?!* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Au lieu de dire nouvelle ville, il y en a qui disent poubelle ville. Voilà, c'est la fameuse expression consacrée, "Où est-ce que tu habites ? Poubelle ville". Ma fille dit ça. Encore maintenant, ma fille me dit "Papa, pourquoi est-ce que tu es venu acheter ici" Quand je lui demande pourquoi elle me demande ça, elle me dit "je n'arrive plus à dire à mes copines que j'habite à la nouvelle ville", tellement c'est mal vu. Non, c'est des préjugés, il*

y a des gens qui disent ça et qui ne sont jamais venus, ou ils ont une représentation déformée de la réalité. Mais quoiqu'il en soit, c'est vrai, il y a une part de vérité. C'est surpeuplé tout d'abord. Les gens ont l'habitude d'habiter des quartiers où il y avait moins de population, donc la possibilité de se connaître. Ici on ne sait plus à qui on a à faire tellement c'est surpeuplé. Et puis c'est une ville qui reste sale, relativement sale, on n'a qu'à faire un petit tour pour constater de visu. » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *En dehors de Constantine, je vais changer un petit peu. Je vais dire que j'habite à la nouvelle ville. C'est juste pour garder la dignité de Constantine, je dirai la nouvelle ville de Constantine. Mais à l'intérieur de Constantine, je dirai poubelle ville.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

7. A.3.8.4 … Un « quartier de Constantine »

Par sa composition sociale en terme d'origine résidentielle, sa proximité avec la ville-centre, même si elle est relativisée et le rejet de son inscription dans l'espace politique de la commune d'El Khroub même si elle est réelle, la zone urbaine d'Ali Mendjeli peut aussi être considérée comme un grand quartier de Constantine.

J.M.B. : « *Si vous rencontrez quelqu'un, par exemple à Alger et qu'il vous demande "Où est-ce que tu habites ?", que lui répondez-vous ?* »
N. : « *Je suis de Constantine et j'habite la nouvelle ville. C'est comme si je lui disais "je suis de Constantine et j'habite Bellevue". Pour moi c'est comme un quartier de Constantine. C'est dans ce sens, dans ma tête c'est comme ça. D'ailleurs avec l'extension c'est entrain de se joindre, par Aïn El Bey. C'est un quartier désaxé un peu. On ressent la distance. Parce que ce n'est pas évident, pour descendre il faut un quart d'heure, quand la route est dégagée, quand tout va bien, bien sûr. On n'est pas dans la cité là, c'est clair.* » (Nabil, entretien, 21 avril 2009)

« *C'est un quartier de Constantine, parce que tous les constantinois sont ici, sont regroupés ici.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Constantine ! Je lui dirais Constantine. Les gens* [à l'échelle nationale] *ne connaissent pas la nouvelle ville. Même dans l'esprit, au fond de moi-même, j'habite un quartier de Constantine, qui est un peu excentré par rapport à la ville, mais c'est un quartier de la*

ville, dans ma tête. Voilà, je le vis comme ça, je le perçois comme ça, c'est un quartier de la ville de Constantine. » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

« *Nouvelle ville. On parle pas d'Ali Mendjeli.* […] *Pratiquement, c'est comme un quartier de Constantine. Ah oui, ce n'est même pas le Khroub, qu'on soit bien clair. Pourquoi cela ? Parce qu'il n'y a pratiquement pas de khroubis là-bas. On ne trouve pas les gens du Khroub pour les emmener à la nouvelle ville, on prend les gens au centre de Constantine, d'accord, c'est pour cela qu'ils se considèrent rattachés à Constantine.* […] *Il est rattaché à Constantine. Il n'y a pas, je crois, un habitant d'Ali Mendjeli qui te dit je viens du Khroub ou je suis nouveau villageois. Il te dira je suis à Constantine, mais à la nouvelle ville, c'est tout, c'est un quartier. C'est un quartier de Constantine, d'autant plus que ça n'est pas une commune, donc c'est Constantine.* » (Mounir, entretien, 17 avril 2009)

« *Pour nous, pour moi, dans ma tête c'est Constantine. Pour moi, je suis toujours à Constantine, ça fait partie de Constantine. Parce que je sais très bien que la route entre la nouvelle ville et Constantine, c'est seulement cette petite autoroute de l'aéroport. D'accord, et il va y avoir des immeubles là-bas et ça va être attaché. La nouvelle ville de Constantine, ça se voit clair que ça va être un élargissement de Constantine. Moi je suis toujours à Constantine. En dix minutes en voiture je suis à Constantine, le fait d'être à Zouaghi, je suis à Constantine.* […] *Si j'étais à El Khroub, c'est autre chose, ce n'est pas Constantine. Alors que je vois que la distance d'ici à EL Khroub ou Constantine c'est la même chose. Mais cette nouvelle ville, pour nous c'est un élargissement de Constantine, tout simplement.* » (Rafik, entretien, 15 avril 2009)

« *Pour l'instant c'est comme une extension de Constantine. Ce n'est pas une ville. Enfin, oui et non. Oui parce que les gens ici ce n'est pas comme au centre-ville* [de Constantine] *où ils regardent les gens.* […] *Mais pour le moment, il n'y a pas de… Moi je ne trouve pas une ville. Enfin, c'est oui et non. Oui parce qu'il y a tout, pour vivre comme à la ville. Et non parce qu'on n'a pas d'autres espaces d'une ville. Regarde un village, Marly le Roi à côté de Paris, dans le 78, il a un cinéma, il a un musée, il a une église. Ici, on arrive qu'à faire une petite mosquée pour 150 000. C'est-à-dire pour faire la prière du vendredi je me déplace au centre-ville. Il y a une seule mosquée. Il faut respecter, par exemple le ramadan dernier il fait chaud on fait dehors. Maintenant tu ne peux pas faire dehors. Donc ça ce n'est pas une ville, parce qu'une ville, même un petit village en France, en*

Tunisie, tu trouves un palais [hôtel de ville]*, c'est-à-dire une APC, tu trouves, donc, déjà on a dit qu'on n'a même pas d'APC.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

7. A.4. Citadinisation en marche

Des collectifs d'habitants, formels et informels, durables ou éphémères, se développent au sein de la zone urbaine. Les organisations dont il est question ont pour objectif commun, à travers leurs actions, de concourir à l'amélioration des conditions de vie dans la "ville nouvelle". Elles sont le reflet de citadinités[692] qui émergent. Bien qu'elles se forment majoritairement en « réaction »[693] à des conjonctures d'espaces de vie jugées comme inadéquates, elles ne sont pas strictement des réponses ponctuelles, des actions en retour et peuvent revêtir les traits de stratégies. Si leur portée reste souvent faible à l'échelle de la "ville nouvelle", les mobilisations collectives observées ont des impacts aux dimensions infra-urbaines que constituent les logements, les immeubles, les espaces intermédiaires, les îlots, les cités résidentielles et les quartiers tels que ces derniers sont conçus par les habitants. Dans un premier temps, quelques modèles de mobilisation citadines informelles, c'est-à-dire dépourvue de structuration institutionnelle, sont présentés. Deuxièmement, à partir de l'étude de plusieurs cas, il est fait part du rôle joué par le tissu associatif. La focale est placée sur les associations sportives et les comités de quartiers, selon la typologie officielle, mais qui sont communément désignés comme associations de quartiers étant donné leur statut associatif[694].

7. A.4.1. Le non-paiement des loyers, signe d'une revendication citadine ?

La zone urbaine d'Ali Mendjeli se caractérise par un défaut d'acquittement relativement généralisé des loyers afférant à son parc de logement social locatif (LSL)[695].

[692] Selon une acception du terme tel que défini dans l'introduction de ce chapitre.
[693] I. Berry-Chikhaoui, A. Deboulet, L. Roulleau-Berger, (dir.), 2007, *Villes internationales. Entre tensions et réactions des habitants*, La Découverte, 325 p. Même si cette notion a été saisie pour l'analyse de contextes d'aménagements et territoriaux autres que celui que nous étudions ici, elle nous paraît adaptée. Au sujet de la mobilisation des citadins "ordinaires", on pourra aussi se reporter à la thèse récente d'H. Mouloudi, 2013, *Les projets d'aménagement des fronts d'eau de Rabat : systèmes d'action et stratégies d'acteurs*, université Mohamed V, Rabat, 654 p.
[694] Il convient de préciser que l'appellation de ce type d'association est trompeuse dans le sens où ces structures se rapportent plus à ce que l'on appelle, en France par exemple, des syndicats de gestion immobilière, soit de copropriétaires, soit de locataires. Les associations de quartiers, en Algérie, œuvrent, en réalité à l'échelle de ce que l'on peut désigner comme la cité résidentielle.
[695] Cette observation ne s'applique pas exclusivement à la zone étudiée. Voir *Le Soir d'Algérie*, « L'OPGI de Constantine face à ses échecs », 09.08.2007.

D'après le responsable de l'Office de Promotion et de Gestion immobilière (OPGI) chargé de superviser le parc de LSL dans les daïras d'El Khroub et d'Aïn Abid, soit 7 000 unités dont le plus grand nombre se trouve dans la "ville nouvelle", les arriérés de loyers dus à l'OPGI s'élèvent à 35 millions de dinars[696]. Au sein de cette institution, la situation n'est pas comprise car les montants des loyers, qui oscilleraient entre 900 et 1 200 dinars pour un F3, sont considérés comme très abordables[697]. Les locataires ont une vision opposée. Selon eux, leur normalisation résidentielle s'accompagne de dépenses auxquelles ils n'étaient pas confrontés auparavant telles que : la caution du logement, les consommations d'eau, d'électricité et de gaz, l'augmentation du prix du loyer. En outre, leur déménagement équivaut souvent à une diminution de leurs possibilités de travail. Partant de là, les montants des loyers seraient inadaptés face à leurs situations économiques. Il en découle qu'après avoir payé leur loyer durant un certain temps, ils ne sont plus en mesure de le faire.

> « *Il faudrait que les loyers soient faits par rapport aux salaires algériens.* […] *L'État sait que les gens ne peuvent pas payer le loyer. C'est un programme de l'État pour enlever tous ces bidonvilles, la plupart des gens ils ne travaillent pas. Il y a même des retraités, ils ont chaque mois 8 000 dinars. Là, mon père il a 8 000 dinars, il ne paye pas le loyer.* » (Samir, entretien, 21 juin 2009)

> « *Il y a deux trois ans qu'on arrive plus à payer notre loyer et on a remarqué que 80% de la nouvelle ville, c'est des gens pauvres qui n'arrivent pas à payer leur loyer. Ils ont arrêté de payer le loyer parce qu'ils n'ont pas les moyens.* [Avant] *on payait 400 dinars et on payait notre location chaque mois. Maintenant c'est 2 800, sans compter l'électricité, le gaz, les choses comme ça, l'eau. Avant d'avoir le logement, pour l'arrêté, on a payé une caution de 50 000 dinars.* […] *Quand on était à Constantine, mon père était artisan-maçon, il travaillait. Au centre-ville ça allait, ici c'est un peu. Il gagnait plus qu'ici quand on était là-bas.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

Si Bilel soulève que le non-paiement des loyers est une pratique commune, il n'explique pas, contrairement à Abdelkader qu'elle relève d'une stratégie tacite décrite comme une « *solidarité* ». D'une part, cette action raisonnée est justifiée par le fait que le non-

[696] Entretien, 12.06.2008.
[697] Les prix avancés par l'OPGI ne correspondent pas à ceux annoncés par les habitants que nous avons rencontrés.

paiement ne relève pas d'actes isolés. Nombreux seraient les résidants qui ne payent pas du fait de leurs ressources limitées. D'autre part, elle est justifiée par les coûts générés par les travaux de constructions et de finitions payés par les ménages, alors que selon eux ils n'auraient pas dû avoir lieu si l'OPGI avait joué correctement son rôle de maître d'ouvrage. Ici, le but de cette mobilisation informelle est d'obtenir une réduction des loyers, mais aussi, même si cela n'apparaît pas dans les extraits d'entretiens, une annulation des dettes contractées.

> A. : « *Je ne sais pas moi, c'est avec le temps. Moi j'ai payé et on est passé par une période où on a relâché. Je n'ai pas payé pendant six mois, sept mois, huit mois, tout un cumul. Je me suis retourné vers les voisins et je les ai vus, tout le monde n'a pas payé. On s'est solidarisé, c'est toute la nouvelle ville, c'est 70% des gens qui ne payent pas leur loyer, à part l'eau et l'électricité qu'on paye, parce que c'est une consommation normale. Mais le loyer, on ne paye pas.*[698] »
>
> J.M.B : « *Pourquoi vous vous êtes solidarisés ?* »
>
> Abdelkader : « *Parce que ce n'est pas logique de donner des appartements à 60% de réalisation. En matière de construction, y'a pas de persiennes, y'a pas de porte, des portes cassées, la tuyauterie de l'eau et du gaz, usée, cassée. On a tous réaménagé nos installations et quand on réclame auprès de l'OPGI, c'est "oh, faut voir avec la direction, faut voir avec Alger, il faut écrire, saisir la justice" et tout le monde en a marre.* […] *Je n'ai pas payé le logement, premièrement c'est un délaissement de ma part. Je parle de ma personne, j'ai payé pendant les premiers temps et après je me suis dit " le mois prochain je paye deux mois, le mois d'après je paye trois mois" et ainsi de suite. Ça s'est accumulé, huit, neuf mois, je me suis retrouvé avec des gens qui n'ont pas payé avant moi. Et on a fait des réclamations et tout le monde a été d'accord pour ne pas payer le logement.* […] *Si vous prenez le cas individuellement, si vous êtes seul à ne pas payer, ils vont saisir les autorités, et vous aurez des problèmes. Mais si on est en groupe, toute la localité là, 10 000, 20 000, ils sont obligés de prendre une décision, ou ils font dégrader le montant du loyer ou on ne paye pas.* »
>
> J.M.B. : « *Ou ils font les travaux.* »
>
> A. : « *Les travaux on les a déjà faits nous-mêmes ! Par nos propres moyens. La raison de cette solidarité c'est ça. Nous avons une grande part de responsabilité de ne pas avoir*

[698] Il y a là une sorte d'écho avec les propos tenus par le responsable de l'OPGI que nous avons rencontré. Il explique que contrairement aux loyers, les frais d'électricité, de gaz, d'électricité ou encore de téléphone sont acquittés par les locataires, pour la simple raison que « sinon, on leur coupe ». S'agissant du logement, il n'y aurait pas de moyen de pression. L'idée de faire des exemples avec des actions d'expulsion est rejetée. Cela pourrait déboucher sur des mouvements sociaux d'une grande envergure, que le Gouvernement veut éviter.

payé nos loyers. Parce que, quand moi j'ai débuté, j'ai payé, j'ai payé. Si j'avais poursuivi, ma conscience serait tranquille, parce qu'on ne peut pas être solidaire comme ça, contre notre Gouvernement, ne pas payer comme ça. Il y a des gens qui sont passés à la Justice mais elle ne peut rien trancher. Le dossier, vous avez 30 millions de créances que vous n'avez pas payées, qu'allez-vous faire ? Il n'y a pas l'argent. […] *On paye le loyer, on paye le loyer. Mais après c'est un peu délicat, on est endetté jusqu'au cou, nous avons nos propres appartements, avec nos meubles, etc. Mais vis-à-vis de l'État on est toujours créancier et la facture est grande, ça pousse, ça monte, moi j'ai plus de 150 000 dinars, 15 millions de centimes* [d'arriérés]. » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

Selon nous, à l'instar de ce que T. Aguilera et F. Bouillon constatent à propos de squats parisiens, madrilènes et marseillais[699], le non-paiement des loyers de LSL dans la zone urbaine d'Ali Mendjeli est une expression tacite en actes du droit à la ville, dont le droit au logement est une des composantes. Évidemment, il ne faut pas être dupe, c'est-à-dire qu'il ne faut pas omettre que des habitants qui pratiquent cette forme de contestation le font sans raison véritable car ils ont les moyens de s'acquitter de tels loyers sans que cela ne grève trop leurs revenus.

7. A.4.2. L'opération « ville morte » du 17 mars 2013

Le drame survenu en mars 2013 a été suivi par une forte mobilisation des habitants. Elle a pris la forme de plusieurs manifestations[700] sous la forme de défilés dans les rues de la "ville nouvelle"[701]. Le point d'orgue a été l'organisation d'un blocus général, appelé « ville morte », suivi avec assiduité par les habitants[702]. Ces manifestations ont eu pour objectif de s'associer à la peine des familles endeuillées et de réclamer justice. En outre, elles ont été l'occasion de revendications que nous considérons comme citadines, telles que la demande de dispositifs sécuritaires adaptés à la réalité socio-spatiale ou encore l'aménagement de structures culturelles, sportives et de loisirs, l'oisiveté des jeunes résidants étant considérée par les habitants comme une des premières

[699] 2013, « Le squat, un droit à la ville en actes », dans « La ville brûle-t-elle ? Pour une réappropriation citoyenne de nos villes », *Mouvements*, n°74, 180 p., pp. 132-142.
[700] Personne ne s'est officiellement réclamé comme organisateur de ces mobilisations organisées via des campagnes d'affichages dans la "ville nouvelle" et des annonces sur les réseaux sociaux en ligne.
[701] *Liberté*, « Nuits d'émeutes à la nouvelle ville Ali Mendjeli – Les manifestants s'en sont pris aux édifices publics en signe de révolte », 14.03.2013.
[702] *El Moudjahid*, « Ali Mendjeli : ville morte et tentatives de récupération », 18.03.2013.

causes de l'insécurité. Il s'est agit de l'expression du « "droit à la ville" comme "cri et demande" »[703].

L'ampleur des manifestations, ajoutée à la gravité du fait divers ont eu des répercussions politiques rapides, à tout le moins discursives. Des mesures ont été annoncées afin de garantir une meilleure couverture sécuritaire. Il s'agit de l'achèvement de six suretés urbaines dont l'achèvement est prévu pour la fin de l'année 2013, ainsi que de la programmation de six autres. De même, il a été fait part d'un développement futur plus soutenu de l'éclairage public et dans la foulée, de l'installation à venir d'un système de vidéosurveillance[704].

Selon des universitaires constantinois[705] avertis sur la "ville nouvelle", l'opération « ville morte » a eu aussi pour objectif d'exprimer l'exaspération de la population vis-à-vis de déclarations répétées stigmatisant la zone urbaine, faites par de hauts responsables politiques et précédant ce fait divers dramatique. Ces discours ont fait l'objet d'une couverture médiatique soutenue. Les habitants leur reprocheraient un manque de discernement entre la dimension physique de la "ville nouvelle" et sa dimension humaine. Il est en effet assez maladroit, pour un ministre d'énoncer publiquement : « la nouvelle ville Ali Mendjeli est une catastrophe » de façon lapidaire, sans prendre de précautions vis-à-vis de ceux qui y vivent. De même, les habitants en auraient assez que la "ville nouvelle" soit systématiquement présentée comme l'exemple à ne pas reproduire en matière d'aménagement urbain selon les propos du Premier ministre Abdelamalek Sellal[706]. Que ce soit sous cette fonction ou une autre fonction ministérielle, il a eu l'occasion de qualifier à maintes reprises de « cité dortoir » la zone urbaine d'Ali Mendjeli[707]. Si une partie des habitants utilise cette image pour désigner la faiblesse de l'urbanité qui caractérise la "ville nouvelle", ils ne tolèrent plus qu'elle le soit par des représentants politiques d'envergure nationale. Derrière le mécontentement provoqué par ces discours politiques, il faut comprendre que si les habitants le peuvent parce qu'ils y

[703] La formule est d'Henri Lefebvre, cité dans David Harvey, 2011, *Le capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Éd. Amsterdam, Paris, 93 p., p. 91.
[704] *Horizons*, « Six nouvelles sûretés urbaines et une sûreté de daïra pour Ali Mendjeli, 23.03.2013 ; *L'Expression*, « Des caméras pour surveiller la nouvelle ville Ali Mendjeli », 04.04.2013 ; *Horizons*, « Du renfort pour la ville d'Ali Mendjeli », 23.04.2013 ; *Le Temps d'Algérie*, « La DGSN met le paquet à Constantine », 23.04.2013 ; *El Moudjahid*, « 12 nouveaux sièges de sûreté urbaine pour Ali Mendjeli : la sécurisation de la nouvelle ville, une priorité », 27.04.2013.
[705] Entretiens informels avec S.-E. Cherrad et H. Layeb, mai 2013.
[706] Lors du lancement du chantier d'un projet d'aménagement dans la périphérie de Constantine, le Premier ministre dira, « il s'agit de ne pas rééditer les erreurs commises à Ali Mendjeli ». *El Watan*, « Constantine : Sellal lance un nouveau pôle urbain de 6 400 logements à Aïn Nahas », 16.02.2013.
[707] *El Moudjahid*, « Suite à la visite d'Abdelmalek Sellal à Constantine : la politique de proximité privilégiée », 18.02.2013 ; *L'Expression*, « Sellal gave les constantinois », 1.02.2012.

vivent au quotidien, ils n'admettent plus que les pouvoirs publics se permettent de critiquer la zone urbaine alors que, depuis un certain temps maintenant, ils ont connaissance des carences qui l'affectent et n'ont pour autant pas agi en conséquence. Mais aussi, il faut saisir une forme d'appartenance territoriale qui passe par un sentiment de fierté. Cela traduit selon nous une conscience urbaine en cours d'affirmation. Or, l'identification à un espace urbain est une des caractéristiques de la citadinisation de ses habitants[708].

7. A.4.3. Le secteur associatif : genèses, effets de citadinisation et limites

Comme ce qui s'observe à l'échelle du territoire national[709], le mouvement associatif connaît un essor poussé dans la zone urbaine d'Ali Mendjeli. En 2001, d'après la Direction de réglementation et des affaires générales de Constantine, 24 associations, tous types confondus, y avaient obtenu leur agrément, contre une centaine en 2008. Depuis, il y a fort à penser que ce nombre a largement été dépassé. Ainsi, selon la nomenclature officielle, on y trouve des « comités de quartiers », des associations pour « l'environnement », de « solidarité et bienfaisance », de « sports et d'éducation physique », d' « arts et culture », etc., les premières citées étant prédominantes. De ces divers types d'associations émanent des actions dont certaines sont étroitement liées à la *citadinité* et qui donc, peuvent avoir des effets plus ou moins prononcés de citadinisation des individus qui occupent cet espace. De fait, elles agissent sur des domaines qui peuvent concourir à l'amélioration du vécu dans les espaces de vie. Une remarque préliminaire est que les actions visant à la progression des conditions spatiales n'est pas l'apanage des comités de quartiers, d'autres types d'associations peuvent s'en emparer et, inversement, des comités de quartier peuvent activer dans les domaines sportifs, culturel ou éducatif au sens de l'enseignement scolaire.

Dans un premier temps, il convient de cerner les moteurs de formation de ces structures associatives. Pour quelles raisons sont-elles constituées ? Ici, l'analyse est focalisée sur les cas de comités de quartiers, communément appelés associations de

[708] Voir J.-M. Miossec, 1999, « De la géographie prioritaire à l'unicité de la cité : gérer le changement urbain », dans « Nouvelle politique de la ville – Nouveaux enjeux, nouvelle maîtrise d'ouvrage urbaine », *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, Montpellier, T. 33, pp. 235-258, 263 p., p. 236.
[709] Omar Derras, 2007, *Le phénomène associatif en Algérie,* Alger, Fondation Freidrich Ebert Stiftung.

quartiers[710], ainsi que sur ceux d'associations au caractère social affiché et sur celui d'une association sportive.

7. A.4.3.1. Genèses d'associations

Les défauts d'accès à certains services urbains essentiels (eau, électricité, gaz) relevés par les habitants lors de leurs installations sont souvent à l'origine de la création de collectifs associatifs. Il est mis en avant que la structuration sous forme associative est un prérequis pour inciter les services publics concernés à agir avec célérité. Autrement dit, la structuration sous forme associative est perçue comme une nécessité pour peser dans les revendications et les négociations auprès des instances publiques concernées et accélérer la résolution des problèmes vécus par les habitants, qui sont de leur ressort. Par ailleurs, se regrouper au sein d'une structure associative permet d'avoir d'avantage de "poids" auprès des institutions publiques qui peuvent être amenées à jouer un rôle d'arbitre ou à contraindre à agir celles étant compétentes dans le(s) domaine(s) de(s) revendication(s). Ainsi, F. Hayoul, qui, en plus d'être le délégué de l'antenne communale d'El Khroub de la "ville nouvelle", est le président de l'association Solidarité et promotion du citoyen créée en 2001 explique :

> « *Lorsque nous sommes arrivés dans la nouvelle ville, nous avons été alimenté par des bouteilles de gaz, d'une manière artificielle. Il n'y avait pas d'eau. Et nous avons, parce que en général l'administration a besoin d'associations qui activent pour que la wilaya prenne en charge le problème, des fois l'administration elle fait des écrits mais il n'y a pas d'écho, nous avons fait cette association. Parce que lorsque la population qui est représentée par l'association, elle écrit dans le journal, elle fait des barrages sur la route, ça accélère le mouvement.* » (Entretien, 12.06.2008)

> T : « *En 2002 ça venait de commencer la nouvelle ville, il n'y avait pas toutes les commodités. C'est devenu surmontable avec le temps, parce qu'il n'y avait pas d'eau, il n'y avait pas d'électricité, pas de gaz, etc. Mais on s'est habitué, c'est-à-dire que c'était dur au début mais…*

[710] D'emblée, il convient de préciser que le syntagme association de quartier prête à confusion. En effet, les organisations qui se réclament de cette appartenance restreignent rarement leur champ d'action à des pratiques purement urbaines. De plus, il nous semble que la terminologie association de cité résidentielle serait plus appropriée.

J.M.B. : « *D'accord, et comment ça s'est amélioré justement ces problèmes, de gaz, etc. ?* »

T. : « *On s'est organisé en association, etc. Là où j'habite c'est un îlot où il y a huit immeubles, et les gens se sont organisés. On a fait une association qui s'appelle Hay Salam. On se plaignait au président de l'association, et il partait à l'APC. Il représentait donc tous les habitants, donc il allait négocier pour eux, pour prendre les contacts nécessaires avec la compagnie d'électricité et de gaz, avec la compagnie d'alimentation en eau potable, pour accélérer les choses.* » (Tahar, entretien, 9 juin 2009)

Dans un autre registre, les malfaçons aux échelles des immeubles, des logements, des parties communes et des espaces intermédiaires justifient la mise en association de résidants comme en témoigne Amine, président de l'association de quartier Azzahra[711]. Cet acteur fait clairement référence au droit à un espace de vie décent, agréable à vivre, ici à des échelles infra-urbaines.

« *L'idée de créer une association de quartier est venue après qu'une fois qu'on a acquis les logements, on a vu qu'on n'avait pas eu tous nos droits, sur lesquels on a signé. On est parti d'un principe, que chaque locataire avait des droits et des devoirs. Les devoirs des locataires étaient, donc de payer les redevances de l'AADL, toutes les redevances, y compris les charges. Et il avait des droits, un des droits que le locataire avait, c'était un minimum de standing au niveau des immeubles. Quand on parle de standing, on n'a parlé donc un petit peu, d'un ascenseur qui répond aux normes, on a parlé de ça, des appartements qui répondent aux normes, qui répondent aux normes du cahier de charge. On a commencé un petit peu à se plaindre au niveau de l'AADL, chose qu'elle n'a pas un petit peu pris en considération. Après ça on s'est dit il vaut mieux qu'on s'organise, pour avoir nos droits, il vaut mieux s'organiser, et à partir de ça l'idée donc est venue de créer l'association.* […] *En parallèle c'est aussi pour ne pas laisser les droits, c'est-à-dire nos droits en tant que locataires, se perdre comme ça. Ça c'était l'idée donc de la création de l'association.*[…] *Ça a commencé avec cette histoire de malfaçon, ensuite on est passé à*

[711] Créée en décembre 2005, elle compte onze membres et 103 adhérents sur un nombre potentiel de 164. Cette association regroupe des habitants d'immeubles de grande hauteur (IGH) construits par l'entreprise GECO pour le compte de l'Agence nationale pour l'amélioration et le développement du logement (AADL), dont les logements sont en location-vente. Une partie infime de locataires acquéreurs, souvent employés dans la police ou l'armée n'en fait pas partie, de même que les sous-locataires ou encore ceux qui n'ont pas pris possession de leurs appartements. Le bureau se réunit à intervalle hebdomadaire. Initialement les assemblées générales avaient lieu tous mensuellement mais étant donné les difficultés rencontrées pour rassembler tous les participants, elles n'ont plus lieu qu'à intervalle bimensuel. Les avancées, les nouvelles donnes et les actions mises en place sont par ailleurs renseignées par voie d'affichage.

l'ascenseur, puis par rapport aux ascenseurs, on a découvert qu'il y avait beaucoup d'autres malfaçons techniques, comme des infiltrations qui sont dans les parties communes, au niveau des logements, à l'intérieur.[…] *Voilà l'aspect extérieur, quand on voit comme ça on se dit que vraiment c'est des tours magnifiques, mais quand on rentre à l'intérieur, vraiment y'a des malfaçons énormes, énormes. On a des fuites partout, on a des murs qui ne sont pas adéquats. On a des accès qu'on ne peut pas ouvrir, parce que ça bute sur une cave, ça butte à un endroit malsain. Donc c'est dans les parties communes et même dans les logements. À l'intérieur des appartements, on trouve une superficie qui est quand même assez considérable, mais cette superficie ne nous a pas arrangés pour les commodités de cet appartement. Y'a des infiltrations, y'a du bruit partout, y'a une malfaçon [qui fait] que par exemple quand on a le voisinage qui fait juste un geste, on l'entend, il n'y a pas d'isolation conforme. Donc là on s'est constitué en association pour essayer d'éclaircir certains points sur cette situation qu'on vit actuellement. Aussi, l'ascenseur a marché à peine 6 mois et il est arrêté, ça fait deux ans à peu près qu'on n'a pas d'ascenseur. Les ascenseurs c'est une malfaçon. Il y en a mais comme ils ne marchent pas, c'est comme si il n'y en avait pas* […]. *Je ne comprends pas, alors qu'on paye des charges, que rien ne soit fait pour les parties communes, leur entretien. Je ne comprends pas qu'il faille attendre 3 ans pour repeindre, si c'est nécessaire que cela soit fait par un professionnel, pareil pour l'ascenseur. Moi je n'accepte pas ce système où l'AADL ne fait rien et nous devrions payer. Je veux bien que le citoyen s'engage, mais eux aussi, ce n'est pas à sens unique.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Quant à Farid, membre de l'association Azzahra, il invoque l'ensemble des facteurs précédents comme motifs de l'organisation associative.

« *Déjà, quand je suis venu ici, il n'y avait pas d'eau. On habitait ici mais il n'y avait pas d'eau, il n'y avait pas de gaz. Bon, quand on a commencé à se liguer entre locataires, on a poussé un petit peu les gens, ils nous ont fait rentrer de l'eau, du gaz. Euh, y'avait des gens éparpillés comme ça. Le changement on s'en est aperçu, on s'est réuni, on s'est ressaisi, on a fait une association, on a récolté beaucoup de monde, on a crée un but, ce but là c'est d'attirer l'attention des autorités, qu'on était arnaqué, dans nos logements. Et l'Etat qui nous dit « vous avez eu un logement, il est perfectionné, il a une superficie assez énorme », de l'extérieur, mais ils n'ont pas voulu voir de l'intérieur. Donc c'est pour ça qu'on s'est constitué en association et on a essayé de nous défendre contre ces malfaçons, contre ces arnaques.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

Le mimétisme conduit aussi à la création d'associations d'habitants. C'est le cas de l'association de quartier Raïs[712]. Ayant eu connaissance des désagréments vécus par les habitants des IGH sous la maîtrise d'ouvrage de l'AADL construits par GECO, des résidants de ceux sous une maîtrise d'ouvrage similaire mais réalisés par la société COSIDER se sont associés afin de prévenir la survenance de difficultés similaires. Les problèmes apparus dans des espaces intermédiaires ont conforté l'organisation de leur collectif. La structuration sous forme associative est perçue par ses tenants comme un moyen de pression vis-à-vis des bailleurs. Selon le président du collectif Raïs, sans ce type d'organisation formelle des résidants, les bailleurs, ici l'AADL, peuvent faire perdurer les situations litigieuses *ad vitam aeternam*. Ces acteurs associatifs justifient la pression qu'ils exercent auprès des bailleurs du fait qu'ils payent des prestations d'entretien des parties communes et des espaces intermédiaires.

> « *Comme on avait déjà ces petits contacts et qu'on connaît ces problèmes, nous aussi, on a crée une association, parce que on a pensé qu'on aurait les mêmes problèmes, avec le temps, que GECO. D'ailleurs, depuis le début de la livraison de l'îlot 2 [du groupement d'IGH réalisé par le maître d'œuvre COSIDER, il y a à peu près treize ascenseurs qui ne marchent pas. Mais, c'est des problèmes techniques qui peuvent se régler. Il y a un conflit, entre COSIDER et l'AADL mais grâce aux locataires, à l'association, on dit à l'AADL "vous avez un problème avec la société de réalisation, pourquoi je le paye, moi je suis un locataire. Je suis sur le site, il faut me régler mon problème, parce que je paye". Et au fur et à mesure, on a un peu forcé, on a des écrits, des réunions ensemble, et au fur et à mesure ils ont réglé les problèmes, et maintenant on a seulement des pannes. Mais il n'y a pas de problème grave, par exemple un ascenseur qui ne marche plus du tout, ça on n'a pas, pour le moment on n'a pas ce problème-là. Mais, à l'avenir, je ne peux pas accepter ça, parce que tant que je paye, il y a un chiffre d'affaire, il y a un cumul de mon argent, "qu'est-ce que vous faites avec mon argent ?". Bon, le gardien, l'électricité, les parties communes, mais demain l'ascenseur, il a une part pour ça dans ce que je paye, s'il y a un problème, il faut le régler. Lorsqu'il n'y a pas d'association, ces problèmes-là, ils peuvent faire ce qu'ils* [AADL] *veulent. Ils peuvent retarder le*

[712] L'association de quartier Raïs a obtenu son agrément en 2008. Elle regroupe une centaine d'adhérents, des locataires-acquéreurs qui résident dans les logements en location-vente de l'AADL situés dans les IGH construits par l'entreprise COSIDER. Pour son fonctionnement, les adhérents versent une cotisation dite symbolique de 1 000 dinars par mois.

problème six mois, un an, ils font comme ils veulent. » (Jamal, président de l'association de quartier Raïs, entretien, 13 juin 2009)

À l'origine des formations associatives efficientes, on relève le rôle d'individus instigateurs qui, par leur expérience dans le domaine des organisations collectives, ont la capacité de susciter l'adhésion des habitants. D'ailleurs, ces individus que l'on peut qualifier de "moteurs" ou d'agitateurs sont souvent nommés par les habitants des cités résidentielles lorsqu'ils sont interrogés sur la présence éventuelle de figures connues dans le quartier.

« *J'étais dans le naqaba, un syndicat de travailleurs, des enseignants. Donc j'ai un peu une idée. On a créé une petite association, qui a déjà la base des partis. Elle a été une association d'enseignement, mais après un certain temps, à partir de cette association, ils ont créé des partis politiques. Mais l'association, ou soi-disant le syndicat, il reste. D'ailleurs, au niveau de mon établissement, je suis le président du bureau et je suis un membre du syndicat de la wilaya de Constantine.* » (Jamal, président de l'association de quartier Raïs, entretien, 13 juin 2009).

J.M.B. : « *Qui a eu l'idée de lancer cette association, qui en sont les instigateurs ?* »
A. : « *C'était un groupe, un groupe de 40 personnes. Ensuite les autres ont dit : "nous on rejoint l'association".* »
J.M.B. : « *Mais les 40 personnes, elles avaient déjà une expérience associative ou c'est... ?* »
A. : « *Moi personnellement j'avais une petite expérience associative, j'étais membre d'une association estudiantine. Tu te dis que pour pouvoir avoir, euh, pour ramener nos droits, il vaut mieux s'organiser. Parce que si quelqu'un reste un petit peu à dire, je ne sais pas moi, qu'il a des problèmes de façon isolée, ça ne peut pas se régler comme ça.* […] *Donc j'ai commencé à essayer de regrouper un peu les gens du quartier.* » (Amine, président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

7. A.4.3.2. Objectifs et champ d'actions.

Les noms des associations de quartier témoignent souvent de leur aspiration à ériger les espaces qu'elles concernent en modèle d'urbanité positive. Ainsi avec l'association de quartier Azzahra, il est question de donner à la cité résidentielle

concernée l'image d'une rose. De même, pour l'association de quartier Raïs, il est question de faire de la cité résidentielle qu'elle recouvre un « *quartier supérieur* », réputé pour sa qualité de vie. Quant au comité de quartier Hay Salam, son objectif global est de faire de la cité résidentielle un espace renommé pour la tranquillité et la cordialité des relations sociales qui s'y pratiquent. Les résolutions des causes d'organisations associatives figurent parmi leurs objectifs, dès lors, notre propos risque de se répéter quelque peu. D'une manière générale, il est possible d'écrire que les associations œuvrent pour une amélioration du cadre de vie. L'amélioration du cadre de vie peut, le cas échéant, passer par la résolution de difficultés d'importances diverses à des échelles variables allant du domestique, en passant par les parties communes, les espaces intermédiaires, l'îlot, le quartier, la zone urbaine d'Ali Mendjeli.

Dans le cas de l'association de quartier Azzahra, cela s'effectue par des sessions d'intermédiations auprès du bailleur, des services publics afin d'y exposer les demandes et, si possible, de trouver des solutions pour rendre plus confortable le quotidien des résidants comme l'explique le président de l'association en ces termes :

> « *C'est pour créer une vie plus ou moins convenable à certains locataires. On est en train de se battre pour qu'il y ait un espace, une aire de jeu, un espace vert, des immeubles soit-disant qui ont un standing plus ou moins adéquat, beaucoup de choses. Bon je me bats pour ça, on se bat ensemble pour ça, on est une équipe, une association, on se bat pour ça.* » (Entretien, 23 juin 2009)

> « *Voilà, on essaye un petit peu de sensibiliser le voisinage. On essaye d'inculquer à nos voisins un savoir vivre. Parce que nous, on n'a pas encore eu cette notion, ou bien un mode de vie pour vivre dans des immeubles, des tours. On est là, on se retrouve avec 52 locataires voisins dans un immeuble, alors il faut s'imaginer un petit peu tout le cosmopolitisme, et dans tout ça, ce qui naît derrière tout ça. Le problème ici, c'est que nous avons un voisinage de toutes les classes sociales. Alors qu'au début c'était conçu pour justement, les cadres moyens, de l'État, on se retrouve donc un mélange de… Un ensemble de… C'est beaucoup, il y a beaucoup de choses à faire. Donc le but essentiel de notre association c'est de sensibiliser les gens à être plus ou moins ouverts, civilisés dans une vie d'un immeuble, le respect du voisinage, le respect de l'entourage, le respect des commodités, le respect d'un espace, voilà.* » (Président de l'association de quartier Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Outre la sensibilisation des pouvoirs publics, les associations de quartier procèdent à la sensibilisation des résidants, vue elle aussi comme un facteur d'amélioration du cadre de vie. L'argument de la méconnaissance des bonnes pratiques urbaines, à tout le moins résidentielles, du fait de certaines origines géographiques disqualifiées, justifie la sensibilisation à des bonnes pratiques visant par exemple, à l'échelle des parties communes d'immeubles et des espaces intermédiaires, la pérennisation de leur propreté, leur maintenance. En outre, il est procédé à des *micro*-opérations d'aménagement qui cherchent à valoriser certains espaces par l'esthétique, c'est le cas des seuils, des halls d'entrée d'immeuble et des petits espaces verts artisanaux

> « *Après la création de l'association on s'est dit, maintenant que nous sommes association, on va demander des droits des locataires, mais en même temps parce qu'on a vu que c'est cosmopolite, tu l'as vu peut-être, on est tous plus ou moins venus de quelque part, et on est là. On s'est dit on va créer cette association pour sensibiliser un petit peu le voisinage, pour sensibiliser les enfants, ramener quelque chose de nouveau au quartier, essayer un petit peu de redonner un autre blason au quartier.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

> J.M.B. : « *Donc tout à l'heure vous me parliez de sensibilisation, est-ce que vous pourriez m'expliquer de quoi il s'agit concrètement ?* »
> P.A. : « *La sensibilisation, je vais te citer un exemple, le reboisement c'est nous qui l'avons fait, on a essayé un petit peu d'impliquer les enfants à boiser un petit peu, l'espace vert, le peu d'espace vert qu'on a, on ramené des arbres, ça c'est nous qui l'avons fait, ces arbres là et c'est eux qui entretiennent ces arbres. On a essayé de les sensibiliser beaucoup plus sur les graffitis sur les murs, pour essayer de garder les murs propres.* »
> J.M.B. : « *D'accord et la sensibilisation entre les habitants, tout à l'heure vous me parliez du voisin qui jetait ses poubelles dans le vide-ordure à 1h du matin ? Ça fait partie du travail…* ? »
> P.A. : « *Oui, on va dire que ça fait partie du travail, mais il faut être persévérant. La sensibilisation ça ne se fait pas en une journée, parce que c'est des gens qui ont eu un autre mode de vie, qui viennent, on essaye de les faire s'adapter à un nouveau mode de vie, un mode de vie spécifique à une tour, spécifique à un immeuble, spécifique à un entourage, du voisinage.* »
> J.M.B. : « *Spécifique à du logement socio-collectif, enfin, collectif.* »

P.A. : « *Collectif, parce qu'on considère que ce ne sont pas de logements sociaux.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

« On a des problèmes, notamment avec l'AADL, à régler, et on a des problèmes dans le quartier, avec les gens, avec les locataires, parce que l'AADL elle doit être dans notre vision pour régler les problèmes, mais nous aussi, on doit être conscients, parce que tout ça nous appartient. Donc l'ascenseur, il faut, par exemple les ascenseurs, il faut une sensibilisation, des enfants, des gens : "pas de déchets, ne prenez pas les surcharges, le va-et-vient, taper tel numéro pour rien". On doit sensibiliser les gens. Nous avons sensibilisé chaque résident dans chaque bloc premièrement, et on a des démarches dans chaque bloc, par exemple la peinture, des garnitures, des vérins à la porte, le patio entre les deux bâtiments. Le patio il faut être propre, parce qu'il ya des gens qui à chaque fois jettent n'importe quoi. Ce patio, d'ailleurs hier je parle avec le gardien, il doit prendre ce qu'il y a ici dans ce patio là, et nous les locataires on doit prendre le tuyau et débarrasser quoique ce soit qui s'y trouve et on doit sensibiliser les gens à chaque fois pour ne pas jeter leurs ordures. On a aussi l'autre endroit, vous voyez où les gamins ils jouent au vélo et tout ça, mais ils ne touchent pas aux plantes. Les plantes, c'est le gardien, soi-disant qui doit les arroser, mais les gens n'y touchent pas, ça c'est notre travail d'association. Le premier pas de l'association c'est donc la sensibilisation. » (Jamal, président de l'association de quartier Raïs, entretien, 13 juin 2009)

Hormis la sensibilisation des résidants à des pratiques considérées comme adaptées dans les espaces intermédiaires et les parties communes, ainsi que l'amélioration des conditions spatiales qu'ils offrent, les associations de quartier visent à créer du lien social à travers des actions culturelles, éducatives ou encore sportives.

« *En deuxième degré on a des projets, parce que je t'ai dit que la plupart des gens qui sont dans l'association ils sont nouveaux, donc il y a un peu de manque de contact, mais avec le temps on a des mouvements culturels, on a des projets. On doit faire des inter-quartiers avec des tournois de ballon, de football, on doit créer. On a par exemple proposé à l'AADL de nous donner des caves, on a vidé la dernière fois tout, nous devrions y faire de l'électricité et la peinture et on doit apporter des tapis, pour faire du sport, dans ces caves là. Ce n'est pas toutes les caves, mais on va prendre celles qui sont un peu à la hauteur, il y en a où il y a la possibilité d'aménager et il y en a d'autres où on ne peut pas. On a proposé aussi à des gens, des enseignants comme quoi, de faire aménager l'appartement d'un gardien parce que normalement on a 8 gardiens donc huit*

appartements mais ils nous ont donné 5 gardiens, donc il y a trois appartements vides. […] *C'est pour ça que nous voudrions prendre un F2 par exemple, d'un gardien, vide, nous devrions l'aménager pour y faire des cours, chacun à son niveau, des gens de 1er jusqu'au 6ème niveau on doit les rassembler avec des enseignants du primaire, puis, le moyen, les matières essentielles, notamment math, physique, arabe, et puis le secondaire, avec des gens du quartier,* […] *des immeubles COSIDER. Des gens des immeubles COSIDER, par exemple moi je suis un prof de math, c'est moi qui pratique, je pratique pour l'association, et je cherche un autre bonhomme, l'essentiel c'est qu'il soit du même site, COSIDER, pour faire la physique.* » (Jamal, président de l'association Raïs, entretien, 13 juin 2009)

Il est question que les associations soient vectrices de lien/cohésion social tant à l'échelle du quartier tel qu'il est considéré par les habitants, qu'à une échelle supérieure à ce dernier.

« *Aussi, le rôle des associations c'est de créer une compatibilité entre les gens, pour blanchir entre guillemets la vue de ces quartiers, et faire le contact, pourquoi pas avec des équipes de football, d'ailleurs en ce moment il y a un tournoi, entre quartiers, et puis entre, au niveau du travail, par exemple les gens de la Poste, avec les gens de l'OPGI, de la CNEP, font des contacts, font des petits matchs. Et on peut se connaître, échanger des idées, et en même temps, on se défoule. Normalement avec le temps ça va venir, il va y avoir des signes, des résultats, à long terme, normalement.* » (Jamal, entretien, 13 juin 2009)

À l'instar d'Azzahra, l'association de quartier Raïs a pour objectif l'amélioration des conditions physiques de l'espace de vie. Cela passe aussi par des projets d'aménagements à grande échelle, tels que la création d'espaces verts et ludiques.

« *Sur la partie vide à côté du parking qui appartient à l'AADL [en contrebas de l'îlot des IGH dits COSIDER, dans la direction nord-est], avec l'association on a dit pourquoi pas faire une petite forêt avec des arbres, et on devrait l'aménager avec des jeux pour enfants, pour le moment ce n'est pas officiel, mais c'est un projet, parce qu'on n'a pas le temps pour suivre, ce sont des idées. C'est parce que ça fait deux ans que cette partie vide ne bouge pas.* » (Jamal, président de l'association Raïs, entretien, 13 juin 2009)

On remarquera que les associations de quartier hiérarchisent leurs actions. Ainsi, la résolution des problèmes liés aux parties communes et aux espaces intermédiaires à l'intérieur des bâtiments, qui peuvent avoir des répercussions dans les espaces domestiques, passe avant celle relative à l'extérieur.

> « *Lorsque vous êtes à l'aise, que vous pouvez sortir de votre maison et que vous êtes à l'aise, que vous n'avez aucun problème, lorsque vous sortez ailleurs, en dehors, tu vois ce qui n'est pas normal, et tu peux avoir de la volonté pour le changer, mais si dans ta maison tu n'es pas à l'aise, tu ne vois rien ailleurs, parce que tu es déjà… Sur les nerfs, tu es déjà ailleurs, occupé, tu cherches. Donc, c'est pas à pas.* […] *On a des problèmes dès le début, surtout avec l'AADL, où, c'est pour ça qu'on a des priorités, des priorités avec le locataire qui est déjà dans son appartement avec l'eau qui coule sur lui, ou qui n'a pas d'eau parce que la bâche à eau elle a un problème, ou l'ascenseur n'est pas réglé, il y a un déchet dans la cave, il y a des moustiques dans la cave, on a, des tas de choses comme ça, ce sont des priorités pour nous. J'espère que cette année-là ça va se stabiliser. Normalement dès cette année-là, on doit démarrer des démarches, sur tout ce dont on vient de discuter maintenant, parking, aire de jeux, matériel des enfants, un peu de culture, un peu de sport pour les enfants, des équipes de football, de hand, comme on a discuté hier.* » (Jamal, président de l'association Raïs, entretien, 13 juin 2009)

Hormis les objectifs déjà précisés, certaines associations ne cachent pas leur visée politique au sens de la démocratie représentative. Leurs membres la justifient par ce qu'ils considèrent comme une inaction des élus au pouvoir. À travers les actions de ces collectifs, un des buts est de faire émerger des figures locales susceptibles de prendre place au sein de l'assemblée populaire communale qui a en charge le gouvernement de la "ville nouvelle".

> « *Les élus ne font rien pour le quartier. Depuis que je suis là je n'ai rien vu. C'est pour ça, nous on se constitue comme une association pour essayer de faire sortir nos élus à nous, pour qu'ils défendent un petit peu nos préoccupations.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

7. A.4.3.3. Les ressorts de l'action associative

Dans le cas des tours GECO, l'association Azzahra ne peut entreprendre la résolution des malfaçons et des défectuosités, du fait que ses membres ne sont pas encore copropriétaires.

> « *Les infiltrations dans les logements, ce qui se passe c'est qu'il y a une inondation en dessous d'un étage, qui en a une autre en dessous et ainsi de suite. Ça c'est une malfaçon collective, c'est une malfaçon qui s'est produite au niveau des évacuations, au niveau de ce qui est plomberie des évacuations. Y'a un problème d'évacuation des eaux usées. On ne peut pas faire le travail parce que l'AADL dit que c'est toujours mon bien. On n'a pas le droit de toucher aux parties communes, ni a d'autres parties de l'immeuble, c'est un bien qui appartient toujours à l'AADL. On n'a pas encore un acte de propriété, on a juste une attestation d'attribution, le problème est là.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Le premier ressort, d'une manière générale, est la tenue de réunions de médiations entre les parties concernées, afin de sensibiliser les parties à qui la résolution des doléances incombe. L'association de quartier, pour ce cas, a la particularité de représenter en tant que médiateur, crédible institutionnellement, des habitants-résidants.

> « *Pour dépasser ce problème-là, on a essayé donc de sensibiliser entre autre l'AADL, on a vu que l'AADL essayait de gagner du temps, essayait de nous consoler en quelque sorte : "oui on va faire ça, ce sont des problèmes qu'on va résoudre"… C'est du baratin ça. Ça a duré une année. Au départ on a été gentil, on a des P.V.* [procès verbaux] *de réunions avec l'AADL, et puis ça fait une autre réunion, puis une autre réunion, on s'est réuni plusieurs fois avec l'AADL mais rien n'y a fait.* »

Lorsque cela est sans effet, les associations passent aux actions suivantes, énumérées de façon non hiérarchisée. Tout d'abord, il y a la médiatisation, qui peut passer par des publications dans des quotidiens nationaux Il s'agit souvent d'articles basés sur le courrier des associations de résidants, donc des associations de quartiers auprès des bailleurs concernés, mettant en exergue les difficultés de cadre de vie rencontrées et demandant leur règlement (cf. *infra* encadré n°4). La médiatisation peut aussi prendre la forme d'interviews radiophoniques, de manifestations publiques de type *sit-in*, comme ce fut le

cas par l'association de quartier du lotissement des 456 logements à l'U.V.7 : les revendications portent depuis 2003 sur la réalisation de travaux de voirie et de réseau d'AEP et de gaz. Suite à de nombreuses réunions et correspondances d'abord sans effets puis finalement aux cours desquelles leur ont été promis la réalisation des travaux nécessaires, dixit les représentants de l'association, entre ces derniers et les services concernés, notamment l'Agence foncière, la DLEP et la DUC, ils procèdent à un *sit in* devant le siège de la wilaya le 24.07.2011[713]. Cette manifestation a fait l'objet d'un communiqué de presse écrit par l'association, qui a donné lieu à un article dans le quotidien précité et dans *El Watan*[714]. En effet, alors que les travaux avaient été inscrits dans le programme 2010 de la DUC puis reportés en 2011, ils n'ont été réalisés que sur un tronçon de l'U.V.7 comportant une école et un collège afin qu'ils puissent être livrés, ce qui a eu pour effet le raccordement de seulement vingt habitations sur le total précité. On peut en outre citer l'exemple des espaces verts et des aires de jeux prévus dans le cahier des charges dans le cas des bâtiments A2 et A3 de la cité AADL GECO (*El Watan*, 29.07.2008, « Nouvelle ville Ali Mendjeli : des enfants réclament leur espace vert »). D'après le cahier des charges cosigné par les locataires acquéreurs et l'AADL, il était prévu la réalisation d'un espace vert et d'une aire de jeux à la charge du maître d'ouvrage. Ce dernier, qui possède la propriété foncière du terrain dévolu à ces aménagements, l'a cédé à un promoteur immobilier pour la réalisation de logements de fonction au profit de la DGSN (Direction générale de la sureté nationale), ce malgré les promesses réitérées de l'AADL de l'aménager pour accueillir les fonctions programmées. Le président de l'association de quartier El Maachal, dont la structure regroupe les résidants de cette partie des tours GECO, qui fait part de ce conflit dans l'article paru dans *El Watan*, y demande en outre l'intervention de la wilaya afin que la construction des logements soient interrompue et que le terrain soit aménagé conformément au cahier des charges. Il y a aussi eu le cas du *sit-in* devant le siège de la Direction régionale de l'AADL organisé par l'association El Amal ou Rouqai, qui regroupe les habitants de la cité dite des 384 logements AADL dans la zone urbaine d'Ali Mendjeli. Le litige qui mobilise l'action associative a trait au manque d'entretien des parties communes de la cité résidentielle et à certaines malfaçons qui s'y trouvent : « Nous habitons des immeubles de 14 étages où les

[713] D'après *Le Quotidien d'Oran*, « Unité de voisinage 7 de Ali Mendjeli : *sit-in* devant le cabinet du wali », 25.07.2011.
[714] « Des habitants de Ali Mendjeli protestent », 25.07.2011.

ascenseurs sont toujours en panne suite à un manque de maintenance, ce qui contraint les résidants à monter à pieds dans des cages d'escaliers plongées dans l'obscurité »[715].

Encadré n°4 La médiatisation des litiges par l'association Azzahra

« Un calvaire qui dure » (El Watan, 25.04.2007)

La situation est qualifiée de lamentable par des locataires qui se disent vexés par le mépris qui leur est toujours réservé. « Ces logements devraient répondre aux exigences du cahier des charges qui nous a été présenté avant le règlement de la première tranche des 10 %, et qui nous promettait des logements conformes et bien finis. Malheureusement, notre surprise fut grande lors de leur acquisition », s'expriment des représentants de l'association Espoir et Développement, de la cité des 384 logements réalisés par la SOREST à la nouvelle ville Ali Mendjeli. Les résidants dressent une longue liste d'anomalies constatées après l'occupation des lieux. Les fuites d'eau trop fréquentes sont les plus évoquées, alors que l'éclairage fait toujours défaut. Les ascenseurs, indispensables dans des tours de seize étages et qui sont sujets à de fréquentes pannes, constituent un calvaire pour les riverains qui paient pourtant, rubis sur l'ongle des charges jugées disproportionnées, car en fait il n'y a ni entretien ni gardiennage. En tout et pour tout, trois gardiens et deux femmes de ménage seulement sont affectés pour six immeubles, selon les riverains. Le problème des immeubles gérés dans le cadre de la location-vente est partout le même. Les habitants de la cité des 162 Logements AADL GECO, inaugurée il y a une année par le président de la République lors de l'une de ses visites à Constantine, se rappellent toujours les promesses des autorités pour la régularisation de leur situation, mais à ce jour, rien n'a été fait. Pour l'anecdote, le même site, oublié depuis plusieurs mois, à l'instar d'ailleurs de plusieurs immeubles de l'AADL situés à la nouvelle ville Ali Mendjeli, a été visité quelques jours avant le récent passage de Bouteflika dans la ville de Benbadis. Les travaux intenses et tout le tapage nocturne qui s'en est suivi, n'avaient pour finalité que le « saupoudrage » du décor, le temps d'un court protocole qui laissera toute une population sur le carreau.

« AADL : faute d'ascenseur, elle perd son bébé » (El Watan, 17.01.2008)

L'AADL n'en finit pas de courroucer ses clients en excellant dans un laxisme, qui va jusqu'à causer des drames. C'est une famille constantinoise, logée au 14e étage d'un immeuble des logements en location-vente, situé à Ali Mendjeli, qui vient de payer chèrement les frais de l'inconséquence du programme. La locataire, arrivée à terme d'une grossesse normale, a dû, en effet, accoucher chez elle, mardi aux environs de midi, après avoir renoncé à descendre les escaliers, l'ascenseur étant en panne depuis belle lurette. L'intervention des voisins et l'arrivée du mari, médecin de son état, n'ont pas suffi, hélas, à sauver le bébé, décédé dans les heures qui ont suivi, faute d'avoir eu les soins nécessaires à temps. L'enterrement, hier, du nouveau-né a été pour les habitants du quartier, désormais conscients des risques extrêmes auxquels ils seraient exposés dans de telles situations, l'occasion d'exprimer leur ras-le-bol. Un coup de gueule légitime face à l'insouciance de l'AADL et son silence devant les nombreuses doléances, exprimées par les résidants, au sujet des insuffisances qui gâchent la qualité des services, clairement énoncés pourtant dans les contrats de vente. L'ascenseur en panne fait, d'ailleurs, et depuis plusieurs mois, l'objet d'un litige qui oppose les deux parties devant la justice. Par ailleurs, le mari de la victime nous a affirmé hier que la famille compte porter plainte contre l'AADL-Constantine pour avoir manqué à ses responsabilités et provoqué mort d'homme.

« Logements AADL GECO : les habitants crient à l'arnaque » (El Watan, 08.04.2009)

Livrés en 2005, les logements AADL GECO, sis à la nouvelle ville Ali Mendjeli, ont, à bien des égards, déçu leurs nouveaux occupants, précisément ceux des blocs A1, B1 et C1. Ils lancent un véritable S.O.S. par le biais du président de l'association de quartier, Azzahra, Dr Amir Benmamar. Ils dénoncent « l'indifférence des responsables de l'AADL pour leurs souffrances Ã cause des défaillances recensées au niveau des logements en question, dont notamment les ascenseurs, toujours en panne, ayant eu de graves répercussions sur leur vie quotidienne ». Outre les malfaçons relevées au niveau des réseaux d'assainissement, l'absence de colonne sèche, dont la pose est systématique pour circonscrire les incendies, s'agissant de tours, il y a le problème, qui a tout d'un calvaire, des ascenseurs défectueux. Cette défaillance est à l'origine de tous les malheurs de ces habitants qui ont saisi toutes les parties concernées, dont bien sûr la direction régionale AADL Geco. Cette dernière n'a pas, selon le président de l'association, fait grand cas de leurs multiples doléances. Suite à quoi, les 103 locataires se sont vus dans l'obligation de porter l'affaire devant la justice. Celle-ci, qui désignera un expert en bonne et due forme pour constater les défaillances invoquées plus haut, donnera raison aux habitants, chose que l'AADL contestera en faisant un pourvoi en cassation. A. Benmamar dira, non sans amertume : « Comment le directeur de l'AADL ose-t-il invoquer la cessation de paiement des traites de la part des habitants comme motif é leur désintérêt ? Nous avons arrêté de payer à partir du moment où l'on n'a pas fait cas de nos problèmes. L'AADL ne veut pas assumer ses responsabilités envers ses prestataires, et le directeur, au lieu d'essayer de connaître nos problèmes, fait une fuite en avant en faisant des déclarations complètement erronées. » Selon les locataires, la situation est devenue telle que leurs enfants sont fatigués de devoir emprunter les escaliers interminables (14 étages) pour rentrer déjeuner et repartir à l'école ; les adultes sont très las, et se font de plus en plus établir des congés de maladie pour pouvoir rester chez eux. Il évoquera également le cas d'une de leurs voisines, qui faute d'avoir été évacuée rapidement à l'hôpital, a accouché toute seule au 13e étage, et de ce fait a perdu son bébé. Les locataires déclarent être prêts à payer leurs charges si la partie concernée se penche enfin sur leurs problèmes.

[715] *El Watan*, « Cité 384 logements AADL de Ali Mendjeli (Constantine) : les habitants protestent devant la direction régionale », 16.08.2012.

« Conflit AADL-Locataires » (El Watan, 09.07.2008)
Le litige qui perdure entre l'AADL et ses locataires de la cité 146 logements de Ali Mendjeli (cité AADL GECO) rebondit de plus belle puisque la justice vient de désigner, le 2 juillet dernier, un spécialiste pour effectuer une expertise des malfaçons et évaluer les dégâts venant remettre en question le contrat, établi auparavant entre l'AADL et ses locataires. Ce contrat stipule, en effet, que l'AADL est tenue d'offrir des prestations de service d'entretien et réparations, notamment de l'ascenseur, l'hygiène et l'alimentation électrique, ainsi que l'entretien des parties communes. La décision du tribunal a été prise après la première procédure judiciaire datant de septembre 2007, suite à laquelle ces locataires ont eu gain de cause, et une autre procédure, laquelle a fini au profit de l'agence AADL de Constantine. Le conflit est dû aux malfaçons constatées dans ces tours. Des malfaçons ayant engendré des infiltrations d'eau causant des dégâts à l'intérieur de certains appartements, notamment des moisissures qui empêchent certains locataires d'effectuer quelques aménagements à l'intérieur de leurs appartements. L'état de l'ascenseur, lequel se trouve à l'arrêt, est un handicap pour les locataires surtout ceux qui habitent les étages supérieurs, à savoir la tour A1, B1et C1, selon Benmamar Amir président de l'association Azzahra des locataires 146 logements. Ce dernier précise également que l'ensemble des locataires ont décidé de ne plus payer, ni les frais de loyer ni les frais de gestion des charges locatifs, estimés à 2 400 et 2 600 DA, pour cause, selon les habitants, que ces logements ne répondent pas au cahier des charges. Ces locataires réclament de l'AADL des dédommagements et la réparation du préjudice moral subi depuis qu'ils ont occupé les tours.

« L'AADL veut chasser des locataires » (El Watan, 17.03.2008)
Entre l'AADL et ses locataires rien ne va plus. C'est le moins que l'on puisse dire en tous cas pour les 164 logements dits du site GECO, à la nouvelle ville Ali Mendjeli. Au moins deux procès sont intentés, de part et d'autre, depuis la décision prise, en février 2007, par les locataires de ne plus s'acquitter de leurs loyers. Loin d'être de mauvais payeurs, ces derniers ont choisi cette attitude extrême en désespoir de cause afin d'exprimer « leur refus de subir les conséquences de la politique irresponsable de laisser-aller, pratiquée par l'agence », déclare l'un des concernés. À maintes reprises, les locataires, organisés au sein d'une association dénommée Azzahra, ont entrepris des démarches auprès du promoteur pour l'amener à répondre à leurs multiples doléances relatives aux ascenseurs, tous à l'arrêt, à l'absence de gardiennage et surtout aux nombreuses malfaçons apparues dans les constructions et sources de nombreux désagréments. Une action en justice, intentée contre l'agence, a permis de statuer en faveur des locataires en date du 15 janvier 2008, sur la base d'une expertise qui a confirmé les revendications. Durant cette même semaine, un événement tragique est venu endeuiller l'une des familles parmi les locataires, confirmant la cause des plaignants et le tort de l'AADL. En effet, faute d'ascenseur une femme, habitant le dernier étage d'une tour, a dû accoucher chez elle dans des conditions difficiles, et perdra son bébé quelques heures plus tard. Ne tenant aucun compte de cela, l'agence introduira un pourvoi en cassation, et l'affaire sera jugée en appel le 23 mars. L'agence, devenue le cauchemar des locataires, ne s'arrêtera pas en si bon chemin puisqu'elle déposera une nouvelle plainte, n'exigeant pas moins que l'expulsion des 112 locataires, qui refusent de payer leurs loyers, et 20 millions de centimes de dommages que devra payer chacun d'eux. Bravo pour le programme du président !

Après cette forme de pression qui suit les options d'intermédiation et de sensibilisation, la voie judiciaire peut être saisie comme le montrent les cas des comités de quartiers Raïs et Azzahra. C'est alors les interventions d'huissiers, d'experts mandatés par le tribunal, les mises en demeure diverses, la saisie en justice.

> « *À partir de là, dès qu'on a découvert que l'AADL essayait juste de nous consoler, on a décidé, on s'est dit on va passer à une deuxième étape, la justice, nous allons passer à la justice. Donc la justice a désigné un expert qui est venu, donc il a expertisé tous les immeubles, les trois immeubles, de fond en comble, il a découvert donc pas mal de défaillances techniques.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Selon le président de l'association Azzahra, l'expertise qu'elle a fait faire a démontré que, hors de fonction depuis leur arrivée dans les immeubles, les ascenseurs, installés par le maître d'œuvre GECO, n'étaient pas « *valables* ». C'est à la suite de cela, après de nombreuses réunions avec les responsables de l'AADL, sans effets alors que ces derniers auraient promis de remédier à ce problème, au sein des locaux de ces derniers, que les

habitants ont pris la décision de mener une action en justice contre l'AADL. Parfois, le recours à des procédures judiciaires qui ne vont pas jusqu'au tribunal, peuvent suffire à ce que l'association obtienne une réponse positive à sa requête. C'est ce que montre le cas de l'association de quartier Raïs.

> « *On a fait des lettres de mise en demeure à l'AADL, on a fait deux mises en demeure, avec un huissier qui vient sur le site et qui reconnaît que les ascenseurs sont arrêtés, qu'il y en a 13. Il a fait un rapport et puis c'est lui qui a envoyé à l'AADL la première mise en demeure, et une 2ème mise en demeure, et puis ils* [AADL*] nous ont rappelés avec un envoi pour faire une réunion et ils ont réglé le problème et on a arrêté, puisque normalement nous devrions passer à la 3ème mise en demeure pour faire arrêter les frais mensuels. Et, il manque d'autres procédures, la mise en justice mais l'AADL a été intéressée, ils ont réglé notre problème donc on a, on a reculé un peu.* » (Jamal, président de l'association Raïs, entretien, 13 juin 2009)

En complément du recours judiciaire, les associations de quartiers, peuvent, si elles en ont l'opportunité, procéder à un blocage économique. C'est le cas des habitants des IGH GECO, qui pour protester face à leur situation, à l'instar des habitants de LSL, ont pris la décision de ne plus s'acquitter des charges locatives, d'entretien, et d'accession à la propriété. Le problème étant que le paiement des appartements mis en location-vente est couplé avec celui des charges qui comprennent l'entretien des ascenseurs et des autres parties communes, ainsi que celui du gardiennage. Les locataires ont alors proposé de partager la facture et de ne s'acquitter que du remboursement de l'appartement, ce qui a été refusé par l'AADL. C'est pourquoi, comme autre moyen de pression, les locataires en cours d'accession à la propriété ont décidé de ne plus payer l'intégralité.

> « *Après une mise en demeure, on a décidé d'arrêter de payer les charges, et de payer les loyers. Donc là ça fait plus de deux ans et demi qu'on ne paye ni charges ni loyers. Jusqu'à ce que nos immeubles, et nos logements soient remis en état tels qu'ils étaient, tels qu'ils sont sur le cahier des charges.* […] *On n'a pas accepté le fait que si un locataire fait un retard d'un jour au-delà de la date limite du paiement du loyer et des charges, il est pénalisé par un taux de 2% sur la facture et l'AADL qui n'a rien fait pendant trois ans, n'est pas pénalisé.* […] *En quelque sorte c'est une injustice. Plus personne ne paye ni les charges ni le loyer.* » (Président de l'association de quartier Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

7. A.4.3.4. Les effets appréciés de l'action associative

Primo, l'action associative a des conséquences sur l'espace social. Comme le relatent ci-dessous des adhérents, le mouvement associatif est perçu comme producteur de lien social. Cela à l'échelle de la cité résidentielle, voire jusqu'à celle de l'unité de voisinage. Elle permet de fédérer les habitants, à minima de les faire se rencontrer pour discuter et se concerter sur les actions à entreprendre afin d'améliorer leur vie quotidienne.

> « *Je suis arrivé ici un peu retardé. J'ai trouvé des gens ici c'est un peu comme une petite association. J'ai trouvé des voisins, une petite association, et on m'a demandé de rentrer dans cette association, j'ai dit oui, et ça a commencé les relations avec des gens, avec des voisins.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

> « *Par exemple, avec l'association des fois on se rencontre, on discute du quartier en prenant le thé, du devenir de l'association. On discute de ce qu'on peut faire pour aider ces gens là, pour nous aider, c'est ça.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

> « *Je me suis fait des nouveaux amis par le voisinage, par l'habitation et par les associations. Les associations c'est un lien, comment dirai-je, essentiel.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

Les associations, particulièrement celles à caractère sportif, sont perçues comme vectrices de progression de la cohésion sociale. En parallèle, considérées comme un palliatif au manque de loisirs que devrait proposer le secteur public, elles jouent un rôle d'exutoire des tracas du quotidien par le divertissement qu'elles procurent.

> J.M.B. : « *Selon vous, comment la vie pourrait être améliorée ici ?* »
> F. : « *Elle pourrait s'améliorer vis-à-vis des gens eux-mêmes, vis-à-vis de la mentalité des gens, on a vu une progression, auparavant comme je vous l'ai dit ils nous appellent les bourgeois. L'amélioration elle devait être créée par le citoyen, vis-à-vis des trucs associatifs, culturels, et sportifs. Je vais vous donner l'exemple de notre association sportive. On a crée cette association sportive qui est L'Étoile d'Ali Mendjeli et bien nous sommes connus à travers Constantine, ce n'est pas que dans la nouvelle ville. On a des joueurs qui sont venus de Constantine pour jouer avec nous, dans notre équipe, de*

Benchikou, de chez moi, des joueurs de Benchikou qui sont venus pour jouer avec notre club. […] *Y'a du changement. Comment dirai-je, c'est, en fonction des gens qu'on côtoie, ils étaient auparavant des gangs, des gangs, chaque cité, d'où ils venaient, à la nouvelle ville, il veut régner, parce qu'il y a des bandits, il y a des trucs, de la mafia et chaque quartier veut régner dans la nouvelle ville. Après 2, 3 ans il y a eu un changement, un changement en quoi ? C'est les associations sportives qui ont uni ces gamins, ces voisins*[716]*, parce que la création des associations sportives les a fait se connaître.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Heureusement qu'il y l'association sportive parce que sinon, il n'y a rien pour les enfants, il n'y a rien pour se défouler, pour se vider la tête.* » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *Par rapport aux loisirs, on a créé l'association sportive, pour se disperser un peu de nos soucis. C'est l'association qui nous permet de nous défouler un peu.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Auparavant quand on n'avait pas l'association sportive on discutait uniquement des problèmes qui subsistent dans l'habitation, des problèmes d'ascenseur, comment on va faire, etc. Maintenant qu'Amine a eu le privilège de faire cette association-là, on suit les enfants, on a des préoccupations pour les jeunes, sur ce qu'on peut faire pour les aider. Malgré* [le fait] *qu'on* [n'ait] *pas d'argent, on essaye de réunir un petit peu de notre revenu pour aider ces jeunes-là.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

Il est aussi fait remarquer que les associations génèrent une progression de l'urbanité entendue ici au sens de la politesse et de la courtoisie. Les habitants feraient preuve d'une civilité allant grandissante.

« *L'association améliore les choses, la vie, le comportement des gens dans notre quartier.* » (Entretien, Hosni, entretien, 22 juin 2009)

Secundo, l'action associative a des répercussions sur les espaces physiques, non sans effets sur les relations sociales dont ils sont le théâtre. Dans de nombreux cas, les

[716] L'interviewé fait référence à la prise de connaissance via les associations sportives entre les habitants de LSL situés à proximité des logements en location-vente des I.G.H. construits par l'entreprise GECO.

collectifs ont facilité l'accès à certains services urbains essentiels tels que l'eau potable, l'électricité et le gaz. Ils donnent aussi la possibilité aux habitants de procéder à certains aménagements et équipements de leurs espaces domestiques.

> J.M.B. : « *Et je voulais vous demander, est-ce que vous avez mis un stop-sol, une espèce de véranda sur votre terrasse ?* »
> F. : « *Non, ils* [AADL] *ne l'ont pas permis, ils nous ont dit que c'est interdit. Et quand on s'est organisé en association on les a poussés et ils nous ont autorisés, mais pour faire le même modèle, un seul modèle pour tous les locataires. C'est comme la parabole par exemple, ils nous ont interdit de mettre des assiettes dans les balcons. Mais ils ont oublié que dans le cahier des charges, c'est stipulé qu'il y a des espaces dans la terrasse, qu'on na pas trouvé, on a été obligé de mettre les assiettes dans les balcons.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

À des échelles inférieures, les comités de quartier concourent à rendre l'espace de vie plus agréable, que ce soit par les actions d'aménagement de micro espaces verts des espaces intermédiaires extérieurs ou par celles d'embellissement de ceux intérieurs (cf. planches n°77 et n°78)

Planche n°77 Des appropriations d'espaces intermédiaires intérieurs

Ci-dessus, la première photographie représente le hall d'entrée d'un bloc d' I.G.H situé dans l'U.V. 9, dans son état original. Les photographies suivantes représentent d'autres halls d'entrées de blocs du même I.G.H., transformés par des habitants regroupés en collectif pour en améliorer l'esthétique. Cela passe par un changement intégral de peinture et/ou la pose de faïence sur les murs, le vernissage des boites aux lettres ou encore l'adjonction de décoration (frises, tableaux, fleurs synthétiques, etc.).

Source : clichés de l'auteur, 2009.

© J.-M. Ballout

Planche n°78 Exemples d'appropriations d'espace intermédiaire extérieur et de seuils

Ci-dessus, hormis l'arbre le plus développé, les autres ont été plantés par l'association de quartier Azzahra.

Ci-contre, il s'agit, à gauche, d'une porte d'entrée d'un des blocs des IGH dits COSIDER dans son état original, les usures du quotidien en plus et, à droite, une porte transformée à des fins esthétiques.

Source : clichés de l'auteur, 2009. © J.-M. Ballout

L'action associative peut aussi favoriser l'obtention de lieux associatifs considérés comme lieux de sociabilité et de création de lien social.

> J.M.B. : « *Est-ce qu'il y a des lieux de sociabilité, un exemple classique étant le café, un lieu où on rencontre les gens, on va discuter, etc. Est-ce qu'il y a des choses comme ça, des exemples comme ça ?* »
>
> F. : « *Au terrain de football par exemple.* »
>
> J.M.B. : « *Mais pas ici alors* [dans le quartier] ? »
>
> F. : « *Si, on a un lieu de rencontre, on a un bureau pour l'association, qu'on a arraché, parce qu'auparavant il appartenait à l'entreprise qui a construit pour l'AADL. Donc maintenant on est en train de le repeindre, de le refaire et tout ça. On a fait ça, parce qu'on a aussi une autre association à caractère sportif* [L'étoile d'Ali Mendjeli], *on a 264 athlètes. C'est Amine aussi le président. Donc on se rencontre, des fois on discute question de problème d'association, question de problème culturel et sportif, qu'est-ce qu'on peut faire pour nos enfants, pour les aider à se sortir de ce noyau, pour qu'ils aient un peu de divertissement et tout ça.* » (Farid, entretien, 23 juin 2009)

L'association de quartier Azzahra a procédé à des négociations apparemment ardues avec l'AADL et l'entreprise GECO pour parvenir à l'obtention du local de chantier, utilisé comme un siège mixte de l'association de quartier et de l'association sportive.

> *« On s'est battu pour avoir un petit local, en tant qu'association. On l'a arraché.* […] *C'est un local à l'entreprise* [GECO] *qui a fait les immeubles. Là où il y avait leur administration. Et une fois qu'ils ont quitté la cité, le local est resté vide. Ils ont commencé un peu à le détruire. Et on s'est dit pourquoi détruire une bâtisse qui peut servir à quelque chose. Et à partir de là on a commencé à sensibiliser certaines autorités et responsables aussi de GECO., pour qu'il nous soit cédé, ça ne fait pas longtemps. » (Membre de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)*

En outre, elle procède à des négociations avec l'AADL pour avoir la possibilité d'aménager une petite parcelle en contrebas des IGH dits GECO. Il est question d'y implanter un espace vert ainsi qu'une aire de jeux.

> « *Maintenant on est en train de se battre pour avoir cette petite parcelle, pour l'aménager, en espace vert et faire un terrain de matéco, pour l'instant on est en train de se battre, jusqu'à présent on n'a pas eu gain de cause, mais j'espère que ça va se faire d'ici peu.* » (Membre de l'association de quartier Azzahra, 23 juin 2009)

Enfin, pour revenir à un exemple concret de la voie judiciaire, selon le cahier des charges des IGH GECO, toutes les malfaçons constatées par les locataires acquéreurs n'auraient pas eu lieu d'être. Le recours en justice aurait donné gain de cause au plaignant, c'est-à-dire à l'association Azzahra.

> « *On a incité en justice le maître d'ouvrage, pour non-respect du cahier des charges. Le maître d'ouvrage c'est l'AADL. On l'a incitée en justice, on a obtenu gain de cause.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Le recours en justice du comité de quartier Azzahra vis-à-vis de l'AADL, lui a permis d'obtenir gain de cause sur l'ensemble des requêtes relatives aux malfaçons et aux défectuosités des logements, des parties communes et des espaces intermédiaires. Ce qui devrait engager les parties impliquées à faire le nécessaire.

« *On a été en justice pendant trois ans et on vient juste d'avoir le dernier jugement, en notre faveur. On obtenu gain de cause sur tout. Tout ce qui a été expertisé. Donc le jugement a été que l'AADL doit faire toutes les réparations, y compris les ascenseurs, y compris la peinture, y compris le badigeonnage, y compris je ne sais pas moi… Tout ce qui est malfaçon, les évacuations, c'est tout un chantier qui doit être fait.* […] *Actuellement nous sommes dans la phase où on doit faire sortir la grosse* [le jugement], *on doit l'envoyer à l'AADL, ils ont un délai de quinze jours pour commencer, pour montrer leur intention de travailler.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

7. A.4.3.5. Les limites du mouvement associatif

Bien que par ses actions, le tissu associatif à l'œuvre dans la zone d'urbaine d'Ali Mendjeli ait des effets de citadinisation indéniables, c'est-à-dire qu'il permet aux habitants qu'il concerne de participer à la transformation de cette dernière en ville, ceux-ci présentent des limites. Ses actions ne sont pas exemptes de critiques, notamment de la part des habitants qui ne s'inscrivent pas dans l'action associative. Certains d'entre eux assènent que les actions de ces collectifs sont insignifiantes. Il faut entendre par là qu'elles ont un faible impact sur le cadre de vie.

J.M.B. : « *Est-ce que vous connaissez des associations dans le quartier ?* »
M. : « *Non, des associations, il n'y a rien. Si, il y a des associations sportives.* »
J.M.B. : « *Donc il n'y a pas d'association qui agisse pour le quartier ?* »
M. : « *Ah non ! S'il y a une association, c'est pour défendre son quartier. C'est une association pour ramener des arbres, quelque chose comme ça, c'est tout, c'est une association bidon.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

« *Il n'y a pas d'association ici. Il n'y a pas d'association comme en France par exemple. Il y a des associations par exemple avec des acquéreurs qui font un petit jardin entre voisins, avec des fleurs, et qui éduquent leurs enfants, c'est ça les associations ici. C'est des associations qui ne sont pas fortes. C'est des associations par exemple seulement pour les immeubles, c'est tout.* » (Bachir, entretien, 10 juin 2009)

Un autre reproche est que la couverture associative n'atteint pas toutes les cités résidentielles car la création d'une association nécessite un certain savoir-faire qui ne serait pas répandu. S'il est appréhendé à l'échelle de la "ville nouvelle", le mouvement associatif présente donc des disparités géographiques.

> « *Ça dépend des quartiers. C'est tout un dossier à faire pour faire une association. Comme les gens sont analphabètes ici, ils ne peuvent pas... On désigne quelqu'un comme ça, "tu représentes le quartier", c'est tout.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

Dans une veine plus ou moins similaire, le manque de savoir-faire de créateurs d'associations et des adhérents de ces dernières compromettrait l'efficience de leurs organisations. Cela s'expliquerait par la faiblesse de leur niveau d'éducation, ou encore un ensemble de manières de penser et de dispositions morales jugées inadéquates par leurs pourfendeurs.

> « *Je ne veux pas généraliser, mais du moins 80% du mouvement associatif, c'est pour ça que je me suis lancé dans ce milieu associatif, le mouvement associatif est tenu par une catégorie de personnes, qui ont un niveau pratiquement moyen et secondaire, pour ne pas dire primaire.* » (Amine, président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

> S. : « *On a une association comme un syndic mais c'est un début. Nous avons une association mais difficilement. Elle apprend le métier sur le tas.* »
> J.M.B. : « *Et pourquoi c'est si difficile à monter ?* »
> S. : « *Je ne sais pas. Je ne sais pas c'est une question de mentalité, les gens se retrouvent du jour au lendemain, ils n'ont pas l'esprit de, ils n'ont pas cet esprit là de s'associer, je ne sais pas, ils ne sont pas disposés.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

Le défaut de pérennité des associations, ainsi que des causes d'organisations associatives trop ponctuelles constituent un autre facteur limitant de l'action associative. En d'autres termes, les associations dont il est ici question sont le plus souvent inactives. Elles ne font pas l'objet d'animations intenses et leurs dynamiques sont peu lisibles.

> « *Maintenant c'est à la mode. Oui mais le problème, c'est bien beau de parler, de penser, de dire que les associations se développent, mais il y a des gens qui font une association pour un problème et voilà. On a un problème avec le maire on fait une association. Mais*

ils ne font pas une association pour prendre en charge tous les plans d'une association. Une association c'est un tout, il faut développer, inciter, encadrer, il y a beaucoup de choses. Parce que j'ai côtoyé quelques associations en France, et j'ai vu ce que c'était. […] *Le problème ici c'est qu'on ne sait pas vraiment dans quel domaine les associations activent. Comme je te l'ai dit tout à l'heure, on peut créer une association parce que l'ascenseur ne marche pas et puis ça s'arrête là. On peut créer une association pour une route qui n'est pas bitumée et ça s'arrête là.* » (Amine, président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Du fait de la sous-location des logements, de leur non-occupation, ou encore du refus de certains résidants exerçant un devoir de réserve de par leur profession, tels que les fonctionnaires de l'armée et de la police par exemple, la capacité des associations à exercer des pressions pour parvenir à leurs fins peut être restreinte à travers leur manque de représentativité, par les difficultés rencontrées pour recruter des adhérents. À titre indicatif, sur un potentiel de 400 adhérents, le collectif Raïs n'en compte qu'une centaine. Par ailleurs, cette problématique peut rendre malaisée, voire impossible la constitution d'une association de résidants. En outre, des habitants refusent d'adhérer au mouvement associatif ou à ce qui s'y assimile, arguant d'une certaine forme de malhonnêteté qui s'y jouerait ou de divergences de point de vue sur les actions à entreprendre.

« *Jamais je ne ferai partie d'une association, moi j'ai les idées claires. La société civile, les associations ne font pas leur travail, pour l'insertion des jeunes pour le rapprochement, pour rapporter les souhaits et les envies des jeunes au Gouvernement, à l'APC, à la Daïra, à l'Etat, pour faire passer le message. C'est des gens, comment dire, c'est des profiteurs, c'est comme des élus, nos élus, je propose des trucs, je propose beaucoup de choses, mais c'est rien du tout, c'est du bidon, en réalité il n'y a rien du tout. Moi je les vois comme ça, des associations trompeuses, d'escrocs, d'opportunistes. Ils prennent le siège, par exemple on dédie le poste à une personne, "voilà, on va mettre ce monsieur à la tête de l'association". Et une fois sur place, il travaille pour son entourage, il profite au maximum. Par exemple nous avons des associations sportives, on intègre les gens, on les appelle à faire des trucs, à signer des licences pour jouer au football. Euh, l'État débourse de l'argent pour l'association, mais le président de l'association il le prend pour lui. Au lieu de te faire manger après le match un steak ou repas sportif, il te donne un sandwich au poulet. Il l'achète quatre poulets pour l'ensemble de l'association pour 80-100 personnes, il les achète chez le cafetier, quatre poulets rôtis, il achète le pain, il les faits à la maison, il les emballe et il les amène et après il fait la facture. C'est*

connu à Ali Mendjeli, c'est réputé. Et même nous avons des éducateurs pour le sport, un entraineur d'une équipe, ils lui font signer le contrat pour un salaire et enfin de compte il ne donne rien. Tout est pourri ici, tout est pourri, partout. » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Il y a une délégation dans le quartier, ce n'est pas une association. Je n'en fais pas partie et mon père non plus. Parce qu'on n'est pas d'accord, on se "bagarre", entre nous, ce ne sont pas des gens conscients, d'un niveau élevé. Une fois, par exemple pour le Ramadan, les délégations font des paniers spéciaux pour les démunis, ils distribuent ces paniers entre eux.* » (Bilel, entretien, 11 juin 2009)

Enfin, l'apolitisme, au sens partisan, de certaines associations est aussi un facteur limitant leurs actions. En effet, cela réduirait leur marge de manœuvre quant à l'obtention de subventions. C'est pour cela que le président de l'association de quartier Azzhara, par exemple, précise que toutes les actions effectuées, notamment d'embellissement des parties communes ou encore d'aménagement d'espaces verts, sont faites sur la seule base du financement des membres de l'association, « *par nos propres moyens* ». Il en est de même pour l'association sportive L'Étoile d'Ali Mendjeli, couplée à l'association de quartier Azzahra. Cependant, les cotisations des locataires membres de ces associations sont limitées, de l'ordre de 200 dinars tous les trois mois. Cela fait dire au président qui est le même pour les deux associations que s'agissant des ressources, « *il n'y en a pas* ».

« *C'est une association apolitique, c'est pour ça que nous n'avons pas de valeur pour eux* [les pouvoirs publics]. […] *Il se passe qu'il y a des associations qui sont, on va dire, un terme plus doux, qui sont des filiales de certains partis politiques. C'est-à-dire elles sont issues de partis politiques. Pourquoi ? Je vais te dire, parce que, au moment des élections ou autre, ces candidats de partis ont besoin d'une grande masse populaire, qui vient à ses meeting, qui soit sensibilisée et tout ça. Le gens ne font plus confiance aux élus, donc ils ont pris, ils ont créé dans plusieurs partis des associations. Soi-disant c'est des associations qui ne sont pas affiliées, mais qui sont, qui sont affiliées à un parti politique, qui sont subventionnées, si elles ont besoin de subvention, ils trouvent la facilité de subvention, si ils veulent faire un tournoi ils ont la facilité de faire ce tournoi, une excursion, ils ont des facilités, et voilà, c'est comme ça que ça se passe. Et les associations neutres, apolitiques, elles sont en train de buter contre quelque chose, par exemple le problème de subvention, de ceci, qui est l'exemple type bien sûr, de notre*

association. C'est pour ça que hier je n'ai pas trop parlé, parce que je connais le fond de ces gens-là, et je sais, bon je veux pas les vexer, je connais les orientations, ce sont des associations qui sont affiliées à un parti, le parti au pouvoir, donc moi je n'ai pas vraiment à… Comme je l'ai tout le temps fait, je connais un petit peu le fond de la chose, mais je fais semblant. Par contre notre association, qui est une association neutre, elle est là pour défendre une logique, pour défendre, c'est-à-dire, les intérêts des locataires. »

Certaines difficultés rencontrées pour obtenir des subventions seraient dues à l'apolitisme de l'association.

« *Mais pour faire tout ça* [les actions envisagées par l'association de quartier Azzahra]*, il nous faut des moyens. On se bat pour avoir des moyens et on les a pas.* […] *Il nous faut des moyens financiers, matériels, donc on est là, en train de se battre tout seuls, on essaie de collecter des fois par nos propres voisins de l'argent pour faire une action. On fait des collectes, pour faire une action, on fait des collectes.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

Toutes les actions entreprises sont financées sur la base des cotisations des adhérents et sur des cotisations ponctuelles, en fonction des actions entreprises par l'association. Ainsi, le président de l'association explique à propos de l'embellissement des halls d'entrée :

« *On a essayé quand même d'inculquer aux locataires une vie, on a essayé de peindre, de mettre des cadres, tout ça et tout ça, avec nos moyens ! C'est nos moyens tout ça. On en avait marre et on a fait un essai.* » (Président de l'association Azzahra, entretien, 23 juin 2009)

7. B. Tamansourt

Quelques remarques préliminaires s'imposent. Pour plusieurs raisons, le lecteur observera que le corpus discursif qui suit est moins dense que le précédent. Considérant que le cas algérien était d'avantage dans une temporalité de l'habiter que le cas marocain, nous avons privilégié l'analyse du vécu en "ville nouvelle" pour le premier. L'échantillon d'interviewés y est plus important quantitativement. Il est aussi ressorti que les habitants de la zone urbaine de Tamansourt interviewés ont été moins loquaces que ceux de la zone

urbaine d'Ali Mendjeli. Peut-être est-ce dû au fait que lors d'un de nos premiers entretiens qui se déroulait sur une terrasse de café, nous ayons été arrêté et emmené au poste de police provisoire et de fortune installé dans la "ville nouvelle", pour y subir un interrogatoire dissimulé sur nos activités[717]. Les informations circulent vite à Tamansourt, comme au Maroc en général… En outre, le lecteur remarquera que lorsque les habitants interrogés ont véritablement joué le jeu de l'entretien, leur ton a souvent été critique. Enfin, pour des raisons de pratique rédactionnelle mais surtout de clarté, les discours des habitants algériens et marocains ont été séparés alors que de nombreuses similitudes s'observent dans leurs contenus. Que le lecteur nous pardonne certaines redondances.

7. B.1. Éléments de satisfactions et d'insatisfactions relatifs au logis

La possibilité d'accéder à la propriété est le seul point positif rapporté par les habitants à propos de l'espace domestique. Notamment parce que cela leur a permis de s'exonérer du régime locatif à court terme, et à long terme si ils parviennent à s'acquitter pleinement de leurs crédits immobiliers, souvent échelonnés sur de longues périodes.

> Houari[718] : « *Je suis venu ici parce que j'en ai marre de la location d'appartement, où je pense que je n'ai pas à y rester parce que ce n'est pas mon appartement. Maintenant c'est mon appartement. Si je combats le crédit je pourrais rester dans mon appartement. C'est avec cette vision là que je suis venu ici.* » (Entretien, 26 avril 2010)

> Nadia[719] : « *On est bien satisfaits d'être propriétaires. Il n'y a pas quelqu'un qui vient tous les mois et qui me dit "donne moi mon argent". Ça me faisait des soucis, tu penses tout le temps à lui ramasser son argent. Même si je donne le crédit chaque mois comme je donne le loyer, à la fin c'est notre propriété ! C'est mieux.* […] *On a toujours changé de maison et ça, c'était un problème. Tu regardes comment est cette maison, comment sont les voisins, etc. C'était un grand problème. Maintenant on a une maison fixe.* » (Entretien, 26 avril 2010)

[717] Après nous avoir interrogé sur le but de notre présence et nous avoir demandé plusieurs fois si nous étions journaliste, il nous a été dit, là encore à maintes reprises, que ce contrôle avait pour objet de garantir notre sécurité.
[718] Houari, marié, un enfant, technicien en informatique, est en accession à la propriété au parc Yasmine. Houari habitait dans le quartier Sidi Youssef Ben Ali avant son installation à Tamansourt.
[719] Nadia et Omar, sont retraités, ils possèdent un véhicule et sont en accession à la propriété d'une villa économique dans le lotissement riad Tamansourt, entretien réalisé le 26 avril 2010. Ils vivaient auparavant dans le quartier Sidi Youssef Ben Ali à Marrakech.

Hussein[720] : « *Pour moi maintenant c'est bien, parce que ce n'est pas dans mon intérêt de payer un loyer, c'est mieux de payer le crédit.* » (Entretien, 27.04.2010)

En revanche, le logis fait l'objet de nombreuses critiques. Elles ont trait à ce qu'ils considèrent comme un mauvais rapport entre la qualité et le prix du logement. Cela est dû à un niveau de finition souvent apprécié comme médiocre, si ce n'est pas mauvais, et au coût de la mise à niveau des finitions défectueuses que cela nécessite. Par ailleurs, il est souvent mis en avant que les logements sont trop exigus au regard de la taille des ménages, cette remarque valant pour les appartements dits économiques. Par ailleurs, qualité des finitions mise à part, certains habitants estiment le coût des appartements trop élevé, pensant que les promoteurs font d'importants bénéfices. Partant de là, ils trouvent que l'attribution du label économique n'est pas justifiée.

Yassine[721] : « *Je trouve la surface des logements trop petite. Les logements sont petits. Par exemple à Massira* [un ensemble de logements collectifs récemment construit à Marrakech] *on trouve 60, 62, 70 m², ici 50, 51, 52 m². C'est un peu étroit.* » (Entretien, 8 avril 2010)

« *Le prix des appartements est trop cher, c'est dégueulasse. Toujours la société, Al Omrane, elle te montre certaines choses. Elle ne te montre pas d'inconvénient mais toujours le bon côté. C'est-à-dire "vous avez un bon appartement, vous avez des facilités, blablabla", comme ça, pour vous attirer. Et là, je me retrouve avec un crédit de 32 ans, avec le CIH, le crédit immobilier et hôtelier. C'est pour 32 ans parce qu'ils ont calculé avec 800 dirhams par mois. Moi j'ai trouvé ça délinquant parce que normalement l'appartement il est construit pour 7 millions* [70 000 dirhams]. *Et 800 dirhams multiplié par 32 ans c'est à peu près 24 millions, c'est-à-dire 240 000 dirhams. Mais normalement la construction qu'est-ce qu'elle demande ? Des briques, du ciment, de la peinture, les accessoires, tout ça, avec un stylo, un papier, c'est 70 000 dirhams.* […] *Il y a l'achat du terrain bien sûr, mais par rapport au nombre d'appartements ce n'est rien ! Parce que la société elle achète des milliards et des milliards de terrains, tout ça avec un grand*

[720] Hussein, 45 ans, marié, deux enfants, tâcheron et pointeur, est en accession à la propriété d'un logement au parc Yasmine. Auparavant, il vivait à la route de Fès à Marrakech.
[721] Yassine, marié, quatre enfants, 48 ans, enseignant, en accession à la propriété au parc Yasmine. Auparavant, Yassine résidait à Tnine Ourika.

avantage. Parce que vous pensez, un habitat comme ça, vertical, sur combien de m²… » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

Salah[722] : « *Même avec les constructions on a des problèmes. Moi j'habite ici dans un appartement, on a trouvé plein de problèmes et pas de proposition. On a trouvé des rats. Il y a des fissures dans les murs. Ce ne sont pas des traits où tu passes avec un crayon, ce sont des fissures. Il y a des problèmes au niveau des tuyaux d'eau, plein plein de choses. Il y a des problèmes d'électricité. Il y a un mois et demi j'ai allumé la télé, j'ai regardé la télé, j'ai éteint la télé et le lendemain, quand je me suis réveillé, il n'y avait pas d'électricité. Je pense que c'est parce qu'il y avait une surcharge. Parfois tu allumes l'éclairage et ça donne une lumière énorme. Parfois tu es dans le salon, tu allumes la lumière mais tu dois quand même allumer une bougie. Sinon, tu n'as pas encore rencontré les rats ?! On en a trouvé quatre depuis qu'on a emménagé, au début. Maintenant on a tout fermé avec les problèmes de finitions. Voilà, ça, ça fait partie des millions de problèmes depuis qu'on est à Tamansourt.* » (Entretien, 09 avril 2010)

« *Il y a un problème de norme dans les dimensions des logements. Pour moi, sur le plan il fait 48 m² et on se retrouve avec 44 m².* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

Tarik[723] : « *Les maisons elles sont bien mais elles sont petites. Il y en a qui ont 65, 50, 46 m² et c'est petit pour une grande famille, pour des gens qui sont six, c'est très petit.* […] *Il y a eu des difficultés pour l'électricité, pour l'eau, mais après le plombier est venu. Il a cassé les murs et il a trouvé un caillou dans une canalisation et après ça allait.* » (Entretien, 9 avril 2010)

« *Il y a beaucoup de problèmes pour la finition, chez tous les gens, c'est un problème. J'ai tout changé moi, j'en ai eu presque pour 4 millions je crois, 40 000 dirhams.* […] *J'ai fait mettre des barreaux en fer à la fenêtre, pour que les enfants ne puissent pas sauter par la fenêtre. Il y a aussi une porte de sécurité, l'éclairage, pas mal de choses à l'intérieur de la maison.* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

[722] Salah, commerçant/gestionnaire d'une supérette à Tamansourt, résidant au parc Yasmine. Avant de venir vivre à Tamansourt, Salah habitait à Agadir.
[723] Tarik, retraité, marié avec trois enfants (dont deux encore au domicile parental) est en accession à la propriété au parc Yasmine. Avant son installation à Tamansourt, Tarik résidait au douar Laskar à Marrakech.

« *Il y a des choses graves. Il y a des gens qui ont acheté sur le plan masse 58 m², mais quand tu mesures l'appartement, tu trouves 52, 51, 54. Il y a beaucoup de gens qui sont… Moi, d'après le planning c'est 58 m², et j'ai trouvé 52.* […] *La ville nouvelle n'est pas nouvelle. Elle n'est pas au niveau de la construction, ce n'est pas fort. Les dalles ce n'est pas ça. La finition, l'enduit, la peinture ce n'est pas ça. La plomberie c'est zéro. Les caves, ils n'ont pas fait, il n'y a pas de remblais. Pire, ils ont remblayé les sous-sols aves des ordures.* […] *C'est parce qu'Al Omrane a donné à Jamaï, Jamaï a donné à Kounzy et Kounzy à un autre, tu as compris. C'est comme si on prenait une vache, moi je veux le lait, toi tu veux le lait, l'autre veut le lait et puis on tire le sang, ce n'est plus le lait. Regarde les fenêtres, tu n'as pas remarqué. S'il y a la pluie ou bien l'eau, si tu fais le nettoyage, l'eau va arriver chez toi. Ils n'ont pas fait un petit remblaiement pour arrêter l'eau. Quand tu nettoies les fenêtres, il faut toujours faire attention en dessous.* » (Hussein, entretien, 27 avril 2010)

7. B.2. Des parties communes et des espaces intermédiaires en défaut

Qu'il s'agisse des parties communes des immeubles ou des espaces intermédiaires, ils font uniquement l'objet de représentations négatives pour deux raisons identiques. Il est soulevé, d'une part, leur défaut d'éclairage et, d'autre part, leur manque de nettoyage.

« *Il n'y a pas de lumière dans les couloirs mais c'est un problème dans toute la ville, ce n'est pas que pour moi. C'est le problème du bureau du monsieur qui a construit les immeubles ici. Mais ça va se régler dans un an, dans un an on va tout régler. On est allé voir le monsieur de l'entreprise et il nous a donné sa parole que lorsque les bâtiments seront tous complets, il réglera le problème de l'électricité à l'entrée et dans les couloirs.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

S. : « *Je crois que tu as remarqué dans l'immeuble que tu habites, l'éclairage des escaliers, comment ça se passe, je pense que c'est noir. Il y a un problème d'éclairage des escaliers, il n'y a pas de syndic. Les immeubles ne sont pas* [complètement] *habités, tout le monde ne veut pas payer les frais d'électricité des escaliers donc il n'y a pas de lumière dans la plupart des immeubles. Maintenant, s'il y a de la lumière dans ton escalier, je pense que c'est volé. Si il y a le compteur c'est bon, si il n'y en a pas, c'est volé, c'est trafiqué. On a le problème dans notre immeuble. On n'a pas de lumière. On a trafiqué pendant quelques jours et ils sont venus et ils ont coupé à la racine. Sinon, il y a*

le problème du nettoyage des escaliers, je ne vois personne. C'est moi qui le fais parfois et les voisins parfois. »

J.-M. B. : « *Dans le contrat c'était prévu qu'il y ait quelqu'un pour s'occuper de ça ?* »

S. : « *Oui. C'était prévu le syndic, les gardiens, parfois je ne trouve pas le gardien. C'est ça les problèmes. Il y a beaucoup de choses qui ne sont pas bien, qui ne sont pas justes.* » (Salah, entretien, 9 avril 2010)

Youssef[724] : « *Les syndics c'est difficile à organiser. C'est normal, maintenant dans les immeubles y'a vingt appartements, et y'en que huit qui sont habités, même il y en a où il n'y a que deux ou trois familles. Alors maintenant si il y a quatre famille, il y a quelqu'un au 1er, l'autre au 2ème, un au 3ème, un au 4ème, mais à quatre, prendre quelqu'un pour faire le ménage, c'est trop peu et il y a un problème pour la lumière dans les escaliers, par exemple dans les escaliers il n'y a pas de lumière, il faut faire installer un compteur et tout.* » (Entretien, 30 avril 2010)

A.[725] : « *Il y a des syndics, mais le problème de la lumière dans les escaliers, tous les gens ont ce problème, personne ne peut payer. Il y a 18 groupes, moi je suis dans le syndic du groupe 2, c'est une association, et les gens ils n'ont pas les moyens de payer 50 dirhams par mois. Les gens habitent des appartements économiques, ils ont des traites à payer, tout le monde en a pour 25 ans, 30 ans.* »

J.-M. B. : « *Mais vous par exemple vous avez les moyens ?* »

A. : « *Oui, mais on est bloqué parce que tout le monde ne peut pas payer. Et le problème c'est aussi les gens qui sont à l'étranger, qui ont deux, trois, quatre appartements, c'est ça le problème.* » (Aziz, entretien, 30 avril 2010)

« *La lumière dans les couloirs, on a des difficultés. Et il n'y a pas de lumière dans les porches.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

[724] Youssef, marié, retraité, résidant au parc Yasmine, possède un véhicule. Avant de venir à Tamansourt, il vivait en Allemagne.

[725] Aziz, 49 ans, marié, deux enfants, ferronnier, résidant au Parc Yasmine, possède un véhicule, entretien réalisé le 30 avril 2010. Il habitait auparavant dans le quartier Mhamid à Marrakech.

Planche n°79 Exemples de défaut d'espaces intermédiaires

Situés dans la zone du parc Yasmine, souvent non nettoyés, ces espaces se dégradent rapidement, et manquent d'aménités « vertes ». La nuit tombée, ils ne sont pas éclairés.

Source : clichés de l'auteur, 2010. © J.-M. Ballout

7. B.3. Une "ville nouvelle" appréciée et … dépréciée pour son environnement

C'est en comparaison à la ville de Marrakech que la zone urbaine est louée pour la qualité de son environnement. Le climat y serait de meilleure qualité car plus frais. Il n'y aurait pas de pollution, qu'elle soit de type olfactif, aérien, acoustique, etc. Il est vrai que la zone connaît d'avantage de calme et de tranquillité que dans la ville ocre. En outre, les habitants y apprécient l'absence de promiscuité qui est pour eux devenue une caractéristique de la ville-centre. La "ville nouvelle" répond actuellement à leur quête d'un espace urbain démographiquement clairsemé. Cependant, ne présente-t-elle pas ces avantages car la réalité ne correspond pas aux projections, notamment démographiques ? Si elle devait connaître un développement tel qu'il a été envisagé par ses porteurs, la

tranquillité avancée par ces habitants y prévaudrait-elle encore ? Rien n'est moins sûr, d'autant plus que la conception du projet y privilégie les mobilités motorisées[726].

> « *Ici on n'a pas de pollution. Ici grâce à Dieu on est à l'abri de la pollution, ce n'est pas comme à Marrakech. Il n'y a pas d'usine. Vous voyez la fraicheur, ici le climat est frais, on est à l'aise, alors qu'à Marrakech il faut monter au 4ème, 5ème étage*. […] *On est soulagé, on dort bien, il y a le calme.* […] *La seule chance qu'on a ici, c'est qu'on est tranquille, on rentre quand on veut, on dort bien, on est à l'aise, Marrakech non. Par exemple, à Marrakech, ce parking serait plein de voitures, de motos, de bicyclettes.* […] *Moi je préfère rester ici que de rester à Marrakech où il y a le vacarme, trop de gens, trop de voitures, la pollution et tout.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

> « *Je suis venu ici parce que j'aime la tranquillité et Marrakech maintenant est pleine de voitures, ici c'est le calme*. » (Aziz, entretien, 30 avril 2010)

> « *Moi j'avais une idée, de choisir ma maison comme je veux, comme Aït Ourir* [banlieue résidentielle distante de quelques kilomètres de Marrakech]*, avec de l'espace, où ce n'est pas encore la ville. Je ne voulais plus être dans la ville parce qu'il y a beaucoup de voitures, beaucoup de bicyclettes, beaucoup de confusion. Ici c'est mieux, c'est comme un village et le climat est bon.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

> « *Il y a le calme et il n'y a pas d'odeurs qui viennent des voitures.* » (Nadia, entretien, 26 avril 2010)

Inversement, l'environnement de Tamansourt fait l'objet de vives critiques à plusieurs égards. D'une part, la présence de la décharge publique de Marrakech, à environ six kilomètres de la zone, est source de nuisances olfactives difficilement supportées. D'autre part, la "ville nouvelle" serait un lieu de prolifération d'insectes gênants.

> « *Un autre problème, pourquoi les gens ne veulent pas s'installer à Tamansourt ? Quand tu viens de Marrakech à Tamansourt, il y a un pont. Et après il y a quoi ?! La décharge. C'est le point noir. Si tu passes devant, ouah ! Il faut te boucher le nez. Et en plus on a le problème des moustiques ici, qui est énorme.* » (Salah, entretien, 9 avril 2010)

[726] Cf. *infra*, chapitre 3 De la conception des « villes nouvelles », § 3. B.4.

O. : « *Pour moi, il n'y a pas de point positif à Tamansourt. Il y a les insectes qui nous dérangent toute la nuit. Il y a l'odeur des déchets tous les jours, le matin.* »
J.-M. B. : « *Vous le sentez ici ?* »
O. : « *Oui ! Le matin tu ne peux pas ouvrir les fenêtres, si tu les ouvres tu auras des mauvaises odeurs. Avec ces odeurs-là, des fois on a pensé à vendre cette villa et à aller ailleurs, à cause de ça et des moustiques. Parfois on y pense.* » (Omar, entretien, 26 avril 2010)

7. B.4. De nombreux décalages constatés entre l'espace projeté et l'espace réalisé

Parce que le projet a fait l'objet d'un marketing très appuyé, pour ne pas dire agressif, les habitants font souvent part des discordances diverses et nombreuses qu'ils relèvent entre la "ville nouvelle" mise en image et celle qu'ils vivent. Cela suscite chez la population un fort sentiment de déception.

« *Ça ne correspond pas tout à fait à ce que l'on attendait. Le problème, c'est le problème de l'entreprise qui a pris en main le cahier des charges. Je ne sais pas pourquoi, ils disent que ça va s'améliorer, mais on ne sait pas quand, d'ici trois ans, quatre ans, cinq ans, six ans, quinze ans, on ne sait jamais. Comme je vous l'ai dit tout à l'heure, on nous dit qu'il y aura un hôpital, qu'il y aura des écoles, il y aura, il y aura, il y aura. Selon les images qu'on a vues, mais quand on est venu, on a trouvé seulement un petit peu de ce qu'on nous avait dit. Mais c'est programmé pour les années qui viennent !* […] *Par exemple ils nous ont dit "vous trouverez des jardins dans l'entourage de la ville, vous trouverez tout ce que vous voulez, la vie éternelle que vous imaginez", etc. Et en fait, on a trouvé entre 20% et 30% de ce qu'on nous a dit. Et pour les 70% qui restent ils disent "ah, dans l'avenir vous aurez tout ce que vous voulez". Tu sais le problème, c'est qu'ils ont pensé à vendre avant de construire tout ce que les habitants demandent. Ce que les habitants demandent c'est comme je vous ai dit toute à l'heure, les hôpitaux, les écoles, les administrations, le terrain de football, la bibliothèque, le complexe de loisirs, tout ce qu'on veut. Par exemple, cet endroit au milieu des immeubles, c'est programmé pour être un grand jardin mais pour l'instant il n'y est pas.* […] *Pour l'instant on est malchanceux de cette situation mais après on ne sait pas, on dira peut-être qu'on est chanceux d'être venus les premiers à Tamansourt, d'être parmi les premiers habitants de Tamansourt.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *Tamansourt comme je vous le disais c'est une nouvelle ville. Alors à ce titre-là, j'ai choisi d'être parmi ceux qui aiment le renouvellement. Une nouvelle ville, comment dirai-je, c'est un autre chemin, une autre vision, une autre culture. Je suis parti de ce point. Et ils m'ont dit, vous voyez Tamansourt, avec des publicités à la télé, "à Tamansourt, une nouvelle vie, un nouvel environnement", etc. Et alors maintenant, quand on vient ici, il n'y a pas ça, il y a beaucoup de problèmes. Le problème des insectes, de la saleté, de la saleté sur les routes, des installations électriques, il n'y a pas de crèche pour les enfants, il y a beaucoup de choses.* […] *Les installations électriques, le quartier n'est pas encore éclairé. Et puis il y a la nature aussi. Et puis il faut répondre aux besoins des habitants, pour l'hôpital, pour la formation des étudiants, des enfants, il faut pas mal de choses ici.* […] *C'est-à-dire que vous êtes citoyen, vous allez acheter un appartement ici et ils vont vous dire dans une publicité qu'il y a un jardin et patati et patata et quand vous venez qu'est-ce que vous trouvez ? Rien. Alors qu'est-ce que vous pensez, que vous vous êtes fait avoir, avec un prix qui est, comment dirai-je, dégueulasse. C'est comme ça.* […] *Vous pensez avoir un appartement dans une ville nouvelle, mais il faut répondre à tous les points. Nouvelle, deux points à la ligne, qu'est-ce que c'est que nouvelle, nouvelle quoi ? La peinture, les fenêtres, qu'est-ce qu'il y a derrière nouvelle ? Nouvelle, c'est une nouvelle création ! C'est un nouveau paysage, pour donner comment dirai-je, du respect aux citoyens. C'est ça mon explication, mais en réalité on ne trouve rien du tout. Ce n'est pas une nouvelle ville ça, une nouvelle vie, c'est dégueulasse.* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

« *Tu as la carte de Tamansourt ou tu as vu la maquette chez Al Omrane ? Où il y a, "voilà la rivière, voilà le futur hôpital, voilà les écoles, voilà le futur marché, voilà les immeubles, voilà le jardin, tout est bien, tout est équipé" ! Mais on ne trouve rien de tout ça, il y a une grande différence.* » (Salah, entretien, 9 avril 2010)

7. B.5. Un manque de services publics et privés en tout genre

Les habitants font part de carences multiples pour ce qui est des services. Ainsi, il est fait état d'une situation de sous-équipements dans les domaines administratif, scolaire, sécuritaire, sanitaire, sportifs et culturels. S'agissant de l'espace public, son manque d'éclairage, sa saleté et son défaut d'aménité de type espace vert est mis en exergue. Il est aussi fait part d'un défaut de services commerciaux de proximité et spécialisés. De même,

il ressort que les services essentiels tels que la fourniture d'électricité sont défaillants. Pour résumer, selon ses habitants, la zone urbaine se caractérise par un manque d'équipements tant de superstructure que d'infrastructure.

> « *Pour l'instant la ville n'est pas vive parce qu'il nous manque des choses. Ce qui nous manque ici c'est une maison de la jeunesse, un grand lycée mais il sera ouvert l'année prochaine. Il y en a un mais il y a trop d'élèves, 45, 50 par classes, ce n'est pas normal. Mais l'année prochaine, le problème sera réglé, au début de l'année scolaire on aura ici un lycée.* […] *Par exemple quand on veut un extrait d'acte de naissance il faut partir à Harmel* [chef-lieu de la commune d'Harbil]. *Normalement il faut avoir une administration ici mais, comme je vous ai dit, on attend que l'État agisse pour construire les bureaux officiels.* […] *Pour les activités il manque une maison de jeunesse, un terrain de sport, ça manque pour que chacun puisse faire ce qu'il veut, jouer au foot ou bien aller à la bibliothèque.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

> « *J'ai rencontré au moins huit ou neuf femmes qui m'ont dit : "je préfère la ville. Ici je ne trouve rien, pas de téléphone, pas de cyber, pas de viande, pas de maquillage"*. » (Salah, entretien, 12 avril 2010)

> Mounia[727] : « *Je préfère la ville. Ici je ne trouve pas de téléphone, pas de cyber, pas de maquillage, pas de viande.* » (Entretien, 17 avril 2010)

> « *On nous a promis la cité-jardin mais… Les espaces verts, il y en a mais, pff… Bien sûr, sil y a de la pluie ça va être tout vert* [rires]. *Mais ici tu es dans le désert, il n'y a rien !* » (Salah, entretien, 09 avril 2010)

> « *Le grand problème que j'ai ici, c'est que je n'ai pas d'écoles. Il y a 45 élèves par classe, ce n'est pas bon. Avant, à Marrakech, mes enfants étaient dans le privé mais ici il n'y a pas d'école privée. Je les ai mis à l'école publique mais ils sont trop nombreux.* » (Aziz, entretien, 30 avril 2010)

> « *Dans la ville nouvelle, tu ne trouves pas beaucoup de boutiques. Maintenant ça va un peu mieux, mais c'est quand même un peu dur.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

[727] Mounia, gérante d'un café à Tamansourt, hébergée au parc Yasmine. Elle habitait à Rabat avant de venir à Tamansourt.

Planche n°80 Exemples de carences de l'espace public

Au premier plan, un exemple de la saleté vécue au quotidien par les habitants et le long de la route, un vaste terrain vague qui, selon les plans devrait être un jardin public.

Source : cliché de l'auteur, 2010. © J.-M. Ballout

« *Pour moi ce n'est pas une ville nouvelle. Il n'y a pas d'hôpital, il n'y a pas de poste, ni de centre de police, ni de gendarmerie.* » (Omar, entretien, 26 avril 2010)

« *Le seul problème ici, c'est dans les rues. Il n'y a pas de lumière dans les grands boulevards, dans les jardins, ça c'est une emmerde, parce que je veux que mes enfants puissent se promener tranquillement.* » (Aziz, entretien, 30 avril 2010)

« *Il y a des problèmes au niveau de l'éclairage, de l'eau et, tu peux voir la saleté partout.* […] *L'éclairage, ça baisse, ça vient en force ou il n'y en a pas. Parfois le courant s'arrête. Il y a deux ou trois jours, ça s'est éteint, puis c'est revenu, puis ça s'est éteint. Les problèmes comme ça gênent un peu le commerce. La glace c'est 10 000 dirhams, si le courant s'éteint, ces 10 000 dirhams vont à la poubelle. L'autre chose, ce sont les poubelles partout, ce n'est pas propre.* » (Salah, entretien, 9 avril 2010)

Certains habitants comme Houari mettent ainsi en avant un déphasage entre leur installation et les services disponibles sur place.

> « *Dans un premier temps, pour un projet d'une nouvelle zone comme ça, quel est le croquis que le responsable doit faire. Dans un premier temps est-ce qu'il va commencer par l'habitat ou il commence par l'hôpital, l'école, etc., qu'est-ce qu'il doit faire ? Il doit tout faire en même temps ! Pour donner, pour autoriser un projet, il y a une commission qui discute de ce projet. Vous avez là par exemple un marché de 4 700 habitations, de logements. La commission devrait exiger dans un premier temps la construction des hôpitaux et de tous les moyens qui doivent répondre aux besoins du client. Vous allez habiter, d'accord, et les enfants ?* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

Du manque de possibilités de distractions actuellement disponibles dans la zone urbaine, il ressort un sentiment de lassitude vécu au quotidien.

> « *On éprouve des difficultés ici, on est malchanceux, je ne sais pas comment vous exprimer ça… Surtout au niveau des loisirs, comme vous savez maintenant on est au café, mais à Marrakech on peut partir au cyber, on peut partir au cinéma, on peut partir à l'ancienne ville, à la place de Jemaa El Fna, partir à Guéliz, partir à Sidi Moulay Abdeslame* [parc]*, il y a la verdure, les arbres, il y a le bon climat, à n'importe quelle place on trouve ce que l'on veut, on est à l'aise. Mais maintenant par exemple ici, la maison, le café, le travail, la maison, le café, c'est, je crois, on n'a pas de chance ! On n'a pas de chance, on n'a rien ici, on ne peut partir à la bibliothèque, on ne peut pas partir au cinéma, on ne peut partir au théâtre, on ne peut pas partir à la piscine lorsqu'il fait chaud parce qu'il n'y a pas de piscine, on ne peut pas partir par exemple à la place Jemaa El Fna, par exemple quand j'étais à Marrakech, je peux partir à la place Jemaa El Fna jusqu'à minuit et je rentre à la maison. Mais maintenant, je reste ici* [au café]*, jusqu'à 20h, 21h, 22h, et je rentre à la maison.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

Par ailleurs, il est souvent mentionné des difficultés pour accéder à certains services essentiels que sont l'accès à l'eau potable et à l'électricité.

> « *On a eu un problème pour le branchement de l'eau potable. On a payé les frais, on a tout fait, ils nous ont dit « d'ici cinq jours, le compteur va être présenté chez vous ». On a attendu sept jours, pas cinq, sept, et puis on est parti chez eux* [société Kounzy, filiale du groupe Jamaï]*, et ils nous ont dit "voilà, vous allez chez Al Omrane, il y a le bureau de*

l'ONEP [Office national de l'eau potable]*". On y est allé, on a dit "voilà monsieur on a un problème, on a payé, voilà les factures, et ils nous ont dit que ça prenait cinq jours mais maintenant ça fait une semaine et personne n'est venu pour faire ce qu'il faut", il répond "d'accord, je vais téléphoner à Moustapha", "allô Moustapha, blablabla, je ne suis pas là, je suis à l'autre". "Bon attendez demain et ils vont venir pour le branchement". On attend le lendemain, le surlendemain, puis on est revenu à Jamaï : "voilà monsieur, on a parlé à l'ONEP, on vous a parlé, voilà ça fait quatre jours, mais personne n'est venu pour brancher l'eau et l'eau c'est la vie". Comme on n'avait pas d'eau on la récupérait parfois dans le jardin, parfois chez des voisins et on a fait ça pendant une semaine. On a attendu deux semaines alors qu'on avait payé, et on a… On est parti pour chercher le monsieur : "voilà monsieur, s'il te plait, prends ça pour toi* [dessous de table] *et viens chez moi pour faire le branchement ". Je suis allé en bécane pour aller le chercher près d'Al Omrane, là-bas. Sinon, ça peut prendre un mois, deux mois, pas trois semaines.* […] *Il y a plein d'autres gens qui ont le même problème. Le monsieur de l'ONEP te dit franchement : "voilà, si tu veux bien, tu pars voir monsieur, tu lui donnes quelque chose, tu le récupères avec ta moto, ton véhicule et tu vas pour régler tes affaires, sinon ça va durer. Voilà, toi tu es dans le numéro trente, ça va prendre trois semaines ou quatre semaines. Si quelqu'un vient le jour même et dis "tiens, prends ça", le gars de l'ONEP va répondre : "oui je finis ce travail-là et je viens". Il vient régler le problème et ça y est. Le problème de l'électricité. On a payé l'électricité, et en attendant le coffret, on a branché direct, on a fait le branchement nous-mêmes. Tout le monde le fait. C'est Tamansourt. Ce n'est pas bien organisé. De fait c'est interdit par la loi de faire le branchement nous-mêmes, mais on l'a quand même fait. Parce qu'on a payé, on fait ce qu'il fallait. Comme le service n'est pas complet, on ne peut pas vivre sans eau ni électricité. Je connais des gens ici, que l'ONE, l'Office nationale d'électricité, est venue chez eux, les a trouvés branchés, sans compteur, ils lui ont dit "pourquoi vous avez branché sans compteur ?". Il a les factures de paiement, de ce qu'il avait payé pour le compteur, il y a trois mois, il a payé trois mois et il n'était pas branché. Il leur a dit "voilà messieurs, j'ai payé mes factures et tout, vous avez dit que dans une semaine le compteur serait installé, ça n'a pas été fait et moi je ne peux pas attendre. Maintenant je me suis installé, je dois avoir accès à ces services".* » (Salah, entretien, 9 avril 2010)

7. B.6. Le sous-effectif démographique[728], une autre carence de la « ville nouvelle »

Si le calme de la zone urbaine est présenté comme une caractéristique positive par ses habitants, il semble que certains le mettent en avant de façon ironique, sous-entendant qu'il n'y aurait pas assez d'habitants. C'est du moins ce que laissent à penser leurs rires qui accompagnent leur description de la quiétude régnant à Tamansourt. Anciens habitants de Marrakech qui ont une fibre urbaine, il apparaît que pour cette frange d'habitants, plus, si ce n'est au moins autant qu'une agglomération de bâtiments, ce qui fait la ville c'est un regroupement d'hommes et de femmes. Leur vision de la ville est ainsi proche de celle de J. Lévy pour qui elle est densité alliée à la diversité. Et si l'urbanité est ce qui fait la ville, d'un point de vue strictement démographique, la zone urbaine présente pour eux un faible gradient d'urbanité. En outre, le faible nombre d'habitants qui caractérise la "ville nouvelle", n'est guère apprécié par la faiblesse du contrôle social qu'il induit, ce particulièrement dans les zones de villas économiques.

N : « *Il n'y a pas beaucoup d'habitants.* »
J.-M. B. : « *Et qu'en pensez-vous ?* »
N. : « *Ça nous dérange !* »
O. : « *Il y a le calme mais on a peur toute la nuit, après cette histoire de vol qu'il y a eu en face.* »
J.-M. B. : « *Ça manque d'une police ?* »
O. : « *Non, ce n'est pas une question de police, il faut que les gens habitent là, qu'ils soient ici.* »
N. : « *Pour moi la route nationale* [très proche des zones de villas économiques] *ce n'est pas un problème. J'entends la nuit comme ça il y a des voitures qui passent un peu, ça me calme un peu. Ça me rassure. Je me dis qu'il y a des gens qui passent, qui passent* [rires] *mais il y a des gens.* » (Nadia et Omar, entretien, 26 avril 2010)

7. B.7. Une situation d'enclavement

Pour la très grande majorité des habitants, dont un très grand nombre ne possède pas de véhicule, vivre à Tamansourt équivaut à connaître une situation d'enfermement.

[728] À ce sujet, voir aussi le chapitre 6, § 6. A.1.1 et § 6. A.2.1.

En effet, la zone urbaine est très insuffisamment desservie en transports publics collectifs. Or, la plupart travaille à Marrakech ou a le besoin de s'y déplacer pour d'autres raisons. Il n'existe actuellement qu'une seule ligne de bus reliant la "ville nouvelle" à la ville-centre dont la fréquence, à raison d'un bus par heure entre 6 heures et 20 heures, s'avère plus que limitée. D'autant plus que le bus est rapidement rempli car il ne dessert pas exclusivement la zone urbaine. Les habitants des douars intercalés entre les deux entités spatiales l'empruntent eux aussi. Par ailleurs, si on note la présence de ce qui est communément appelé les grands taxis sur la route nationale n°7, ils sont très éloignés des principaux lieux habités dans la "ville nouvelle". Cela nécessite de longues marches pour les interpeller. De plus, l'usage répété d'un tel moyen de transport a des répercussions importantes sur le budget des ménages. Au manque de transports publics collectifs interurbains s'ajoute l'absence totale de ceux de type infra-urbain. Or, les foyers de peuplement sont souvent éloignés des rares équipements de superstructure et cela oblige les usagers à effectuer de pénibles marches pour les rallier.

> « *Quand tu es là, c'est comme dans une prison. Comme je ne suis pas motorisée, je ne peux pas sortir, aller à Marrakech. Et Marrakech, c'est le soir qu'il faut y aller, à partir de 20 heures. Mais à partir de 20 heures, c'est difficile de trouver un taxi.* » (Mounia, entretien, 17 avril 2010)

> Hassan[729] : « *Vraiment, ce qui ne va pas, c'est les transports. Pour quelqu'un qui travaille à l'ancienne, ça fait loin et c'est cher, 700 dirhams par mois pour le transport.* » (Entretien, 15 avril 2010)

> Malik[730] : « *Le grand problème sur lequel il faut insister, c'est le transport. Moi je rentre du travail après minuit. Il n'y a pas de station de taxi pour gagner du temps et je n'ai pas les moyens d'acheter une moto ou une voiture.* » (Entretien, 15 avril 2010)

> « *Un autre grand problème, il n'y a pas de moyen de transport et tout est éloigné. On ne peut pas maîtriser la ville. Il y en a qui doivent faire plusieurs kilomètres à pieds pour aller à l'école par exemple.* » (Salah, entretien, 12 avril 2010)

[729] Hassan, soudeur, marié avec enfants, est en cours d'accession à la propriété au Parc Yasmine. Avant son installation à Tamansourt, il vivait dans le quartier Mhamid à Marrakech.
[730] Malik, célibataire, peintre, est en accession à la propriété au Parc Yasmine. Il habitait avant dans la médina de Marrakech.

J.-M. B. : « *Vous avez un véhicule?* »
A. : « *Oui j'ai une voiture. La voiture c'est obligé pour vivre ici.* » (Aziz, entretien, 30 avril)

« *Il y a des gens qui habitaient à la médina et qui sont venus ici. Ils trouvent beaucoup de difficultés, ils travaillent à la médina et il y a 20 kilomètres d'ici à la médina, et ils font le retour à l'après-midi, mais pour moi non ça va. Mais pour ces gens-là, il y a beaucoup de difficultés. Surtout qu'on n'a pas beaucoup de taxis et qu'il y a un seul autobus, pour ceux qui finissent vers sept heures, huit heures le soir. Si tu veux prendre un taxi il faut aller jusqu'à la grande route près d'Al Omrane.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

7. B.8. Vers une cité-dortoir

Lorsque l'on s'intéresse au sujet des sources d'emplois éventuellement présentes dans la zone urbaine de Tamansourt, il apparaît, à l'instar de celle d'Ali Mendjeli mais avec d'avantage d'acuité, qu'elle se dirige vers la forme d'une cité-dortoir. Jusqu'à maintenant, pas une seule activité génératrice d'emplois, hormis les dizaines respectives de cafés et d'épiceries et les quatre établissements scolaires, n'y est implantée. Cette "ville nouvelle" s'assimile donc bien à une agglomération suburbaine à vocation strictement résidentielle.

« *Pour l'instant il n'y a pas d'emploi. Il n'y a rien du tout puisqu'il n'y a pas d'administration, ni d'industrie. Il n'y a rien du tout. Tout le monde travaille à Marrakech et fait la navette chaque jour, matin et soir. Il travaille à Marrakech, passe la nuit à la maison et le lendemain repart à Marrakech, ça se répète.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *Du travail, il n'y a pas de travail ici.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

Planche n°81 Un complexe artisanal inexploité

Source : cliché de l'auteur, 2010. © J.-M. Ballout

7. B.9. La croyance en une amélioration future de l'urbanité

La conviction d'un développement à venir des attributs urbains de la zone de Tamansourt est un thème récurrent dans le discours de ses habitants. Ils la justifient notamment par les annonces faites par le porteur du projet. Toutefois, cela tient plus d'une sorte de méthode Coué, c'est-à-dire d'une forme d'autosuggestion tendant à se représenter une urbanité idéale de la « ville nouvelle ». En effet, cette croyance affirmée en une urbanité plus développée à l'avenir masque des doutes quant à son devenir au regard des décalages constatés entre ce qui a été annoncé par le porteur du projet et la réalité du cadre de vie qu'il a produit jusqu'alors[731].

> « *Puisque la ville est nouvelle, elle a un avenir, d'ici cinq à 10 ans tout ça va changer, on trouvera tout ce que l'on veut ici, des hôpitaux, des écoles, des lycées, tout ce qu'on veut sera là d'ici cinq dix ans.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

[731] Cf. supra, § 7. B.4.

« *Il n'y a pas d'hôpital, de salle de gymnastique ni de marché, mais c'est pour l'instant, après tout sera disponible.* » (Hassan, entretien, 15 avril 2010)

« *Dans l'avenir, dans un an, il y aura un complexe sportif qui sera ouvert.* […] *Pour la santé il y a un petit centre à Harmel mais l'année prochaine aussi, on aura un centre de santé ici, à Tamansourt. Bon, on a des petits problèmes mais comme on est près de Marrakech ce n'est pas grave, on peut partir à Marrakech faire les soins, il va aussi y avoir une pharmacie qui va s'ouvrir d'ici quinze jours. Ça s'améliore, de mois en mois ça s'améliore bien.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *D'ici un an, deux ans, il va venir une faculté, des sapeurs-pompiers, le service municipal, des écoles, le complexe artisanal.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

De plus, ils soutiennent cet espoir, d'une part à cause du caractère récent du projet et, d'autre part, à cause des progressions, même si minimes, qu'ils constatent au fil du temps. Ils ont même tendance à exagérer les évolutions relevées. Arrivés dans une zone alors dépourvue de toutes les commodités qu'ils citent, ils en amplifient la quantité et la qualité. Il en est ainsi des quelques épiceries et cafés établis dans la "ville nouvelle" et des relations sociales que ces derniers leur permettent de tisser.

« *Pour moi, bon vivre c'est très vaste et ça demande beaucoup, beaucoup de conditions, qui ne sont pas encore remplies bien sûr. La ville est encore en projet et on vient de s'installer, on vient de trouver les choses à éviter et puis il y a des choses à poser, à discuter.* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

« *Pour la première fois, on a trouvé des difficultés, parce qu'on était nouveaux, on ne connaissait personne, il n'y avait pas de boutique, pas de café, on n'avait pas d'amis, c'est difficile, pour le 1er, le 2ème, et le 3ème c'était difficile, alors je partais à Marrakech pour changer et je revenais parce qu'on avait pas des amis comme ça, mais maintenant on a des amis, on connaît plus de personnes, il y a le café, il y a tout ce qu'on veut maintenant, on essaye de passer le temps.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *Au début on est obligé de partir à Harmel pour acheter la nourriture, tout ce qu'il nous fallait, maintenant il y a tout à côté. Même on était obligé de partir au hammam à Harmel, maintenant il y a un grand hammam ici, ça va très bien, et puis il y en a un 2ème qui va s'ouvrir d'ici trois mois, il y a des boutiques, il y a tout ce qu'on veut, il y a une*

mosquée, il y a de l'électricité, il y a tout. Maintenant on est tranquille. Pour ce qui concerne la sécurité, il y a aussi les gendarmes qui font leur travail on est sauvegardé, on est à l'abri. » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *Il y a des gens qui habitaient à Marrakech, à Daoudiate ou à Gueliz, mais avant ils louaient des maisons. Maintenant ils ont acheté ici et quand ils viennent ici, ils ne sont pas satisfaits. Je crois que j'ai rencontré 10 à 11 cas, des femmes qui habitaient à Marrakech avant, qui louaient des appartements là-bas. Maintenant, ils ont acheté ici, soit des appartements, soit des terrains où ils ont construit leur habitat. Et elles m'ont parlé : « avant on avait d'énormes problèmes, maintenant que vous êtes installé ici, voilà les légumes, tout ce dont nous avons besoin vous l'avez apporté, merci beaucoup, on était dans un désert avant, maintenant ça a un peu changé, le maquillage* [vente de maquillage dans la supérette] *et tout ça.* » (Salah, entretien, 9 avril 2010)

7. B.10. Une citadinisation embryonnaire : le cas de l'association du 21 décembre 2004

Lors de nos dernières enquêtes sur le terrain en 2010, il apparaît que la citadinisation par le biais de mobilisations collectives formelles, sur lesquelles nous focalisons les propos qui suivent, est naissante. En effet, une seule association ayant pour objet l'amélioration des conditions de vie des habitants de Tamansourt a été créée, qui plus est, peu de temps avant notre venue. Ses actions dont nous allons faire part sont donc à considérer telles des projets.

Officiellement instituée en mars 2010, l'association du 21 décembre, dont le nom a été choisi en référence à la date de l'inauguration du projet de la « ville nouvelle », constitue la première organisation de ce type au sein de la zone urbaine. Son bureau se compose de 25 membres, lesquels cotisent à hauteur de 100 dirhams par mois. Elle vise l'adhésion de 250 personnes pour un coût annuel de 20 dirhams. Ce nombre est indexé sur la base du potentiel d'adhérents que devront générer les activités qu'elle proposera.

Plusieurs facteurs sont à l'origine de ce collectif. Tout d'abord, il y a une mobilisation formelle afin d'obtenir l'éclairage des espaces publics jouxtant la zone résidentielle du parc Yasmine, laquelle a débouché sur une issue concluante.

« *Pour l'éclairage des routes publiques, comme vous le voyez, on a réglé ça avec Al Omrane.* […] *Au début il n'y avait pas d'éclairage mais on est parti parler du problème, ils nous ont écoûté, ils nous ont répondu, ils sont venus. Maintenant c'est éclairé, ça marche très bien maintenant.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *On vient de démarrer il y a deux, trois mois. On vient de déposer notre dossier auprès de l'autorité, d'Al Omrane, de la commune. Tout le monde s'y intéresse. C'est la première association à Tamansourt. On a commencé par l'éclairage public, parce qu'il y avait des problèmes d'électricité, ça s'est rétabli.* » (Abderrahim, entretien, 14 avril 2010)

Malgré cela, les résidants prennent conscience que pour être d'avantage crédibles auprès de leurs interlocuteurs, ils doivent s'organiser de manière formelle, en pérennisant leur mobilisation et en l'institutionnalisant.

« *On a plein de problèmes ici, alors comment les balayer, les écraser ? Qu'est-ce que l'on fait pour que les responsables nous répondent ? Ils vont pousser devant la porte en disant "maintenant tu sors, tu nous fais mal aux oreilles".* […] *Par exemple, si vous vous dites que vous allez parler au directeur, je ne sais pas, au responsable, premièrement, celui qui garde la porte, il ne va pas vous laisser rentrer, parce que vous êtes mal habillé. "Qu'est-ce que vous faites comme travail ? Ah non, le directeur ne veut pas ça, au revoir".* […] *C'est pour ça qu'on a fait cette association.* » (Houari, entretien, 26 avril 2010)

Si initialement l'association a pour objectif la résolution de problèmes liés au cadre physique de la zone urbaine en relayant les doléances des résidants auprès des acteurs concernés et en exerçant des pressions auprès de ces derniers afin qu'ils les résolvent, c'est-à-dire en jouant un rôle d'intermédiation, ses prétentions se diversifient par la suite. Son champ d'action devient très hétérogène. Ainsi elle constitue un espace de concertation et de dialogue entre les résidants.

« *Notre association se débat pour débarrasser beaucoup de problèmes qui sont pour le moment posés, imposés à Tamansourt.* […] *Alors on y discute de maints problèmes, maintes fois et on a commencé, parce que cette zone ici, vient de naître, ce que vous voyez était vide, ça a été nouvellement installé. Et il y a pas mal de problèmes, comment dirai-*

je, d'environnement, d'éclairage, de… Il y a beaucoup de problèmes et on en discute pas à pas. » (Houari, entretien, 26.04.2010)

En outre, elle a pour objectif de mener des actions à caractère culturel, environnemental, social ou encore sportif.

« *J'étais entraineur de football en Allemagne. Quand je suis venu ici à Tamansourt, j'ai vu les enfants jouer dans la rue à dix, onze heures du soir. Les enfants ils jouent dans la rue comme ça. Alors j'ai dit on va faire une équipe de football. On va sauver les enfants. Il vaut mieux qu'ils fassent du foot, plutôt que de partir vers la drogue ou les cigarettes ou des choses comme ça. Alors ils ont dit "oui, on le fait" et on a fait une association.* » (Youssef, entretien, 8 avril 2010)

« *On va essayer de rassembler des gens pour faire du jardinage, avec l'association.* […] *Avec l'association on va aussi faire une école de football, de basketball.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

« *On va aussi travailler avec les femmes. Elles vont faire avec nous l'environnement. Elles vont faire des choses entre elles, elles vont amener d'autres femmes, pour apprendre à coudre, apprendre l'informatique. C'est aussi pour aider les gens qui habitent ici, parce que pour le moment ce sont des familles pauvres.*[…] *On a un même un groupe de gens qui veut entrer dans l'association, je ne sais pas comment l'appeler, c'est pour aider les gens lorsqu'il va y avoir les fêtes, de Ramadan ou de choses comme ça, pour aider les familles qui n'ont pas de moyens.[…] On va faire des cours d'étude pour les enfants, de maths, de français.* » (Youssef, entretien, 8 avril 2010)

« *On va prendre des femmes qui n'ont pas de travail, on va les former avec une femme qui sait bien faire de la coûture, pour préparer les autres qui n'ont pas de travail.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

Afin de parvenir à mener ces actions, l'association compte autant sur ses propres ressources humaines que sur l'appui d'acteurs extérieurs, ce afin d'obtenir les moyens matériels et immatériels nécessaires.

« *On a demandé à Al Omrane de s'occuper du terrain parce qu'il y a un terrain ici, de terre battue mais il y a des cailloux et je ne peux pas amener les enfants, parce que j'ai*

des poussins, minimes, cadets. Les séniors, il n'y a pas de problèmes parce qu'ils sont grands et qu'ils font attention. Et on a fait maintenant une association et on attend les aides, de tout, d'une société de gaz de la zone industrielle [en aval de la zone urbaine de Tamansourt], *qui va nous aider pour avoir les tenues pour faire le sport, pour l'équipement, les ballons, le matériel.* » (Youssef, entretien, 8 avril 2010)

Abderrahim[732] : « *On va prendre un local, c'est Al Omrane qui va nous le donner, pour faire une sorte de complexe sportif, on va le gérer. Il y a des points positifs, dans le côté culturel, on va trouver des gens pour ce domaine, côté art, la coûture, tout sera dans le complexe sportif, il y a des locaux.* » (Entretien, 14 avril 2010)

« *C'est surtout au niveau sportif, on vient de faire une équipe de football pour activer la ville au niveau sportif. C'est la première chose qu'on a pensé à faire, des activités sportives, culturelles.* » (Yassine, entretien, 8 avril 2010)

« *Maintenant on essaie de voir avec Al Omrane pour construire un terrain, mais pour l'instant on va attendre parce qu'il n'y a rien.* » (Tarik, entretien, 9 avril 2010)

Conclusion

À l'issue de ce chapitre, il ressort que les "villes nouvelles" d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, telles qu'elles sont vécues par leurs habitants, s'éloignent de beaucoup du résultat socio-spatial auquel renvoie le concept, c'est-à-dire une communauté urbaine et autonome au sein de laquelle il fasse bon vivre.

Considérées à grande échelle, à celle des espaces domestiques qu'elles procurent, si elles ont permis à un grand nombre d'individus d'accéder à un logement et par là d'améliorer leurs conditions de vie, les contreparties négatives de ces créations spatiales font qu'elles ne répondent pas aux critères conceptuels. Ainsi les logements sont très majoritairement de piètre qualité et la variété architecturale des habitations est loin d'être assumée. Cela nous rappelle une remarque faite en "off" par un employé d'Al Omrane Tamansourt : « *il y en a qui disent que nous faisons les bidonvilles de demain* ».

À petite échelle, ces espaces livrés par le haut s'assimilent plus à de vastes zones périphériques résidentielles sous-équipées, dotées d'une faible urbanité, ce en dépit de la

[732] Abderrahim, est propriétaire et gérant d'un café à Tamansourt. Il réside à Marrakech.

centralité commerciale saisissante d'Ali Mendjeli ou encore celle de type universitaire mais lesquelles ne font pas une centralité urbaine. À bien des égards, ils restent tributaires des villes-centre et, de ce fait, ressortent plus de grandes cités-dortoir. Quant à l'émergence d'une identité territoriale positive, elle reste très minoritaire. Rares sont les habitants d'Ali Mendjeli à qualifier cet espace de ville nouvelle ou de ville. En revanche, nombreux sont ceux qui, au regard des conditions qu'il leur apporte, le déprécient à travers leurs appropriations, notamment langagières.

Pour ne pas achever ce chapitre sur une perspective alarmante et pessimiste, il faut rappeler que ces situations territoriales, ne sont pas vouées à rester figées. Le temps long peut jouer en leur faveur mais à la condition d'actions politiques de grande envergure. Car en effet, si les habitants s'organisent et réagissent collectivement en réponse au faible niveau d'urbanité qui caractérise ces espaces, les produits de leurs actions citadines restent limités quant à la quête d'une amélioration de leurs conditions de vie.

Chapitre 8 Le gouvernement des « villes nouvelles »

« Pourquoi, entre autres questions, ville nouvelle
n'est pas commune nouvelle ? » (P. Delouvrier, 1985[733])

Introduction

Le gouvernement des « villes nouvelles », en tant qu'objet d'analyse, montre que les expressions *ex nihilo* et espace vierge, souvent employées par les porteurs de ce type d'aménagement, le sont à tort. Le support spatial de leur site n'est jamais neutre. Les espaces dans lesquels sont implantés les projets sont, *a priori*, territorialisés politiquement et administrativement. Les réagencements spatiaux et donc sociaux, de nature bouleversante, qui leurs sont consécutifs, devraient théoriquement entraîner la mise en place de mécanismes spécifiques, dans l'optique d'une refondation territoriale, c'est-à-dire une reterritorialisation politico-administrative des territoires dans lesquels ils sont implantés. Les applications antérieures, dans d'autres contextes nationaux, ont appelé la création d'institutions spéciales et de redécoupages territoriaux. Qu'en est-il pour les cas d'Ali Mendjeli et de Tamansourt ? Comment et par qui le gouvernement de ces "villes nouvelles" habitées est-il appréhendé et mené ?

Le projet de ville nouvelle, lorsque suffisamment avancé, donc habité et pouvant alors être considéré en tant qu'espace politique, est un projet d'aménagement urbain singulier dans la gamme des grands projets, tels que ceux de requalification urbaine, de créations de grands lotissements ou de grands quartiers périphériques. Contrairement à ceux-là, par sa dénomination même, le projet de ville nouvelle renvoie à la création d'une cité, au sens politique du terme, à une municipalité pour l'écrire de façon plus actuelle. Il y a donc, en creux, derrière le concept de ville nouvelle, l'idée d'une nouvelle citoyenneté locale et urbaine. La capacité de se faire représenter dans un territoire compte parmi les vecteurs d'appartenance territoriale. Cet aspect, qui renvoie au gouvernement par les habitants, à la démocratie au sens représentatif du terme, fait aussi l'objet d'une description analytique dans ce chapitre. L'étude du cas d'Ali Mendjeli est plus

[733] Cité dans M. Mottez, 2005, « Villes nouvelles et démocratie ou le "rendez-vous manqué" », *Espaces et sociétés*, n°119, pp. 73-91.

conséquente car l'espace résultant du projet commence à être habité en 1999 alors que celui de Tamansourt ne l'est qu'à partir de 2007.

Gouvernance, gouvernabilité, gouvernementalité, et finalement, gouvernement, pourquoi opter pour ce dernier terme ? La mode en est pourtant à la gouvernance. Parce qu'il ne s'agit pas que de cela[734], mais tout de même. D'ailleurs il semble que le nouveau terme en vogue dans le champ des sciences sociales qui étudient les gouvernements de territoires redevienne gouvernementalité. L'ouvrage de M. Foucauld[735] a fait l'objet d'une publication récente en langue anglaise, apparemment bien diffusée aux États-Unis. Quoiqu'il en soit, la notion de gouvernance ne se caractérise pas par ce seul aspect. Nos discussions avec J.-M. Miossec, professeur de géographie averti sur ce thème, intéressé par les questions du « meilleur pouvoir possible » et de la « pertinence des échelons territoriaux »[736], nous ont fait basculés plus d'une fois du côté de la gouvernance des "villes nouvelles". Nous aurions pu, par certains critères, choisir de construire cette analyse autour de la notion de gouvernance. P. Le Galès explique, à partir de la conceptualisation du gouvernement faite par J. Leca, qu'une focale limitée à l'analyse du processus de gouvernement fait des termes gouvernement et gouvernance des équivalents[737]. De ce point de vue, uniquement processuel, notre chapitre pourrait s'intituler « La gouvernance des "villes nouvelles" ». Or, notre recherche ne se résume pas à l'aspect processuel, le but est aussi d'identifier le ou les acteurs qui gèrent, dirigent l'espace urbain. Ce prisme d'analyse fait une différence entre gouvernement et gouvernance. En effet, dans les cas étudiés, les acteurs impliqués dans la gestion territoriale sont « classiques ». Il n'y a pas d'ouverture à des acteurs représentés comme illégitimes, bien que. G. Di Méo définisse la gouvernance comme « l'ensemble des processus et des institutions qui interviennent dans la gestion politique d'une société localisée »[738]. D'après lui, « l'idée sous-jacente à cette notion retient que les décisions et les orientations politiques n'incombent pas exclusivement aux détenteurs du pouvoir légal dans un territoire donné »[739]. Autrement dit, la gouvernance sous-entend l'entrée d'acteurs dans la gestion politique des territoires, autres que ceux dotés de compétences

[734] Loin de nous l'idée de réduire la portée scientifique de ce concept en devenir.
[735] 2004, *Sécurité, territoire, population. Cours au Collège de France (1977-1978)*, Gallimard, Paris, 435 p.
[736] J.M. Miossec, (dir.), 2009, *Terrains et échelons de la gouvernance : expériences en France et au Maghreb*, L'Harmattan, 411 p., p. 11.
[737] P. Le Galès, 2003, « Gouvernance », *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, J.Lévy et M. Lussault, (dir.), Belin, Paris, pp. 418-422, p. 420.
[738] G. Di Méo et P. Buléon, 2005, *L'espace social. Lecture géographique des sociétés*, Armand Colin, 304 p., p. 32.
[739] *Ibid*.

en la matière, généralement des institutions publiques de l'État et les collectivités locales. On pense à des acteurs individuels ou collectifs, économiques, sociaux, qui ont la capacité d'influencer les choix de gestion territoriale. Mais dans les cas étudiés, les percées actorielles de ce type restent marginales. Certes les habitants à Ali Mendjeli et les promoteurs immobiliers à Tamansourt sont plus ou moins actifs, mais les acteurs impliqués sont majoritairement des institutions publiques : communes, wilaya (préfecture), opérateur public de l'habitat. Pour les deux premières, il s'agit de détentrices "classiques" de compétences territoriales. C'est une raison pour se référer au gouvernement et non à la gouvernance. Néanmoins, la troisième institution n'a pas vocation à agir dans le champ de la gestion territoriale ; or, elle le fait. C'est pourquoi nous irons très furtivement sur la piste de la gouvernance, de même lorsqu'il sera précisément question de l'implication des acteurs privés, pour le cas marocain, dans la gestion de l'espace résultant du projet. Toutefois, l'entrée par le gouvernement nous semble préférable puisque c'est essentiellement sur les acteurs élus et les fonctionnaires de l'État central que porte cette contribution. Nous allons voir que, là encore, vu l'implication de l'administration déconcentrée, il peut s'agir de gouvernance mais il est aussi beaucoup question des collectivités locales communales. Le choix du gouvernement local des villes nouvelles est un bon prétexte pour saisir si de ces projets émergent des « pouvoir[s] propre[s] d'élaboration et de mise en œuvre de politiques publiques détenus par des élus locaux s'appuyant sur une structure administrative distincte de l'administration d'État »[740]. En outre, c'est la reterritorialisation politique de l'espace du projet qui nous intéresse. Le gouvernement renvoie autant aux limites territoriales au sens physique. Ce travail permet de comprendre que lorsque les habitants d'une ville nouvelle demandent un statut territorial, c'est au gouvernement du territoire que cela renvoie et non à sa gouvernance. C'est du statut territorial dans son acception politico-administrative qu'il s'agit.

Par ailleurs, nous soulignons l'intérêt de notre approche, qui permet d'appréhender l'angle de la gestion territoriale *post* réalisation, encore peu investi dans le champ de la recherche en sciences sociales sur l'aménagement par projet. Dans la temporalité de l'aménagement par projet nous faisons une distinction entre celle de la gouvernance pendant (*pro*) et après (*post*) sa réalisation. Il est plus question de son gouvernement à ce

[740] F. Rangeon, 1996, *La gouvernabilité*, PUF, 400 p., p. 166, cité par O. Legros, 2003, *Le gouvernement des quartiers populaires – Production de l'espace et régulation politique dans les quartiers non réglementaires de Dakar (Sénégal) et Tunis (Tunisie)*, thèse de géographie, 486 p., p. 13.

moment là, dans la mesure où c'est le temps de l'espace urbain projeté qui est déjà en partie réalisé et habité, c'est-à-dire pratiqué, représenté, approprié, donc en cours de territorialisation. Comment est gouverné l'espace de la ville nouvelle lorsqu'il est habité ? Les habitants sont-ils partie prenantes du gouvernement ? Nous allons montrer que, loin d'avoir été une considération en amont des projets, cela génère des défaillances gouvernementales importantes, des conflits, un état de vétusté avancé de l'espace urbain et se révèle aussi une source de contraintes en terme d'appartenance territoriale.

Pourtant, s'agissant de la spécificité du gouvernement d'une ville nouvelle, il y a matière à capitalisation, à réflexion et donc à prévention, au moins à une anticipation même si elle ne fonctionne pas parfaitement. Le fait que ce type d'aménagement, par sa qualité de concept opératoire, donc, d'une certaine manière de doctrine, nécessite des modalités d'administration *ad hoc* faisant partie intrinsèque du système du concept a été écrit dans le premier chapitre. Cela a été fait dans le cas de la *new town* et aussi dans celui des villes nouvelles françaises. Les solutions apportées, par exemple dans ces deux contextes nationaux, ont-elles fait l'objet d'une capitalisation, pour être éventuellement adaptées aux contextes étudiés ? La réponse semble négative. Cela renvoie à une de nos hypothèses principales, il n'y a pas eu de capitalisation des applications étrangères et antérieures de villes nouvelles car si tel avait été le cas la doxa ville nouvelle ne serait plus appliquée ou alors au prix d'une sérieuse réactualisation de son contenu.

8. A. Retour sur le gouvernement des *new towns* et focus sur celui des "villes nouvelles" françaises

Afin d'illustrer la spécificité des mécanismes de gestion et de gouvernement des villes nouvelles, il est nécessaire d'effectuer un rappel sur *la new town*, qui constitue notre concept de référence. Les éléments apportés ici reprennent ou complètent ceux relatés dans le premier chapitre. Le lecteur sera certainement surpris de trouver des références aux applications en France. Nous ne considérerons pas les "villes nouvelles" françaises, plus précisément les « nouveaux centres urbains » français, comme relevant du concept car selon certains critères[741], elles en sont trop éloignées. Néanmoins, les moyens politico-administratifs mis en œuvre dans ce cadre valent d'être décrits. Leur singularité

[741] Cf. *supra* chapitre1.

rend compte d'une certaine innovation d'alors, pour adapter des systèmes de gouvernement à des aménagements urbains particuliers.

8. A.1. Système de gouvernement et démocratie dans le cas des *new towns*

En 1968, P. Merlin exprime la spécificité gouvernementale mais aussi financière relative au type d'aménagement qu'est la ville nouvelle : « une réalisation de l'importance des villes nouvelles, pose, on s'en doute, de difficiles problèmes administratifs et financiers »[742]. Ce sont notamment les risques de conflits d'attributions, de prérogatives territoriales qui sont relevés par l'auteur.

Un premier aspect important est que les mécanismes administratifs, mais aussi financiers qui président au gouvernement d'une ville nouvelle britannique ont été définis *a priori* de sa mise en œuvre. Il ne s'agit pas d'un rattrapage. Ce sont des mécanismes *ad hoc* qui ont une assise juridique définie par la loi sur les villes nouvelles, le *New Towns Act* de 1946. Cette loi prévoit l'instauration d'un organisme public pour chaque ville nouvelle, la *development corporation* dont la capacité d'action est large. Il faut remarquer que les possibilités de conflits liés à des croisements de prérogatives sont limitées car la *development corparation* est un acteur unique, il n'y a pas, au niveau local, d'autres créations institutionnelles *ad hoc* qui agissent sur l'aménagement de la ville nouvelle. Ses missions sont la planification, la réalisation et l'entretien de la ville nouvelle. Elle joue à la fois le rôle d'organe planificateur, coordonnateur, aménageur et celui de maître d'œuvre pour la majeure partie des réalisations. Parmi ses compétences, la *development corporation* peut apurer le foncier nécessaire, soit à l'amiable, soit par expropriation, pourvoir aux principaux équipements d'infrastructure et aux services publics majeurs, construire les logements et les locaux à usage économique[743]. Elle peut aussi se décharger de ses attributions, en particulier sur le plan de la construction. Ainsi dans certaines villes nouvelles, la construction des usines et des bureaux est laissée aux entreprises, les *development corporations* se contentent alors de louer le terrain viabilisé et de contrôler les plans. D'autres construisent l'habitat et le louent directement.

[742] « Les villes nouvelles en Grande Bretagne », *Annales de Géographie*, t. 74, n°421, pp. 278-295, p. 289.
[743] P. Merlin, *op. cit.*, p. 291.

Le maillage administratif local britannique, parce que moins émietté que le français, avec ses 36 000 et quelques communes, leurs prérogatives et la volonté de leurs représentants en marche vers la décentralisation, aurait facilité le gouvernement des *new towns*. Dans le contexte britannique, il y a trois échelons de collectivités locales : la paroisse, la municipalité et le comté, peu ou prou équivalents de la commune, du canton et du département français. Les compétences de la paroisse sont presque nulles. La municipalité a la charge de l'assainissement, de la voirie locale, de l'adduction d'eau, des espaces verts, des équipements sportifs et culturels peu importants, des cimetières et des bâtiments municipaux. Le comté possède des prérogatives territoriales plus développées. Il a en charge les superstructures scolaires du primaire et du secondaire, les superstructures sanitaires et sociales, sécuritaires, de lutte contre l'incendie, la voirie de moyenne importance, les espaces verts et les équipements sportifs et culturels importants. P. Merlin[744] explique que la désignation des espaces locaux par l'État central pour implanter les *new towns*, n'ont pas « ravi » les collectivités locales. D'une manière générale, elles conservent leurs prérogatives. Elles sont les seules à percevoir la fiscalité locale. Néanmoins, la *development corporation* peut se substituer à elles si cela s'avère nécessaire, après accord gouvernemental. La société d'aménagement peut aussi aider les collectivités locales en leur versant des subventions lorsque la tache à accomplir les dépasse[745]. La plupart du temps, les revenus fiscaux des comtés leur ont permis de réaliser les équipements sous leur attribution, hormis les routes. Inversement, les équipements à la charge des municipalités ont nécessité une forte intervention des *development corporations*. Ces dernières ont souvent réalisé la voirie locale avant de la remettre aux municipalités. Généralement, l'approvisionnement en eau a été réalisé par une entreprise avec des subventions de la *development corporation*, parfois par elle-même. C'est le cas pour l'assainissement, qu'elle réalise afin d'en céder l'entretien à la municipalité. Elle perçoit d'autres subventions de l'organisme *ad hoc* de gestion de la *new town*, pour les autres équipements notamment. En outre, la municipalité perçoit les impôts locaux payés par les habitants. Ce mode de financement pourrait laisser entrevoir un certain laxisme

[744] *Ibid.*

[745] À propos des modalités de financement des *new towns*, cf. *supra* chapitre 1. Nous ne revenons donc pas sur la qualité des prêts du Trésor. Néanmoins, un mode de financement des *new town* doit être développé ici, c'est le revenu fiscal. Les projets de *new town* génère de la fiscalité locale, qui est un complément non négligeable du mode de financement de ces projets. C'est pourquoi la création d'emploi est aussi importante dans le concept de ville nouvelle. P. Merlin explique que « l'importance des activités économiques est ainsi double pour les villes nouvelles. D'une part elles assurent l'équilibre emploi-population active ; d'autre part elles sont la condition *sine qua non* de l'équilibre financier puisqu'elles seules supportent le poids des équipements généraux à la charge de la [*development*] corporation », p. 293.

des collectivités quant à la temporalité de réalisation des équipements. Mais à ce sujet, et c'est une rare référence du travail de P. Merlin sur la ville nouvelle en rapport avec la question de la néo-citoyenneté locale : « On peut cependant craindre, que les collectivités locales ne réalisent pas les équipements en temps utile. Mais il ne faut pas oublier que les nouveaux habitants sont aussi des électeurs supplémentaires »[746].

Les écrits que nous avons eu l'occasion de consulter ne rapportent pas de conflits de compétences importants entre les collectivités locales et les *development corporation*. Ces dernières, au prix d'une forme d'ingérence, apportent leur soutien, notamment financier aux collectivités, lesquelles conservent leurs attributions et sont en mesure des les exécuter. Le financement qui repose sur la combinaison d'une forte aide de l'État central, associée à la fiscalité locale, permet d'assurer le gouvernement de la *new town*. D'un point de vue administratif, les *development corporation* possèdent certaines capacités similaires aux collectivités locales. Cependant, P. Merlin, indique, sans plus de commentaire, que malgré cela, « ces organismes ne doivent pas se substituer à celles-ci »[747]. Les collectivités locales conservent leurs attributions et ouvrent, par exemple, des bureaux annexes dans les villes nouvelles jusqu'au jour où celles-ci sont érigées en municipalités urbaines autonomes. Si nécessaire, dans le cas de Crawley par exemple, il y a des remaniements territoriaux, « des rectifications de frontières ».

Lorsque l'aménagement de ville nouvelle est considéré comme achevé, la *development corporation* est dissoute et remplacée transitoirement par la Commission nationale des villes nouvelles, qui dispose d'attributions identiques.

La question de l'aménagement de ville nouvelle et de ses effets éventuels sur la démocratie locale n'est pas ou peu appréhendée, dans les écrits consacrés aux *new towns*. Cependant, on peut déduire de ce qui précède que la démocratie locale est exercée aux échelons territoriaux précédents le projet mais que l'espace politique d'une *new town* reste quand même particulier durant un certain temps, par la présence marquée de la *development corporation*. Cette création institutionnelle joue un rôle essentiel dans la gestion territoriale de la ville nouvelle. M. Mottez, qui s'est intéressé à la question de la "jointure" entre démocratie et ville nouvelle, semble avoir une préférence pour les modalités de gouvernement empruntées par le schéma britannique. Il indique que « [dans le cas français] l'hypothèse d'un périmètre de ville nouvelle « exterritorialisé », administré par des fonctionnaires qui laisseraient progressivement la place aux nouveaux

[746] *Op. cit.*, p. 292.
[747] *Op. cit.*, p. 289.

habitants, a été envisagée, mais n'a pas été retenue, bien que cette méthode ait fait ses preuves dans les villes nouvelles anglaises ». Autrement dit, les *new towns* ont été fortement gouvernées, durant un certain temps, par l'État central à travers des technocrates publics, apparemment compétents, avant que les habitants ne se subsistent à eux. Cela étant accompagné d'une refonte des limites politico-administrative de la ville nouvelle, érigée en municipalité. En somme, le cas anglais a appliqué concrètement, ce qui est resté en France à l'état de projet sous le nom d' « ensemble urbain », la voie de l'intercommunalité lui étant préférée.

8. A.2. Système de gouvernement et démocratie dans le cas des "villes nouvelles" françaises

Souvent comparée à un meccano, l'architecture institutionnelle *ad hoc* qui a soutenu les gouvernements des "villes nouvelles" françaises est complexe. Elle met en relation le niveau central, sous l'égide du Groupement central des villes nouvelles (GCVN) et de son secrétariat (SGVN), avec les Établissements publics d'aménagement de villes nouvelles (EPAVN) et les Syndicats communautaires d'aménagement (SCA), forme de structures politico-administratives intercommunales, donc de niveau local[748], qui se compose des communes sur le territoire desquelles est implanté le projet. Le SCA a été institué par une loi spécifique, la loi Boscher, en 1970, c'est-à-dire peu de temps après le lancement officiel de cette politique[749]. Suite à la loi Rocard (1983), le Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) se substitue au SCA[750]. Enfin, les communes et selon les nécessités, les départements et les régions, interviennent aussi dans le gouvernement. Le rôle de chacun peut être sommairement précisé comme il suit. Le GCVN, qui réunit les ministères de tutelle des "villes nouvelles" à la française, est le maître d'œuvre de cette politique. Cette institution a permis, d'une certaine manière, de résoudre le problème du cloisonnement ministériel, donc sectoriel, en matière d'aménagement de "ville nouvelle". Le GCVN peut se définir comme « une instance supérieure au sein de laquelle se

[748] Voir L. Vadelorge, (dir.), 2005, *Gouverner les villes nouvelles. Le rôle de l'État et des collectivités locales*, Le Manuscrit, Paris, 405 p., p. 18.
[749] Sur les neuf projets que compte cette politique, seulement ceux de Cergy-Pontoise et d'Évry ont été officiellement amorcés en 1968.
[750] Cela afin d'adapter cette structure intercommunale à la décentralisation. Les dispositions relatives aux SAN seront modifiées par la suite avec la Loi du 13 juillet 1992 et la Loi Chevènement (1999).

décidaient la plupart des programmes et des perspectives »[751]. Le SGVN est l'autorité dépendante du GCVN, qui a pour mission de faire appliquer les orientations décidées par ce dernier. L'EPAVN planifie, aménage et commercialise les terrains. Il a le contrôle des réserves foncières. Cet établissement est créé par décret du gouvernement qui lui attribue une autonomie juridique et financière. En outre, l'EPVAN est doté de pouvoirs de préemption et d'expropriation afin de pouvoir assurer sa mission d'aménageur et de mandataire en matière d'équipements d'infrastructure et de superstructure. L'EPAVN achète les terrains et les revend après les avoir mis en valeur en y réalisant des équipements. Acteur de premier plan de l'urbanisme opérationnel des villes nouvelles, les EPAVN interviennent autant pour le compte des collectivités locales en réalisant des réseaux d'infrastructure et des équipements publics de superstructure que pour le compte de l'État en réalisant des réserves foncières et de la voirie primaire. Le statut d'établissement public à caractère industriel et commercial est sensé procurer à l'EPAVN la marge de manœuvre nécessaire pour être efficace sur le plan opérationnel. Il est dirigé par un conseil d'administration paritaire entre fonctionnaires de l'État qui représentent les différents départements ministériels concernés et les représentants élus des collectivités locales, ce jusqu'aux réformes de décentralisation à partir desquelles les élus deviennent majoritaires. Le SAN contrôle l'urbanisme réglementaire (POS) et opérationnel (ZAC). En outre, il programme les équipements publics, réalisés en maîtrise d'ouvrage déléguée par l'EPAVN. Lorsqu'il s'agit d'équipement de superstructure considéré comme ayant un rayonnement intercommunal, la gestion relève du SAN, s'il n'a qu'un rayonnement communal, elle revient à la commune concernée. D'une manière générale, pour résumer, le SAN exerce certaines compétences ordinairement dévolues aux communes qui sont : l'urbanisme, le logement, le transport et les voiries et réseaux divers (VRD).

En termes d'adaptation politico-administrative, il faut aussi préciser, même si c'est un mécanisme minoritaire pour l'ensemble des neuf cas français, que les limites communales de certains d'entre eux ont fait l'objet de redécoupage[752]. À cet égard, le cas particulier du Vaudreuil (Val de Reuil) est intéressant. C'est la seule "ville nouvelle" pour laquelle les collectivités locales ont accepté le statut d'ensemble urbain. En conséquence, les habitants de l'ensemble ont un statut particulier et ne dépendent plus des communes constitutives de la "ville nouvelle". Cela donnera lieu à des contestations de leur part, ce

[751] *Urbanisme*, 1998, n°301, « Villes nouvelles », p. 48-49.
[752] Si la loi Boscher incitait à la fusion communale, c'est la formule du SCA proposée en contrepoint qui fut essentiellement retenue par les communes concernées.

qui entrainera l'édification de la commune du Vaudreuil par une loi promulguée par le Président de la république (1981). Les parties des communes constitutives du périmètre de l'aménagement urbain leurs seront amputées pour être refondues en une seule commune. Du fait d'une commune unique, adaptée au périmètre de la ville nouvelle, il n'y eut pas de SAN dans le cas du Vaudreuil. Il faut aussi signaler des modifications territoriales pour des raisons d'ordre politico-administratif mais tout de même diverses, d'une part dans le cas de la ville nouvelle d'Évry et, d'autre part, dans celui de Villeneuve d'Ascq. Pour le premier, le conseil communal de Ris Orangis acceptera certaines modifications de ses limites territoriales au profit des communes de Courcouronnes et d'Évry. La décision sera entérinée par décret (1984). Pour le deuxième, les communes d'Annappes, Ascq et Flers, parties du projet initialement dénommé Lille-Est, feront l'objet d'une fusion pour la création d'une commune unique. La décision sera promulguée par arrêté préfectoral (1970).

Le gouvernement, c'est des moyens institutionnels et financiers. Une structure ne peut pas gouverner sans ressources financières. Le système de financement, dans le cas français d'une ville nouvelle, fait l'objet de spécificités.

Dans ce domaine, l'intervention de l'État est très marquée, notamment avec les dotations générales de l'État spécifiques aux villes nouvelles. De plus, il s'associe aux régions concernées par les villes nouvelles, autant pour les équipements de maîtrise d'ouvrage d'État tels que les autoroutes, que pour les différés de remboursement d'annuité de dette afin d'alléger la charge que cela représente pour les SAN. S'agissant des systèmes intercommunaux précédant ces derniers, les SCA, la Loi Boscher leur attribue « un pouvoir fiscal fort »[753]. Le SCA a la capacité de taxer aussi bien les entreprises que les ménages[754]. Ce choix est corollaire à l'option de financement de l'urbanisation. Ainsi, les équipements de superstructure sont financés par la fiscalité locale, autrement dit : « les habitants d'aujourd'hui et surtout de demain, via la dette, paient la construction de leur propre ville »[755]. Suite à la loi de 1983, très influencée par les acteurs municipaux des communes constitutives des villes nouvelles, renouvelés par le jeu électoral, la gestion des équipements de proximité est attribuée aux communes, de même que la perception des impôts locaux de type taxes d'habitation et foncière. Dans le

[753] V. Chomentowski, 2000, *Le contexte institutionnel des villes nouvelles françaises depuis l'origine et les évolutions probables*, INTA, PDF, 12 p, p. 2-4.
[754] Il faut insister sur le fait que jusqu'en 1976, le SCA est le seul type de collectivité qui a la capacité de percevoir la taxe professionnelle.
[755] *Ibid*.

même temps, les SAN se voient attribuer l'ensemble des recettes de la taxe professionnelle. En contrepartie des pertes fiscales de la taxe professionnelle, chaque commune membre du SAN perçoit une dotation de coopération, calculée en fonction de son poids démographique, de son parc de logements sociaux et de sa dynamique scolaire. Deux ans plus tard, les SAN sont fiscalement précurseurs puisque la fiscalité est focalisée sur les entreprises par le biais de la taxe professionnelle unique d'agglomération (TPU)[756].

Pour résumer, le gouvernement des villes nouvelles françaises s'est appuyé financièrement sur deux ressources principales : les lignes budgétaires spécifiques octroyées par l'État et le financement fiscal. Les dotations financières de l'État accordées aux collectivités locales leur ont permis de faire face au décalage temporel entre les charges induites par leurs prérogatives et l'augmentation de leurs ressources fiscales, alimentées pour beaucoup par les entreprises. L'importance de cette fiscalité est considérable puisqu'à la fin des années 1990, la TPU représente 80% des cinq milliards de francs dont dispose l'ensemble des SAN[757].

Lorsque l'on s'intéresse au gouvernement de la ville nouvelle française, au sens politico-administratif, cela renvoie à la solution intercommunale. La création institutionnelle spécifique en charge du gouvernement de la ville nouvelle est le Syndicat d'agglomération nouvelle (SAN), préalablement Syndicat communautaire d'agglomération. C'est donc la solution de l'intercommunalité qui a été retenue, en dépit de ce que préconisait P. Delouvrier, grand instigateur des villes nouvelles parisiennes. Pour ce dernier, selon C. Ghieu[758], il fallait ériger les villes nouvelles en communes indépendantes, d'abord par le truchement du statut « d'ensemble urbain ». En quoi cela consiste ? « Le territoire nécessaire à la « ville nouvelle » serait détaché des communes préexistantes, pour être érigé en commune nouvelle. Celle-ci serait soumise à un régime administratif provisoire au cours des premières années de construction. Puis les nouveaux habitants éliraient un conseil municipal selon les règles du droit commun ». Le conseil de l'ensemble urbain, nom donné à ce nouveau type de commune, serait composé dans un premier temps de personnalités nommées par décret, remplacées au fur et à mesure de l'arrivée de nouvelle population, par des représentants élus par ces nouveaux habitants. Mais finalement, l'organe politico administratif mandaté pour le gouvernement de la ville

[756] *Op. cit*., p. 5-6.
[757] *Urbanisme*, 1998, n°301, p. 48.
[758] « Responsabilités de l'État », 1998, *Urbanisme*, n°301, pp. 73-76, p. 74.

nouvelle française est le SAN proposé par Boscher, alors maire d'Évry et qui figure parmi les opposants au projet d'ensemble urbain. Le SAN est une structure qui a permis de gérer les villes nouvelles pendant un certains temps, mais il se trouve que cette formule, prive, d'une certaine façon, les habitants des villes nouvelles, de leur droit de citoyenneté locale, adapté à l'échelle et aux contours de leurs villes nouvelles.

Le gouvernement de ville nouvelle interpelle la démocratie au sens de la citoyenneté locale. Dans le cas français, le système institutionnel mis en place donne lieu, schématiquement, à deux visions contradictoires. Il y a ceux pour qui les "villes nouvelles" sont perçues « tantôt comme des colonies, dont le devenir échapperait à leurs habitants et leurs représentants, tantôt au contraire, comme des modèles de participation et de croisement d'échelles de décision »[759]. Nous appartenons à la première catégorie et, en ce sens, nous adhérons à l'idée de M. Mottez pour qui les "villes nouvelles" et la démocratie ont abouti à un « rendez-vous manqué » [760]. n'ont pas réussi à concilier le principe de la démocratie électorale. Malgré leur entrée dans le droit commun, c'est à dire depuis qu'elles n'ont plus de statut d'Opération d'intérêt national, le système de gouvernement auquel elles correspondent n'est pas exercé directement par la population locale. Les villes nouvelles françaises, à l'instar des autres espaces politiques sous le régime de l'intercommunalité territoriale, sont dans un certain sens, en déficit démocratique. Les habitants d'une ville nouvelle votent pour la commune dans laquelle la zone de la ville nouvelle, à laquelle ils appartiennent, se situe. Le périmètre du SAN comprend les communes dont une partie du territoire est compris dans le périmètre de la ville nouvelle. Le président du SAN n'est pas élu au suffrage universel. Chaque commune y délègue des représentants, sans en référer aux habitants, et ce sont aussi les élus communaux qui choisissent le président du conseil d'intercommunalité. Autrement dit, la ville nouvelle n'a pas de maire. Même rentrée dans la normalité territoriale, l'institution chargée du gouvernement de la ville nouvelle, le SAN, est transformée en intercommunalité de type communauté d'agglomération, les habitants n'ont donc toujours pas prise sur le représentant politico-administratif de la ville nouvelle. Parmi d'autres problèmes relatifs, M. Mottez souligne une forme de désorientation de l'habitant qui ne sait plus, mais ce n'est pas spécifique aux villes nouvelles, quelle collectivité locale s'occupe de x domaine, est compétente en la matière. Enfin, l'auteur expose une échelle

[759] Vadelorge L., (dir.), 2005, *Gouverner les villes nouvelles. Le rôle de l'État et des collectivités locales*, Le Manuscrit, Paris, 405 p., p. 18.
[760] 2005, « Villes nouvelles et démocratie ou le "rendez-vous manqué" », *Espaces et sociétés*, n°119, pp. 73-91.

de l'intercommunalité des villes nouvelles comme incohérente : « L'État ne devrait pas, tel Ponce Pilate, s'en laver les mains, car la décentralisation qu'il a mise en place ne permet pas à ces collectivités une gestion claire et efficace, sans que certaines d'entre elles soient restructurées ou que d'autres s'automutilent. Il faut beaucoup de courage pour cela, et elles ne peuvent le faire seules ». Le gouvernement des villes nouvelles appelle à des prises de décisions sérieuses, comme celles que sont les refontes de limites politico-administratives. Les questions posées par M. Mottez en préambule de son texte semblent toujours d'actualité, puisqu'en écho avec l'intercommunalité en France d'une manière générale : « Y aura-t-il, un jour, des citoyens de communautés d'agglomération ? Cela a-t-il un sens ? Si ce n'est pas le cas, les villes nouvelles ne seront-elles pas passées à côté de leur finalité ? »[761].

Il ne s'agit pas de considérer les modèles de gouvernement présentés[762] ici comme idéaux, ou à suivre absolument. D'ailleurs ils ont montré leurs limites[763]. Le propos est d'insister sur le fait que les *new towns* mais aussi des villes nouvelles françaises, ont fait l'objet de réflexions spécifiques afin de trouver et de mettre en œuvre, avec un soubassement juridique étoffé, des moyens de gouvernement adaptés à ces formes d'actions urbaines qui se démarquent par leur spécificité dans le champ de l'aménagement. Ces outils qui, il est nécessaire de le rappeler, font partie intégrante du concept de ville nouvelle[764], ont permis d'assurer le démarrage des projets mais aussi leur développement conjointement à leur gestion une fois qu'ils sont devenus une réalité, c'est-à-dire que les espaces en résultant ont été habités. La création de formes administratives originales et en amont du lancement des projets, à tout le moins, synchroniquement est indiscutable. Il y a ici de la matière à réflexion pour les éventuels poursuivants de ville nouvelle. Il ne s'agit pas d'écrire qu'il faut suivre les cas présentés

[761] *Ibid*., p. 75.
[762] En outre, d'une façon très simplifiée.
[763] À ce sujet, pour le cas anglais notamment, on peut se reporter à l'article de G. Baudelle et E. Ducom, 2008, « Renouveler les villes nouvelles ? », *Urbanisme*, n° 362. Quant aux "villes nouvelles" françaises vers le début des années 1990, le remboursement de leur dette se complique. Cela est du à l'amorce du désengagement financier de l'État, à une crise économique qui frappe déjà à cette période et fait que la conjoncture immobilière n'est plus aussi favorable qu'elle ne l'était durant les décennies 1970-1980, mais aussi à des perspectives de revenu fiscal émanant de la taxe professionnelle surévaluées dans bon nombre de cas et à des entreprises plus difficiles à attirer car plus exigeantes en contreparties. Les collectivités locales ont d'avantage de difficultés à assumer le développement et la gestion des territoires de "villes nouvelles". La situation est telle, notamment dans la région parisienne, que certains remettent fortement en question cette politique. Voir, F. Hermine, 1993, « Faut-il brûler les villes nouvelles ? », *Ile-de-France Développement*, n°4, pp. 9-16.
[764] Cf. *supra*, chapitre 1, § 1.3.24. et § 1.3.2.5.

mais seulement qu'il y a là du « grain à moudre » pour ce qui est de la gestion territoriale d'une ville nouvelle. En outre, ces exemples, notamment français, par la particularité de son territoire politico-administratif très fragmenté, montrent que la question du gouvernement de la ville nouvelle s'apparente politiquement à une intercommunalité, qui n'est pas adaptée à son statut de ville unique et dont le caractère démocratique reste encore à trouver.

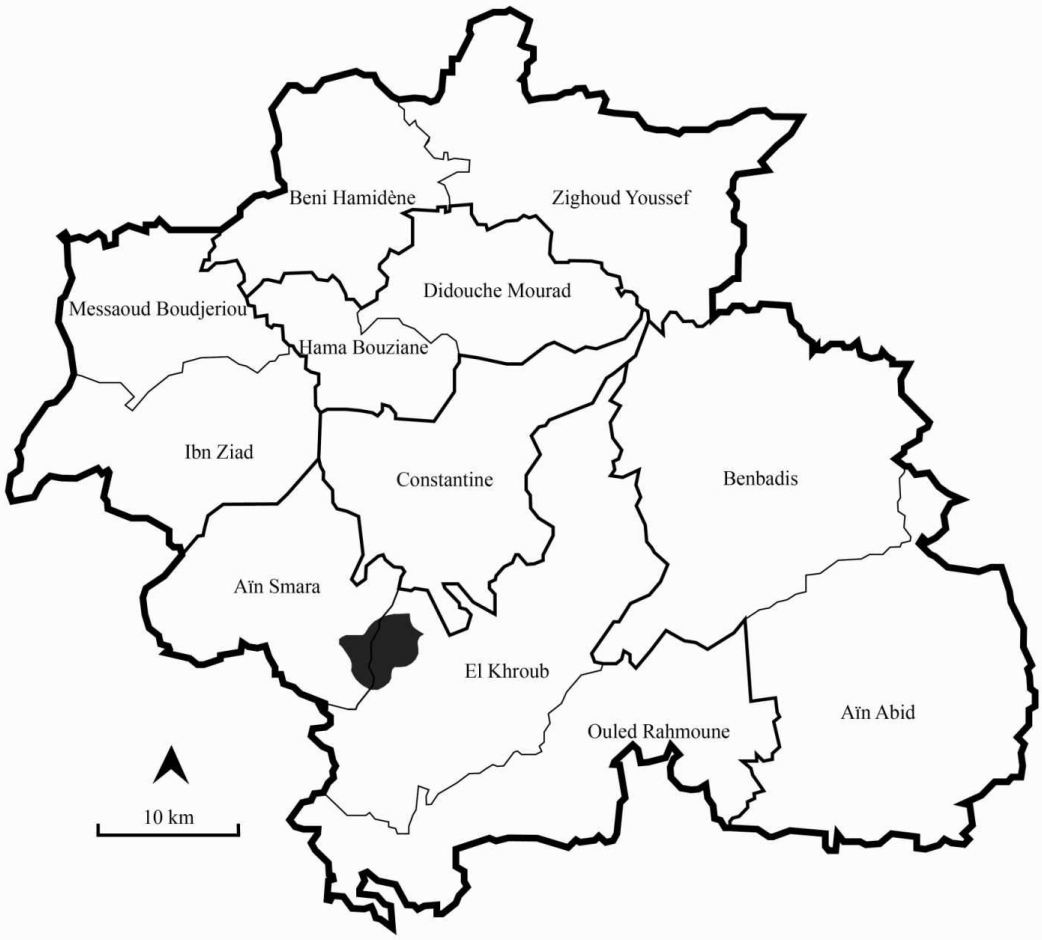
8. B. Ali Mendjeli

8. B.1. Un projet à cheval sur deux communes

La zone urbanisée d'Ali Mendjeli se situe dans les communes contigües d'Aïn Smara et d'El Khroub, toutes deux limitrophes de celle de Constantine au Nord. Le site est précisément positionné à une douzaine de kilomètres de l'agglomération principale d'El Khroub et à une dizaine de celle d'Aïn Smara. Son assiette foncière recouvre des portions de territoire communal équivalentes à 1002 et à 498 hectares respectivement pour celle d'El Khroub et d'Aïn Smara[765]. La "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli est un projet parachuté au sein de ces collectivités locales.

[765] D'après le Plan d'urbanisme directeur (PUD) approuvé par l'arrêté interministériel n°16 du 18 janvier 1988.

Planche n°82 L'inclusion d'une « ville nouvelle » dans deux communes



Source : *Monographie de la wilaya de Constantine*, site internet de la wilaya, 2012, photographie satellitaire Google Earth, 2013.

Conception et réalisation: J.-M. Ballout, 2013.

Elles n'ont aucunement pris la décision de cet aménagement. Le problème est qu'au regard de la réglementation territoriale, comme il l'est expliqué ci-dessous, elles sont tenues de développer et de gérer leurs territoires dans un certain nombre de domaines.

Encadré n°5 Les prérogatives communales en Algérie

La commune « concourt […] à l'administration et à l'aménagement du territoire, au développement économique, social et culturel, à la sécurité, ainsi qu'à la protection et l'amélioration du cadre de vie des citoyens ». Article 3, Loi relative à la commune.

En matière d'aménagement et de développement, l'Assemblée populaire communale (APC) « élabore et adopte ses programmes annuels et pluriannuels », Article 107.

La collectivité locale « initie toute action et prend toute mesure de nature à favoriser et impulser le développement d'activités économiques, en relation avec les potentialités et le plan de développement de sa commune ». Article 111.

En termes d'éducation, de protection sociale, de sport, de culture, de loisirs, d'hygiène, de salubrité et de voirie, le champ des attributions communales est vaste. Ainsi, elle doit prendre toutes les dispositions nécessaires afin de, notamment :

- « réaliser les établissements de l'enseignement primaire […];
- réaliser et gérer les cantines scolaires et veiller à assurer la disponibilité des moyens de transport aux élèves ;
- concourir à la réalisation d'infrastructures communales de proximité destinées aux activités de sport, de jeunesse, de culture et de loisirs […] ;
- apporter son assistance aux structures et organes chargés de la jeunesse, de la culture, des sports et des loisirs ;
- contribuer au développement, à la préservation et à l'entretien des infrastructures de proximité destinées aux activités de loisirs, diffusion des arts, de la lecture publique et de l'animation culturelle ;
- favoriser les actions d'apprentissage et la création d'emplois ;
- participer à l'entretien des mosquées et des écoles coraniques se trouvant sur son territoire et assurer la préservation du patrimoine cultuel ;
- favoriser le développement du mouvement associatif dans les domaines [précités]
- [prendre] en charge dans la limite de ses moyens […] l'aménagement des espaces verts, la mise en place du mobilier urbain […] » (Article 112 à 124)

D'après le chapitre 2, De l'urbanisme, des infrastructures et des équipements, le conseil communal a aussi en charge l'application de tout le champ de l'urbanisme réglementaire (Article 113 à 117).

La commune est tenue de garantir des services publics dits communaux, qui visent à la satisfaction des besoins de ses citoyens et à la gestion de son patrimoine. À cet effet, elle doit créer des services publics techniques pour prendre en charge les domaines parmi lesquels figurent :

- « l'alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées ;
- [la collecte] des ordures ménagères et autres déchets ;
- l'entretien de la voirie [communale] et la signalisation routière ;
- l'éclairage public ;
- les parkings et les aires de stationnement ;
- les transports collectifs ;
- les services funéraires, l'aménagement et l'entretien des cimetières ;
- les espaces de culture relevant de son patrimoine ;
- les espaces de sport et de loisirs relevant de son patrimoine ;
- les espaces verts ». (Article 149)

Source : loi n°11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune[766].

S'agissant de la compétence relative à l'urbanisme réglementaire, les collectivités territoriales d'Aïn Smara et d'El Khroub devraient pouvoir s'en occuper au coût d'efforts très relatifs. Par contre, il est difficile de saisir par quels moyens, à moins qu'ils ne soient

[766] Les changements apportés par cette loi par rapport à la précédente, n°90-08 du 7 avril 1990 portant code de la commune, n'ont pas d'impact significatif sur les compétences communales.

créés particulièrement, elles pourraient prendre en charge convenablement les autres. Il ne faut pas oublier que ces collectivités ont d'autres lieux habités à gouverner. En 2003, soit quatre ans après le démarrage effectif du projet, alors que son espace est encore peu habité, les communes d'El Khroub et d'Aïn Smara comptent respectivement une population de 115 430 et 28 180 habitants. En outre, il ne semble pas que ces communes, et cette remarque serait identique dans n'importe quel contexte communal algérien, disposent des capacités de management nécessaires. Les élus communaux n'ont pas l'habitude de gérer des projets d'une telle exception. De plus la particularité de la position du site de la "ville nouvelle", à cheval sur deux communes, interroge sur le partage des compétences entre elles. Quelles seraient celles imparties à El Khroub et celles imparties à Aïn Smara ? En vertu de quelles logiques ? Il convient donc de vérifier si la question de l'établissement de moyens de gouvernements adaptés a été anticipée.

8. B.2. Les modalités de gouvernement : un aspect très peu étudié

Les aspects de la refonte politico-administrative ou celui de la création d'un système d'intercommunalité, inhérents à l'acte d'aménagement particulier qu'est une ville nouvelle, constituent une dimension du projet complètement occultée par ses concepteurs. Par contre, il serait faux d'affirmer que la gestion territoriale *post* réalisation de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli l'a été. Cependant, il est plus précis d'écrire que cet aspect n'a été qu'effleuré par l'équipe du bureau d'études URBACO. Le caractère confus, vague, inadéquat et lapidaire des propositions prescrites dans le *Rapport d'orientation*[767] du projet l'atteste. En intégrant les quelques informations relatives à cette composante du projet dans un chapitre du document intitulé « Maîtrise d'œuvre et d'ouvrage » [768], les auteurs procèdent à un amalgame des temporalités du projet. Bien qu'on ne comprenne pas, ici, ce que signifie la maîtrise d'ouvrage, il nous semble que cette composante relève de la réalisation du projet plus que de sa gestion une fois celui-ci abouti et donc livré par le maître d'ouvrage. Le chapitre est subdivisé en trois sections : « Définitions », « Maîtrise d'œuvre et d'ouvrage/Ville nouvelle » et « Mise en œuvre et gestion/Ville nouvelle ». L'ensemble de ces parties, qui traitent de composantes du projet dont la portée n'est pas des moindres pour un tel aménagement, tient en seulement trois pages et demi. La teneur de la première illustre très particulièrement une critique généralisable à

[767] 1992, 159 p. C'est le seul document qui traite de cet aspect du projet.
[768] pp. 155-159.

l'ensemble de ce chapitre, c'est-à-dire la difficulté pour le lecteur d'y saisir clairement ce qui est annoncé. Dans le cas de cette partie, il s'agit des caractérisations de la « maîtrise d'œuvre urbaine » et de la « maîtrise d'ouvrage »[769].

Un amalgame, du même ordre que celui précédemment soulevé, est indiqué dans le titre de la section qui annonce un contenu sur le gouvernement de la "ville nouvelle" : « Mise en œuvre et gestion / Ville nouvelle »[770]. La mise en œuvre et la gestion, telle que cette dernière est définie – difficilement – dans le document, ne relèvent pas d'une temporalité commune. L'une a trait au temps de la réalisation alors que l'autre a trait au temps de l'habiter[771]. Pour introduire ce sous-chapitre, les auteurs, par la voie d'assertions ressortant de lieux communs et dont le sens de certaines est opaque, semblent vouloir exprimer que le bien être des habitants est la finalité du projet[772]. Partant de ce principe, ils expliquent que la gestion doit s'articuler autour de quatre volets, d'ordre « sanitaire,

[769] La « maîtrise d'œuvre urbaine » est développée aussi succinctement qu'ainsi : « Le terme maîtrise d'œuvre urbaine résume une réflexion qui présente deux aspects principaux :
- d'une part la clarification des différentes fonctions d'études et d'interventions qui concourent à l'acte d'aménager, ce qui implique la clarification des rôles des intervenants ;
- d'autre part, la définition des conditions, des enjeux et des bénéfices de la coordination de ces diverses interventions.
Il s'agit donc d'un effort de perfectionnement du processus de production de l'espace urbain ». p. 156.
Pour ce qui est de la « maîtrise d'ouvrage », sa définition se constitue uniquement d'une longue citation de D. Diderot que nous réduisons : « Il est une connaissance entièrement négligée par ceux qui sont à la tête de l'administration : c'est celle de l'architecture. Cependant ce sont ceux qui ordonnent les monuments publics, qui font le choix des artistes, à qui l'on présente des plans et qui décident de ce qu'il convient d'exécuter. […] Un mauvais ouvrage de littérature passe et s'oublie mais un monument ridicule subsiste pendant des siècles, avec la date du règne sous lequel il a été construit ». Certes le propos est intéressant et peut s'articuler à la notion de maîtrise d'ouvrage mais cela aurait mérité un minimum d'explications.

[770] pp. 158-159

[771] Nous savons que dans le cas d'un tel projet, du fait de la longue durée de réalisation nécessaire pour qu'il aboutisse au dessein final – mais cela est-il possible dans le cas d'une ville nouvelle ? –, ces deux périodes ont tendance à se chevaucher. Mais cela n'est pas évoqué par les concepteurs.

[772] Ainsi, « entreprendre de gérer le développement de la ville nouvelle, c'est réunir tous les besoins physiques et sociaux d'une communauté sur un mode à la fois logique et économique. Ceci dépasse la seule création des biens immobiliers ou même leur gestion une fois ces derniers réalisés.
Le travail de gestion doit embrasser les problèmes relatifs à la réunion des terrains, aux questions financières et au groupement du personnel nécessaire au fonctionnement des services sociaux de toutes sortes, ainsi qu'à la satisfaction et à la responsabilité endossée des besoins sociaux de la nouvelle communauté elle-même. Pour les urbanistes, la ville [nouvelle] d'Aïn El Bey [Ali Mendjeli] n'est pas conçue principalement comme un assemblage de maisons et de rues mais comme un ensemble d'êtres humains. Et c'est à partir de leur besoin que les concepteurs proposent de bâtir cette ville » (p. 158). Mais en quoi consiste un mode logique et économique ? Les auteurs ne répondent pas à cette question. En outre, prétendre qu'une action urbaine a pour objectif premier l'amélioration des conditions de vie des habitants va de soi. On ne peut être qu'en accord avec une telle remarque. Certes, lors de l'écriture de ce rapport, au début des années 1990, cette idée n'était peut être pas vraiment diffusée dans la pensée commune des acteurs de la fabrique urbaine, quoique nous émettons un doute. Prétendre « qu'une action urbaine a pour objectif premier l'amélioration des conditions de vie des habitants » est une lapalissade, même dans le contexte du début des années 1990 en Algérie. Il n'y a qu'à se remémorer les justifications des expériences britanniques et françaises d'aménagement de villes nouvelles.

social, économique [et] spatial »[773]. Hormis la recommandation de créer une structure institutionnelle, une « agence », dédiée en partie à la gestion de la "ville nouvelle", aucune explication n'est fournie sur les moyens[774] qui permettraient d'assurer les principes de gestion tels qu'ils sont évoqués. La façon dont cette seule préconisation est introduite directement à la suite de ces principes de gestion, d'une part, la rend difficilement compréhensible et, d'autre part, est fondée sur des assertions qui "tombent sous le sens" et manquent de développement[775].

Parmi les différentes prérogatives[776] de l'institution figurerait la « gestion urbaine », c'est-à-dire qu'elle devrait « [assurer] à titre transitoire les missions de gestion urbaine liées aux différentes opérations d'urbanisme ». En outre, elle serait chargée de « coordonner la fourniture des services de telle sorte qu'ils soient synchronisés avec le

---

[773] Le premier doit « donner aux habitants un cadre de vie sain et agréable, garantie de leur santé physique et mentale ». Le deuxième « permet d'éviter la ségrégation sociale, d'assurer de meilleures conditions de vie pour les différents groupes de voisinage et d'activité qui coexistent ». Le troisième « vise à permettre une bonne organisation de la vie collective en donnant aux équipements et services collectifs de bonnes conditions de fonctionnement et de rendement. Le quatrième consiste à « faire en sorte que l'ensemble des directives écrites ou portées sur les documents graphiques soient respectées ») (*ibid*).

[774] Nous pensons, notamment, à des dispositions financières, techniques et législatives.

[775] « Le processus de planification et d'exécution des divers projet faisant partie intégrante de la ville nouvelle se déroule dans les meilleures conditions lorsqu'il est traité par des groupes d'exécution pluridisciplinaires. C'est pourquoi il existe une manière efficace d'analyser la gestion qui consiste à savoir dans quelle mesure la création éventuelle d'une agence peut favoriser le processus de développement et possédant des pouvoirs juridiques bien définis.

Quel que puisse être le mécanisme de coordination nécessaire au sein de l'administration, l'on s'accorde sur le fait que le bon déroulement d'une communauté nouvelle nécessite la création d'une forme d'agence de développement spécialisée placée dans la région de la ville nouvelle et dirigée par un comité dont la constitution sera un mélange de personnes ayant une expérience spécifique notamment dans le processus de développement de la ville.

Le degré d'autonomie devant être octroyé au comité dépendra en premier lieu du degré de contrôle devant être exercé [par] l'administration sur le plan financier ;

Donc, une gestion efficace [du] processus de réalisation de la ville nouvelle ne peut être obtenu que dans [un] cadre de travail satisfaisant et passe par la création d'une agence spécialisé dans la gestion de celle-ci.

Les principales exigences d'une gestion de haute qualité consiste en la faculté de créer une structure de gestion appropriée, de coordonner, de prendre des décisions rapides, de comprendre et de rassembler tout un éventail de profession de telle sort que tous concourent à un même but.

[…] Il faut signaler que le travail d'équipe est essentiel et les individus dans chaque profession ou discipline doivent être capable[s] de comprendre et d'apercevoir les problèmes qui se posent aux autres » (*ibid*). Ce long extrait, présenté tel qu'il l'est dans le document, est nécessaire pour saisir les difficultés de compréhension que nous évoquons. Il contient de nombreuses "zones d'ombre". Les résultats de l'examen annoncé ne sont pas observables. Après avoir expliqué qu'il faut s'interroger sur les besoins de créer une institution *ad hoc*, il est exprimé, sans aucune explication que celle-ci est nécessaire. Le rôle de l'institution n'est pas évident : s'agit-il d'une « agence », d'une « agence spécialisée dans la gestion de la ville nouvelle » et, l' « agence » se confond-elle avec l' « administration » ? Par ailleurs, il est question d'une seule institution mais de plusieurs « groupes d'exécutions pluridisciplinaires ». Quant à la composition du comité, elle manque de précision. Enfin, on ne peut qu'acquiescer sur les passages soulignés par nos soins, qui "enfoncent des portes ouvertes". Il semble judicieux qu'une institution dédiée à la gestion d'un espace siège au sein de celui-ci et qu'elle soit adaptée à cette fonction. Effectivement, il est préférable que le personnel qui assume cette charge soit doté de connaissances en la matière et qu'il tende vers des objectifs communs.

[776] Il s'agit de la planification, des études, de la maîtrise d'ouvrage et de l'acquisition foncière.

plan de développement ». Ces attributions sont marquées par les mêmes faiblesses que celles soulevées précédemment, à savoir, un manque de précisions sur leur contenu et les moyens de les prendre en charge.

La section est close par un court paragraphe qui traite de la citadinité sans que cela ne soit mentionné en ces termes[777]. Comme nombre des précédentes, cette partie n'est pas articulée à la gestion de l'espace en voie d'être produit. Elle est plaquée dans le texte, comme si il s'agissait pour les auteurs de prévenir d'éventuelles critiques quant à un oubli de la fonction que les citadins pourraient avoir dans la gestion territoriale.

Pas une seule référence n'est faite sur les difficultés que peut engendrer, en termes de gouvernement territorial et de représentation démocratique, l'inclusion de la « ville nouvelle » au sein des deux communes préalablement établies. En définitive, cette partie du *Rapport d'orientation*, qui veut présenter des préconisations et des éclairages tant sur les mécanismes de conduite du projet durant sa réalisation que sur ceux relatifs au gouvernement de la production spatiale qui en résulte, a manifestement été rédigée hâtivement. Finalement, elle n'apporte que peu de précisions sur ces sujets. Ce constat sévère doit être nuancé. Le fait que l'équipe d'URBACO ait eu à renseigner ces composantes du projet, alors qu'elle n'en avait apparemment pas les capacités, s'explique par la genèse du projet. Ces questions, au regard de leur complexité, auraient du être appréhendées à un niveau central.

8. B.3. La question gouvernementale : une omission du cadre législatif

Bien que la zone urbanisée d'Ali Mendjeli soit un cas particulier dans le paysage algérien des "villes nouvelles", il est pertinent de s'intéresser à la façon dont la question territoriale, au sens politique et administratif, est traitée à travers le corpus législatif qui réglemente ces dernières.

Un examen minutieux des deux lois générales portant sur la ville nouvelle révèle que ce thème ne fait pas l'objet de réglementation – volontairement ? –, contrairement à ce qui est observable dans le cas marocain, certes encore au stade de projet[778]. La loi

[777] « On voudrait terminer le présent chapitre en disant qu'il faudrait à l'avenir s'attendre à une action de plus en plus accrue des associations de citoyens dans le processus d'urbanisation : ça peut être des propriétaires menacés d'expropriation, des habitants mobilisés contre une implantation considérée comme dangereuse ou [des] mouvements écologistes ; ceux-ci peuvent jouer un rôle non négligeable dans le modelage du tissu urbain » (p. 159).
[778] Cf. *infra*.

relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement[779] institue un établissement, « l'organisme de ville nouvelle » mais il est limité au rang « d'instrument d'aménagement ». Ses missions ne touchent que le domaine de la réalisation, aucunement celui de la gestion. En outre, il n'y aucune occurrence des termes territoire, gouvernement ou encore gouvernance dans cette loi. Le terme gestion est utilisé une seule fois pour ce qui concerne « les opérations de réalisation de la ville nouvelle »[780].Si le plan d'aménagement de ville nouvelle a fait l'objet d'un rattrapage législatif *a posteriori*[781], ce n'est pas le cas s'agissant des modalités de gouvernement de l'espace une fois habité. Les textes qui régissent chacun des projets entérinés[782] n'ont pas non plus été saisis comme des opportunités de régulation des problématiques territoriales que soulèvent de tels aménagement. Il en est de même avec la loi relative à la commune récemment adoptée[783], aussi appelée officiellement Code des collectivités territoriales[784].

8. B.4. La gestion d'Ali Mendjeli, un poids mal supporté par la commune d'El Khroub

À défaut d'une anticipation ou d'un rattrapage après coup pour la mise en place d'outils de gouvernement adaptés au projet, c'est la commune d'El Khroub qui a en charge la gestion de la zone urbanisée d'Ali Mendjeli. Dès lors, une question se pose, pourquoi la collectivité locale d'Aïn Smara est-elle nettement moins impliquée que celle d'El Khroub ?

8. B.4.1. Une gestion imposée à la commune d'El Khroub et pas à celle d'Aïn Smara

La réponse sera probablement trop brève pour le lecteur, pourtant, ce n'est pas faute d'avoir cherché des détails lors de nos entretiens avec les acteurs de cette fabrique

[779] N°02-08, 8 mai 2002.
[780] Article 4.
[781] Nous faisons référence au décret exécutif n°11-76 du 16 février 2011, fixant les conditions et modalités d'initiation, d'élaboration, et d'adoption du plan d'aménagement de la ville nouvelle.
[782] Décrets exécutifs n°04-96, n°04-97, n°04-275, n°06-321, n°07-366 portant création des villes nouvelles de Bouinan, de Boughezoul, de Sidi Abdellah, de Hassi Messaoud et d'El Ménéaa ; Décrets exécutifs n°06-303, n°06-304, n°06-305, n°06-322, n°07-367 fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement des organismes des villes nouvelles de Bouinan, de Boughezoul, de Sidi Abdellah, de Hassi Messaoud et d'El Ménéaa.
[783] N°11-10, 22 juin 2011.
[784] La loi est téléchargeable sous cet intitulé à partir du site internet du Secrétariat général du gouvernement. Cette dénomination est paradoxale étant donné que le texte ne réglemente que l'échelon communal.

urbaine qu'est la "ville nouvelle". Le rôle de la collectivité d'Aïn Smara se limite à accorder son autorisation, lorsque besoin il y a, pour toute action engagée dans la partie du périmètre d'Ali Mendjeli située dans son territoire. Autrement dit, il lui est uniquement demandé d'honorer ses prérogatives réglementaires. Deux premières causes, semblant établies en fonction des circonstances khroubies, sont mises en avant pour justifier ce faible engagement : la faiblesse des ressources financières de la commune et le fait que le projet y occupe moins d'espace.

> « *Actuellement Aïn Smara elle ne participe pas par rapport à ça. Du fait qu'elle a un tout petit budget, la participation elle se trouve au niveau du texte.* » (A. Fatimi, Directeur du service technique de la commune d'El Khroub, entretien, 12 juin 2008)

> « *Sur le plan financement des projets, de la gestion, de ce que nous avons dit, elle ne participe pas à cause de son déficit, de l'insuffisance budgétaire qu'elle a. Mais s'il y a des extensions vers la localité d'Ain Smara, elle donne l'approbation administrative, elle délibère, elle dit oui, mais en même temps, tacitement, on va comprendre que ça va être sur le dos de la gestion financière de l'APC du Khroub. Et le fait que l'APC d'Ain Smara et l'APC du Khroub sont sous la coupe de la daïra d'El Khroub entière, les délibérations vont avoir lieu à la daïra, qui transmet le dossier complet au niveau de la wilaya. Et de cela, par rapport aux délibérations d'Ain Smara et du Khroub, le wali signe un arrêté.* » (F. Hayoul, élu à l'APC d'El Khroub, entretien, 12 juin 2008)

> « *On est obligé, même si on n'est pas d'accord, on doit le faire. On ne peut pas délaisser une population ! Et le fait que, il y a des délibérations qui imposent à l'APC d'El Khroub de prendre en charge la gestion des affaires courantes de la ville Ali Mendjeli.* […] *Des délibérations des assemblées,* [il y a] *même des instructions qui peuvent venir de la présidence, qui peuvent venir du wali, où il impose aux APC, avec un décret, de prendre en charge le déficit budgétaire.* » (F. Hayoul, élu à l'APC d'El Khroub, entretien, 12 juin 2008)

> J.M.B : « *El Khroub n'est pas entré en conflit avec Aïn Smara à propos de la gestion ?* »
> R.B. : « *Non. C'est la daïra, comme c'est la même daïra, d'un point de vue statut, c'est elle qui doit s'occuper de la nouvelle ville. Avec les moyens qu'elle a, Aïn Smara ne peut pas.* »
> J.M.B : « *Mais attendez, je ne comprends pas, c'est la daïra ou la commune d'El Khroub qui s'occupe de la gestion ?* »

R.B. : « *La daïra. Chez nous, le chef de daïra s'occupe de tout. C'est-à-dire, en quelque sorte, le chef de daïra remplace le wali localement. Il a un droit de regard sur tout et c'est lui qui fait marcher tout.* […] *Aïn Smara ne fait rien du tout parce que la grande partie c'est le territoire d'El Khroub, Aïn Smara n'est pas concernée par la nouvelle ville.* » (R. Boussouf, président de l'Assemblée populaire de la wilaya (APW) de Constantine entre 2002 et 2012, entretien, 13 mars 2013)

L'espèce de philanthropie communale décrite par F. Hayoul, qui obligerait l'APC d'El Khroub à gérer le fait accompli qu'est la zone urbanisée, n'est pas convaincante. Même si cela manque de clarté, il semble que l'administration déconcentrée joue un rôle conséquent pour astreindre la collectivité locale d'El Khroub à gérer la "ville nouvelle". Le fait que le chef-lieu de la daïra[785] comprenant les deux collectivités soit à El Khroub n'est pas anodin. C'est, selon nous, le facteur prééminent pour expliquer un tel partage de compétences. Cela fait que le « *rôle de la commune du Khroub est très important, crucial même,* [parce que] *la ville nouvelle fonctionne sur le budget communal ! Pour ce qui est la gestion du patrimoine, la maintenance, les déchets, tout ce qui est hygiène, tout ce qui est maintenance des routes* »[786].

8. B.4.2. Aspects des difficultés rencontrées

La collectivité locale d'El Khroub est dans l'incapacité d'assurer correctement les services publics communaux ou ceux relatifs au cadre de vie, à l'éducation, à la culture, etc.[787]. Les nombreux dysfonctionnements urbains vécus par les habitants de la zone urbanisée, mis en exergue précédemment[788], relèvent des compétences sensées être prises en charge par la collectivité locale. Or, la commune ne dispose pas de ressources suffisantes, d'une part, financières et, d'autre part, humaines, pour gérer son agglomération principale ainsi que la "ville nouvelle". Dans un premier temps, nous aborderons l'aspect financier, par la suite nous reviendrons sur celui du personnel communal.

[785] En plus, elle englobe la commune d'Ouled Rahmoune. Une daïra, dont la traduction française est cercle, est une subdivision territoriale de la wilaya, laquelle est une circonscription déconcentrée de l'État. Wilaya et daïra sont *grosso modo*, dans le système administratif algérien, respectivement les équivalents de la préfecture et de la sous-préfecture du système administratif français.
[786] F. Hayoul, 12 juin 2008, entretien.
[787] Voir les articles n°112 à 124 de la loi n°11-10 relative à la commune, cf. *supra* encadré n°5.
[788] Cf. *supra* chapitre 7 Espaces vécus et citadinités émergentes en « villes nouvelles »

« Dans l'élaboration du budget de la commune que nous sommes en train de faire, nous avons trouvé des dépenses excessives. À titre d'exemple, la facture d'éclairage public au niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli avec son extension, elle est de 700 millions de dinars. C'est une somme colossale par rapport au budget de fonctionnement de l'APC du Khroub. Imaginez-vous, c'est une autre dépense qui est survenue sur le budget et qui peut nous inquiéter à faire valoir un plan de développement local, n'est ce pas. Mais malgré cela, nous avons fait des études en parallèle, nous avons fait des écrits disant que l'APC du Khroub n'a pas pu lancer certains projet, dans ce sens, pas par rapport aux études techniques, il y en a les fiches techniques, mais par rapport au mode de financement, à savoir que les dépenses sont plus que les recettes, et les dépenses qui sont parachutées par rapport à la nouvelle ville. […] *Par exemple, les écoles, la maintenance des écoles, les directeurs des écoles nous ont écrit, à l'APC, donc par rapport au budget on* [leurs] *répond qu'on ne peut pas faire ça, avec en parallèle par exemple la facture de la SONELGAZ de 7 milliards* [de centimes] *! Comment pouvons-nous en même temps prendre en charge la maintenance des écoles de nos enfants, alors que nous avons des dépenses qui sont parachutées d'un montant de 7 milliards. Nous avons une aide de 5 milliards de la wilaya. Et puis nous avons eu la conviction de bien solliciter la wilaya, en lui donnant techniquement ces données là, mais cette fois-ci pour prendre en charge les écoles en matière de maintenance. Donc c'est des négociations pour… Nous, on doit prouver qu'on n'a pas pu faire, on fait des efforts, on fait énormément d'efforts, nous avons des projets, mais en parallèle on tape sur la table en disant « la situation ne va pas continuer comme ça ». Avec le flux de population vers la nouvelle ville, avec la construction des habitations et comment dire, avec l'exode qu'il va y avoir de la ville ancienne vers la nouvelle ville, ça va donner une population de plus, et ça va donner une gestion financière de plus. »* (F. Hayoul, élu à l'APC d'El Khroub, entretien, 12 juin 2008)

Comme le relate cet élu, malgré les aides ponctuelles que peut allouer la wilaya, le budget de la commune d'El Khroub n'est pas assez élevé pour faire face au cumul de dépenses auquel elle est confrontée. De plus, à celles précitées s'en ajoutent d'autres, relatives à la gestion urbaine du nouveau grand quartier périphérique de l'agglomération[789].

[789] Dénommé Massinissa par décret présidentiel, l'instituant par la même occasion au rang de « ville nouvelle ». Dans les faits, étant adjacent à la ville centre, il s'agit là encore d'une "ville nouvelle". Lors de l'entretien, l'interviewé précise que la population y atteint un nombre de 39 000 résidents.

De par la clandestinité réglementaire du projet Ali Mendjeli, la commune ne dispose pas de financements *ad hoc*, de type dotation spécifique de l'État, adaptés à sa gestion[790]. Par ailleurs, la fiscalité dégagée par la "ville nouvelle" est insignifiante. Les entreprises qui y sont installées payent très peu de taxes et de toute façon, elles ne sont pas très nombreuses. Quant à la fiscalité qui concerne les ménages, sachant qu'une grande proportion de ces derniers ne s'acquitte pas du paiement des loyers de logements sociaux, majoritaires dans le parc d'habitations, on peut imaginer que cette source financière est négligeable[791].

Dans une certaine mesure, la situation de la gestion d'Ali Mendjeli est proche de l'illégalité. Selon la réglementation territoriale, « toute mission nouvelle dévolue ou transférée par l'État à la commune s'accompagne de l'affectation concomitante des ressources financières nécessaires à sa prise en charge »[792]. Ou encore, la commune est sensée percevoir des « subventions et des dotations de fonctionnement, compte tenu notamment de l'insuffisance de son revenu par rapport à ses missions et ses attributions »[793].Certes, la "ville nouvelle" n'est pas à proprement parler une nouvelle mission. Néanmoins, elle génère de nouvelles tâches du fait d'une décision d'aménagement prise par l'État, plus précisément par sa représentation déconcentrée. Cependant, les aides publiques qu'il accorde ne sont pas à la hauteur de la prise en charge d'Ali Mendjeli.

8. B.4.3. Une gestion non voulue autant par les élus que les habitants d'El Khroub

Parce qu'il entrave le développement du reste de la commune par les dépenses qu'il induit, l'état actuel du gouvernement de la "ville nouvelle" est rejeté aussi bien par les élus que par leurs administrés. Selon eux, la « ville » d'El Khroub est prospère. Elle

[790] Mais on a vu précédemment que même si Ali Mendjeli était une « ville nouvelle » officielle, la situation serait identique. Le projet ne bénéficierait pas pour autant de modalités de gouvernement *ad hoc* tant institutionnelles qu'économiques.

[791] Bien entendu, le non-paiement des taxes fiscales n'est pas seulement le fait des résidents de logement sociaux, elle est généralisée. L'ancien président de l'APW de Constantine explique : « *Chez nous ça ne marche pas comme ici* [en France]. *Les recettes fiscales sont faibles, les gens ne payent pas.* […] *Les industries, ça commence, mais quand ça commence l'État leur donne certains avantages. Elles sont exonérées d'impôts pendant cinq ans, trois ans, et là* [le dégagement d'une fiscalité professionnelle à Ali Mendjeli] *ça ne se voit pas* ». (Entretien, 13 mars 2013)

[792] Article 4 de la loi n°11-10 relative à la commune.

[793] *Ibid*., article 172.

possède un souq d'influence régionale, deux zones industrielles et donc, elle est autosuffisante. D'après un khroubi interrogé, ce serait la « *nouvelle ville qui empiète sur le budget d'El Khroub et non l'inverse ; la ville d'El Khroub peut vivre aisément, c'est la nouvelle ville qui dérange* »[794]. Leur envie d'en découdre avec cette situation est accentuée par un territorialisme latent. Pour ces deux parties, comme la zone urbanisée est en grande majorité habitée par une population provenant de Constantine, elle en constitue une sorte d'annexe qui, pour cette raison, n'a aucun rapport avec le territoire d'El Khroub. Très rapidement, les élites politiques ont voulu se dessaisir du gouvernement d'Ali Mendjeli qui, à leurs yeux, présente beaucoup plus de problèmes que d'avantages. Pour cela, ils ont présenté une requête essentielle qui vise à un redécoupage territorial d'El Khroub afin d'en exclure la zone d'Ali Mendjeli. Nous y reviendrons ultérieurement[795]. Quoiqu'il en soit, le discours de l'ancien président d'APW, au fait des tractations à ce sujet durant ses mandats est éclairant : « *C'était un fardeau pour El Khroub. L'APC voulait s'en débarrasser. C'est-à-dire que si ça avait été faisable, ils auraient pu dire à l'APC de Constantine : "voilà, la nouvelle ville est pour toi, on n'en a que faire"* »[796].

La rumeur populaire contestant la gestion d'Ali Mendjeli par la commune d'El Khroub s'est amplifiée au fil du temps. Au début de la prise en charge, d'après F. Hayoul, la contestation a été assez timide. Elle se faisait dans le cadre de discussions informelles, entre personnes détentrices d'un capital culturel suffisant pour relever l'incohérence de la situation.

> « [Pour les habitants d'El Khroub], *l'administration est en train de puiser dans un budget de fonctionnement qui est normalement réservé pour les habitations de la commune du Khroub et uniquement, dans des limites bien précises.* [Pour eux], *des gens de la wilaya ou de l'APW de Constantine ou de la nouvelle ville Ali Mendjeli sont en train de grignoter le budget du fonctionnement d'El Khroub.* […] *Dans les discussions de café on entend "oui, la nouvelle ville elle est prise en charge par la gestion et voilà la dégradation au niveau de la petite ville du Khroub parce que tous les moyens sont mis au niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli".* […] *Ce n'est pas public, ce que je vous dis. Lorsque je vous raconte ça, c'est entre cadres, entre des gens qui ont un niveau, ils se posent la question, mais le simple citoyen qui vient d'aller travailler et revient à la*

[794] Khalid, entretien, 13.03.2013.
[795] Cf. *infra*, § 8. B.4.3.
[796] Entretien, 13.03.2013.

maison, il n'a pas cette idée, cette vision. Mais les gens qui sont conscients, qui ont quand même un niveau, ils considèrent, ils posent toujours la question comme ça. Mais ce n'est pas public, ce n'est pas vraiment une chose taboue ou autre chose, c'est une discussion entre amis, entre copains, "comment, jusqu'à quand on va supporter la gestion d'Ali Mendjeli". » (F. Hayoul, élu de l'APC d'El Khroub, entretien, 12 juin 2008)

Par la suite, la contestation s'est étendue a une grande partie de la population d'origine khroubie, pour ne pas dire sa totalité. Elle s'est traduite sous la forme de mobilisations dans l'espace public de l'agglomération. Par exemple, le quotidien *El Watan* relate l'organisation d'un *sit-in* à proximité des sièges de la daïra et de l'APC en février 2011[797]. La manifestation avait pour objet une répartition plus équitable dans l'attribution de logements sociaux prescrits dans des programmes de relogements sis à Ali Mendjeli et pour la quasi-totalité réservés aux habitants de la commune de Constantine. Mais en toile de fond, cette revendication a été justifiée par le fait que la ville nouvelle soit rattachée territorialement à la commune alors que les élus n'ont pas pour autant la possibilité de disposer de quotas : « la commune d'El Khroub est contrainte de gérer, ce qui représente une charge lourde sur sa comptabilité… sans tirer profit de cette gestion ». Le résultat de l'élection communale de novembre 2012, marque, entre autres considérations, le point culminant du rejet de cette gestion par la population de l'agglomération d'El Khroub. Parmi les candidats à la présidence de l'APC figurait Abdelhamid Aberkane. Ex ministre de la santé, ex-ministre de l'enseignement supérieur, ancien directeur exécutif de l'OMS, il est une personnalité de notoriété publique. Il a déjà été président de l'APC d'El Khroub. C'est un homme connu et estimé par les khroubis. Auparavant membre du parti Front de libération nationale (FLN), il s'est présenté pour ce mandat sous l'étiquette Front des forces socialistes (FFS). Le FFS est un parti connu pour son régionalisme kabyle et donc est supposé ne pas "percer" dans le constantinois. Pourtant A. Aberkane a été élu. Son score a été écrasant dans la circonscription contenant l'agglomération d'El Khroub[798], à l'inverse de ce qu'il a été dans la circonscription d'Ali Mendjeli. Certes, la victoire d'A. Aberkane, fondée plus sur sa personne que son appartenance politique, ne s'est pas seulement faite sur le rejet populaire de la gestion d'Ali Mendjeli, cependant elle en est un bon indicateur.

[797] 22.02.2011, « La grogne des habitants d'El Khroub ».
[798] Avec plus de 90% des voix.

8. B.5. Des solutions *a posteriori* et pour beaucoup inefficaces

8. B.5.1. L'antenne communale

D'après la législation territoriale[799], une commune a la possibilité de créer une ou plusieurs antennes communales, notamment si les conditions de communication sont difficiles entre le chef-lieu et une portion de la commune, par exemple pour cause d'éloignement. L'antenne communale est dirigée par un élu de l'APC en qualité de délégué communal. Assisté par un administrateur, le délégué communal agit sous la responsabilité du président de l'APC. L'antenne communale a pour fonction de garantir les services qui lui sont confiés par délibération de l'APC. À cette fin, elle est sensée disposer de moyens idoines.

C'est en 2001, donc après l'installation des premiers habitants commencée en 1999, qu'a été prise la décision de créer une telle structure institutionnelle, rattachée à l'APC d'El Khroub et localisée dans la zone urbanisée afin de la gérer de façon subsidiaire. Si nous ne connaissons pas exactement les prérogatives mandatées à l'antenne communale, elles semblent variées, allant de l'application de l'urbanisme réglementaire à la gestion de certains services publics communaux.

> « *Pour la population qui est là, l'APC a créé une antenne pour qu'elle puisse prendre en charge leurs doléances. Et il y a la possibilité de régler certains problèmes, parce qu'il [le délégué communal] est toujours là, lui, sur place. Il n'est pas à attendre la décision au niveau du Khroub. Vous voyez, l'antenne c'est en quelque sorte un frein pour que la population ne descende pas au niveau du Khroub. Et lorsqu'il y des problèmes qu'on peut régler, ils sont réglés.* » (Farid Hayoul, élu de l'APC d'El Khroub, entretien, 12 juin 2008)

Au regard des propos d'habitants d'Ali Mendjeli, l'antenne communale n'a pas les effets attendus. Le reproche principal est que la structure institutionnelle, rapportée au poids démographique ne permet pas un encadrement administratif efficace. Certains vont jusqu'à nier son existence.

> « *L'administration il n'y a rien, ça laisse à désirer.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

[799] Loi n°11-10 relative à la commune, articles 133 à 138.

« *Il n'y a pas de services administratifs. Enfin, concernant les directions, SONELGAZ oui, mais l'administration, pour faire un dossier par exemple, c'est* [la délégation] *de l'APC, il y a trop de monde, une seule APC pour 200 000 habitants, ça fait trop de monde.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Il manque les services administratifs, pour le permis de conduire, le permis de construire, etc.* » (Jamal, entretien, 13-14 juin 2009)

« *Il n'y a rien, par exemple des administrations, on en manque, c'est complètement bousillé. L'état civil, vous avez fait un tour à l'état civil ? Allez y voir, faites un tour pour voir les gens, pour avoir un petit papier de rien du tout, il te faut des heures.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *C'est un manque flagrant dans tous les cas. Je ne sais pas, l'hôtel de ville, la SONELGAZ, la Poste. Il y a énormément de problèmes. Quand vous allez chercher, vous ne savez pas à quel saint vous adresser. Par exemple lorsque vous allez à la mairie, c'est la croix et la bannière, c'est toute la journée pratiquement. Les services c'est disproportionné par rapport au nombre d'habitants, c'est-à-dire que les services d'accueil n'ont pas été conçus pour le nombre important d'habitants qui habitent la ville nouvelle, véritablement, il n'y a pas de rapport.* […] *À la mairie* [l'antenne communale] *j'évite, je préfère descendre en ville* [Constantine]*, donc faire les vingt kilomètres qui nous séparent de la ville pour aller chercher* [ou] *faire signer un papier. Parce qu'ici, tu sais à quelle heure tu y vas mais tu ne sais pas à quelle heure tu vas rentrer.* » (Soufiane, entretien, 13 juin 2009)

Ce dernier entretien sous-entend un imbroglio fonctionnel confirmé lors des élections locales organisées en novembre 2012. Les habitants qui veulent pour l'occasion récupérer leur carte d'électeur, sont renvoyés de l'antenne communale vers le siège de l'APC à El Khroub et inversement.

« "Je me suis présenté à l'APC d'Ali Mendjeli où je réside pour retirer ma carte d'électeur, on me dit de m'adresser à l'APC d'El Khroub. Quand je le fais, une employée de cette dernière m'affirme que je dépends de l'antenne de l'APC de la nouvelle [ville] Ali Mendjeli. C'est un cercle vicieux qui dure plus d'un mois et qui n'en finit pas", témoigne un homme âgé de 70 ans. […] À la nouvelle ville Ali Mendjeli, […] c'est

> l'anarchie qui a pris place. En effet des dizaines de personnes se sont rendus aux bureaux de vote pour réclamer leur carte d'électeur qu'ils attendent depuis plus d'un mois. »[800]

Les discours d'habitants rendent compte de l'inefficacité de l'antenne communale en termes de services administratifs. Celui du délégué communal indique qu'il en de même en termes de services urbains comme l'entretien de la voirie ou de l'éclairage public.

> « […] Les responsables qui gèrent la ville reconnaissent leur impuissance à résoudre tous ces problèmes. Le nouveau wali M. Bédoui a pu ainsi avoir un premier aperçu et découvrir l'étendu des dégâts lors de sa première sortie sur le terrain. Sur place, il recevra l'aveu franc du premier responsable de la nouvelle ville, M. Hayoul, délégué de la [commune] d'El Khroub, qui n'a pas hésité à énumérer les nombreux problèmes qu'il rencontre tous les jours : "tous les matins je dois vérifier le passage des balayeurs et le soir je dois aussi m'assurer que l'éclairage public fonctionne normalement. Le pire est que je suis entouré d'une équipe composée de huit assistants !", regrette M. Hayoul. Interrogé sur les solutions préconisées pour résoudre un problème plutôt administratif il nous a affirmé "qu'il faudrait mettre en place une véritable commission composée de plusieurs secteurs" »[801].

On ne peut être qu'en accord avec les causes de dysfonctionnements rapportées par l'élu. L'effectif d'employés énoncé est trop petit et l'ensemble des secteurs à gérer ne peut être pris en charge par un seul délégué communal. Cependant, même si l'effectif du personnel était recomposé à la hauteur des tâches de gestion qui incombent à l'antenne communale et l'organisation de celle-ci était réformée avec une sectorisation par compétence de la gestion d'Ali Mendjeli, le problème du financement subsisterait.

L'annonce publique, courant 2013[802], d'un projet de subdivision territoriale par le truchement de la création de nouvelles antennes communales, appuie d'avantage la démonstration de la faiblesse de l'encadrement politico-administratif qui prévaut à Ali Mendjeli. Il faut noter que ce projet n'est pas spécifique à la zone urbanisée mais rentre dans le cadre d'une politique nationale visant « la réhabilitation du service public administratif et l'amélioration de la relation administration-citoyens ». Ainsi, il serait prévu de découper la commune d'El Khroub en sept secteurs urbains ayant chacun une

[800] *Liberté*, 29.11.2012, « Les élections en direct ».
[801] *Horizons*, 10.11.2010, « Constantine-Ali Mendjeli : une grande cité dortoir ».
[802] *Algérie presse service*, 26.02.2013, « Constantine : de nouvelles délégations communales pour contribuer à la réhabilitation du service public ».

antenne communale, dont deux pour la "ville nouvelle". Le fait qu'elle soit annoncée par la wilaya de Constantine, prouve à nouveau la prégnance de ce service déconcentré de l'administration dans les décisions relatives au gouvernement de la "ville nouvelle"[803].

> « *Secteur urbain et antenne c'est la même chose. La nouvelle ville pour l'instant n'a qu'un seul délégué, si elle est découpée, il y aura plusieurs délégués, un par secteur. C'est pour maîtriser la gestion, pour bien faire marcher la ville.* » (R. Boussouf, président de l'APW entre 2002 et 2012, entretien, 13 mars 2013).

Ainsi, secteur urbain et antenne communale sont institutionnellement équivalents. L'idée que l'ajout d'un deuxième délégué communal ouvre à une meilleure gestion d'Ali Mendjeli est recevable mais cette action à venir ne semble pas suffisante. En comparant l'encadrement projeté avec celui qui prévaut actuellement dans la commune de Constantine, même si le projet est réalisé, il ne résorbera pas le déficit d'encadrement politico-administratif. En effet, Constantine compte neuf secteurs urbains, créés en 1993, pour une population de 462 055 habitants en 1998. Il y aurait seulement deux secteurs urbains pour Ali Mendjeli alors que la zone urbanisée compterait actuellement 200 000 habitants d'après les discours officiels, soit presque deux fois moins que la "norme constantinoise".

8. B.5.2. La création de l'EGUVAM

Ce n'est qu'au début de l'année 2011 qu'est créé un Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) : l'Établissement de gestion de la nouvelle ville Ali Mendjeli (EGUVAM). Officiellement, cette décision est prise car les services communaux chargés de la gestion urbaine fonctionnaient de façon insatisfaisante mais il semble clair que la direction impulsée par la wilaya a joué. L'institution de cet EPIC est sensée permettre à la collectivité locale de renforcer ses moyens d'intervention et de disposer d'un organe régulateur pour ses missions de gestion urbaine[804]. Officieusement, une autre raison explique cette décision. C'est aussi à défaut d'avoir obtenu une

[803] C'est aussi ce qu'atteste l'extrait suivant. « *Ce qui est intéressant, c'est de voir les résolutions de la wilaya, parce que là* [dans la loi relative à la commune], *tu ne trouves pas ce qui a été décidé. Par exemple de diviser la nouvelle ville en plusieurs secteurs urbains, ça tu ne l'as pas.* » (R. Boussouf, président de l'APW entre 2002 et 2012, entretien, 13 mars 2013)

[804] D'après les informations exposées sur le site internet de la wilaya de Constantine.

territorialisation communale de la zone urbanisée qu'elle a été prise. Un statut communal aurait permis des dotations budgétaires de l'État, ce que permet la création d'un EPIC.

> « *Vu les problèmes de gestion, vu qu'on n'a pas pu avoir un statut* [communal] *pour cette ville… Quand elle a un statut, on peut avoir de l'argent. Comme on n'a pas pu avoir de l'argent, qu'est ce qu'on a fait ? On a créé un EPIC.* […] *Quand tu créés un EPIC, il y a son argent qui vient avec, l'État te donne de l'argent et là, ça va fonctionner.* » (R. Boussouf, président de l'APW de Constantine entre 2002 et 2012, entretien, 13 mars 2013)

Les missions de l'EGUVAM, dirigée par un ancien cadre supérieur de l'administration territoriale et dont le siège social se situe dans la zone urbanisée, sont :
- le balayage et le ramassage des ordures à travers les cités de la "ville nouvelle"
- l'exécution de tous types d'opérations de nettoyage et d'assainissement ;
- l'entretien des espaces verts à Ali Mendjeli ;
- la maintenance de l'éclairage public ;
- l'entretien de la voirie.

Le rôle de la wilaya de Constantine, une fois de plus, est prépondérant dans la décision de créer un tel EPIC. Cette création fait suite à une délibération de l'APC d'El Khroub[805] mais elle est entérinée par un arrêté du wali de Constantine[806]. En outre, le financement pour la mise en marche de l'EGUVAM provient du budget de la wilaya. Il est séparé en deux subventions, l'une d'un montant de sept millions de dinars (65 000 euros) pour son fonctionnement et l'autre, d'un montant de cent millions de dinars (931 000 euros) afin de le pourvoir en matériel, notamment des véhicules.

Certaines données indiquent qu'un an et demi après sa création, l'EGUVAM n'est pas en mesure d'assurer l'ensemble des missions qui lui ont été imparties et que celles-ci ne sont pas si bien déterminées. Alors que la zone urbanisée ne compte qu'un seul jardin public, celui-ci manque d'entretien et a l'aspect « d'une véritable poubelle »[807]. S'agissant de l'éclairage public, le wali a, au cours d'un conseil de wilaya, demandé à ce que la réalisation, l'entretien et la maintenance des projets en relation avec ce secteur soient attribués à l'Entreprise publique communale pluridisciplinaire des travaux (EPCT) de la

[805] N°131, 02.01.2011.
[806] N°125, 25.01.2011.
[807] *Le Quotidien d'Oran*, 16.07.2012.

collectivité locale d'El Khroub[808]. Le fonctionnaire a réitéré cette demande un peu plus de six mois plus tard[809].

8. B.5.3. Le transport public : exemple d'un service urbain médiocre malgré une transgression réglementaire

D'après nos entretiens avec les habitants de la zone d'Ali Mendjeli, la desserte en transport ne comptait pas parmi leurs préoccupations quotidiennes majeures. Peut-être n'avions-nous pas assez fouillé ce thème ? Nous n'avons pas distingué le transport public du privé. Prises dans leur ensemble[810], il est indéniable que les possibilités de transports étaient suffisantes. Néanmoins, selon le journal *El Moudjahid*, la situation n'est plus ce qu'elle était[811]. Du fait d'un parc d'autobus publics en sous-effectif, qui compte une vingtaine d'unités, l'accessibilité tant d'Ali Mendjeli que de Constantine est difficile. Ces transports collectifs sont souvent surchargés et les attentes aux arrêts sont longues. Le recours aux transports collectifs privés n'est pas souhaité par les habitants à cause de son image d'insécurité due à une qualité souvent douteuse du matériel. Les taxis officiels sont évités à cause des prix pratiqués, prohibitifs pour de nombreux résidents. Ainsi le phénomène des taxis dits clandestins[812], dont le coût est moindre, est très développé à Ali Mendjeli car le service urbain essentiel qu'est le transport public est dans état médiocre. Pourtant, par l'intermédiaire d'un arrangement, il fait l'objet d'une infraction à la réglementation.

Alors que la commune de Constantine n'est pas habilitée à intervenir sur la zone d'Ali Mendjeli puisque celle-ci est hors de son territoire, c'est elle qui assure, mais donc à minima, le transport collectif public. L'Entreprise des transports de Constantine (ETC), assure la liaison entre les deux entités urbaines.

> « *J'ai été membre du conseil d'administration de l'ETC. Normalement elle ne doit pas sortir du périmètre urbain de Constantine parce que c'est le transport urbain. Mais là, on*

[808] Voir le communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya de Constantine, 23.08.2012, « Éclairage public et travaux de voirie à Ali Mendjeli ».
[809] Voir le communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya de Constantine, 16.03.2013, « En marge d'un conseil de wilaya ».
[810] Autobus public et privé, taxis officiels et clandestins.
[811] 19.09.2011, « Transport à Ali Mendjeli (Constantine) : les habitants souffrent le martyr ».
[812] Le transport par taxi clandestin est une pratique illégale. Le chauffeur, qui occupe souvent un autre emploi, propose ce service, sans en avoir l'autorisation officielle, pour augmenter ses revenus.

a fait une exception pour la nouvelle ville, parce qu'il y a une forte population constantinoise qui est là. Donc on a fait un effort. Cà a été discuté, c'est-à-dire, même au niveau de la loi algérienne, ça interdit ça. C'est-à-dire qu'un transport urbain, ne doit pas aller en périurbain. Cà ça a été discuté, mais là on a fermé l'œil, on a mis des bus sur la nouvelle ville. » (R. Boussouf, président de l'APW de Constantine entre 2002 et 2012, entretien, 13.03.2013)

La loi relative à la commune donne la possibilité de créer des systèmes d'intercommunalité, notamment pour la gestion de services communaux, mais il n'y a pas, à notre connaissance, de telle structure regroupant les communes d'Aïn Smara, de Constantine et d'El Khroub.

8. B.5.4. Le lancement précoce d'un plan spécial : le « programme d'urgence de mise à niveau urbaine »

Le gouvernement central a accordé ce plan en novembre 2011 à la wilaya de Constantine après qu'elle lui en ait fait la demande dans une lettre-rapport. Apparemment structuré en deux phases, le programme d'urgence de mise à niveau urbaine d'Ali Mendjeli, d'un coût important qui dépasse les 10 milliards de dinars (93 millions d'euros), a pour objectif officiel de réduire les carences en termes d'équipements d'infrastructures et de superstructures de la "ville nouvelle". L'enveloppe budgétaire est utilisée par les institutions sous la tutelle de la wilaya telles que la Direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) et la Direction du logement et des équipements publics (DLEP). Selon le secrétaire général de la wilaya, ce programme devrait « résorber les lacunes et donner un nouveau souffle à cette agglomération »[813]. D'après le wali, ce programme est nécessaire car « Ali Mendjeli a été construite dans la précipitation et sans repères urbanistiques fiables, d'où l'urgence d'opérer des actions de remodelage, de requalification et même d'embellissement afin de procurer un cadre de vie agréable et moins impersonnel à ses résidents »[814]. Ce plan consiste en la réalisation d'une série d'équipements de superstructures et d'infrastructures variés et nombreux tels que :
- le réseau d'alimentation en eau potable de deux unités de voisinage ;

[813] *Rhumel*, mai 2012, n°4, p. 18.
[814] *Algérie presse service*, 20.08.2012, « Ville Ali Mendjeli : 1ère tranche du programme de mise à niveau achevée avant fin 2013 ».

- un réservoir de 50 000 m³ doté d'une station de pompage ;
- des travaux d'éclairage public et de voirie ;
- sept sûretés urbaines ;
- une sûreté de daïra ;
- dix huit groupes scolaires ;
- quatre collèges ;
- trois lycées ;
- une polyclinique ;
- trois salles de soins
- stade de football d'une capacité de 3 000 places ;
- deux complexes sportifs de proximité ;
- une salle omnisports ;
- quatre maisons de jeunes ;
- cinq bibliothèques ;
- dix crèches;
- des agences postales dont le nombre n'est pas communiqué ;
- cinq marchés de proximité dont le nombre n'est pas communiqué ;
- un cimetière ;
- un tribunal ;
- dix jardins publics ;
- une piscine[815].

Une première remarque sur ce plan spécial concerne sa précocité. On est tenté d'écrire que, déjà, la zone urbanisée d'Ali Mendjeli nécessite une remise à niveau coûteuse alors que son premier cycle urbain n'en est qu'à son premier tiers, si l'on considère à l'instar de G. Baudelle[816] que la durée moyenne est de trente ans. Deuxièmement, la mise en œuvre de ce programme d'urgence de mise à niveau urbaine est une preuve supplémentaire de l'inefficacité des mécanismes de gouvernement de la "ville nouvelle". Par ailleurs, ce plan spécial invite au doute tant les incohérences et les opacités qui le concernent sont nombreuses.

[815] Cette liste est effectuée à partir des projets annoncés dans les communiqués officiels de la wilaya que nous citons dans les deux pages suivantes. Ce travail n'est pas évident car, à l'instar du poids démographique de la "ville nouvelle", les administrateurs locaux "jonglent" avec les quantités d'équipements d'un communiqué à un autre.

[816] Baudelle G., Ducom E., 2008, « Renouveler les villes nouvelles ? », *Urbanisme*, n°362, pp. 33-36.

Le montant du financement de la première tranche est marqué par sa versatilité. Ainsi il est de 14 milliards de dinars en novembre 2011 (130 millions d'euros), puis de 16 milliards de dinars en janvier 2012 (149 millions d'euros), à nouveau de 14 milliards en février 2012 (130 millions d'euros), puis de 20 milliards en mai 2012 d'après une interview du secrétaire général de la wilaya (186 millions d'euros). Ensuite, il passe à 18 milliards de dinars en août 2012 (167 millions d'euros) pour redescendre à 14 milliards (130 millions d'euros) en février 2013[817]. Il y aussi des fluctuations pour ce qui est du budget global de ce plan, c'est-à-dire le financement de l'ensemble des tranches : il passe de 36 milliards de dinars (335 millions d'euros) en aout 2012 à 40 milliards (372 millions d'euros) en février 2013[818]. De plus, si l'on considère la dernière somme annoncée, celle de 14 milliards de dinars (130 millions d'euros), il semble que le montant du budget ne soit pas à la hauteur du coût supposé de l'ensemble des réalisations projetées. En effet, à elle seule, la réalisation des dix jardins publics et des 25 établissements scolaires, celle des travaux de voirie et d'éclairage public et celle du cimetière, respectivement évaluées à quatre milliards (37 millions d'euros) pour les deux premiers et quatre cent millions de dinars pour le dernier (3,7 millions d'euros)[819], représentent plus de la moitié du budget global de la première tranche. Si l'on rajoute les deux milliards et demi de dinars (23 millions d'euros) prévus pour raccorder en eau potable les différents programmes de logements en cours et la ville universitaire, ainsi que les cinq milliards de dinars (46,5 millions d'euros) réservés à l'aménagement de plusieurs unités de voisinage[820], le budget global annoncé est dépassé de presque deux milliards de dinars (18 millions d'euros).

Le phasage du « programme d'urgence de mise à niveau » est aussi l'objet d'incohérences. Ainsi la programmation est composée de deux phases mais quelques

[817] Ces sommes sont respectivement indiquées dans les sources suivantes : communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 23.11.2011, « Première tranche du programme d'urgence pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli » ; communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 31.01.2012, « Le ministre des Ressources en eau en visite à Constantine » ; communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya de Constantine, 02.02.2012, « Programme d'urgence de la mise à niveau d'Ali Mendjeli » ; *Rhumel*, mai 2012, n°4, « Mise à niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli. Refondation d'une destination privilégiée » ; communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 23.08.2012, « Programme de mise à niveau de la ville Ali Mendjeli » ; communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 16.02.2013, « Inspection des projets de la première tranche du programme d'urgence de mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

[818] *Algérie presse service*, 20.08.2012, « Ville Ali Mendjeli : 1ère tranche du programme de mise à niveau achevée avant fin 2013 » ; communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 16.02.2013, « Inspection des projets de la première tranche du programme d'urgence de mise à niveau de la ville d'Ali Mendjeli ».

[819] *El Watan*, 08.11.2012, « Important déficit en équipements publics » ; Communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 23.08.2012, « Éclairage public et travaux de voirie à Ali Mendjeli » ; *Le Quotidien d'Oran*, « Ali Mendjeli : quatre milliards pour un cimetière ».

[820] Communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 23.11.2012, « Première tranche du programme d'urgence pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

jours après il est dit par le secrétaire général de la wilaya que la première tranche sera suivie d'autres tranches s'étalant jusqu'en 2015. Et finalement, le phasage est annoncé en deux tranches[821]. En outre, en novembre 2011, le secrétaire général exprime la validation rapide à venir de la seconde phase par le gouvernement central. Mais en août 2012, le wali indique la période de juin 2013 comme « un rendez-vous où un point de situation sur les projets doit être fait avant de formuler la demande auprès des pouvoirs centraux d'accorder à Ali Mendjeli la deuxième tranche du programme de mise à niveau »[822]. Toujours dans le registre de la temporalité, le démarrage effectif du plan spécial accuse un certain retard puisque prévu pour mars 2012, il est repoussé à mi septembre 2012[823].

Du point de vue des projets qu'il contient, ce plan spécial tient du "fourre-tout". Il prévoit les réalisations de projets qui répondent à la résorption de l'état de sous-équipement de l'existant mais aussi des actions propres pour des situations qui ne sont pas déficitaires. On pense par exemple au volet hydraulique et aux programmes de logements qui ne tiennent pas d'une mise à niveau.

Il parait très peu probable que le délai de fin de réalisation de l'ensemble des projets de la première tranche fixé « avant fin 2013 »[824], par ailleurs peu précis, sera respecté. Cette phase comprend la réalisation de vingt cinq établissements scolaires. Or en août 2012, seulement deux projets sont lancés et encore, ils n'en sont qu'au stade de l'installation des chantiers[825]. Il n'est question ici que des équipements en infrastructures scolaires. D'ores et déjà l'annonce des réalisations d'une piscine et de deux bibliothèques pour la fin de l'année 2012, faite par le secrétaire général de la wilaya[826], n'a pas été respectée.

Enfin, ce plan n'est pas en rupture avec les pratiques d'aménagement urbain précédentes. Il consiste en l'annonce de nombreux projets mais aucune modalité *ad hoc* de mise en œuvre n'est signalée par son porteur.

---

[821] Communiqués mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 17.11.2012, « Un vaste programme de développement accordé pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli » ; 23.11.2012, « « Première tranche du programme d'urgence pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli » ; 16.02.2013, « Inspection des projets de la première tranche du programme d'urgence de la mise à niveau de la ville d'Ali Mendjeli ».

[822] Communiqués mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 17.11.2012, « Un vaste programme de développement accordé pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli » ; 23.08.2012, « Programme de mise à niveau de la ville Ali Mendjeli ».

[823] Communiqués mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 02.02.2012, « Programme d'urgence de la mise à niveau d'Ali Mendjeli » ; 23.08.2012, « Programme de mise à niveau de la ville Ali Mendjeli ».

[824] *Algérie presse service*, 20.08.2012, « Ville Ali Mendjeli : 1ère tranche du programme de mise à niveau achevée avant fin 2013 ».

[825] Communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 23.08.2012, « Programme de mise à niveau de la ville Ali Mendjeli ».

[826] Communiqué mis en ligne sur le site internet de la wilaya, 02.02.2012, « Programme d'urgence de la mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

8. B.6. La demande insatisfaite d'un statut territorial propre à Ali Mendjeli

Très rapidement, les élus concernés par la situation territoriale inadaptée de la zone d'Ali Mendjeli, ont perçu sa transformation en commune spécifique comme une solution à son problème de gestion. Leur raisonnement est simple, avec un statut territorial propre, la "ville nouvelle" bénéficierait de dotations budgétaires communales allouées par l'État. Ainsi des requêtes de redécoupage territorial pour arriver à cette fin et spécialement pour Ali Mendjeli ont été faites à de nombreuses reprises, soit auprès de la Primature, soit auprès du Ministère de l'Intérieur. Les demandeurs sont des élus de l'assemblée populaire d'El Khroub, des élus de l'assemblée populaire de la wilaya ou encore l'actuel wali, en poste depuis 2010 et son prédécesseur.

> R.B. : *« On n'a pas pu avoir un statut pour cette ville… On a demandé à maintes reprises, on a demandé au ministère de l'Intérieur, au premier ministre, on n'a pas cessé de le demander. »*
> J.M.B. : *« Mais qui l'a demandé ? »*
> R.B. : *« Les élus, l'APW, les élus du Khroub. »*
> J.M.B. : *« Vous, en tant que président de l'APW, vous aviez demandé un statut ? »*
> R.B. : *« On avait demandé comme ça, c'est-à-dire que ce n'est pas [formel]. Le wali l'avait demandé également. On l'a demandé à maintes reprises. Moi personnellement je l'ai demandé plusieurs fois, c'est-à-dire comme ça, en discutant avec les responsables, les ministres, de l'intérieur. »*
> J.M.B. : *« De manière informelle plutôt ? »*
> R.B. : *« Ils le savaient ! Mais on ne peut pas le faire par écrit, parce que c'est… On l'a demandé depuis longtemps [Boudiaf], on le demande toujours [Bedoui]. Les élus le demandent toujours, le réclament ce statut. Vous pouvez le noter. »*
> J.M.B. : *« Mais par exemple, l'APC du Khroub, le wali, je comprends qu'ils demandent le statut mais vous, l'APW, quelles sont les prérogatives, pourquoi vous l'avez demandé ? »*
> *R.B. : « Non mais c'est pour régler les problèmes de la nouvelle ville, quand elle a un statut, on peut avoir de l'argent, on peut avoir tout. »* (R. Boussouf, président de l'APW de Constantine entre 2002 et 2012, entretien, 13 mars 2013).7

Un dénouement territorial a été proche mais il est difficile d'en saisir le contenu tant les discours sont contradictoires. Ce qui est sûr, c'est que le redécoupage, promis aux élus

locaux et qui n'a finalement pas eu lieu, n'était pas spécifique au cas d'Ali Mendjeli. Il s'inscrivait dans le cadre d'un redécoupage territorial pour l'ensemble du territoire national. En 2008, la promesse était déjà faite aux élus locaux d'un remaniement territorial. Il apparaît aussi qu'il était administratif et politico administratif.

> F.H. :« *Ils sont presque arrivés au bout de leur peine* [les habitants d'El Khroub et d'Ali Mendjeli] *parce que la gestion ça va aller parce que son autonomisation elle est imminente. Oui d'après le wali, d'après l'APW, elle est imminente.* […] *Bon, Madame notre chef de daïra a appelé l'APC et nous a demandé de faire un travail. Ce travail consiste à faire une simulation d'un budget de fonctionnement, et en même temps un tableau des effectifs. Une façon de faire une simulation sur la base du budget de l'APC d'El Khroub, la commune, et en même temps l'effectif existant. Et nous avons effectué ce travail, nous l'avons remis à la chef de daïra qui l'a fait passer à M. le Wali, donc où nous avons reçu l'information qu'il a fait remonter ce dossier complet au ministère de l'Intérieur, pour nous dégager une enveloppe budgétaire, avec la possibilité de faire un regroupement et de faire un découpage administratif officiel. »*
>
> J.M.B : *« Mais là on parle bien d'un découpage administratif, mais pour un découpage politico-administratif ? C'est-à-dire y'aura-t-il un maire* [un président d'APC] *pour Ali Mendjeli ? »*
>
> F.H. : *« C'est-à-dire, il y a un découpage administratif qui est le suivant. Le président de la République va déclarer, incessamment, qu'il va y avoir des nouvelles wilayas et des wilayas délégués. Et comme vous le savez selon le découpage, l'administration algérienne, lorsque la wilaya elle est crée, on doit avoir deux à trois daïras, qui dit daïra fait qu'on doit avoir deux ou trois APC. Et pour le nouveau découpage, il parait que la ville du Khroub va devenir wilaya déléguée, avec la création par rapport à la population existante au niveau d'Ali Mendjeli comme daïra, mais ça c'est des trucs officieux, je vous dis ça officieusement. C'est les dires des responsables mais qui nous disent que c'est des propositions qui vont au sénat, à la présidence de la république, c'est des accords tacites. Parce que pour nous, c'est un élargissement, encore, de pouvoir administratif. Donc la ville du Khroub elle ne peut pas devenir daïra, elle va devenir wilaya déléguée. Il va y avoir la daïra du Khroub et la daïra d'Ali Mendjeli, donc une wilaya déléguée avec deux daïras. »* (F. Hayoul, élu de l'APC d'EL Khroub, entretien, 12 juin 2008)

Cinq ans après, cet élu changerait sûrement le registre de l'imminence par celui du retard.

J.M.B. : *« Concernant le nouveau découpage qui a été gelé, est ce que la nouvelle ville a été promue chef lieu de commune ? »*

R.B. : *« Non. Ce n'était pas prévu. »*

J.M.B. : *« Pourquoi ça a été gelé ? »*

R.B. : *« Problème politique. C'est-à-dire que toutes les régions, toutes les villes, voulaient changer de statut, par exemple voulaient avoir un wali délégué, ou voulaient être chef lieu de wilaya, et bien ça faisait un problème. C'est-à-dire que faire monter une agglomération et pas une autre, c'était… »*

J.M.B. : *« Parce que ce qui était prévu, c'était de faire monter Ali Mendjeli en wilaya déléguée ? »*

R.B. : *« Oui. »*

J.M.B. : *« Ou le Khroub en wilaya déléguée et Ali Mendjeli en daïra ? »*

R.B. : *« Même le Khroub ça allait avoir un wali délégué, directement. Mais c'est pour ces raisons que ça a été gelé. »*

J.M.B : *« Donc il y a eu des retours sur vos demandes ? »*

R.B. : *« Non mais c'est au niveau national. C'est gelé sur l'ensemble national. Au niveau national, sinon on dirait pourquoi Ali Mendjeli et pas nous ? Surtout avec les derniers problèmes, ce que les européens appellent printemps arabe. C'est de là qu'on a peur de toute action. »* (R. Boussouf, président de l'APW de Constantine entre 2002 et 2012, entretien, 13 mars 2013)

Selon les deux extraits d'entretiens qui précèdent, le statut qu'a failli avoir Ali Mendjeli varie de celui de daïra à celui de wilaya délégué. Quant aux explications du *statu quo* fournies par le président de l'APW, l'une est plus convaincante que l'autre. Le fait que le remaniement territorial ne puisse exclusivement concerner Ali Mendjeli car les autres régions demandeuses auraient argué leurs spécificités le nécessitant est recevable. En revanche, la raison sécuritaire manque d'explication. D'autant plus que le projet était en préparation en 2008 et que l'"hiver" arabe n'a débuté qu'à la fin de l'année 2010.

Depuis cette période, un redécoupage territorial a été annoncé publiquement à plusieurs reprises, sûrement plus pour apaiser les élus d'El Khroub et la population d'Ali Mendjeli que pour être vraiment effectué. En février 2012, le secrétaire général de la wilaya indique que, suite au conseil interministériel du dix huit novembre 2011, la zone d'Ali Mendjeli devrait être érigée à la fois en commune et chef lieu de daïra. Néanmoins, il ne précise aucune échéance. Sept mois après, les propos du même fonctionnaire, rapportés dans un entretien accordé au magazine d'information affilié à la wilaya de

Constantine sont contradictoires : d'une part, la "ville nouvelle" serait « appelée à être promue prochainement daïra » et d'autre part elle devrait avoir « un rang de municipalité ou de daïra »[827]. Comme précédemment, aucune échéance n'est fournie. Le contenu du statut devient flou.

La récente déclaration faite par le ministre de l'Intérieur qui accompagnait le Premier ministre lors d'une visite à Ali Mendjeli ne fait que repousser une transformation territoriale qui semble inéluctable mais dont on peut se demander si elle n'aboutira pas qu'à la force de revendications citadines – citoyennes ? – fortes.

> « Le ministre de l'Intérieur et des collectivités locales, M. Daho Ould Kablia, a indiqué samedi à Constantine que les habitants d'Ali Mendjeli doivent exprimer le vœu de voir leur ville s'ériger en commune "pour faciliter la tâche aux instances concernées". […] Ould Kablia a souligné que les habitants de cette nouvelle ville doivent "demander cette promotion pour que ce projet puisse être concrétisé". Il a ajouté […] que les instances centrales "veulent que cette nouvelle ville soit érigée en commune sur la base d'une ordonnance qui devra être prise par le président de la République". Le ministre a expliqué que la prise d'une telle décision "impliquera forcément l'Assemblée populaire nationale (APN) qui devra débattre de ce projet avant que le président de la République ne décide en dernière instance". »[828]

Ce discours a lieu neuf mois après les annonces faites par le secrétaire général de la wilaya. Encore une fois, aucune échéance précise n'est apportée. Il est étonnant que le ministre de l'Intérieur appelle les habitants à manifester leur volonté de faire adopter un statut communal à leur espace de vie. D'autant plus que cela a été fait à maintes reprises par leurs représentants élus. En outre, le fait que le remaniement territorial d'Ali Mendjeli doive être débattu à l'APN revient presque à le condamner puisque s'il a lieu pour le cas d'Ali Mendjeli, l'hypothèse est forte que les députés exigent qu'en contrepartie, il en soit de même pour d'autres cas. Cela entrainerait de fait une généralisation de ce type de demande, ce à quoi le pouvoir central ne semble actuellement pas enclin.

[827] *Rhumel*, mai 2012, n°4, p. 18.
[828] *Algérie presse service*, 16.02.2013, « Ould Kablia : "C'est aux habitants d'Ali Mendjeli (Constantine) de demander un statut pour leur ville" ».

8. B.7. D'autres pistes probables de l'inertie territoriale au sens politico-administratif

Les perspectives de remaniement du maillage politico-administratif font l'objet de revendications territoriales sur des bases tribales encore très actives en Algérie. La promulgation d'un territoire en chef de lieu de commune ou de wilaya attise les convoitises, notamment par les enjeux financiers que cela suppose. Un changement territorial de ce type implique des dotations budgétaires substantielles de l'État, tant pour le fonctionnement de l'institution que pour le développement de son territoire de tutelle. A l'échelle du territoire national, il n'y pas que l'espace d'Ali Mendjeli qui prétende à un changement de son statut politico-administratif. De nombreux autres territoires sont « *aux aguets* »[829]. Si la promulgation de la zone d'Ali Mendjeli en chef-lieu de commune puis en celui d'une wilaya constitue un enjeu local pour la population et les gouvernants, c'est surtout parce qu'elle constitue une des pièces d'un échiquier politique national, aux répercussions locales ailleurs que dans le constantinois, qu'elle n'a pas encore été actée. Le changement d'échelle est nécessaire pour tenter de cerner les causes qui font d'Ali Mendjeli un espace urbain politiquement déterritorialisé. La question du remaniement territorial d'Ali Mendjeli n'est pas seulement locale, elle renvoie à une échelle nationale.

Les populations d'autres espaces, souvent animés par le fait tribal, sont dans l'attente d'une promulgation territoriale. Le cas de l'est algérien est illustratif. Dans la wilaya d'Oum El Bouaghi, contiguë au sud de celle de Constantine, trois communes prétendent à leur transformation en chef-lieu de wilaya. La collectivité territoriale d'Aïn M'Lila serait fortement pressentie, au dépend de celles d'Aïn Fakroun et d'Aïn Beïda. Or, ces deux dernières font valoir leurs arguments, comme l'essor fulgurant de son tissu économique pour Aïn Fakroun. Des tensions s'opèrent aussi entre les communes d'Azzaba et d'El Harrouch, situées dans la wilaya de Skikda. Chacune d'entre elles veut obtenir le statut de chef-lieu de wilaya. Il en est de même dans la wilaya d'El Tarf où les habitants d'El Kala ne comprennent toujours pas pourquoi un petit centre agricole de quelques milliers d'habitants a été promu chef-lieu de wilaya au détriment de leur territoire. Les déceptions et les attentes liées aux actions de refonte territoriale ne se cantonnent pas uniquement dans l'est algérien, le phénomène est diffus à l'ensemble du territoire national. Au sud d'Oran, dans les hautes plaines de l'ouest, la commune de

[829] H. Layeb, 1er Vice-Président de l'APC de Constantine entre 2002 et 2012, entretien, le 17 mai 2013.

Mechria demanderait un nouveau statut. Le fait que la commune de Naâma ait été érigée en chef-lieu de wilaya aux dépens de son territoire n'est pas accepté par la population de Mechria.

De cette situation, le Gouvernement central, qui prend les décisions en matière de maillage politico-administratif, est pris en étau. Il ne peut pas faire de l'espace d'Ali Mendjeli un cas particulier en le promouvant uniquement. D'autres remaniements territoriaux doivent être exécutés de façon synchrone mais la désignation des communes concernées tarde à cause de la complexité des choix à opérer, loin de reposer uniquement sur des considérations objectives ou qui tentent de s'en approcher. La politique politicienne guide aussi fortement les redécoupages. Le niveau d'une telle prise de décision est national, à l'échelon du Conseil des ministres. Or le cas de la promotion territoriale d'Ali Mendjeli apparait comme une carte dans un jeu. Il faut qu'elle rapporte, politiquement, électoralement. Dans ce jeu, la question déterminante tient dans l'identité des autres territoires qui accompagneront celui d'Ali Mendjeli dans le wagon de la refonte politico-administrative. En outre, c'est parce que le choix est sensible que le Gouvernement ne prends pas de décision. Dans le contexte d'effervescence sociétale actuel, un redécoupage territorial pourrait jouer le rôle d'un détonateur de mécontentements.

Cette sensibilité et cette complexité de la question du maillage administratif s'illustre aussi en Tunisie, en France ou au Maroc, où adéquation territoriale ne rime pas avec adéquation politique et politicienne. En 1974, le découpage du gouvernorat de Siliana a suscité des mécontentements au sein de la population de Makhtar. Dans cet espace, la zone tribale la plus forte, et donc la plus a même des mener des revendications, se situe à Makhtar. Le Gouvernement d'alors a préféré retenir Siliana comme chef-lieu afin de faire émerger une zone plus faible qui fait aujourd'hui une sorte de contrepoids au sein du gouvernorat[830]. Le fait du prince s'observe en France lors de la détermination des métropoles d'équilibre. Initialement, la Délégation à l'aménagement du territoire et à l'action régionale retient six territoires urbains. Suite à la montée au créneau de certaines communes et au renouvellement de la Présidence de la République, le nombre est réévalué à huit puis à neuf, le dernier espace urbain retenu étant Clermont-Ferrand. Récemment, le processus de réforme des collectivités locales, débuté en 2008, a fait l'objet de nombreuses controverses et a du être révisé de nombreuses fois. Si les porteurs

[830] Cf. J.-M. Miossec, 1986, « Dans le haut tell tunisien : Siliana, du Souq au chef-lieu de Gouvernorat », *Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe*, P. Signoles, (dir.), URBAMA, pp. 287-308.

du projet ont émis l'idée de la suppression des départements, le tollé provoqué ne les a pas incités à la retranscrire par écrit. De même, la création de l'échelon « métropole », n'a pu être acceptée sans que ne soit créé en contrepartie celui de « pôle métropolitain ». Dans le cas marocain, J.-F. Troin a montré que la régionalisation du politique, ne coïncidait pas avec celle d'un géographe dont les représentations seraient guidées par l'objectivité[831]. On se remémorera le cas de Settat dont la promulgation territoriale est essentiellement due à l'origine territoriale du Ministre de l'Intérieur d'alors.

Pour revenir au cas d'Ali Mendjeli, les annonces de remaniement territorial sur fonds de secteur urbain semblent être un écran de fumée qui dissimule les difficultés du Gouvernement à choisir les autres territoires à promouvoir. En effet, les espaces relégués pourraient facilement devenir le théâtre de contestations et de revendications sociales fortes qu'il cherche à éviter. Ainsi, l'ancien 1er Vice-président de l'APC de Constantine explique :

> « *J'ai fait une réunion fermée avec le président de l'APW, le wali et le Ministre de l'Intérieur Zherouni. C'était en 2006. Il a m'a dit "mon fils, plus jamais ça. Vous allez être surpris d'ici un à deux mois, c'est prêt. C'est sur la table du Président, on attend plus qu'une signature et on va promulguer ça dans le journal officiel". Et puis rien. C'est une affaire éminemment politique qui se passe au sommet. Il m'a dit qu'on ne peut pas promouvoir uniquement Ali Mendjeli et laisser les autres, sinon ils vont crier. Quelqu'un qui habite à Relizane, il ne connait pas Ali Mendjeli !* » (H. Layeb, entretien, 17 mai 2013)

Enfin, la complexité du remaniement territorial s'explique aussi par la volonté du Gouvernement de procéder à une action globale pour des raisons financières et de faisabilité. Deux modifications du maillage territorial ont eu lieu depuis l'Indépendance, en 1974 et 1984, et il n'est pas question de faire un nouveau découpage chaque décennie vu le cout que cela représente. C'est en partie pourquoi les redécoupages de wilayate et de communes sont intriqués.

Le Gouvernement ne veut pas faire d'Ali Mendjeli une particularité locale en attribuant à ce seul espace un nouveau statut territorial. Cette préoccupation locale, parce qu'elle déterminée par des enjeux à d'autres échelles, n'est pas dénouée.

[831] 2002, (dir.), *Maroc. Régions, pays, territoires*, 504 p.

8. B.8. Le défaut d'une citoyenneté locale adaptée

8. B.8.1 La gestion d'Ali Mendjeli par la commune d'El Khroub, objet de vives critiques par les habitants de la zone

D'après les habitants d'Ali Mendjeli, même si il y a un organe de gestion urbaine de la "ville nouvelle", l'antenne communale d'El Khroub, c'est comme si il n'y en avait pas. Le gouvernement d'Ali Mendjeli est sévèrement fustigé. Les principaux reproches concernent l'inaction des élus. Cette situation est due à un faisceau de facteurs dont certains ne sont pas spécifiques et pourraient être développés dans d'autres cas de gestion territoriale, en Algérie et ailleurs. On pense ici aux thèmes de la corruption et du mandat électoral utilisé à des fins personnelles et qui, comme souvent, tiennent du fantasme tant que les faits ne sont pas avérés. Certains expliquent que l'inaction des élites politiques chargées de la gestion d'Ali Mendjeli atteint un tel degré qu'il est nécessaire de la pallier par des actions citadines. Mais selon les habitants la "mauvaise" gestion d'Ali Mendjeli résulte de deux facteurs essentiels. Les mandataires, c'est-à-dire l'APC et son antenne, sont dans l'incapacité d'agir à cause d'un manque de moyens dû à l'absence d'un statut politico-administratif propre à la zone d'Ali Mendjeli. En outre, ils laissent entendre que cette situation est due au territorialisme[832] dont feraient preuve les élus. Parce que la majorité des habitants de la zone viendrait de Constantine, les élus d'El Khroub n'auraient que faire de la gestion d'Ali Mendjeli.

> « *Ali Mendjeli qu'est-ce que c'est ? C'est une annexe au Khroub. Il n'y a pas d'élu à Ali Mendjeli, il y a un élu délégué du Khroub. C'est un élu délégué, ce n'est pas un élu. L'élu n°1 c'est au Khroub, l'élu n°2 c'est au Khroub, 3, 4, 5, c'est des délégués de commune. C'est provisoire* […]. *Le délégué élu, le matin, il prend sa femme, avec le chauffeur, il l'amène au travail. Il va voir ses amis, ses collègues au Khroub, prendre des cafés, contacter des gens. Les projets, il y a des projets ici à la nouvelle ville, on n'en parle pas ici au bureau de la commune, on en parle ailleurs. On fait des kilomètres pour ne pas se faire… Et on tranche : "Tu prends la parcelle là et… Si tu veux, je peux te donner cette*

[832] En l'adaptant, nous empruntons ce terme à l'ouvrage de R. Brunet et Al., 1993, *Les mots de la géographie. Dictionnaire critique*, Reclus – La Documentation Française, 3ème éd., 518 p., p. 481. Le territorialisme y est défini comme « un mauvais usage de la territorialité, [une] dérive par laquelle on survalorise un territoire d'appartenance, au point de prétendre en exclure toute personne considérée comme étrangère ».

parcelle pour faire un petit marché, et tu me dois quelques millions de dinars" […]. *L'élu délégué, il ne fait rien du tout, il parle beaucoup, c'est un bon parleur.* » (Abdelkader, entretien, 27 juin 2009)

« *Les élus il n'y en a pas. Il y a un élu mais c'est comme si il n'y en avait pas. Tu vois la nouvelle ville et tu te dis "oh ! ce n'est pas vrai, où sont les élus ? Où sont les citoyens, c'est grave". Il y a plein d'horreur ici* […]. *L'élu c'est un petit voyou qui s'appelle Ab., le maire. Il a un caractère "je suis khroubi, je ne suis pas constantinois, je ne suis pas un arriviste. Je travaille uniquement pour les khroubistes, je ne travaille pas pour… Je n'aide pas les gens arrivistes".* » (Cherif, entretien, 24 juin 2009)

« *Ils ne foutent rien* [les élus]. *C'est nous qui provoquons des choses pour nos enfants, par exemple des sorties pour aller à la plage, pour voir le parc d'attraction de Batna.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Les élus ne font rien parce qu'ils n'ont pas les moyens, parce que ce n'est pas une APC.* » (Hamid, entretien, 23 juin 2009)

« *Ils ne font rien du tout* [les élus]. » (Hosni, entretien, 22 juin 2009)

« *On ne le connait pas* [l'élu]*, on ne l'a même pas vu. Ils ne font rien les élus* […]. *La commune du Khroub, c'est elle qui commande. La daïra du Khroub, c'est elle qui commande, elle a toute une équipe sur la nouvelle ville. Même le budget de la nouvelle ville est au Khroub. C'est le Khroub qui le répartit* […]. *Les élus ne font rien, on n'a rien vu de leur part. Bon, on dit qu'il y a un élu, il y a des réunions, il vient à a des réunions, c'est tout. Il est en train de ne rien faire l'élu, il ne représente que lui-même.* » (Mohamed, entretien, 21 juin 2009)

8. B.8.2. Un frein à l'appartenance territoriale et un désir d'indépendance "dans l'air"

Les discours d'habitants suivant montrent, frontalement pour certains et en creux pour d'autres, que l'indépendance politico-administrative de la "ville nouvelle" est au cœur de leurs préoccupations urbaines. Le défaut d'espace politiquement approprié par le

vote, circonscrit par des frontières *ad hoc*, est un obstacle qui compte dans les difficultés qu'ils ont à appartenir, à s'identifier à l'espace d'Ali Mendjeli. En outre, il constitue une entrave à leur territorialisation de cet espace en tant que ville, ce à quoi prétend, pourtant, un projet d'aménagement de ville nouvelle[833]. A cette fin, les habitants expriment clairement leur attente d'un changement de statut territorial pour la zone urbanisée d'Ali Mendjeli.

> J.M.B. : « *En vivant ici, vous avez l'impression de vivre dans quelle… Dans quelle ville ?* »
> N. : « *À Constantine.* »
> J.M.B. : « *D'accord, vous n'êtes pas à El Khroub par exemple ?* »
> N. : « *Non.* »
> J.M.B. : « *Vous savez qu'ici vous êtes sur le territoire d'El Khroub ?* »
> N. : « *Oui, mais pour moi c'est Constantine.* »
> J.M.B. : « *Donc vous n'êtes ni à Ali Mendjeli ni au Khroub ?* »
> N. : « *On dépend de l'administration du Khroub…Alors que normalement… Vous savez moi je vis depuis, bon je vais vous répondre parce que la question est pertinente c'est vrai, nous on sait, on s'informe sur la ville. Le Khroub c'est une période transitoire, elle ne va pas dépendre d'El Khroub. C'est pour ça que pour nous on leur dit… "Profitez tant qu'on est là."* [Rires] *Voilà c'est plutôt le terme. Profitez tant qu'on est là.* » (Nabil, entretien collectif, 21 avril 2009)

> « *On est un peu attaché aux anciennes villes parce que la plupart des branches administratives restent toujours au centre-ville. Par exemple les finances, la daïra, la wilaya. La nouvelle ville n'en a pas, je sais que ce n'est pas une commune, tu vois. Ce n'est pas une commune, ce n'est pas une daïra, elle est nulle part, elle est toujours attachée au Khroub. J'espère faire une carte nationale, je préfère retourner à mon vieux quartier pour faire une carte nationale plutôt que d'aller à El Khroub, parce que c'est là que je vis, je suis toujours attaché à mon ancien quartier, je travaille là. Pourquoi je passerai au Khroub ?! Pourquoi non, parce que je suis de la nouvelle ville, pour le moment il n'y a aucun statut qui a décidé la position de cette nouvelle ville. Désignez-la en commune, désignez-là en daïra, je ne sais pas, ils disent qu'il faut avoir 50 000 habitants pour être nommé daïra, mais pour le moment il n'y a rien.* » (Jamal, entretien, 13 et 14 juin 2009)

[833] Bien entendu, le fait d'être avant tout constantinois est aussi un obstacle majeur. En ce sens, il n'y a pas que les khroubis, élus et habitants, qui font preuve de territorialisme.

« *Par rapport aux services administratifs, la nouvelle dépend du Khroub, de la daïra du Khroub, il faut se déplacer à El Khroub pour faire des services administratifs. Alors on veut qu'il y ait la daïra d'Ali Mendjeli pour ne pas se déplacer au Khroub, parce qu'on n'a pas le temps, on travaille.* » (Fouad, entretien, 23 juin 2009)

« *Pour moi Ali Mendjeli ça appartient à Constantine. Ce n'est pas une ville, même pas un département, baladia, c'est même pas une APC.* […] *Donc ça ce n'est pas une ville, parce qu'une ville, même un petit village en France, en Tunisie, je te dis tu trouves un palais* [hôtel de ville]*, c'est-à-dire une APC, tu trouves, donc, déjà je t'ai dit qu'on n'a même pas d'APC.* » (Salah, entretien, 19 avril 2009)

Le déroulement des élections locales de 2007 permet de constater la négation par les habitants d'Ali Mendjeli de leur appartenance territoriale à la commune d'El Khroub. Un article paru dans *El Watan* explique que les candidats à l'APC d'El Khroub ont des difficultés pour communiquer leurs programmes aux électeurs d'Ali Mendjeli, ces derniers « refusant de couper le cordon ombilical qui les lie à la cité-mère, la ville de Constantine »[834]. Les habitants d'Ali Mendjeli n'ont pas changé d'adresse sciemment afin de ne pas voter pour l'APC d'El Khroub mais pour celle de Constantine. « Les privilèges du « droit du sol » qu'offre cette nouvelle appartenance à la communauté du Khroub ne semblent guère enthousiasmer cette génération de pionniers déplacée vers Ali Mendjeli »[835].

L'issue des élections locales de 2012 montre, en partie, le rejet de la gestion d'Ali Mendjeli par les habitants de l'agglomération d'El Khroub[836]. En contrepoint, ces résultats électoraux sont d'avantage un bon indicateur du séparatisme territorial qu'ambitionnent les habitants d'Ali Mendjeli. Eux aussi ne veulent pas que la "ville nouvelle" soit gouvernée par la commune d'El Khroub. Le fait que la figure khroubie que représente Aberkane ait obtenu un score quasi nul dans la circonscription d'Ali Mendjeli l'atteste. Pour marquer leur distance avec El Khroub, les habitants ont préféré, pour la majorité, attribuer leurs voix au FLN, le parti sortant.

D'après la loi relative à la commune, cet échelon territorial constitue le cadre de participation du citoyen à la gestion des affaires publiques et le cadre institutionnel

[834] 23.11.2007, « Ambiance électorale à la nouvelle ville Ali Mendjeli ».
[835] *Ibid*.
[836] Cf. *supra*, § 11.B.4.3

d'exercice de la démocratie au niveau local et de la gestion de proximité[837]. Les habitants d'Ali Mendjeli sont, en quelque sorte, privés de ces droits. Certes, ils détiennent des droits communaux, mais pour les appliquer dans le territoire d'El Khroub. Or, ils refusent cette appartenance territoriale. De leur point de vue, cela est légitime dans la mesure où ils ont voulu venir vivre à Ali Mendjeli et non pas à El Khroub. Tant qu'une réforme n'aura pas eu lieu pour donner un statut territorial propre à cet espace urbain, il restera dans une position d'a-territorialité au sens politico-administratif du territoire. Autrement dit, les habitants d'Ali Mendjeli vivent actuellement dans un espace urbain politiquement marginalisé.

8. C. Tamansourt

8. C.1. L'inclusion d'un projet de « ville nouvelle » dans une commune rurale

Selon la charte communale de 2002, la commune dans laquelle est situé le projet est sensée le prendre en charge. Or c'est une commune rurale, donc disposant de faibles ressources financières et de peu de ressources humaines. Lors du lancement du projet, elle dispose d'un seul technicien en urbanisme, qui plus est, peu rompu au fait urbain. Comment pourrait-elle prendre en charge une ville de 300 000 habitants, voire 450 000 habitants ?

[837] Articles 2, 11 et 103.

Encadré n°6 Les prérogatives communales en matière de gestion territoriale au Maroc

Le conseil d'une commune, que celle-ci soit urbaine ou rurale dispose des compétences propres suivantes :

Il « décide des mesures à prendre pour assurer le développement économique, social et culturel de la commune » (article 35) ;

Il « examine et vote le plan de développement économique et social de la commune » et « fixe, dans la limite des moyens propres à la commune et de ceux mis à sa disposition, le programme d'équipement de la collectivité » (article 36) ;

Il « examine et vote le budget et les comptes administratifs […], fixe, dans le cadre des lois et des règlements en vigueur les taux des taxes, les tarifs des redevances et des droits divers perçus au profit de la commune » (article 37)

Concernant les services publics locaux et les équipements collectifs, le conseil communal « décide de la création et de la gestion des services publics communaux, notamment dans les secteurs suivants :

approvisionnement et distribution d'eau potable ;
distribution d'énergie électrique ;
assainissement liquide ;
collecte, transport, mise en décharge publique et traitements des ordures ménagères et des déchets assimilés ;
éclairage public ;
transport public urbain ;
circulation, roulage et signalisation des voies publiques ;
transports des malades et des blessés ;
cimetières et services funéraires. »

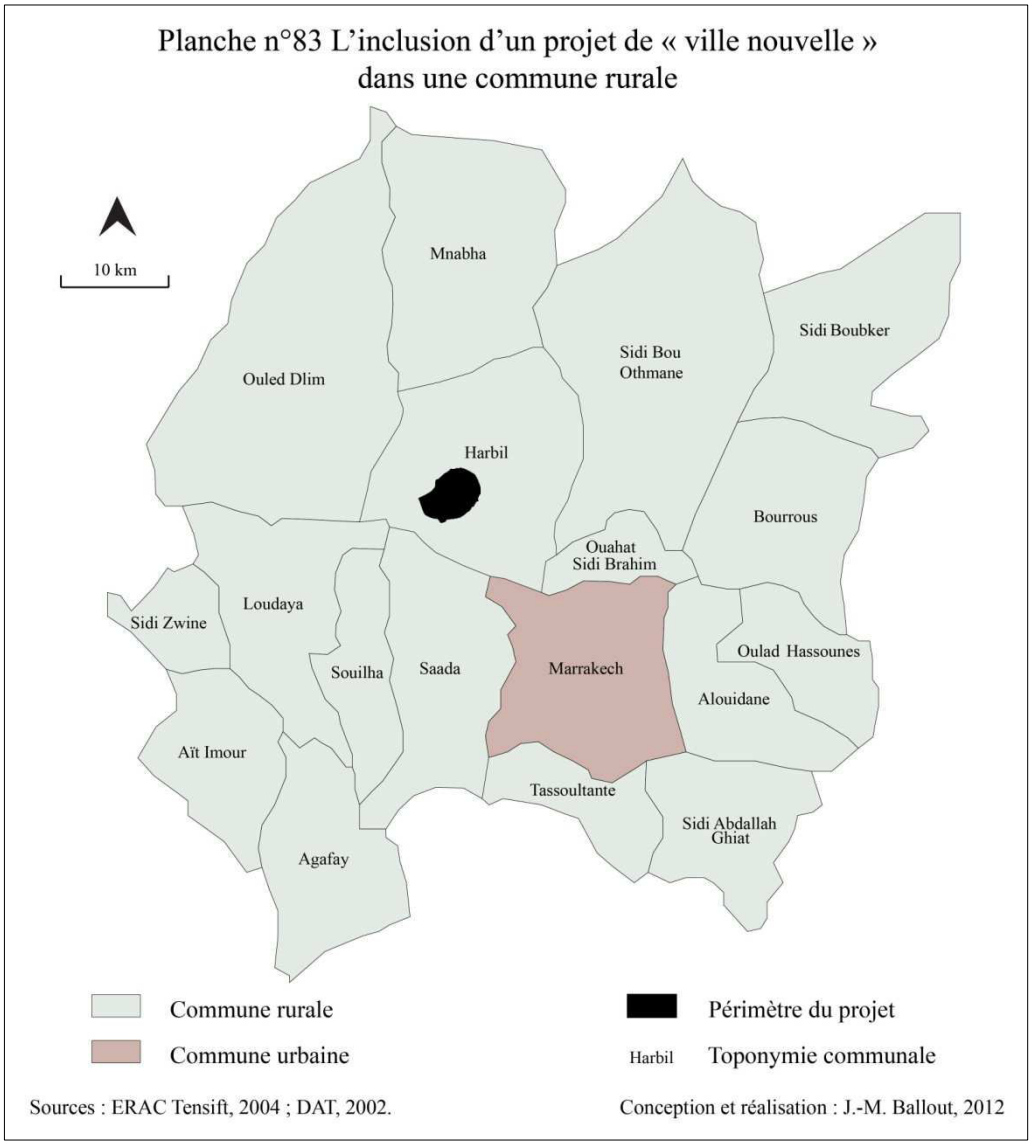
Il « décide des modes de gestion des services publics communaux, par voie de régie directe, de régie autonome, de concession ou de toute autre forme de gestion déléguée de services publics » (article 39)

S'agissant des actions et des équipements socioculturels, le conseil communal « décide ou contribue à la réalisation, à l'entretien et à la gestion des équipements socioculturels et sportifs […] ». (article 41)

Source : extraits de la loi n°78-00 portant charte communale, octobre 2002, dahir n°1-02-297, Royaume du Maroc, Ministère de l'Intérieur, DGCL, Centre de documentation de la DGCL, pp. 17-22.

La commune rurale d'Harbil se situe au nord de la commune urbaine de Marrakech dont elle est limitrophe et séparée par l'oued Tensift. Traversée par la route nationale n°7 reliant la ville de Marrakech à la ville de Safi, elle est délimitée par les communes rurales de Saada, Souilha et Loudaya au sud, celle d'Ouled Dlim à l'ouest, Mnabha au nord et Sidi Bou Othmane à l'est. Le douar d'Harmel en est le chef-lieu. Elle

s'étend sur une superficie de 246 km². D'après le RGHP, elle comptait une population de 13 209 habitants en 1994 contre 17 007 en 2004[838].



8. C.2. Les mécanismes de gestion *post* réalisation ou la gouvernance territoriale *post* réalisation : un aspect non anticipé

Des indicateurs divers nous permettent d'affirmer que cet aspect du projet n'a pas été anticipé durant sa phase de conception. Tout d'abord, les documents écrits et officiels sur Tamansourt passent sous silence cette question.

[838] Cela correspond à un taux d'accroissement de 2,6. Si le nombre de ménages ne permet pas de mesurer précisément le nombre de la population, son évolution entre 1994 et 2010 montre clairement que la tendance à l'augmentation de la population s'est fortement accélérée au cours des dernières années. De 2067 en 1994, il a atteint 2893 en 2004, pour 7988 en 2010, d'après une monographie communale pour la dernière donnée.

Il faut noter qu'il existe très peu d'études consacrées à la réalisation du projet de Tamansourt. À vrai dire, au cours de nos investigations sur le terrain, nous n'avons pu en collecter qu'une seule[839]. Ce document, pourtant présenté comme un rapport détaillé, ne fait aucune mention concernant la gouvernance du projet, tant durant sa réalisation, autrement dit il n'y a aucune information sur ce que d'autres appelleraient la maîtrise d'ouvrage urbaine du projet, qu'après sa réalisation. Il se concentre essentiellement sur des aspects technico-financiers[840].

Le « livre de prestige »[841] édité par l'opérateur s'adresse aux acteurs publics ou privés, susceptibles d'investir dans le projet. Son objectif est de les rassurer quant à la réussite future de cet aménagement urbain en faisant sa promotion. Il fait donc l'éloge de ce qui est considéré par le maître d'ouvrage comme ses atouts, tels qu'une politique en accord avec son temps, un urbanisme et une architecture abondamment réfléchis, l'usage de partenariats publics – privés, etc. Si la gouvernance de cet espace urbain à venir avait été prévue, on peut supposer qu'elle aurait été relatée. Or, il n'y a aucune occurrence s'y rapportant. Il en est de même pour le document de promotion publié à l'occasion du « premier anniversaire » de Tamansourt[842].

Sur un autre plan discursif, les propos d'acteurs impliqués dans le projet, recueillis au cours d'entretiens menés plusieurs années après le début de sa réalisation effective sur le site, témoignent d'une faible prospective gouvernancielle.

Parmi ses missions, l'Agence urbaine de Marrakech a un rôle de contrôleur des actions d'urbanisation sur l'ensemble de la région de Marrakech Tensift Al Haouz. Elle était représentée lors de toutes les réunions afférentes au projet de Tamansourt. En 2007, un de ses représentants s'interrogeait sur l'identité de l'acteur qui aurait en charge la gestion urbaine de Tamansourt, ainsi que sur les moyens qu'il aurait à sa disposition.

> « Moi je pense qu'on aurait quand même pu prendre un peu plus de temps pour, tout en développant la ville, mettre en place les mécanismes de fonctionnement et de gestion de cette ville, chose qui n'a pas encore [été faite], l'ERAC ne peut pas tout faire. Elle ne peut

[839] ERAC Tensift, 1998, *Ville satellite de Harbil – Étude de faisabilité*, 47 p.
[840] À titre comparatif et *a contrario*, les auteurs du Rapport d'orientation (1992) consacré à la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli, dans la périphérie de Constantine en Algérie, ont dédié une partie du document à la « mise en œuvre et [la] gestion [de la] ville nouvelle ».
[841] GAM'Sept, 2008, *Tamansourt - Une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, Édition Al Omrane Marrakech, 197 p.
[842] Ministère délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, ERAC Tensift, 2005, *sans titre*, 27 p.

pas parce que la commune est souveraine. […] Ça c'est le dilemme aujourd'hui, qui va gérer, comment on va gérer, que va faire la commune, ce sont des questions qu'on pose discrètement mais qui sont des questions importantes. Si on veut en faire une ville nouvelle, il fallait qu'en parallèle on développe aussi tous ces mécanismes là, la gestion, la prospective. Parce que c'est pas un lotissement, un lotissement il est inséré dans un quartier de la ville et se développe en harmonie avec son environnement, là c'est une ville nouvelle, c'est quand même différent. Et ce qui est important de remarquer, de noter, c'est que c'est une ville nouvelle qui se développe sur le territoire d'une commune rurale, sur un seul territoire, contrairement en France où les villes nouvelles sont à cheval sur plusieurs communes ». (M. Abied, chargé de mission à l'Agence urbaine de Marrakech, entretien, juillet 2007)

Selon un autre acteur bien au fait du projet, Tamansourt relève d'une ville nouvelle uniquement dans le discours officiel, mais dans les faits ce n'est pas le cas. Il n'y a pas de structure institutionnelle dédiée à sa gestion. Il explique que les collectivités locales s'en occupent. Or, il sait pertinemment que seule la commune en a les compétences légalement et qu'elle n'en a pas les capacités.

« Nous ne sommes pas dans un concept de ville nouvelle [seulement dans le discours], nous n'avons pas d'établissement qui gère cette ville, la gestion est faite par les collectivités locales. Nous n'avons pas intégré toutes les dimensions d'une ville, nous n'avons même pas intégré tout le potentiel à mettre en place pour créer une ville. Le coté culturel, le coté infrastructure, euh le coté superstructure disons d'une ville. […] Mais est-ce que institutionnellement il y a quelque chose qui gère cette ville ? Pour l'instant c'est un opérateur qui la gère. » (M. Alaoui, Directeur de l'Urbanisme, MHU, entretien, octobre 2007)

Même en 2010, alors que des solutions ont été apportées entre temps et qu'il s'agit de l'institution la plus à même d'être informée sur le sujet, un représentant de la Direction des Collectivités locales (DCL) nous fait part de son manque de perspective. Il évoque des pistes politico-administratives très hypothétiques.

« À vrai dire, on n'a pas vraiment de vision. Cette façade urbaine dans une commune rurale est assez paradoxale. C'est un problème car la commune rurale n'est pas taillée pour s'occuper de ça, on n'y a pas encore pensé, idem pour le découpage. Mais d'une

manière générale il y aurait une possibilité de faire un syndicat de commune, sinon on pourrait faire un pachalik (cercle), où le pacha serait le gouverneur (voir cas Casa). » (M. Ikken, chef du service de la DCL à la Wilaya de Marrakech Tensift Al Haouz, entretien, mai 2010)

Enfin, aussi bien la temporalité des discussions inter-institutionnelles pour parvenir à un système de régulation, que celle de sa mise en œuvre, attestent d'un manque d'anticipation.

8. C.3. Des régulations *a posteriori*, avantageuses pour la commune et insuffisantes

D'après les protagonistes, c'est à la suite de multiples réunions en présence du wali que deux solutions principales ont été apportées *a posteriori*. La première consiste en l'établissement d'une convention de partenariat entre la commune rurale et l'OPH. La deuxième consiste en un redécoupage territorial. Les rencontres à la wilaya à propos de la gouvernance du projet ont déterminé deux problèmes relatifs : la commune n'a pas les capacités financières et de toute façon a donné son accord, sous une certaine pression, pour gérer cet espace urbain ; la commune ne peut pas percevoir de revenus fiscaux relatifs à cet aménagement, parce qu'il est urbain dans une commune rurale.

8. C.3.1. La délégation de certains services urbains à Al Omrane

Le contrat entre l'OPH et la commune rurale a pour objet la « gestion urbaine de la ville ». Signé en 2006 pour une durée de cinq ans[843], il stipule la délégation de certains services sectoriels à la charge de l'ERAC[844] exclusivement au sein du périmètre du projet, lesquels sont :

- la maintenance de la voirie ;
- la gestion de l'éclairage public ;
- la collecte et le transport des déchets solides ;
- l'entretien des espaces verts.

[843] Entre temps, il a été prolongé d'une année.

[844] En 2007, l'ERAC est refondu en société anonyme Al Omrane Marrakech et en 2008, la société anonyme Al Omrane Tamansourt est créée et reprend à son compte, par le biais d'une maîtrise d'ouvrage délégué, les activités d'Al Omrane Marrakech afférentes à ce projet de « ville nouvelle ».

L'OPH, avec l'accord de la commune, a externalisé le service de collecte et de transport des déchets solides au profit du groupe français Pizzorno Environnement, aussi gestionnaire de ce secteur à Marrakech[845]. De plus, il a négocié avec le groupe espagnol ALSA, en charge du secteur des transports urbains collectifs à Marrakech, la mise en place d'une ligne de bus reliant spécifiquement Tamansourt à la gare routière de Marrakech. Elle est opérationnelle depuis novembre 2008.

La « gestion urbaine de la ville » est inscrite sous le vocable très généraliste de « mesures d'accompagnement de la ville nouvelle de Tamansourt »[846], au même titre que la création d'un guichet unique[847]. Mais quel est le rapport entre les deux ?!

8. C.3.2. La création d'un centre délimité

Un centre délimité est une partie du territoire d'une commune rurale dont les limites sont fixées par voie réglementaire, c'est-à-dire par décret[848]. Le centre délimité n'a aucune autonomie, il dépend administrativement et financièrement de la commune rurale dans le territoire de laquelle il est situé[849]. Cette forme d'organisation territoriale a pour finalités de permettre à la commune d'appliquer la loi n°12-90 relative à l'urbanisme et la loi n°47-06. Autrement dit, la création d'un centre délimité n'a que des répercussions urbanistiques et fiscales. C'est uniquement par le truchement de ce statut territorial qu'une commune rurale a la possibilité de percevoir des taxes que l'on qualifiera d'urbaines. Pour résumer, un centre délimité est soumis aux mêmes conditions qu'un territoire urbain.

Compliquée par la pluralité des acteurs qu'elle fait intervenir, la procédure pour ériger un centre délimité s'avère relativement lente. Elle se compose de quatre phases.

---

[845] Pour l'anecdote, ce prestataire est présenté comme une société italienne dans la documentation de l'OPH.

[846] Documents Powerpoint, Al Omrane Marrakech, 2008, Al Omrane Tamansourt, 2010.

[847] Un guichet unique permet de trouver dans un même lieu des prestations jusqu'alors servies par des administrations distinctes ou cloisonnées. Situé au siège d'Al Omrane Tamansourt, ce lieu, deux ans après sa création, ne fonctionne toujours pas. Les bureaux, alloués à la commune, l'ONEP, l'ONE ou encore l'Agence urbaine, sont vacants lors de nos visites régulières en 2010. On peut penser qu'à l'instar du projet de Tamansourt dans sa globalité, l'opérateur a prévu cet espace sans même en avertir les parties concernées, ou alors après coup.

[848] D'après l'article 100 de la Constitution de 1996, « les collectivités locales du Royaume sont les régions, les préfectures, les provinces et les communes. Toute autre collectivité locale est créée par loi ». La nouvelle Constitution adoptée en 2011 n'a pas eu d'effet sur ce principe.

[849] Ce régime territorial a été créé sous le protectorat français par un dahir de 1952. En 1994, il a été révisé avec la circulaire n°245 relative à la fixation ou la modification des périmètres des communes urbaines et des centres délimités.

L'initiative fait intervenir l'Agence urbaine, l'Autorité locale, le Conseil communal et le département de l'Urbanisme du service déconcentré concerné. Les services déconcentrés régionaux des ministères de l'Agriculture, de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Urbanisme, l'Agence urbaine, la Direction nationale de l'urbanisme et l'Agence nationale de la Conservation foncière prennent part à la phase d'étude. L'instruction est menée par le Conseil communal et la Division préfectorale ou provinciale de l'Urbanisme. Enfin, l'approbation par décret est faite sur proposition de l'autorité gouvernementale responsable de l'habitat et de l'urbanisme, après avis des ministères de l'Intérieur, de l'Équipement et de l'Agriculture.

D'après la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales adoptée le 30 novembre 2007[850], les taxes instituées au profit des communes urbaines et rurales sont identiques. Toutefois, il est précisé que certaines d'entre elles[851], lorsqu'il s'agit de communes rurales, ne sont applicables que dans les centres délimités.

Encadré n°7 : Les taxes perçues par les communes

Taxe professionnelle ; Taxe d'habitation ; Taxe de services communaux ; Taxe sur les terrains urbains non bâtis ; Taxe sur les opérations de construction ; Taxe sur les opérations de lotissement ; Taxe sur les débits de boissons ; Taxe de séjour ; Taxe sur les eaux minérales et de table ; Taxe sur le transport public de voyageur ; Taxe sur l'extraction des produits de carrières.

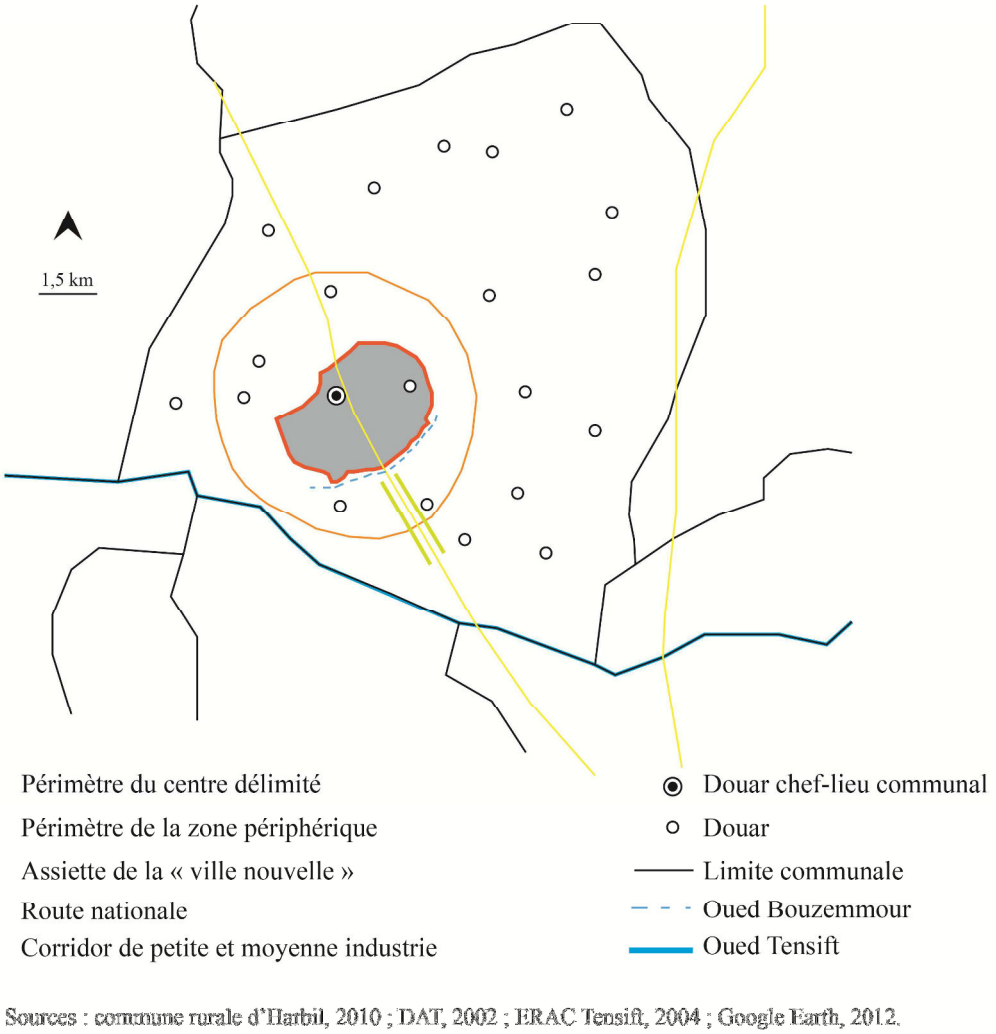
Source : Loi n°47-06, 2007, dahir n°01-07-195, Direction générale des impôts, pp. 2-3.

Le décret visant au changement de statut territorial de la portion d'espace occupée par le projet de Tamansourt a été signé en 2007. La commune rurale l'a reçu en novembre de la même année et l'applique depuis janvier 2008[852].Les limites du centre délimité de la commune rurale d'Harbil sont calquées sur le périmètre du projet de Tamansourt. Sa zone périphérique s'étend au-delà, dans un rayon de cinq kilomètres. Elle comprend donc le corridor industriel situé le long de la route nationale n°7, compris entre la limite sud du

[850] En remplacement de la loi n°30-89 du 21 novembre 1989.
[851] Soulignées dans l'encadré n°7
[852] À moult reprises nous avons demandé d'en avoir une copie ou à *minima* de pouvoir le consulter, cela nous a toujours été refusé.

projet et la décharge publique, mais surtout elle englobe l'espace où est prévu le projet d'extension de la « ville nouvelle ». Vu la nature des aménagements projetés, si cette opération avait lieu, elle pourrait rapporter des revenus conséquents à la commune.

Planche n°84 Localisation du centre délimité et des douars de la commune d'harbil



Sources : commune rurale d'Harbil, 2010 ; DAT, 2002 ; ERAC Tensift, 2004 ; Google Earth, 2012.

Conception et réalisation : J.-M. Ballout, 2012.

L'adoption et l'application conjointe du statut de centre délimité et de la loi n°47-06 ont un effet certain sur la recette fiscale de la collectivité locale.

> « Avant c'était une commune rurale, elle ne pouvait pas percevoir plusieurs taxes. Maintenant elle peut percevoir toutes les taxes, comme une ville ! Avec le centre délimité, ça augmente au fur et à mesure. […] La TNB, les taxes sur les opérations de construction, les taxes sur les opérations de lotissement, les autorisations de redevance d'occupation temporaire, tout ça c'est les taxes qui rapportent beaucoup à la commune. Avant on

recevait les taxes sur les débits de boisson, sur les carrières, mais c'était rien. » (M. Madaji, technicien en urbanisme de la commune rurale d'Harbil, entretien, avril 2010)

Entre 2007 et 2009, la recette fiscale a plus que triplé. Elle était de 3 205 687 en 2007, de 4 557 934 en 2008 et 10 123 218 en 2009. À elle seule, la taxe sur les terrains urbains non bâtis a permis de dégager une recette de trois millions de dirhams pour l'année 2009. Ce, malgré l'exonération fiscale des promoteurs immobiliers privés impliqués dans le projet[853]. C'est par exemple le cas de la filiale du groupe Jamaï ou encore du groupe Al Amane. Cela fait d'Al Omrane Tamansourt le principal pourvoyeur de taxes.

Les dates d'entrée en vigueur de la convention de partenariat et du centre délimité révèlent que la question de la gestion n'a pas été anticipée. Rappelons que le projet a été autorisé au cours de l'année 2003 et que les travaux ont démarré à la fin de l'année 2004. Si cela at été anticipé, les arguments suivants ne sont pas plausibles.

« C'est la ville de Tamansourt qui a permis au conseil de la commune de pouvoir demander d'être un centre délimité, si on n'avait pas la ville de Tamansourt, jamais la commune d'Harbil n'aurait pu demander à avoir un centre délimité. Et il faut avoir un grand nombre de population pour avoir un centre délimité, c'est-à-dire que le centre de cette commune peut devenir une petite ville, et là tu peux demander, il faut de l'urbanisation, ce n'est pas un seuil de population » (M. Madaji, technicien en urbanisme de la commune rurale d'Harbil, entretien, avril 2010)

À cette remarque, il est possible de répondre que, puisqu'elle était projetée, l'urbanisation à venir était connue des parties prenantes au moins deux ans avant que la demande de changement de statut territorial ne soit déposée. Mais le même interlocuteur a finalement

[853] Selon la loi n°47-06, à la condition de réaliser un seuil minimal de 2 500 logements sociaux, outre de la taxe professionnelle qui ne nécessite pas de centre délimité pour son application dans une commune rurale, ce type d'acteur est exonéré de la taxe de services communaux (article 6), de la TNB (article 41), de la taxe sur les opérations de construction (article 52) et de la taxe sur les opérations de lotissement (article 59). Si cela n'était pas stipulé dans la précédente loi n°30-89, les contractualisations antérieures entre l'OPH et les promoteurs ont eu le même effet : « les promoteurs immobiliers ont des conventions avec l'Etat pour construire par exemple 2 500 logements et cette convention les exonèrent de la taxe de TNB ou de construction, presque toutes les taxes, donc même après 2008, on ne peut pas percevoir les taxes » (M. Madaji, technicien en urbanisme de la commune d'Harbil, entretien, avril 2010). Il faut noter que certains acteurs publics actifs dans le secteur de l'aménagement en sont aussi exonérés : la Société nationale d'aménagement collectif (SONADAC), la société Sala El Jadida, l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg et l'Agence spéciale Tanger-Méditerranée. Ce n'est pas le cas de la société anonyme Al Omrane Tamansourt.

un discours très explicite : « *La ville nouvelle de Tamansourt s'est déclenchée, et c'est par la suite, pour percevoir des taxes, qu'on a créé le centre délimité* ».

Le discours du directeur national de l'Urbanisme prouve aussi ce manque d'anticipation.

> « C'est des choses où il faut aller très vite, il faut délimiter très rapidement, je vous raconte pas le parcours du combattant que met ce dossier pour sortir, le calcul des coordonnées, c'est cinq ou six signatures de ministres, c'est des réunions et des réunions pour sortir un statut, c'est des déplacements sur le terrain, des négociations, ça c'est fait. La délimitation du périmètre d'Harbil a été faite et aujourd'hui c'est un centre délimité. » (A. Alaoui, Directeur National de l'Urbanisme, entretien, octobre 2007)

Pourtant, le centre délimité de Tamansourt n'est pas une première en la matière. En 2007, le territoire marocain dans son ensemble compte environ 80 centres délimités. Il est de notoriété institutionnelle qu'un tel remaniement territorial demande du temps.

Lors des rencontres tenues à la wilaya et visant à trouver une issue gouvernancielle, la commune rurale a obtenu la conservation de ses prérogatives urbanistiques[854] car si on lit « en creux » les discours des présidents du conseil communal, il apparaît que l'opérateur public de l'habitat aurait voulu se les arroger. *In fine*, la collectivité locale s'est déchargée de ce qui représente un coût financier.

> « C'est à la charge de l'ERAC de gérer la ville de Tamansourt pendant 5 ans, le rôle de notre commune, c'est de donner les permis d'habiter, chacun son rôle et on a très bien désigné le rôle de l'ERAC, surtout pour le coté de l'esthétique de la ville, en ce qui concerne les espaces verts etc., mais en ce qui concerne notre rôle, on ne l'a pas cédé, en ce qui concerne les permis d'habiter, concernant le côté de la charte communale, le foncier on n'a pas donné, on a juste laissé le côté qui va demander de l'argent. » (S. El Barhoumi, président du conseil communal d'Harbil jusqu'en 2008, entretien, juin 2007)

> « On a établi une convention avec Al Omrane jusqu'en 2012, sur la gestion de la ville, la décharge, l'éclairage public, tout à l'intérieur de Tamansourt, c'est Al Omrane qui s'occupe de la gestion à ce niveau. La commune est impliquée dans les autorisations de la construction, les autorisations des plans, la structure de la ville, ça c'est un droit de la

[854] Pour plus de détails, cf. article 50 de la Charte communale.

commune » (H. Zitouni, actuel président du conseil communal d'Harbil, entretien, avril 2010)

8. C.3.3. Des solutions insuffisantes face aux enjeux et des effets très mitigés

Ces solutions sont critiquables à maints égards. Elles font preuve d'une vision réductrice de ce que peuvent être les services inhérents à un territoire urbain : *quid* des équipements de superstructure ? De plus, elles ne sont que temporaires, à court terme. Or, dans le cadre d'un grand projet, les solutions proposées devraient ouvrir sur un horizon d'au moins un cycle urbain, c'est-à-dire l'équivalent d'une trentaine d'années. Par ailleurs, elles sont éminemment axées sur l'aspect financier des ressources nécessaires à la gestion urbaine. Apparemment, il n'y a pas de réflexion relative aux ressources humaines que cela nécessite, tant qualitativement que quantitativement. Dans l'hypothèse où la commune reprenne la gestion de Tamansourt à l'issue de la convention de partenariat, le conseil communal et les quatre fonctionnaires communaux affectés au service de l'urbanisme, alors qu'ils sont plus rompus au fait rural qu'au fait urbain, seraient-ils en mesure de gérer Tamansourt ? Cela en sachant qu'il y a le reste du territoire communal. Enfin, le fait que les services urbains susmentionnés soient délégués à un opérateur public dont la mission consiste à faire de l'aménagement foncier et produire de l'habitat, nous rend perplexe. L'acteur Al Omrane n'a pas les capacités d'un gestionnaire d'espace urbain[855].

Les services délégués à Al Omrane Tamansourt sont mal assumés. Qu'il s'agisse de l'entretien des espaces verts, de la collecte des déchets ou encore des transports urbains, il apparait que l'OPH rencontre des difficultés pour s'en occuper de façon satisfaisante.

Si certains espaces verts sont correctement entretenus, particulièrement dans les lieux les plus exposés aux visiteurs de passage, tels que le long de la route nationale n°7, devant le siège de l'opérateur, ou dans quelques lotissements de villas semi-finis dont la

[855] Les objectifs officiellement affichés par Al Omrane sont : accélérer les actions de résorption de l'habitat insalubre et des autres composantes du déficit en logement ; dynamiser les programmes de mise à niveau et de développement urbain ; contribuer à l'accroissement de la production en habitat social et à la régulation du marché foncier. D'après le site internet du ministère de tutelle, URL : http://www.mhu.gov.ma/Pages/Op%C3%A9rateurs%20Publics%20de%20l%27Habitat/Op%C3%A9rateurs-Publics-de-l%27Habitat.aspx, consulté le 01.12.2012.

livraison est imminente, d'autres, en revanche, sont à l'état d'abandon. L'OPH prend directement en charge ce service. Il a mis à contribution du personnel spécifiquement employé à cette fin mais, vu l'ampleur de la tâche, l'effectif est insuffisant. Rappelons ici l'exemple des *new towns,* auxquelles chaque *development corporation* associée compte plusieurs centaines d'employés pour les services tels que l'urbanisme, l'architecture, etc., auxquels s'ajoute du personnel spécifiquement affecté à la construction et l'entretien des réalisations[856]. Interrogé au sujet de ce service, un habitant de Tamansourt nous dit : « *Les espaces verts, il y en a mais, pffff. Bien sûr, s'il y a de la pluie ça va être tout vert* [rires]. *Il y en a parfois* »[857]. Les observations sur le site montrent bien la disparité de l'entretien des espaces verts.

[856] Cf. chapitre 1, §1.3.2.4.
[857] Entretien avec S., 12.04.2010.

Planche n°85 Les espaces verts : un entretien aléatoire

Des espaces verts soignés à proximité du siège d'Al Omrane Tamansourt. Une citerne pour l'arrosage, estampillée du logo du MHU, est visible sur la photographie de droite.

Des espaces verts bien entretenus, perceptibles depuis la route nationale (photographie à gauche) ou situés dans un lotissement de villas économiques en attente de livraison.

Exemples d'espaces verts laissés en désuétude, non visibles par le visiteur de passage et pourtant situés dans une contre allée longeant un lotissement de villas économiques livré.

Des arbres d'agrément dans un état de dégradation avancée et un autre exemple d'espace vert en friche.

Source : clichés de l'auteur, avril - mai 2010.

© J.-M. Ballout

Le service de la collecte des déchets s'avère aussi médiocre. À nouveau, dans quelques parties parmi les plus visibles de l'espace urbain réalisé, la propreté est de rigueur. Mais de manière générale, les déchets ménagers débordent largement dans

l'espace public. La fréquence de la collecte, assurée par Pizzorno Environnement via la délégation de ce secteur par l'OPH[858], est insuffisante. Les containers à ordures sont rapidement remplis, par exemple au niveau du secteur du Parc Yasmine. Dans la monographie de la commune, il est rapporté que la collecte des déchets solides, est assurée à Tamansourt de façon très « limitée et insuffisante »[859]. Il est aussi écrit qu'elle est assurée par Al Omrane, sans prendre le soin de préciser que la société a délégué ce service.

Planche n°86 L'insuffisance de la collecte des déchets

Exemples d'accumulations de déchets aux abords de lotissements de villas complétes (à gauche) ou semi-finies (à droite).

Aux abords des appartements économiques du Parc Yasmine, des poubelles rapidement remplies.

Source : clichés de l'auteur, avril - mai 2010. © J.-M. Ballout

[858] Cf. *supra*.
[859] Royaume du Maroc, Préfecture de Marrakech, Commune rurale d'Harbil, 2010, *Monographie de la commune rurale Harbil*, non paginé.

Pour S., c'est une des difficultés qui pèsent sur le quotidien des habitants : « *L'autre chose, ce sont les poubelles partout, tu vois la saleté partout, ce n'est pas propre. Il y a les problèmes des chiens et des saletés.* […] *Moi j'ai vécu dans le quartier Salam à Agadir, c'est un quartier propre* »[860].

Ayant habité à Tamansourt en avril et mai 2010, nous avons eu l'occasion, pour rejoindre Marrakech, d'utiliser la ligne de bus établie par le groupe ALSA à la demande de l'OPH. Cette desserte interurbaine est insuffisante à cause de sa fréquence faible qui est d'un bus toutes les heures, entre 6h et 20h. La plupart des habitants de Tamansourt qui sont actifs, travaillent à Marrakech et ne possèdent pas de véhicule. Ce mode de transport étant le plus économique comparativement à celui des grands taxis, le bus est littéralement « pris d'assaut » et saturé. À plusieurs reprises, nous avons pu constater que des usagers potentiels ne pouvaient y prendre place et restaient « en plan » à la gare routière de Bab Doukkala. Lors d'un de nos entretiens avec le directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, il nous fut expliqué que la société de transports refusait d'augmenter la fréquence de la desserte pour des raisons économiques. Selon elle, il n'y aurait pas suffisamment d'usagers. Pourtant, il existe une demande étant donné que l'OPH étudie une « *optimisation du circuit ainsi qu'un renforcement de la flotte de bus* »[861].

8. C.4. La participation des acteurs privés à la gestion urbaine ou une gouvernance peu probante : le cas du promoteur Jamaï et de la zone du Parc Yasmine

La dimension de la gouvernance *post-réalisation* de projet, est aussi source de conflit entre acteur public (Al Omrane) et acteur privé (Promoteur immobilier privé, en l'occurrence la S.A. Kounzy, filiale du Groupe Jamaï). Le point d'achoppement[862] concerne le fait qu'il y ait un non respect du contrat, la « convention de partenariat », par les acteurs privés de la promotion immobilière. Autrement dit il y a non respect de ce qui est communément appelé maintenant un PPP, un partenariat public-privé, « gagnant-

[860] Entretien avec S., 12.04.2010.
[861] Document Powerpoint, Al Omrane Tamansourt, mars 2010.
[862] Il relève autant du champ de la gouvernance *pro* réalisation de projet (la maîtrise d'ouvrage, cf. chapitre 4). que de celui de la gouvernance territoriale *post* réalisation.

gagnant », comme il nous fut souvent l'occasion d'entendre dire par les acteurs impliqués dans cette forme de contractualisation. Cela passe par le non respect de la construction des équipements de superstructure pourtant prévus dans les contrats et le non respect des équipements de superstructure planifiés *stricto sensu.* Pour se justifier, les acteurs privés projettent le non respect de certains engagements de la partie publique, même si ils sont devenus récemment des acteurs publics de droit privé : la société anonyme publique de droit privé qu'est Al Omrane Tamansourt, Al Omrane Marrakech. Pour étayer nos propos, nous présentons le cas du « quartier » Parc Yasmine qui selon nous est généralisable au-delà du concept marocain dit « de ville nouvelle » en ce qui concerne un espace urbain produit par le « haut », souvent caractérisé par un sous-équipement en superstructures hébergeant des services urbains.

Le Parc Yasmine est un *infra* projet de la « ville nouvelle ». Cet ensemble comprend 372 immeubles en R+5 pour un total de 5 800 appartements de type social et économique. Il y est aussi prévu des équipements de superstructures et certaines aménités environnementales : un centre commercial, un centre de santé, deux crèches, un foyer féminin, un hammam, une maison de jeunes, une salle polyvalente, deux terrains de sport, deux parcs et des espaces verts plus modeste jouxtant les immeubles de logements.

La réalisation de cet espace a été confiée, via une maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) conclue sous la forme « d'une convention de partenariat » avec l'ERAC Tensift, à la société Kounzy. C'est une filiale d'un des promoteurs immobiliers marocains les plus actifs dans ce secteur : le groupe Jamaï.

La première tranche de cet espace est habitée depuis février 2009. Ce sont les doléances exprimées par les résidents qui nous ont mis sur la piste d'un système d'action défaillant.

Planche n°87 Le Parc Yasmine : localisation et équipements projetés

N.B.: Les bâtiments non qualifiés correspondent à du logement à faible V.I.T. en R+5.

Source : ERAC Tensift, Groupe Jamaï, 2006.
Conception et réalisation du montage iconique : J.-M. Ballout.

8. C.5. Les conflits relatifs à la gestion de Tamansourt et les justifications des parties prenantes

Afin de justifier leurs positions, les acteurs, parties prenantes du conflit qui les opposent font appel à des *grandeurs*[863], c'est-à-dire des valeurs auxquelles ils se réfèrent pour rendre compte de leurs oppositions.

Pour les habitants, la gouvernance actuelle se caractérise par une difficulté d'identification des acteurs en charge de la gestion urbaine.

> « Mais les gens ont commencé à gueuler par exemple au Parc Yasmine, au lieu de venir vers Al Omrane ils vont vers la municipalité et la commune [plus adapté au contexte que le terme précédent], c'est-à-dire que c'est à la commune de… Evidemment la commune va leur dire "on a une convention avec Al Omrane, c'est Al Omrane qui fait la gestion de la ville ", mais normalement c'est à la commune. Avant cette convention c'était parce que la commune n'avait pas de ressources, maintenant ils ont des ressources donc ce n'est plus la même chose. […] » (M. Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010)

Interrogé sur les modalités de prise en compte des demandes citadines, l'interviewé introduit un autre acteur.

> « Tous les habitants de Tamansourt, on leur a écrit pour leur demander les doléances qu'ils ont à nous transmettre. On a même fait des fiches en bas [au siège d'Al Omrane Tamansourt] qu'ils peuvent remplir pour dire "voilà ce que j'ai comme problème". On essaie de les accompagner et d'écrire, comment dirai-je, ça ne marche pas encore. Je me rappelle pour des équipements, une association, enfin ce n'est pas une association, des gens du parc Yasmine qui demandaient par exemple un centre de santé, et moi je leur ai demandé de m'écrire un petit quelque chose que je puisse au moins transmettre aux services concernés. Mais ce n'est pas [à] l'État, les gens du Parc Yasmine viennent faire des réclamations ici, alors que normalement c'est à Jamaï qu'il faut aller faire ces réclamations, mais ils viennent chez nous. Nous on écrit à la wilaya, aux départements concernés et on leur dit voilà ce que demandent les gens. » (M. Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010)

[863] Boltanski et Thévenot, 1991, *De la justification – Les économies de la grandeur*, Gallimard, 485 p.

Selon leur interlocuteur, les habitants sont renvoyés soit vers l'opérateur public de l'habitat, soit vers la collectivité locale, soit vers les promoteurs privés[864]. D'un point de vue actoriel, la gouvernance leur est illisible. Mais cela traduit aussi des difficultés sectorielles.

Alors qu'elle a été contractualisée, la livraison synchrone des logements et des équipements de proximité n'a pas eu lieu. Effectivement, hormis la mosquée, il n'y aucun des équipements précités[865]. De même, en terme de service d'infrastructure, par exemple pour l'éclairage public, la gestion pratiquée n'est pas exempte de faiblesse. Pourtant, la société Kounzy s'est engagée.

Encadré n°8 Les engagements de la société Kounzy

Parmi ses obligations le promoteur privé doit : «mettre en place, pendant une période de 24 mois à compter de la date d'obtention du permis d'habiter, pour chaque tranche livrée, et sous son entière responsabilité et à sa charge, une structure de gestion qui veillera au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde principale des entrées et les [des] équipements communs, aux réparations urgentes des défauts apparaissant ou qui pourraient apparaitre dans les programmes réalisés. » (article 3)

La clause « Engagements particuliers » relate que « la société Kounzy s'est engagée à réaliser, à titre gracieux, des équipements de proximité, notamment une école, un foyer de jeunes, une mosquée et un dispensaire dans la nouvelle ville de Tamansourt sur des terrains remis par l'ERAC Tensift à cet effet. » (article 9)

Source : *Ville nouvelle de Tamansourt, Convention de partenariat pour la promotion du logement social*, décembre 2005, ERAC Tensift, Kounzy, 6 p.

Donc, comment le promoteur justifie cet état de fait ?

> « J'ai remarqué que vous aviez commencé à construire la 2ème tranche de logements. La 1ère tranche n'est pas complètement achevée, il manque des équipements qui étaient prévus dans le plan. Pourquoi ne pas achever une tranche avant d'en entamer une autre ? » (J.M.B.)
> « C'est très simple. Cette tranche là est achevée à 100%, ce qu'il reste c'est les équipements. C'est surtout des équipements à vendre. La crèche, c'est un équipement privé, ce n'est pas un équipement que l'on doit réaliser, donc il y a

[864] Le Groupe Jamaï n'est pas le seul promoteur privé actif à Tamansourt.
[865] Le hammam était en cours de réalisation lors de notre terrain en 2010.

> l'assiette foncière. […] Nous avons raisonné autrement, c'est la mosquée. On est parti sur la mosquée, c'est un grand équipement. Pourquoi ? Parce que c'est le Maroc, c'est pour participer à la stabilité, ne pas laisser les gens dans les magasins et dans… Faire leur prière, et vous savez comment ça se termine. Donc on est parti sur le lieu de culte, même si ce n'est pas dans le cahier des charges, on n'est pas obligé c'est offert. Je peux vous dire, le prix, mes patrons ne seront pas d'accord avec moi parce qu'ils ne veulent pas parler de ça, mais le prix de la mosquée c'est peut-être 2 à 3 fois le prix de tous les équipements, mais on a d'abord opté pour la mosquée […]. On est parti pour construire le hammam, parce que c'est quand même une demande des habitants, d'accord ? Par exemple, maintenant, on va construire un équipement qu'on va offrir et qui n'existe pas ici, c'est une école. On n'a pas d'école comme équipement obligatoire. Mais on va le construire, parce que quand on a vu les gens qui habitent chez nous, nous avons plutôt besoin d'une école que d'une crèche, c'est comme ça qu'on raisonne. Alors pourquoi nous avons lancé l'autre tranche ? C'est obligatoire, c'est d'abord les ventes, il y a des gens qui ont versé une avance sur une autre tranche, donc il faut absolument… » (Directeur du projet du groupe Jamaï à Tamansourt, avril 2010)

En ayant connaissance de ses engagements, l'argumentaire du promoteur n'est pas valable car ce n'en est pas un. Le directeur fait preuve d'un grand savoir faire rhétorique. L'habitat résidentiel est réalisé en intégralité mais pas la tranche, que ce soit celle planifiée *stricto sensu* ou celle contractualisée[866]. Le promoteur fait part de réalisations effectuées, en cours ou à venir, mais toutes étaient prévues dans le contrat[867] et plus de la moitié des équipements prévus sont omis dans le discours. Mais la faute incombe aussi à Al Omrane Marrakech (l'ERAC Tensift ayant été refondu entre temps) qui n'a pas fait respecter le contrat et a validé la réalisation telle quelle[868]. Plusieurs hypothèses peuvent expliquer cette largesse de l'OPH envers le promoteur. Pour attribuer une image de réussite au projet de « ville nouvelle », il fallait livrer rapidement des logements aux propriétaires. La remise des clés a été fortement médiatisée. En outre, l'OPH n'est pas exempt de non respect de sa partie contractuelle selon le promoteur. Si ce dernier n'en fait

[866] La quantité et la qualité des équipements diffèrent de l'un à l'autre.
[867] Même si ce n'est pas aux emplacements prévus initialement.
[868] « Il [le groupe Jamaï] n'a pas achevé tous les travaux, normalement on ne devrait pas lui donner la réception avant qu'il termine tous les travaux de son complexe ». (M. Salim, directeur technique Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010)

pas un argument explicite, nous pensons que cela peut faire l'objet d'un moyen de pression[869].

Notons que dans le contexte, l'usage du terme « parties communes » est curieux par son ambigüité. Il n'est pas précisé spatialement parlant. S'agit-il de parties communes au sens classique du terme[870] ou bien s'agit-il d'espace public ? En effet, sans l'exprimer de la sorte, le promoteur use de cette imprécision. Mais l'OPH n'a pas de doute : « normalement ce qui est prévu, c'est que Jamaï doit s'occuper des équipements et des espaces verts dès le départ. C'est écrit dans la convention »[871]. La gestion des « parties communes » a fait l'objet de plaintes de la part d'habitants car elle est assurée *a minima*. Durant un certain temps, ces espaces n'ont pas été éclairés. L'entretien des espaces verts est insuffisant. Il est vrai que la réalité détonne avec l'ambiance paysagère dessinée sur la plaquette promotionnelle ou sur le plan masse. Le nettoyage des parties communes est médiocre autant à l'intérieur qu'à l'extérieur des bâtiments. Quant à la structure de gestion mentionnée plus haut, elle n'est pas vraiment établie. Quelques personnes sont employées pour la surveillance et la maintenance des espaces verts mais l'organisation de ce personnel semble plus désordonnée que structurée. De même, l'usage des termes « à titre gracieux » dans un contrat, pour un objet de ce type, est peu commun et lui confère une sorte d'aspect mirage.

[869] Cf. *supra* chapitre 4 Maîtrises d'ouvrage et productions des « villes nouvelles » § 4. A.2.5.
[870] C'est-à-dire les parties d'espaces affectées à l'usage et à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires tels que : les passages et corridors communs, les cours, les parcs, les jardins, les canalisations, les voies d'accès, etc.
[871] M. Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010.

Planche photographique n°88 Effets de la gestion du promoteur privé et absence d'équipement dans la zone du Parc Yasmine

Une ambiance paysagère suggérée par le promoteur (*).

Au fond, la mosquée construite par le promoteur privé. Dans cette zone du Parc Yasmine, les espaces verts sont relativement bien entretenus. Probablement parce qu'ils sont situés dans la partie la plus exposée aux visiteurs et car le bureau de vente du promoteur est à proximité.

En effet, plus on pénètre à l'interieur de la zone, moins les espaces verts sont entretenus, jusqu'à ne plus l'être du tout. Les zones non aménagées correspondent aux emplacements des équipements faisant défaut.

Des jardinières inexploitées.

A l'intérieur des immeubles, les parties communes ne sont pas nettoyées.

Sources : plaquette promotionnelle du projet, 2006, Groupe Jamaï et clichés de l'auteur, 2010.
Conception et réalisation du montage iconique : J.-M. Ballout, 2012

© J.-M. Ballout, sauf (*).

Pour se dédouaner, le promoteur explique que, même si il n'en a pas les compétences territoriales, il a équipé la zone en éclairage public et procède à l'entretien des espaces verts. Or, parce que contractualisées, ces actions sont normales. L'usage d'un ressort

identique, pour justifier la non prise en charge du paiement de la consommation électrique à des fins d'éclairage apparait contradictoire.

> « Bien c'est clair, là ce n'est pas des parties communes. […] Au lieu de faire des immeubles avec des ouvertures sur la rue, pour avoir une certaine sécurité et une intimité, une certaine autonomie, nous avons opté pour faire des immeubles qui donnent sur une cour, avec des ouvertures. Mais cette cour fait partie de l'espace à céder à l'État, la cour, ça ne nous appartient pas. En fait cette partie revient à la municipalité. Mais la municipalité n'a pas les moyens pour l'éclairage. […] Là on a fait de l'éclairage, et c'est de l'éclairage public. Aucun promoteur ne va payer l'éclairage public, est-ce que vous comprenez ? […] Ce n'est pas à nous cette partie là, elle fait partie de la commune, ça c'est un espace de la commune. […] Mais c'est des parties qui sautent du terrain. Quand on fait l'éclatement du titre, nous avons le groupement d'habitation, ça c'est pour faciliter l'éclatement, zone par zone, on n'a pas fait du lotissement. Et quand je fais le morcellement, je sors le titre de cette zone là, je sors le titre de chaque appartement et ce qui reste, je le cède à la commune. Le parc c'est pareil, c'est à la commune. Et nous avons engagé des gens pour l'arroser et tout ça, mais il appartient à la commune. […] Al Omrane a les grands boulevards et a des compteurs pour ses lampadaires, et on a branché cet éclairage [partie commune Jamai] ici, en attendant que la commune ait les moyens de payer sa propre électricité. Mais nous n'avons pas, comment avoir un branchement pour éclairer ces zones là ?! » (Directeur du projet du groupe Jamaï à Tamansourt, avril 2010)

Enfin, le promoteur immobilier évoque l'argument de la contractualisation entre la collectivité territoriale et Al Omrane Tamansourt pour expliquer sa non implication dans la gestion de l'éclairage public afférant au Parc Yasmine.

> « Chacun doit respecter son engagement. Al Omrane s'est engagé par écrit, à payer, s'occuper de la gestion de la ville pendant 5 ans. L'éclairage à l'intérieur des cours, c'est à la charge de la commune, maintenant Al Omrane se substitue à la commune, c'est à la commune donc c'est-à-dire que c'est Al Omrane qui doit payer, c'est clair et net. C'est très simple. Au lieu d'avoir des immeubles comme ça, parce que nous c'est notre avis, ce n'est pas bien de trouver des portes qui donnent directement sur les rues comme ça, ce n'est pas bien sur le plan sécurité, il vaut mieux que les gens aient un espace intérieur mais qui fait partie de la commune. » (Directeur des projets immobiliers à Tamansourt de la société Kounzy, filiale du groupe Jamaï, entretien, avril 2010)

Pour Al Omrane Tamansourt, il s'agit de mettre en avant le fait que, dorénavant, le conseil communal dispose de ressources financières émanant de la réalisation du projet, et qu'en conséquence, il doit les attribuer à la gestion territoriale de Tamansourt. Selon l'opérateur, l'obtention du statut de centre délimité est une résultante du projet. S'agissant de taxes assimilables à des taxes urbaines, elles devraient être utilisées dans un territoire de nature adéquate, c'est-à-dire un territoire urbain.

> « Pour les communes rurales, normalement c'est le ministère de l'Intérieur qui leur donne une dotation, qu'elles perçoivent auprès du Ministère des finances et c'est avec ça qu'elles font leur rôle. Les communes urbaines, ce sont des taxes. Des taxes sur beaucoup de choses. Et Tamansourt est devenu un terrain délimité à cause de ça, pour que la commune puisse le prendre en charge. Mais ils réinjectent ailleurs. » (M. Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010)

Par ailleurs, il est expliqué que c'est le doublon des dépenses relatif à la taxation et à la gestion urbaine qui pose des difficultés. Le sous-entendu étant que s'il était exonéré du paiement de ces impôts locaux, l'opérateur accepterait plus facilement de payer la gestion de Tamansourt.

> « Tant qu'il n'y a pas de ressources tu ne peux rien faire mais maintenant qu'elle a des ressources, maintenant elle nous demande de payer des taxes, on ne va pas payer des taxes et la gestion de la ville, ce n'est pas normal. On a payé des taxes, 2 millions de dirhams, ça fait combien, 200 000 euros. […] Il y a toutes les taxes, c'est presque comme en France. Il y a la taxe des terrains non bâtis, la taxe d'autorisation de construire, quand vous équipez l'espace public, parce que quand vous équipez l'espace public vous construisez, vous payez une taxe d'occupation du terrain public. Donc ça ce sont des taxes que perçoit la commune, la taxe de réception, on paye des taxes à la commune. » (M. Salim, directeur technique Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010)

En outre, Al Omrane Tamansourt rappelle que les fonctions qui lui sont dévolues sont celles d'aménageur et de constructeur, mais pas de gestionnaire.

> « [Le] travail pour lequel elle [la S.A. Al Omrane Tamansourt] est normalement faite, c'est l'aménagement, la construction, l'habitat, c'est tout ce qui est lancer des projets d'habitats pour fournir un logement aux habitants ou aux gens qui veulent habiter à

> Tamansourt, voilà, normalement c'est ça notre rôle. Malgré le fait qu'on fasse autre chose, que ce soit le recasement, que ce soit la restructuration, mais pas les espaces verts, on n'est pas là pour s'occuper des espaces verts. On doit faire des espaces, on a un an, c'est-à-dire quand on a un projet fini, on doit réaliser ce qu'on appelle des espaces, les aménagements des abords, des parties communes, des espaces verts, ça on doit le faire, mais après, la prise en charge, on la transfère à la commune. La réfection de la voirie aussi c'est à la commune de s'en occuper après, l'éclairage, normalement c'est à la commune de s'en occuper, ce n'est pas notre travail. D'ailleurs au C.A., on nous dit "ce n'est pas votre rôle" et on le fait quand même passer par le conseil d'administration. » (M. Salim, directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, entretien, avril 2010)

De son côté, le conseil communal fait valoir plusieurs sortes d'arguments pour asseoir sa position. Le premier est d'ordre contractuel. L'acteur renvoie à la convention de partenariat signée avec l'opérateur et qui lui impute la gestion de Tamansourt.

> « Ils ont signé une convention pour la gestion de la ville pendant un an. On a la convention, c'est notre seule réponse. Parce que dans une réunion avec monsieur le wali, Al Omrane a dit qu'il fallait que l'on paye l'électricité et l'entretien pour l'éclairage public, mais nous, on a dit que non, "on a une convention et vous [Al Omrane] devez payer la consommation de l'éclairage public". En dehors de la ville nouvelle de Tamansourt, on est responsable de payer l'éclairage public mais pas dans la ville nouvelle. Avant l'oued Bouzemmour, c'est nous qui sommes responsables pour le payer, mais après et jusqu'à l'autre pont, c'est Al Omrane qui doit payer, c'est dit dans la convention. Là, on était d'accord pour cette convention. » (M. Zitouna, président du conseil communal d'Harbil, entretien, avril 2010)

Pour expliquer la réaffectation budgétaire, provenant des taxes émanant du statut de centre délimité, dans des micro-territoires autres que celui de Tamansourt, la commune rurale invoque une autre valeur, relative à l'équité territoriale. La partie territoriale concernée par le projet a vu son niveau d'aménagement et d'équipement considérablement augmenté par son biais, au regard de la situation initiale. Cela n'est pas le cas pour les autres parties territoriales de la commune. Effectivement, deux douars[872] sont circonscrits dans le périmètre du projet : N'Zalet El Harmel et Aït Ali. Mais au total,

[872] Un douar est une petite agglomération d'habitations rurales.

la collectivité locale compte 21 douars sur l'ensemble de son territoire[873]. D'après nos calculs, faits sur la base d'un recensement daté de 2010 fourni par la commune, seuls 22,5% des ménages y vivant, soit 1 800, habitent à N'Zalet El Harmel et Aït Ali.

> « L'excédent de 6 500 000 [dirhams] on l'a injecté dans l'électricité, pour généraliser l'électricité dans tous les douars de Harbil. On l'a aussi utilisé pour la construction des pistes, pour les goudronner. Il y a des douars qui sont loin de la nouvelle ville, de huit à douze kilomètres, ce sont des pistes qui ne sont pas goudronnées et on va les goudronner. Et après, on injecte aussi dans les douars qui n'ont pas d'eau potable. […] Parce que la ville nouvelle, il y a des routes, il y a l'eau potable, il y a l'électricité, le téléphone, il y a même internet, mais il y a d'autres douars qui sont très pauvres. Ils ont besoin d'eau potable, d'électricité, il y a besoin de goudron pour que les gens viennent des douars pour la scolarité. C'est une étude qu'on a fait, on a des kilomètres sans goudron et ce n'est pas bon pour la scolarisation. » (M. Zitouna, président du conseil communal d'Harbil, entretien, avril 2010)

Selon une monographie actualisée de la commune[874], la gestion du réseau d'adduction en eau potable de la commune est à la charge de l'Office National de l'Eau Potable, uniquement dans le périmètre de Tamansourt, ainsi que dans les douars de Zradna et de Caïd. Le reste est pris en charge de façon associative. Or, le document indique que les difficultés liées au réseau sont d'une part, une insuffisance en eau pour l'ensemble des douars de la commune et d'autre part, un manque de qualification des associations. Dans ce secteur les nécessités relèveraient de forage et d'approfondissement des puits, de curage des barrages, de raccordement individuel des logements et de formation des associations. Concernant le secteur de la voirie, il est mentionné que seule la route nationale n°7 est goudronnée, le reste du réseau routier étant à l'état de pistes, dont seulement deux kilomètres sont stabilisés et dont l'état général est jugé comme mauvais. Il est stipulé la programmation de la reconstruction, de l'élargissement et du goudronnage de 39 kilomètres linéaires de pistes. Mais il serait très naïf de penser que la redistribution du conseil communal est seulement guidée par un souci d'équité territoriale. Nous émettons l'hypothèse, que nous ne sommes pas en mesure de vérifier, que ladite

[873] Au deux déjà cités s'ajoutent : Zradna, Lamradassa, Laachach, Sifer, Ouled Saïd Rahmani, Boukhriss, Aït Saïd, N'Zelet El Houssein, Aït Bouchete, Lmihe, N'Zelet Derb, Aït Bella Ou Saïd, Aït Bakri, Rmilla, Aït Massaoud, Caïd, Aït Ouazzou, Larchioua, Bir Draoui.
[874] *Monographie de la commune rurale d'Harbil*, 2010, Royaume du Maroc, Préfecture de Marrakech, Commune rurale d'Harbil, non paginé.

redistribution est aussi réglée selon un système de réseau local, familial, amical, proche du clientélisme. En cela nous rappelons les recherches approfondies faites par A. Iraki[875] sur le rôle des élites locales, ou des élites de proximité, dont les réseaux personnels influencent souvent la redistribution des ressources locales. Cet angle mériterait d'être traité dans une prochaine recherche véritablement centrée sur les effets politiques locaux du projet d'aménagement particulier qu'est une ville nouvelle.

L'acteur communal justifie aussi son action en utilisant un ressort législatif. Selon lui, eu égard à la charte communale, la S.A. n'a pas le pouvoir de s'ingérer dans les choix communaux car ils relèvent de prérogatives propres à la commune (cf. *supra*, encadré n°6).

> « Al Omrane n'a pas le droit de nous juger là-dessus. C'est le conseil qui décide. S'ils veulent décider dans la fiscalité de la commune, ils doivent être membres du conseil. Plus que ça, cette nouvelle ville, prenez le terrain à sept, huit dirhams, ils le vendent à 1 500 – 2 000 le m². Tu vois la différence, il y a une grande différence. Si vous avez un hectare, ça vous fait 80 000 dirhams. Un lot [de terrain] de 72 m² va compter le double, 150 000 ou 160 000, vous voyez la différence. » (M. Zitouna, président du conseil communal d'Harbil, entretien, avril 2010)

Dans le même registre, législatif, le président du conseil communal fait valoir que la taxe sur les opérations de constructions, source de recette fiscale importante vu le nombre de chantiers engagés, n'a aucun rapport avec l'adoption du centre délimité. Elle est perçue aussi bien par les communes urbaines que rurales[876].

> « Mais c'est une loi générale, même si ce n'est pas un centre délimité, il [Al Omrane] doit payer, c'est pour toutes les communes, la loi générale pour le paiement de la construction, c'est général. » (M. Zitouna, président du conseil communal d'Harbil, entretien, avril 2010).

Enfin, le président de la collectivité fait valoir deux arguments économiques, l'un de façon sous-jacente et l'autre explicitement. Le premier est que l'opérateur ne devrait pas

[875] 2003, *Des notables du makhzen à l'épreuve de la « gouvernance ». Elites locales, gestion urbaine et développement au Maroc*, L'Harmattan, 432 p.
[876] Nous avons pu vérifier l'exactitude de ce propos dans l'article n°2 de la loi n°47-06 relative à la fiscalité des collectivités locales.

demander à la commune de prendre en charge financièrement les services urbains car il réaliserait de forts bénéfices au regard de la différence du coût de l'assainissement foncier avec le prix de vente des lots de terrains qu'il pratique. Cet argument est à relativiser étant donné que l'opérateur achète des terrains « nus » et qu'il les revend aménagés. Néanmoins, il faut noter que le conseil communal a négocié la réévaluation du prix d'indemnisation des terrains, non encore assainis, compris dans l'assiette foncière où est prévu un projet d'extension de la « ville nouvelle »[877]. Il a augmenté de sept à quarante dirhams par m².

> « Ils ont construit beaucoup d'immeubles, beaucoup de villas sans avoir à payer quoi que ce soit à la commune [il n'y a pas d'effet rétroactif de la loi]» (M. Zitouna, président du conseil communal d'Harbil, entretien, avril 2010).

> « On a perdu beaucoup d'argent. Le projet a commencé fin 2004 au mois 12, donc ça ne compte pas vraiment, mais pour 2005 on estime la perte de 4 à 5 millions, il a fallu passer les routes, faire des lotissements et on ne nous a rien payé [...]. » (M. Madaji, technicien en urbanisme de la commune d'Harbil, entretien, avril 2010)

Deuxièmement, la commune aurait été victime d'un manque à gagner fiscal important, au profit de l'OPH. L'adoption du statut de centre délimité, de même que la loi n°47-06 n'ont pas d'effet rétroactif sur les possibilités de taxations qui en découlent. Là aussi, il s'agit d'un sous-entendu comme quoi Al Omrane Tamansourt aurait les moyens de payer les services urbains prévus par la convention de partenariat. La mise en œuvre tardive du centre délimité lui aurait permis d'éviter l'acquittement de certaines taxes.

8. C.6. Le cadre législatif en gestation : opacités et centralisation du gouvernement

Au début de l'année 2012, le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville a déposé le projet de loi n°24-07 relatif aux villes nouvelles auprès

[877] Courant 2008, l'OPH a obtenu un accord de principe pour la réalisation de cette extension. Elle devrait comprendre une zone offshoring et un parc industriel sur 325 ha, une zone résidentielle et touristique sur 165 ha et une zone d'habitat social sur 241 ha.

du Secrétariat Général du Gouvernement[878]. Ce texte, dont le contenu le rend très proche des mesures législatives prises par le gouvernement français lors de la conduite de sa politique de « ville nouvelle », apporte des solutions aux travers gouvernanciels analysés précédemment. Cependant, des incertitudes subsistent[879].

Ce qu'il faut retenir, c'est la création de deux nouveaux acteurs, donc une innovation institutionnelle, dans le champ marocain : le Comité interministériel des villes nouvelles (CIVN) et « l'Organisme en charge de la ville nouvelle » (OCVN).

Le premier problème auquel semble répondre ce projet de loi a trait aux carences d'équipements de superstructures, notamment dans les secteurs de l'enseignement et de la santé, qui caractérisent les espaces urbains de ce type, d'ores et déjà produits[880]. Selon des responsables du ministère de tutelle, cette situation est le fait de « l'absence totale d'un cadre conventionnel obligatoire ou d'une instance interministérielle compétente, qui fait que l'on ne peut, pour l'heure, maîtriser la réalisation des infrastructures dans les délais requis »[881]. C'est en partie pour pallier à ce problème qu'est proposée l'instauration du CIVN. Placé sous l'autorité du Premier ministre et composé de représentants des administrations et des organismes publics concernés, il aurait, parmi ses attributions, de veiller à la réalisation des équipements publics en coordination et concertation avec les départements et organismes concernés. De même, cette structure serait chargée de mobiliser les fonds nécessaires à la réalisation des équipements[882]. Ainsi, les départements ministériels, qui justifient leur défaut d'implication en arborant le fait qu'ils n'aient pas été informés de ces projets ou encore en évoquant leurs manques de moyens financiers, ne pourraient plus se dérober. Néanmoins, ce projet de loi n'apporte aucune indication quant à l'origine des dits fonds. En outre, la décision de création d'une ville nouvelle serait prise par décret, après avis du CIVN. Ce décret, instituant la ville nouvelle et délimitant son périmètre, créerait l'OCVN[883].

---

[878] *La Vie éco*, 06.02.2012, « Une nouvelle loi pour mettre de l'ordre dans le développement des villes nouvelles ». URL : http://www.lavieeco.com/news/economie/une-nouvelle-loi-pour-mettre-de-l-ordre-dans-le-developpement-des-villes-nouvelles-21278.html

[879] Le texte, dans son intégralité, nous a été communiqué par un collègue de l'Institut National d'Aménagement et d'Urbanisme de Rabat, membre d'une équipe d'experts mandatée pour en évaluer le contenu.

[880] Cet aspect a fait l'objet de nombreuses critiques par la presse nationale indépendante. Nous y revenons plus amplement dans le chapitre 7 Espaces vécus et citadinités émergentes en « villes nouvelles ».

[881] Citation prise de *La Vie éco*, *ibid*.

[882] Projet de loi n°24-07, version de mars 2010, articles 38, 39, 40.

[883] *Ibid*, articles 2 et 3.

Soumis à la tutelle de l'État, l'OCVN aurait la forme, soit d'un établissement public, soit d'une société anonyme de droit privé au capital détenu en totalité ou en majorité par l'État ou des collectivités locales. Par les prérogatives envisagées, l'OCVN se substituerait intégralement à la collectivité locale au sein de laquelle est situé le périmètre du projet. Les attributions du président du conseil communal, relatives à l'urbanisme réglementaire, instituées par les lois n°12-90 relative à l'urbanisme et n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitations et morcellements, seraient exercées par le directeur de l'OCVN à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle. Les compétences édictées par la Charte communale seraient assurées par l'OCVN[884]. Il y exercerait aussi la plupart de celles dévolues à l'Agence urbaine[885]. *De facto*, le périmètre de la ville nouvelle serait assimilé à une commune urbaine afin que puissent y être appliquées les taxes urbaines. Celles-ci seraient incluses dans le budget de l'OCVN[886]. Ainsi, les moyens d'actions de l'OCVN sont nettement clarifiés. Toutefois, son rôle de gestionnaire reste flou.

Dans les treize pages de ce projet de loi la terminologie d'« organisme en charge de la ville nouvelle » est utilisée 48 fois. À trois reprises l'OCVN est d'avantage qualifié, par deux fois, il est en charge de la « mise en œuvre » du projet. Et une fois, il est en charge de la « gestion et de la réalisation ». Mais le contenu de ladite gestion n'est pas informé. Quant à ce terme il est utilisé seulement trois fois. L'OCVN doit assurer la « gestion technique de la ville » mais rien ne permet de savoir ce que cela recouvre[887]. Mais c'est au niveau de la gestion *post* réalisation que le texte est le plus opaque et laisse des questions en suspens : « Est remise à la commune concernée, la totalité de la ville nouvelle dont les composantes et les équipements nécessaires à sa viabilité sont réalisés »[888]. Ici, que signifie le terme viabilité ? Faut-il le comprendre au sens de la durabilité, de la praticabilité de l'espace urbain ? Quels sont les critères sur lesquels serait fondée la viabilité d'une ville nouvelle ? Certes, un échelon minimum est indiqué. La remise ne pourrait être effectuée qu'après la réalisation des travaux d'infrastructures et de construction d'au moins 30% des logements projetés et l'emménagement d'au moins 25% de la population attendue. Mais selon quels fondements ces seuils ont-ils été décidés ?

[884] Précisément celles décrites dans les articles 39 et 41 (Cf. *supra*) et dans les articles 38, 40 et 43, respectivement relatifs à l'urbanisme et l'aménagement du territoire ; l'hygiène, la salubrité et l'environnement ; celles éventuellement transférées par l'État.
[885] Dans ce paragraphe, nous faisons référence aux articles 31, 41, 42, 54 et 55 du projet de loi n°24-07.
[886] *Ibid.*, articles 49, 57 et 58.
[887] *Ibid.*, article 56.
[888] *Ibid.*, article 62.

Pourquoi ne pas avoir procédé de la sorte avec les équipements, pour lesquels ni un seuil, ni la nature sectorielle ne sont précisés ? La remise serait faite sur décret pris sur proposition des ministères en charge de l'Intérieur et de l'Urbanisme, ce après avis du CIVN. Ce décret, fixerait « les droits et obligation de l'OCVN, de la commune concernée et ceux des départements et services publics concernés ». Autrement dit, l'architecture institutionnelle en charge de la gestion de la ville nouvelle n'est pas spécifiée en amont. Par ailleurs, qu'en serait-il si la ville nouvelle était située sur plusieurs communes ? Se partageraient-elles le territoire à gouverner ? La remise à la commune signifie-t-elle, que la collectivité doit prendre en charge la réalisation des 70% de logements manquants ? Le retrait de l'OCVN entraine-t-il celui du statut de territoire urbain du périmètre concerné ? Si tel est le cas comment la commune prendra-t-elle financièrement en charge la gestion urbaine ? Si tel n'est pas le cas, cela conduit à l'idée d'une refonte territoriale, au sens politico-administratif, définitive, qui n'est pas abordée dans le projet de loi. Cela serait aussi justifié par les changements socio-spatiaux survenus. Prenons l'exemple du projet de Tamansourt. Selon cette loi, un territoire comptant 75 000 habitants[889] de plus serait ré inclus dans l'espace communal comptant donc d'autres habitants et le tout serait remis à une commune rurale.

Tant qu'à s'inspirer fortement de l'expérience française, les auteurs de ce projet de loi auraient pu devancer les problèmes de gouvernance à venir en réfléchissant à la notion d'intercommunalité. Car, c'est par cette voie qu'une régulation de la gestion des villes nouvelles a été trouvée. Elles ont d'ailleurs été pionnières en la matière[890].

Il faut revenir sur la proposition qui transparait dans ce projet de loi, c'est-à-dire le rôle accru de l'État dans le gouvernement des villes nouvelles. Il faut quand même préciser qu'il y a dans le système de gouvernementalité proposé, notamment à travers la substitution du modèle le plus abouti d'échelon décentralisé au Maroc d'un point de vue politique, la commune, un mouvement vers une recentralisation du pouvoir de gestion urbaine, territoriale et urbaine. Ici on peut comprendre d'avantage que nous soyons plus tenté de nous saisir du concept de gouvernement, plutôt que de la notion de gouvernance.

Enfin, ce projet de loi va à l'encontre de principes démocratiques élémentaires d'autant plus dans un État qui se réclame en marche vers la décentralisation. D'une part, il est prévu que les dispositions édictées soient applicables aux villes nouvelles en cours

[889] C'est-à-dire 25% des 300 000 habitants prévus, cela au plus bas. En effet, avec le projet d'extension qui prévoit le rajout de 150 000 habitants, 25% ferait une population supplémentaire de 112 500 habitants.

[890] Nous faisons référence aux syndicats communautaires d'agglomération (1970), ultérieurement transformés en syndicats d'agglomération nouvelle (1983).

de réalisation avant son entrée en vigueur. D'autre part, les conditions de l'application seraient fixées par décret, donc sans aucune concertation avec l'échelon politico-administratif local[891].

8. C.7. Le plan spécial de Tamesna : une préfiguration pour Tamansourt

Le 19 mars 2013, le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la politique de la ville a annoncé publiquement la mise en œuvre d'un plan spécial, le « programme de relance » pour la « ville nouvelle » de Tamesna[892]. Tamesna compte, avec Tamansourt, parmi les deux « villes nouvelles » marocaines du, finalement, court programme de « ville nouvelle » marocain. Alors que le projet de Tamansourt a été concrètement entamé fin décembre 2004, celui de Tamesna, dans la périphérie de Rabat, a été lancé au cours de l'année 2005. Il semble, c'est ce qu'un collègue travaillant sur ce projet nous a confié, qu'il y ait des dysfonctionnements et des difficultés importants dans la mise en œuvre et la gestion du projet. Des problèmes tels, que Tamesna a nécessité l'application d'un plan spécial avant Tamansourt. Mais selon les déclarations officielles, Tamansourt, à l'instar de Tamesna, devrait rapidement se voir « offrir » un plan de relance similaire. Ici aussi, l'on a envie d'écrire, déjà.

Les objectifs principaux du « programme de relance » de Tamesna sont de réduire le déficit en équipements publics de la zone, ce qui procéderait, selon le ministère, à répondre aux demandes de ses habitants et à la rendre plus attractive vis-à-vis d'éventuels investisseurs. Il aurait été élaboré de façon coordonnée entre les différents départements ministériels concernés par les projets qu'il contient[893]. D'une durée quinquennale échelonnée de 2013 à 2017, le budget de ce plan de fortune s'élève à 538 millions de dirhams (48,39 millions d'euros). Il prévoit les réalisations d'équipements de superstructure et d'infrastructure. Ainsi une vingtaine de projets de proximité et à plus grand rayonnement, sont planifiés parmi lesquels : le réaménagement de cinq axes routiers, un campus universitaire, un centre d'accueil et de conférences, un hôpital local,

[891] Article 63 du projet de loi n°24-07. Cela n'est pas sans rappeler les oppositions d'élus locaux à l'encontre de plusieurs projets de « villes nouvelles » en France. Comme certains auteurs ont pu le faire remarquer, une telle politique n'aurait pu avoir cours après les lois de décentralisation de 1982.

[892] *L'Économiste* n°3993, 21.03.2013, « Tamesna décroche son plan de sauvetage », *Al Bayane*, 21.03.2013, « Programme de relance de Tamesna ».

[893] Il s'agit notamment des ministères de la Culture, de l'Économie et des finances, de l'Enseignement supérieur et de la recherche scientifique, des Habous et des affaires islamiques, de l'Intérieur, des Transports et de l'équipement, de la Santé, de la Solidarité, du Haut commissariat au eaux et forêts et du Holding Al Omrane.

trois centres de santé, un parc, trois maisons de jeunes, trois foyers féminins, un complexe culturel, deux terrains de sports et deux mosquées. Dans le cadre de ce plan, un renforcement de certains services urbains serait aussi prévu tels que l'éclairage public, la collecte des ordures ménagères, le gardiennage et l'entretien des espaces publics. De même, cette action à venir comprendrait des travaux d'aménagement paysager et l'installation de mobilier urbain.

Une première critique a trait au financement. Il ne semble pas qu'il faille être un spécialiste du montage financier pour affirmer que l'enveloppe mobilisée apparaît insuffisante au regard des actions programmées. Le coût des douze premiers projets énumérés s'élève à lui seul à 324,3 millions de dirhams (29,7 millions d'euros). S'agissant des services urbains, il faut qu'ils soient pérennisés. Deuxièmement, la nécessité d'un « programme de relance » montre combien la société Al Omrane Tamesna, annoncée par le Holding comme maître d'ouvrage de la "ville nouvelle" ayant en outre pour mission sa gestion urbaine, est une structure obsolète, qui ne dispose pas des moyens nécessaires. Enfin, ce plan est ponctuel. Quand bien même sa réalisation deviendrait effective, qu'adviendra-t-il de la gestion territoriale contenant la "ville nouvelle" ? Il apparait que cette "recette" aurait plus de possibilité de fonctionner si elle était conjuguée à l'adoption du projet de loi décrit précédemment. À ce titre, le Maroc, même si sa législation sur les villes nouvelles est encore en projet, si elle est adoptée, aura d'avantage défini les modalités de gouvernement des villes nouvelles que ne le fait la législation en vigueur sur les villes nouvelles algériennes. Pour clore la critique, si nous disons que dans le cas d'Ali Mendjeli, la mise en place d'un plan spécial est précoce, nous le réitérons avec plus de force pour les cas marocains. Cela montre l'ampleur des difficultés, notamment de gouvernement, rencontrées par ces projets de "villes nouvelles".

8. C.8. La participation des habitants au gouvernement urbain : une demande à venir

Dans le cas d'un projet de ville nouvelle, ce qu'attendent les habitants qui ont choisi de venir y habiter, c'est de pouvoir participer à un gouvernement local précis, c'est-à-dire un gouvernement urbain, pas un gouvernement rural. Nous n'avons que peu, pour ne pas écrire pas de matière discursive sur les aspects du gouvernement de Tamansourt du point de vue des habitants. Néanmoins, l'anecdote de terrain suivante est assez éclairante.

Plus il y aura d'habitants à Tamansourt et plus la question d'une refonte politico-administrative sera publique. Comme déjà indiqué auparavant mais il faut ici le repréciser, j'ai vécu à Tamansourt, dans un appartement du Parc Yasmine, pendant un peu plus d'un mois, en avril et mai 2010. J'ai donc pris des habitudes locales. Un jour où je suis allé prendre un café chez un des cinq, six cafetiers installés au Parc Yasmine, le patron avec qui j'ai lié une certaine amitié m'avait adressé un « Comment il va le mansouri ?! ». Il avait du lui sembler que l'expression m'avait interpellé car il reprit en disant : « Ben quoi ? Vous ne voulez pas que je dise harbili ?! ». Il est bien ici question d'appartenance territoriale. Les habitants de Tamansourt ne sont pas venus s'installer à Harbil mais à Tamansourt, ils ne sont pas venus s'installer dans une commune rurale mais dans une « ville nouvelle ». Et cet aspect est encore "tu" dans cette zone urbaine – espace urbain en cours de développement dans la périphérie de Marrakech. Mais jusqu'à quand ?

Conclusion

Alors qu'il y avait matière à se prémunir pour les porteurs des projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, contre les dysfonctionnements de gouvernements dont souffrent ces « villes nouvelles », il n'y pas eu de capitalisation des expériences étrangères, notamment britanniques et françaises. Ces écueils auraient pourtant pu être évités, *a minima* anticipés. Pour le cas marocain la critique est d'autant plus sévère car il n'y avait pas besoin de regarder à l'étranger ce qui s'est fait en la matière. L'expérience du projet de Sala El Jadida, qui a connu des difficultés du même acabit aurait du avertir sur la spécificité politique et administrative que requiert un projet d'une telle échelle. La gestion *post* réalisation de cette sorte de « ville nouvelle » construite au milieu des années 1990, aussi non anticipée, a révélé les difficultés de gouvernement que soulève cette échelle d'action[894]. D'une manière générale, l'analyse de ces "villes nouvelles" par l'entrée de leur gouvernement indique que la gestion après leur réalisation, ou à tout le

[894] Le rapport (Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace, 2011, Etude relative aux pratiques professionnelles et aux processus de production des villes nouvelles et des grands ensembles urbains, 199 p., p.81), décrit la gestion de l'espace urbain de la sorte : « La gestion urbaine de la cité n'a pas été intégrée dans les travaux de programmation de l'opération. En effet, le rapport de présentation du projet de 1995, n'inclut pas le mode de gestion urbaine ni l'entité institutionnelle chargée de la gestion post réalisation. C'est ainsi que la société SALEJ a été contrainte à prendre en charge la gestion de la cité notamment, l'entretien et la gestion des équipements, des espaces publics et des axes de circulation. La commune de Hssaine dont relevait la cité ne recevait aucune contrepartie financière issue de la réalisation de la cité. Ce qui explique sa faible contribution dans la gestion du projet. Par ailleurs, la Direction d'aménagement de Sala El Jadida a assuré la gestion et l'entretien des équipements publics pendant une année après leur livraison aux départements concernés ».

moins, du moment où les espaces qui en résultent sont habités, est un de leurs "parents pauvres". Cet aspect, pourtant primordial, a été jusqu'à maintenant excessivement négligé.

Jusqu'à présent, les solutions de fortune usées *a posteriori*, s'avèrent insuffisantes et/ou inadaptées. Dans le cas algérien, le défaut de statut territorial entrave autant une gestion territoriale efficace et efficiente de la "ville nouvelle" d'Ali Mendjeli, que de l'agglomération d'El Khroub. Dans le cas marocain, seule la zone urbanisée de Tamansourt est pénalisée, les autres lieux de la commune rurale tirent profit du système de gouvernement qui prévaut jusqu'à maintenant. Dans un cas comme dans l'autre, les essais de régulation, *a posteriori*, démontrent le défaut de capitalisation des applications antérieures du concept de ville nouvelle. On peut aussi retenir comme point de convergence entre les deux projets que le gouvernement du territoire d'une ville nouvelle fait l'objet de conflits, ou de tensions, entre les protagonistes impliqués bon gré, mal gré, dans ces projets. Il ressort aussi que de nombreuses carences urbaines vécues par les habitants des zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt sont imputables aux systèmes de gouvernements qui y prévalent. Enfin, le lancement de plans spéciaux de telle ampleur attestent que les systèmes de gouvernements qui prévalent actuellement pour ces deux "villes nouvelles" sont très peu efficaces.

Comme point saillant qui marque la singularité des projets, côté marocain, on retiendra la capacité d'une "petite commune rurale" à faire respecter ses prérogatives et qui a négocié la gestion territoriale comme cela l'arrange. En outre, il faudrait élargir d'avantage la comparaison avec la « ville nouvelle » de Tamesna, même si il semble que l'on puisse déjà dire qu'il n'y a pas d'effet de lieu qui agisse sur les difficultés de gouvernement. Le cas marocain montre que les tensions se font aussi bien entre acteur public (ERAC, Al Omrane) et acteurs privés (promotion immobilière privée), qu'entre acteur public (opérateur public de l'habitat de type ERAC, Al Omrane) et acteur public (collectivité locale de type communal). On aura aussi remarqué la timide et peu concluante délégation de services urbains à des acteurs privés. Enfin, le dernier point important pour le cas marocain consiste en la tentative de régulation à venir, par la voie d'une loi sur les villes nouvelles, laquelle préconise une recentralisation temporaire du gouvernement des villes nouvelles.

Côté algérien, la volonté de la population de la zone urbaine de voir l'espace d'Ali Mendjeli érigé en commune retient l'attention. Parmi d'autres spécificités algériennes, il

faut noter la forte implication des services administratifs de l'État, la wilaya et la daïra, dans le gouvernement de la ville nouvelle.

Le gouvernement de l'espace de ville nouvelle pose, on l'a vu, la question du financement. Il est difficile pour l'acteur en charge du gouvernement d'un territoire d'assumer sa mission si ses ressources financières sont insuffisantes. Dès lors, l'application de ce modèle d'aménagement – de développement – dans des contextes territoriaux où la fiscalité locale fait défaut est problématique. Une solution au gouvernement d'Ali Mendjeli et de Tamansourt passera par la création de ressources financières locales propres, c'est-à-dire produites dans leur espace.

Enfin, un dernier point de convergence entre les deux cas tient à la forme d'a-territorialité politique qui marque ces espaces de "villes nouvelles". Elle est beaucoup plus visible dans le cas d'Ali Mendjeli mais elle devrait l'être de plus en plus à Tamansourt. Dans les deux cas, la représentation territoriale de leurs habitants est mal adaptée à la situation. Certes ils votent, mais les uns pour l'APC d'El Khroub, et les autres pour le conseil communal d'Harbil. Il ya un défaut de territorialité politique, au sens de la démocratie représentative par voie électorale, *ad hoc* à la « ville nouvelle ». Ces zones, jusqu'à présent, n'offrent pas la possibilité à leurs habitants d'avoir une citoyenneté locale et cela constitue un frein quant à leur identité/appartenance territoriale. Les habitants qui sont séduits par le projet de ville "nouvelle" et choisissent de s'installer dans son espace, sont, d'une certaine manière, privés de leur droit de cité. Il en est de même pour ceux qui ont été contraints de venir s'y installer. Or, le droit de cité est, selon nous, un vecteur fondamental d'appartenance territoriale. Ce défaut politico-administratif complique la territorialisation de ces espaces. Certes, les habitants votent, mais pour l'APC d'El Khroub – d'ailleurs pourquoi ne votent-ils pas pour l'APC d'Aïn Smara ? – ou pour le conseil communal d'Harbil. Pourtant, ils ont choisi soit de vivre à Ali Mendjeli, soit à Tamansourt et non pas à El Khroub ou Harbil. Le problème de démocratie représentative soulevé par l'expérience française, se retrouve d'une certaine manière dans les cas algérien et marocain. Selon, une acception politico-administrative du territoire, les zones de Tamansourt et d'Ali Mendjeli sont à nouveau en situation de marges (on a vu que dans les chapitres précédents, ils l'étaient tant du point de vue social que de l'urbanité).

Dans les cas étudiés ici, la solution utilisée dans celui des *new towns* pourrait fournir une source d'inspiration intéressante. Le faible nombre de communes concernées

peut le permettre[895]. Certes, la solution britannique prive les habitants de leur droit démocratique durant un certain temps mais la durée de cette privation est finalement courte à l'échelle temporelle d'un tel projet. Dans tous les cas, il faudrait que les deux pouvoirs centraux concernés prennent des dispositions rapides pour ériger ces deux zones urbanisées en territoires communaux qui leur soient adaptés. Au Maroc, cela a été fait d'une certaine manière avec le grand quartier périphérique d' Hay Riad à Rabat. Pourquoi cela ne serait-il pas possible dans le cas de Tamansourt ? Pour le cas d'Ali Mendjeli, le dénouement du redécoupage communal a, semble-t-il, été proche mais a finalement été repoussé aux calendes grecques, en partie pour une raison sécuritaire. Mais justement, ne serait-ce pas là une des clés, parmi d'autres à identifier, pour apaiser les tensions sociales qui caractérisent cette partie de la périphérie de Constantine ?

[895] Aussi une centralisation de l'État plus prégnante en Grande Bretagne et une économie plus florissante (cf. système de financement) qu'en France.

Conclusion de la troisième partie

Alors que le peuplement apparaît comme un enjeu pour les porteurs des projets car ils le considèrent comme un témoin de leur réussite, nous avons révélé un écart plus ou moins significatif, selon le cas, entre les nombres d'habitants projetés et réels. Pour le cas algérien, le nombre d'habitants effectif est inférieur d'environ un tiers par rapport aux prévisions. Pour le cas marocain, un état de sous-peuplement est très prononcé. Il est dû à des facteurs divers dont le "glissement" des bénéficiaires (utilisation des logements acquis à des fins de résidence secondaire ou de spéculation immobilière), l'attente d'une urbanité plus développée de la « ville nouvelle » de la part de certains acquéreurs, le manque d'attractivité du projet ou encore le défaut de synchronisation entre la livraison des logements et la fourniture de services essentiels.

Le peuplement des « villes nouvelles » résulte de trois vecteurs communs (occupations dirigée/contrainte, volontaire, stratégique), auxquels s'en ajoute au cas de Tamansourt l'occupation de fait. Le fait que le vecteur essentiel de peuplement de ces zones soit les mobilités imposées constitue un autre point commun.

Les structures sociales observées font de ces « villes nouvelles » des espaces de ségrégation socio-spatiale – en cours de développement dans le contexte marocain et affirmé pour celui algérien –. De ce fait, il y a ici une inadéquation de plus avec le concept de ville nouvelle. Les zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt concentrent des populations économiquement modestes ou précaires en provenance des villes-centre, via des mobilités imposées. Dans les deux cas, la relocalisation résidentielle dans les « villes nouvelles » de cette frange de la population a pour conséquence une aggravation de sa situation de marginalité sociale due à : de nouvelles conditions de logement (augmentation du prix du loyer et son acquittement régulier ; normalisation de l'accès à l'eau potable, à l'électricité et au gaz qui a pour corollaire celle du paiement de ces services) et à l'éloignement de la ville-centre (perte des solidarités de sortes diverses, moindres possibilités d'emploi, création ou augmentation des dépenses pour des causes de mobilités quotidiennes).

L'étude de l'espace vécu des habitants des zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt indique que le produit spatial des politiques de « villes nouvelles » examinées diverge fortement des préconisations du concept. Ces zones urbaines ne correspondent pas à des espaces urbains communautaires, autonomes vis-à-vis des villes-centre et agréables à

vivre. Certes, appréhendées à grande échelle, autrement dit à celle des logements qu'elles procurent, elles ont donné la possibilité à un grand nombre de personnes – ce qui est à relativiser dans le cas de Tamansourt étant donné notamment le décalage temporel entre les deux projets – d'accéder à un logis et donc d'améliorer leurs conditions de vie. Toutefois, autant la qualité des logements que leur diversité architecturale sont très discutables. À une échelle globale, les représentations dominantes des habitants de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli la hissent au rang de grande zone périphérique résidentielle sous-équipée et pourvue d'une faible urbanité, ce en dépit de centralités incontestables de types commercial et universitaire. Sur de nombreux plans, cette « ville nouvelle » reste dépendante de la ville-centre de Constantine, ce qui explique pourquoi elle est souvent qualifiée de vaste cité-dortoir par ses habitants. Bien que la « ville nouvelle » de Tamansourt n'ait pas le même temps de développement que celle d'Ali Mendjeli et qu'il faille donc être prudent sur les propos suivants, il semble que ce projet prenne une tournure identique. Les habitants de la zone de Tamansourt la caractérisent déjà par son manque d'urbanité et la qualifient aussi de cité-dortoir. Ils constatent de nombreux décalages entre l'espace projeté et l'espace réalisé, un défaut diversifié de services publics et privés, ainsi qu'une situation d'enclavement. En outre, il ressort que le cadre urbain conféré par ces aménagements a pour effet des réactions citadines d'ampleur et de nature variables.

Le défaut d'anticipation du gouvernement au sujet des zones d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, lequel est un indicateur supplémentaire de la non capitalisation des expériences étrangères en matière d'aménagement de ville nouvelle, forme une autre analogie entre les deux cas d'étude. Dans un cas comme dans l'autre, des solutions de gouvernement sont apportées *a posteriori*, lesquelles sont inefficaces dans la conjoncture algérienne et insuffisantes pour la marocaine. Il semble que beaucoup des lacunes urbaines constatées par les habitants soient liées aux conditions de gouvernement qui marquent ces espaces. De même, les problèmes gouvernementaux de ces « villes nouvelles » sont, en grande partie, le fait d'une faible capacité financière des acteurs qui en ont la charge. Il ressort aussi que la gestion de ces espaces nouvellement réalisés fait l'objet de conflits entre les différentes parties prenantes. Une autre analogie se repère dans la nature d'a-territorialité politique qui caractérise ces zones. Elles sont toutes deux en situation de marginalité territoriale d'après une prise en compte politico-administrative. La privation d'un droit de cité adapté au contour de la « ville nouvelle »

contribue à freiner la territorialisation par le bas de ces zones, ce qui est effectif dans le cas d'Ali Mendjeli et semble à venir pour celui de Tamansourt.

Conclusion générale

À ce stade de notre recherche, il convient de revenir sur la problématique qui l'a guidée. Partant du postulat que le concept de ville nouvelle est dépassé après avoir dressé un bilan de son application à partir de la littérature grise consacrée à ce sujet, nous avons cherché à comprendre pourquoi, dans les cas d'étude, les pouvoirs publics mènent (encore) ce type de politique d'aménagement urbain ? À ce premier questionnement, nous avons émis une hypothèse selon laquelle, les projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt sont officiellement désignés en tant qu'aménagement de « villes nouvelles », essentiellement à des fins performatives. Ces options d'aménagement sont davantage retenues pour leur charge symbolique que pour leur faisabilité. Pour le démontrer deux indicateurs ont été retenus. Le premier consiste en une incompatibilité conceptuelle entre les projets étudiés et la *ville nouvelle*. Le deuxième est que les applications étudiées sont marquées par l'absence de capitalisation véritable des expériences étrangères de ce type précédemment menées – laquelle sous-entendrait un effort d'adaptation au contexte local.

Deux questions complémentaires s'ajoutent à notre questionnement initial : comment ces aménagements de « villes nouvelles » sont-ils conduits et quels sont leurs effets territoriaux ? D'une part, ces interrogations nous permettent aussi de vérifier l'état d'adéquation entre le concept de ville nouvelle et les projets étudiés, d'autre part, elles nous permettent d'élargir notre recherche sur leurs impacts spatiaux concrets et leur éventuelle inscription dans une logique de projet. L'analyse de la conduite de ces « villes nouvelles » doit valider l'hypothèse de projets qui seraient aménagés selon un urbanisme de l'entre-deux, difficilement définissable, qui emprunte certains aspects de la planification ordinaire et de l'urbanisme de projet. Quant aux effets territoriaux, il s'agit d'appréhender les formations territoriales à l'œuvre, impulsées par les projets de « villes nouvelles ». Cette entrée donne la possibilité de vérifier un décalage entre les « villes nouvelles » dans leur version idéelle et leur version réelle, c'est-à-dire celles vécues quotidiennement par leurs habitants. En outre, elle permet de saisir si l'aboutissement des projets coïncide avec le résultat spatial du concept, à savoir, un espace urbain autonome proposant un milieu dans lequel il fasse bon vivre. À ce sujet, nous avançons l'hypothèse que la territorialisation actuelle des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt les place à la fois en situation de centralité et de marge territoriale. La dimension territoriale des projets a été investie à travers les « villes nouvelles » en tant qu'espace

humainement occupé, en tant qu'espace vécu/habité, et en tant qu'espace politico-administratif.

D'un point de vue conceptuel, les projets étudiés, bien qu'ils soient énoncés par leurs porteurs en tant que tel, ne constituent pas des villes nouvelles. Comme cela a été mis en évidence, la plupart des pré-requis au fondement d'un aménagement urbain de ce type font défaut, notamment ceux qui relèvent des moyens d'aménagement. Plus particulièrement pour le cas marocain, cette dénomination du projet ressort plus de la nécessité de le grandir symboliquement que de la capacité à l'entreprendre selon les préceptes du concept auquel il est fait référence.Les projets de Tamansourt et d'Ali Mendjeli s'inscrivent en faux avec le concept original – la *new town* –, que ce soit sur les plans législatif, politique, institutionnel et financier. Ainsi, ces projets ont-ils été décidés et sont actuellement exécutés en dehors de tout cadre réglementaire qui leur serait spécifique. Si une loi sur les villes nouvelles a été adoptée en Algérie en 2002, donc *a posteriori*, elle n'a eu aucune répercussion sur les modalités de l'aménagement d'Ali Mendjeli. Quant au Maroc, la loi sur les villes nouvelles est toujours en projet à ce jour (début 2014), soit dix ans après le lancement de la « ville nouvelle » de Tamansourt.

Un autre hiatus a trait au champ politique des projets. Une ville nouvelle est autant un acte d'urbanisme que d'aménagement du territoire. Pour qu'un tel projet ait la possibilité de se concrétiser pleinement, c'est-à-dire, par exemple, qu'il ne soit pas de trop cantonné à la réalisation de logements, il doit être intégré dans une démarche transversale d'aménagement du territoire. C'est pourquoi la loi britannique sur les villes nouvelles avait attribué la tutelle de cette politique au ministère de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire. De plus, cette politique avait été accompagnée de mesures visant à rationaliser la répartition de l'activité industrielle, alors première pourvoyeuse d'emplois. Or, pour les cas étudiés, explicitement porté par le ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme s'agissant de Tamansourt, la décision de mener de telles politiques s'est faite à l'encontre des prescriptions des schémas nationaux d'aménagement du territoire (SNAT). Quant à lui, le SNAT algérien de 1987 ne prévoyait pas une telle option dans le Constantinois, tandis que le SNAT marocain de 2004 la réfutait pour l'ensemble du territoire.

En outre, il a été démontré que la maîtrise d'ouvrage des projets est en inadéquation avec ce que prévoit le concept. Aucun organisme, dans un cas comme dans l'autre, n'a été spécifiquement créé afin de concevoir, de réaliser et de gérer le projet de

bout en bout. Au Maroc, c'est un opérateur public de l'habitat classique qui a occupé cette fonction, l'ERAC Tensift puis Al Omrane Marrakech, sans que ne lui soit pour autant dévolue une capacité d'action à la mesure de la complexité d'un tel projet. Certes, une institution *ad hoc* à la « ville nouvelle » a été instituée *a posteriori* du lancement du projet, la société anonyme Al OmraneTamansourt, mais là-encore, sans que les fonctions nécessaires à l'application de ses prérogatives ne lui soient attribuées. Dans le contexte algérien, il apparaît que c'est la wilaya de Constantine qui a joué et joue encore le rôle de maître d'ouvrage d'Ali Mendjeli.

Enfin, la mise en œuvre de ces projets n'a pas fait l'objet de financements *ad hoc*, tels qu'avaient pu l'être les avantageux prêts du Trésor accordés aux *development corporations* exclusivement dédiées à la maîtrise d'ouvrage *des new towns*. Dans un cas d'étude comme dans l'autre, les financements utilisés sont ordinaires. Ils sont identiques à ceux consacrés à des opérations d'aménagement habituelles.

Que ce soit pour le cas marocain ou le cas algérien, autant l'analyse de la conception que celle du gouvernement des « villes nouvelles » valident un défaut de capitalisation des expériences étrangères précédentes de ce type. S'agissant de la conception, l'examen minutieux des documents afférents témoigne que l'aménagement des « villes nouvelles » est le fait de réflexions et de choix passablement expliqués et argumentés, notamment à l'aune des réalisations antérieures effectuées dans d'autres contextes nationaux. L'usage d'une conception urbanistique à dominante fortement progressiste dans chacun des cas – laquelle, il est vrai, est intrinsèque au concept de ville nouvelle – révèle aussi qu'aucun enseignement des applications étrangères en la matière n'a été retenu. On pense notamment à l'utilisation de la notion d'unité de voisinage, sans qu'elle ne soit réactualisée, dans le cas d'Ali Mendjeli. De même, les dysfonctionnements de gouvernement dont pâtissent ces « villes nouvelles », ainsi que leurs essais de régulation *a posteriori*, indiquent que la gestion de ces entités urbaines récemment érigées n'a pas été anticipée au regard des pratiques extérieures préexistantes.

Une deuxième hypothèse validée, mais avec plus de prégnance pour le cas marocain que le cas algérien, est que ces actions urbaines publiques tiennent d'un aménagement de l'entre-deux ou hybride. Autrement dit, elles adoptent à la fois certains composants de l'aménagement urbain par planification et de celui par projet. Plus

exactement, on peut poser l'idée que ces pratiques relèvent à la fois d'un aménagement urbain d'exception, de dérogation et d'opportunité.

La mise en exergue du contexte d'autorisation des projets indique que, s'il est fait recours à l'urbanisme réglementaire, cela l'est plus à des fins de justification et/ou de légitimation du projet et non à des fins de réglementation. Pour le cas marocain, il est utilisé pour justifier le projet alors qu'il n'a aucune valeur dans ce cadre. La référence au SDAU de Marrakech est fallacieuse car le projet ne se situe pas dans les limites spatiales couvertes par le document. En outre, le schéma d'aménagement des communes périphériques n'a aucune valeur réglementaire et même si il en avait une, il ne préconise aucunement l'aménagement de « villes nouvelles » dans la périphérie de Marrakech. Pour le cas algérien, l'urbanisme réglementaire est utilisé à des fins de légitimation du projet *a posteriori*. Cet usage des plans est révélateur d'un usage de la logique d'urbanisme de projet qui est loin d'être consommée.

Pour ce qui est des orientations en matière d'aménagement du territoire, ces deux cas s'inscrivent en contradiction avec celles-ci. Le cas d'Ali Mendjeli constitue une dérogation "clandestine" au Schéma national d'aménagement du territoire (SNAT) de 1987. Quant à celui de Tamansourt, il va directement à l'encontre des recommandations du SNAT de 2004, même si référence y est faite pour justifier le projet.

Le rôle prédominant des acteurs déconcentrés et non décentralisés, plus précisément des walis, indique aussi que le passage d'une action urbaine basée sur une logique de planification à une action urbaine basée sur une logique d'aménagement par projet est loin d'être réalisé.

Toutefois, s'agissant particulièrement du projet de Tamansourt, à travers son canal d'autorisation qui en dénote un caractère essentiellement commercial, d'investissement, celui-ci s'approche de la définition du projet urbain proposée par certains auteurs. La « ville nouvelle » de Tamansourt peut être perçue comme un produit commercial, un ensemble résidentiel à vendre qui s'insère dans une démarche économique libérale. Néanmoins, si l'on revient à la définition du projet urbain qui comprendune ouverture au partenariat entre les acteurs publics, la « ville nouvelle » de Tamansourt se distingue d'une logique d'urbanisme de projet. En effet, s'il y a bien eu une évolution institutionnelle, la restructuration des opérateurs publics de l'habitat (OPH),qui certes n'est pas propre au projet étudié, la transversalité des institutions reste à trouver. Ainsi, l'identification et la conception du projet ont été le résultat d'une approche unilatérale, celle de l'OPH, évinçant certaines institutions publiques.

Si l'on considère la faculté d'évolutivité de l'aménagement comme un composant de l'urbanisme de projet, les modalités de production des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt signalent que ces actions tiennent, selon cette perspective, de cette logique. Il a été montré pour chaque cas que leur planification initiale n'a pas été suivie. Elle a autant fait l'objet d'un débordement que de modifications. Concernant le projet de Tamansourt, l'ouverture significative de sa maîtrise d'ouvrage, via des partenariats public-privé, à de grands promoteurs immobiliers privés est un indicateur supplémentaire d'une démarche d'aménagement s'inscrivant dans une logique de projet. De plus, toujours pour ce cas, la mise en image très soutenue de l'action, dans des visées de valorisation et de communication, l'assoit d'avantage dans une logique de projet urbain.

Concernant les effets territoriaux induits par ces actions urbaines, l'angle de l'occupation humaine des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt révèle une première série de distorsions entre les espaces projetés et les formations territoriales en cours.

Dans un cas comme dans l'autre, mais avec plus ou moins d'acuité, les objectifs démographiques, en terme de nombre d'habitants, ne sont pas atteints. Cela est particulièrement marqué pour le cas de Tamansourt. Ainsi, la « ville nouvelle » qui devrait être habitée par une population de 115 000 individus en 2013 selon les estimations officielles, ne compte que 51 000 habitants. Cet état de sous-occupation humaine caractéristique de la « ville nouvelle » se répercute dans l'appropriation qu'en ont ses habitants, qui la qualifient de « *village* » ou de « *ville-fantôme* ». Ce décalage démographique, apparaît d'autant plus important que cet effectif ne compte pas seulement des néo-résidants mais aussi des habitants installés dans l'enceinte du projet avant que celui-ci ne soit lancé. Cet écart s'explique notamment par des conditions d'accession à la propriété de logements peu contraignantes au regard de ce que préconise le concept de ville nouvelle. Cela a pour effet un glissement des bénéficiaires : nombreux sont les logements acquis à des fins de résidences secondaires ou rentières ou encore, dans la perspective de spéculations immobilières futures. À cela s'ajoutent d'autres facteurs tels que le manque d'attractivité du projet, conjugué à la crise économique qui n'encourage guère les ménages à investir ; ainsi que l'attente par certains propriétaires d'une urbanité davantage développée mais aussi, le manque de synchronisation entre la livraison des

logements et les possibilités d'accès aux services urbains essentiels que sont l'eau potable et l'électricité, lequel retarde l'installation des habitants.

Dans le cas d'Ali Mendjeli, même si il est moindre, un décalage entre le nombre d'habitants prévu et celui effectif est aussi constaté. Alors que l'échéance du projet était fixée à l'horizon 2013 et qu'il était prévu que l'espace produit soit occupé par une population de 300 000 habitants, celui-ci n'en compte qu'entre 150 000 et 200 000 à la même période. Cela constitue malgré tout un tour de force démographique étant donné qu'une quinzaine d'années auparavant, seule une famille d'agriculteurs vivait dans le périmètre du projet.

Toutefois, cet état de peuplement est à relativiser dans le sens où il est pour beaucoup le fruit de mobilités résidentielles contraintes dues à des opérations effectuées dans la ville-centre de résorption de l'habitat précaire, de l'habitat vétuste et de l'habitat en zone de risque d'effondrement. Il y a là une analogie avec la zone urbaine de Tamansourt qui constitue elle aussi le principal foyer de peuplement des mobilités induites par le recasement des ménages effectué dans le cadre du Programme villes sans bidonvilles et des opérations de résorption de l'habitat menaçant ruine relatifs à la ville de Marrakech. Il faut aussi prendre en compte, dans ce cas, la surimposition du relogement et/ou du recasement des habitants pré-projet vivant dans le principal douar situé dans le périmètre de la « ville nouvelle ». Ces dynamiques de peuplement renforcent l'incompatibilité entre les projets et le concept de ville nouvelle. En effet, alors que ce dernier prévoit une composition socio-spatiale hétérogène, il ressort que les zones urbaines d'Ali Mendjeli et de Tamansourt sont en majeure partie habitées par des populations économiquement précaires ou modestes, cela étant plus appuyé dans le cas marocain. Tant à l'échelle de ces « villes nouvelles » que celle des agglomérations urbaines auxquelles elles appartiennent, on observe une ségrégation socio-spatiale soutenue. Cette concentration de populations pauvres et modestes confère ces « villes nouvelles » au rang de nouvelles marges socio-spatiales/territoriales. Bien que ces populations voient leurs conditions de logement améliorées par le biais de leur relocalisation résidentielle, celle-ci a pour effet l'accentuation de leur marginalité sociale. La normalisation de leurs conditions de logement entraîne un coût qu'elles peuvent difficilement assumer. De même, l'éloignement des villes-centre augmente leurs difficultés économiques du fait de la perte des solidarités sociales qu'elles y entretenaient, de possibilités d'emplois formels ou informels moindres et de dépenses supplémentaires en termes de déplacements quotidiens.

Dans le cas de Tamansourt, l'étude de l'espace vécu montre que ce nouvel espace de vie que constitue cette « ville nouvelle », certes de formation très récente, présente des divergences conséquentes entre son état actuel et l'espace projeté – à travers les discours officiels et ceux du marketing urbain –, ainsi qu'avec le résultat spatial sensé correspondre à celui d'une *ville nouvelle*.

Appréhendé à l'échelle du logement, le projet est en majorité apprécié par les habitants du fait qu'il leur permet d'accéder à la propriété. Néanmoins, les critiques exercées à l'encontre de la qualité des logements, précisément pour ceux de type économique, sont répétées. En comparaison avec l'état de leur finition jugé médiocre et les coûts de mise à niveau que cela génère, leur prix est rapporté comme excessif. Il est aussi mis en avant la petitesse de leur surface habitable au regard de la taille des ménages qui les investissent. Autrement dit, la qualité du bâti résidentiel, dont le concept de ville nouvelle veut qu'elle soit de bonne consistance, n'est pas au rendez-vous. De même, les habitants relatent souvent les difficultés qu'ils ont connues pour pouvoir raccorder leur habitat aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

Les critiques sont aussi acerbes pour ce qui est des parties communes d'immeubles et des espaces intermédiaires situés dans la « ville nouvelle ». Leur état de saleté, leur absence d'éclairage, ainsi que leur défaut d'aménités vertes pourtant valorisées dans les documents promotionnels, sont rappelés avec insistance par les résidants.

Considérée à son échelle globale, les représentations négatives de la « ville nouvelle » sont plurielles. Les habitants rappellent, là encore, les écarts entre la mise en image du projet et son aboutissement actuel. Ils font part d'un sous-équipement important en infrastructures administratives, sanitaires, scolaires et récréatives. En outre, il ressort que les services urbains essentiels tels que l'éclairage et le nettoyage de l'espace public sont peu, voire pas du tout assumés selon les zones de la « ville nouvelle ». Certains habitants insistent sur le manque de services commerciaux de proximité et spécialisés. Globalement, il est mis en avant un déphasage entre l'installation des résidants et leur possibilité d'accès aux commodités sensées être mises à leur disposition dans le cadre d'un tel projet. Si pour une catégorie d'habitants, l'état de sous-occupation humaine de la « ville nouvelle » est apprécié du fait d'une ambiance calme que cela procure, pour une autre frange de la population résidante cela ressort d'une autre carence de la zone urbaine. En effet, ils ne conçoivent pas qu'une ville, même nouvelle, soit dépourvue de densité

humaine. Cet aspect démographique renforce leur appréciation d'un espace doté d'un faible gradient d'urbanité. Il n'est pas non plus apprécié du fait de la faiblesse du contrôle social que cela engendre dans certaines parties de la « ville nouvelle ». La question du secteur des services de transports doit être traitée à part tant elle est décriée par les résidants. La faiblesse de la desserte en transports publics interurbains, c'est-à-dire entre la nouvelle zone urbaine et la ville de Marrakech, ainsi que celle de niveau infra-urbain mettent les habitants dans une position d'enclavement.

Ainsi, la situation actuelle de la zone urbaine de Tamansourt telle qu'elle est vécue par ses habitants, c'est-à-dire caractérisée par une très faible urbanité, la confère non pas au rang de nouvelle centralité urbaine en gestation mais à celui de nouvelle marge urbaine. C'est d'ailleurs la figure de la cité-dortoir, même si elle n'est pas encore explicite, qui est utilisée par les habitants pour qualifier cette « ville nouvelle ».

Pour le cas d'Ali Mendjeli, l'analyse de l'espace vécu démontre aussi des divergences entre l'espace projeté de la « ville nouvelle » et celui réalisé.

Il ressort du discours des habitants que le logement constitue pour eux le lieu de première importance dans la « ville nouvelle ». Les représentations positives à l'égard de cette échelle, que les résidants soient sous un régime locatif ou en accession à la propriété sont nombreuses. Elles s'expliquent par : la longue attente qui a prévalu avant qu'ils ne parviennent à cette nouvelle situation résidentielle ; les possibilités de dé-colocation ou de décohabitation que celle-ci a pour conséquence ; l'agrandissement de leur nouvel espace de vie d'échelle domestique qui en découle la plupart du temps ; le gain de salubrité et la normalisation de l'accès à certains services essentiels (fournitures d'eau potable, de gaz et d'électricité) que cela entraine au regard de leur habitat antérieur ; le sentiment de stabilité/sécurité résidentielle que cela leur procure. Cependant, les habitants ne sont pas avares de critiques à l'égard de leur nouvel espace domestique, précisément pour les logements de types social-locatif et location-vente ;ces critiques résonnent en contradiction avec le concept de ville nouvelle qui entend que les logements réalisés dans ce cadre soient de bonne facture. Ainsi, les reproches sont récurrents par rapport au niveau de finition des logements tels qu'ils ont été livrés ; à la qualité de la conception, de la construction et de l'esthétique des bâtiments résidentiels ; et à une fonctionnalité de l'agencement spatial jugée inadaptée à l'intérieur des logis. Il est donc souvent relaté l'importance des travaux nécessaires pour les rendre pleinement habitables, avec pour corollaire le montant non négligeable des dépenses que cela impute.

Appréhendée aux échelles des espaces intermédiaires et des quartiers, la « ville nouvelle » fait l'objet de représentations négatives, qui, si elles ne font pas l'unanimité chez les habitants, sont majoritaires, autant pour leur dimension sociale que physique. Les relations sociales qui se jouent dans les espaces intermédiaires sont pour l'essentiel dépréciées. Le mélange de classes sociales et les pratiques des voisins sont rejetés, pour ces dernières, notamment par les nuisances de différentes sortes qu'elles engendrent. En outre, il est mentionné le manque de convivialité au sein du voisinage en comparaison avec les relations sociales de cette nature qui prévalaient dans le lieu de vie précédent. Les reproches concernant la dimension physique des espaces intermédiaires sont récurrents. Il est mis en évidence l'insuffisance, voire l'absence de leur entretien, qui aboutit un état de dégradation avancé de façon rapide de ces espaces. Pour ce qui est précisément des quartiers, les images mentales prédominantes qui leurs sont associées, du point de vue social, sont connotées négativement. Les raisons de cette dévalorisation sont pour beaucoup similaires à celles relatives aux espaces intermédiaires. Le manque de lien social de proximité qui caractérise les quartiers tels qu'ils sont vécus, fait que les habitants recourent fréquemment à l'image du dortoir pour les qualifier. Toutefois, une partie des habitants de la « ville nouvelle » se représente son quartier de manière positive. Il est apprécié pour la qualité de l'environnement quotidien qu'il procure tant du point de vue urbanistique – l'agencement spatial est valorisé pour son caractère spacieux –, que du point de vue social : le nouveau quartier ouvre des possibilités d'éloignement des catégories sociales perçues comme inférieures et, *a contrario*, permet de côtoyer des classes sociales perçues comme supérieures.

Saisie dans sa globalité par les représentations qu'en ont ses habitants, la zone urbaine d'Ali Mendjeli, à l'aune de l'urbanité présupposée d'un aménagement de type ville nouvelle, présente de nombreuses carences fonctionnelles. Certes, certaines fonctions, d'après les discours des habitants sont assurées. Il en est ainsi de quelques services administratifs (poste, SONELGAZ). La desserte en transports – publics et privés confondus –, qu'ils soient infra ou interurbains n'est pas non plus en insuffisance. Par ailleurs, il apparaît que la « ville nouvelle » constitue une centralité commerciale. Qu'il s'agisse de services commerciaux d'usage quotidien ou spécialisés, les habitants indiquent qu'ils disposent à cet égard de tout ce dont ils ont besoin. Inversement, ils exposent une pluralité de services comme insuffisante. C'est le cas de l'entretien de la voirie et de l'espace public, de l'éclairage public, de la collecte des déchets, de l'assainissement, de l'encadrement sécuritaire. Des fonctions, parmi lesquelles certaines

sont censées permettre une autonomie spatiale de la zone urbaine, sont pointées sur le registre de leur absence ou de leur insuffisance si leur quantité est rapportée au poids démographique de la « ville nouvelle ». Il en est ainsi des lieux de culte, des fonctions tertiaires telles que les antennes de services publics, les institutions bancaires et les services administratifs d'une manière générale. En outre, au sujet de certaines fonctions, il apparaît que les représentations de la population sont divergentes. Certains habitants estiment qu'elles sont remplies, tandis que d'autres considèrent le contraire. Cela a notamment trait aux équipements de superstructures relatifs aux secteurs sanitaire et scolaire. De plus, la population est unanime quant à l'état de sous-équipement de la « ville nouvelle » en termes d'infrastructures culturelles, sportives et de loisirs. Afin d'illustrer cette situation, les habitants la qualifient « *d'aménagement de dortoir* ». Enfin, ils stigmatisent l'environnement procuré par la zone urbaine. Selon eux, l'espace public est de piètre qualité de par la mauvaise qualité, voire l'absence de son aménagement. C'est aussi la primauté du béton qui est rejetée. Du fait du manque flagrant d'espaces verts de types jardin public ou parc urbain, ils attribuent à la « ville nouvelle » les dénominations de « *désert* » ou de « *planète Mars* ».

L'image de la cité-dortoir est à nouveau véhiculée lorsque les habitants sont interrogés sur les possibilités d'insertions professionnelles offertes par la « ville nouvelle ». Selon leurs discours, l'équilibre emploi-habitat est loin d'être effectif au sein de la zone urbaine. En cela, le précepte conceptuel d'indépendance spatiale n'est pas atteint.

Concernant l'urbanité de la « ville nouvelle » envisagée selon une perspective dynamique, trois formes de représentations se distinguent. La première procède de la stagnation. Des dénominations populaires de la zone urbaine – « *l'oubliée* », « *la délaissée* », « *Ali congelé* » – l'attestent, qui lui donnent une position d'espace marginalisé. En revanche, une partie de la population, celle installée au sein de la « ville nouvelle » depuis le début de sa réalisation, notifie une évolution notable de l'urbanité à travers les mutations d'ordre spatial, fonctionnel et social survenues au fil du temps. La troisième représentation à ce sujet, partagée par la majorité des habitants interviewés, est relative à une évolution vers une "meilleure" urbanité de la « ville nouvelle », cela au gré des projets à venir officiellement annoncés.

Pour apprécier l'urbanité de la zone urbaine d'Ali Mendjeli, les qualificatifs utilisés par ses habitants pour la désigner dans son ensemble se sont avérés très instructifs. Quatre visions se dessinent. Pour une première partie de la population, habiter

à Ali Mendjeli équivaut à habiter dans une « *ville nouvelle* », voire une « *ville* ». Les attentes suscitées par un tel aménagement ne font pas défaut. De ce fait, la « ville nouvelle » est-elle présentée comme « *la nouvelle Constantine* » ou « *Constantine bis* ». Ici, il faut comprendre que pour cette partie de la population, la « ville nouvelle » se profile comme la principale centralité urbaine à l'échelle de l'agglomération constantinoise, d'autant plus à l'avenir. Pour une deuxième catégorie de la population, la zone urbaine d'Ali Mendjeli a les traits d'un « *quartier* » de Constantine, notamment de par sa proximité avec la ville-centre, son défaut de statut politico-administratif spécifique et l'absence de certaines fonctions qui leur paraissent indispensables pour pouvoir considérer cet espace en tant que ville à part entière. Selon une troisième frange de la population, la « ville nouvelle » constitue la nouvelle « *banlieue* » de Constantine, cela selon une acception péjorative du terme banlieue, employé ici comme un substitut à celui de cité-dortoir. Pour une quatrième catégorie d'habitants, habiter à Ali Mendjeli revient à habiter un espace qu'ils rejettent et dévalorisent. Il s'agit de personnes déçues par la tournure prise par l'aménagement urbain, qui ne correspond aucunement à ce que devrait être une ville nouvelle selon les représentations qu'ils s'en font. Ainsi usent-ils de qualificatifs aux connotations négatives pour désigner leur nouvel espace de vie à son échelle globale, tels que « *le bordel* », « *la bidon-ville* », ou encore « *poubelle ville* ». Selon ces quatre formes de représentations de la « ville nouvelle », la territorialisation de celle-ci oscille entre marge et centralité.

L'entrée analytique du gouvernement des « villes nouvelles » révèle que celles-ci, qu'il s'agisse du cas de Tamanourt ou d'Ali Mendjeli, sont en situation de marginalité territoriale d'un point de vue politico-administratif.

Ces actions urbaines sont effectuées dans des espaces *a priori*territorialisés politiquement et administrativement. Il a été montré – avec les expériences britannique et française – qu'un aménagement de ville nouvelle, par l'ampleur des modifications spatiales et sociales auxquelles il aboutit, nécessite la mise en place de mécanismes et des prises de décisions spécifiques dans l'optique d'une refondation territoriale, autrement dit d'une reterritorialisation politico-administrative, du territoire dans lequel il est implanté. En l'occurrence, cela passe par la création d'institutions spéciales dédiées à la gestion de l'espace produit et d'éventuels redécoupages territoriaux. Or, dans les cas d'études, aucune mesure de ce type n'a été anticipée. Il en résulte que malgré des solutions gouvernementales adoptées *a posteriori*, relevées comme insuffisantes et/ou inefficaces,

cela a pour effet une gestion éminemment problématique de ces « villes nouvelles ». Preuves en sont les plans de remise à niveau, très coûteux, de ces zones urbaines, déjà activé dans le cas d'Ali Mendjeli et à venir pour celui de Tamansourt, alors que ces aménagements, rapportés à l'échelle temporelle d'un projet de ce type, sont "jeunes".

D'autre part, la question du gouvernement de la ville nouvelle renvoie à celle de la démocratie au sens représentatif du terme. En filigrane du concept de ville nouvelle, il y a l'idée d'une nouvelle citoyenneté locale et urbaine, laquelle constitue un facteur de territorialisation. C'est aussi dans cette perspective que doit être envisagée la reterritorialisation politico-administrative. De ce point de vue, il a été mis en évidence l'a-territorialité politique qui caractérise les espaces de « villes nouvelles » étudiés. Cela est tout de même beaucoup plus prononcé dans le cas algérien, du fait d'habitants plus nombreux, lesquels sont demandeurs d'un statut politico-administratif adapté au contour de la « ville nouvelle ». Dans les deux cas, la représentation territoriale de leurs habitants est mal adaptée à la situation. Il y a un défaut de territorialité politique, au sens de la démocratie représentative par voie électorale, *ad hoc* à la « ville nouvelle ». Ces zones, jusqu'à présent, n'offrent pas la possibilité à leurs habitants d'avoir une citoyenneté locale et cela constitue un frein quant à leur appartenance territoriale. Les habitants qui sont séduits par le projet de « ville nouvelle »et choisissent de s'installer dans son espace, sont, d'une certaine manière, privés de leur droit de cité. Il en est de même pour ceux qui ont été contraints de venir s'y installer.

Dans le cadre de cette thèse, la ville nouvelle a été appréhendée en tant que concept. Cependant, il nous est apparu que celle-ci est aussi une idéologie, précisément de ce que l'on pourrait appeler l'école de l'urbanisme progressiste. En effet, elle revêt l'aspect d'une forme de croyance selon laquelle une société urbaine égalitaire pourrait être planifiée et créée sur la base d'un volontarisme étatique vigoureux. Dessiner puis réaliser des schémas directeurs, des plans de zonage, des plans-masse, etc. serait la clé pour produire des cadres urbains agréables à vivre. Nous avons aussi constaté que du fait de sa pratique, l'idéologie de la ville nouvelle est aussi une doctrine. Mais encore, par sa large diffusion de manière mécaniste dans de nombreux pays, passée et actuelle, la ville nouvelle est aujourd'hui devenue une doxa. C'est une des raisons qui fait que, selon nous, des aménagements de ce type ne doivent plus être pratiqués tant que la ville nouvelle n'aura pas fait l'objet d'une refondation théorique. C'est aussi parce-que cette conception urbanistique est dépassée que cela s'avère nécessaire. Son élaboration, remontant à

l'après-guerre, ne tient par exemple pas compte des évolutions sociétales ayant eu lieu par la suite – à titre indicatif, la ville nouvelle fait abstraction des possibilités décuplées de la mobilité, de la montée en puissance de l'individualisme et des exigences d'un développement soutenable.Par ailleurs, à la donne économique d'après-guerre, favorable à une industrialisation et ré-industrialisation souvent initiée par l'État alors relativement puissant, fait place une mondialisation de l'économie dans laquelle les choix de localisation et de délocalisation des acteurs économiques ressortent essentiellement du privé. Enfin, les écarts entre les effets attendus et obtenus pour le moins répétitifs – les cas d'étude viennent compléter une liste déjà longue de projets d'aménagement de ce type qui n'ont pas abouti tel que cela avait été prévu – justifient cette nécessité. Même si cela peut aller de soi, il convient d'affirmer que cette refondation théorique ne devrait pas être le seul fait d'architectes-urbaniste mais l'objet d'une réflexion pluridisciplinaire.

In fine, si notre travail a permis d'aborder des processus de citadinisation à l'œuvre au sein des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, il est clair que cette voie de recherche mériterait d'être approfondie dans sa globalité. En outre, il faudrait suivre de près les évolutions politico-administratives futures – ce qui est inéluctable pour le cas algérien étant donné le degré d'avancement du projet – afin d'en évaluer les conséquences en termes d'appartenance et de gestion territoriales.

Bibliographie

AGUILERA T., BOUILLON F., 2013, « Le squat, un droit à la ville en actes », *in* « La ville brûle-t-elle ? Pour une réappropriation citoyenne de nos villes », *Mouvements*, n°74, 180 p., pp. 132-142.

ATTALI J. (prés.), 2008, *Rapport de la commission pour la libération de la croissance française*, 245 p.

AUGÉ M., 1992, *Non-lieux : introduction à une anthropologie de la surmodernité*, Paris, Seuil, 151 p.

BABY-COLLIN V. *et al.*, 2007, « Bouger, s'ancrer », *in* É. Dorrier-Apprill, P. Gervais-Lambony (coord.), *Vies citadines*, Paris, Belin, 267 p., pp. 81-108.

BAILLY A., BEGUIN H., 1982, *Introduction à la géographie humaine*, Paris, A. Colin, 216 p.

BARTHEL P.-A., 2008, « Faire du « grand projet » au Maghreb. L'exemple des fronts d'eau (Casablanca et Tunis) », *in Géocarrefour*, Vol. 83, pp. 25-34.

BARTHEL P.-A., 2006, *Tunis en projet(s). La fabrique d'une métropole au bord de l'eau*, PUR, 208 p.

BARTHES R., 1985, *L'aventure sémiologique*, Paris, Seuil, 359 p.

BAUDELLE G., DUCOM E., 2008, « Renouveler les villes nouvelles ? », *Urbanisme*, n°362, pp. 33-36.

BERQUE J., 1958, « Médinas, villeneuves et bidonvilles », *in Les Cahiers de Tunisie*, t.4, Institut des Hautes Études de Tunis, 216 p., pp. 5-42.

BERRY-CHIKHAOUI I., 2009, « Les notions de citadinité et d'urbanité dans l'analyse des villes du monde arabe. Essai de clarification », *in* « Urbanité et citadinité dans les grandes villes du Maghreb », *Les Cahiers d'EMAM*, n°18, 128 p., pp. 9-20.

BERRY-CHIKHAOUI I., 1994, *Quartiers et sociétés urbaines : le faubourg sud de la Médina de Tunis*, thèse de géographie, université de Tours, 2 vol., 651 p.

BERRY-CHIKHAOUI I., DEBOULET A., ROULLEAU-BERGER L. (dir.), 2007, *Villes internationales : entre tensions et réactions des habitants*, Paris, La Découverte, 325 p.

BRÛLÉ J.-C. et FONTAINE J., 2006, « L'Algérie – D'une Construction étatique du territoire à une déconstruction/reconstruction libérale », *in* J.-F. Troin (dir.), *Le grand*

Maghreb – Mondialisation et construction des territoires, Armand Colin, 383 p., pp. 149-179.

BRUNET R. *et al.*, 1993, *Les mots de la géographie. Dictionnaire critique*, Reclus – La Documentation Française, 3ème éd., 518 p.

BOLTANSKI L., 2009, *De la critique, Précis de sociologie de l'émancipation*, Gallimard, 294 p.

BOLTANSKI L.et THÉVENOT L., 1991, *De la justification – Les économies de la grandeur*, Gallimard, 485 p.

BOUDET E., 2007, *Marrakech et sa région : une armature urbaine monocentrique. Rôle des centres secondaires et de la ville nouvelle de Tamansourt dans le retour à l'équilibre*, mémoire de master I, université Montpellier 3, 96 p.

BOUMAZA N. (dir.), 2006, *Villes réelles, ville projetées – Fabrication de la ville au Maghreb*, Maisonneuve et Larose, 691 p.

BOUMAZA N., 2006, « Entre la ville nouvelle de Aïn El Bey et les villes nouvelles : une démarche incertaine. Expérience internationale et « coup parti » », *in* N. Boumaza (dir.), *Villes réelles, ville projetées – Fabrication de la ville au Maghreb*, Maisonneuve et Larose, pp. 521-530, 691 p.

BOUMAZA N., 2004, « Entre la ville nouvelle et les villes nouvelles, une démarche incertaine », *in Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, université Mentouri, Constantine, pp. 21-30.

BOURDIEU P. (dir.), 1993, *La misère du monde*, Seuil, 1463 p.

BOURDIN A., 2010, *L'urbanisme d'après crise*, La Tour d'Aigues : Éd. de l'Aube, 157 p.

BOUSSOUF C.-E., 2008, *Les acteurs de la mise en œuvre de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, mémoire de magister en urbanisme et architecture, université Mentouri de Constantine, 185 p.

CALENGE C., LUSSAULT M., PAGAND B. (dir.), 1997, *Figures de l'urbain – Des villes, des banlieues et de leurs représentations*, MSV, Tours, 213 p.

CASTELLS M., 1981, *La question urbaine*, Paris, Maspero, 521 p.

CATTEDRA R., 2010, « Les grands projets urbains à la conquête des périphéries », *in Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*, Synthèse, 91 p., pp. 57-73.

CATTEDRA R., 2001, *La mosquée et la cité. La reconversion symbolique du projet urbain à Casablanca (Maroc)*, thèse de géographie, université de Tours, 598 p.

CATUSSE M., CATTEDRA R., IDRISSI-JANATI M., 2005, « Municipaliser les villes ? Le gouvernement des villes marocaines à l'épreuve du politique et du territoire », *in* C. De Miras (dir.), *Intégration à la ville et services urbains au Maroc. Apport du programme PRUD à l'analyse de l'urbanisation au Maroc : Gouvernance, services collectifs et compétences urbaines*, publication INAU/IRD, 478 p., pp. 313-361.

CHALINE C., 1996 (2ème éd.), *Les villes nouvelles dans le monde*, PUF, Paris, 1985 (1ère éd.), 125 p.

CHALINE C., 1990, *Les villes du monde arabe*, Paris, Masson, 188 p.

CHALINE C., 1971, « La nouvelle génération des « New Towns » britanniques », *in Annales de Géographie*, t. 80, n°442, pp. 666-686.

CHARRIÉ J.-P. (dir.), 1996, *Villes en projet(s). Actes du colloque de 1995*, MSHA, Talence, 408 p.

CHEMILIER P., 2000, « maîtrise d'œuvre », *in* P. Merlin, F. Choay (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Paris, PUF, (1ère éd. 1988), 902 p., p. 481.

CHERRAD S.-E., 1998, « Constantine : de la ville sur le rocher à la ville sur le plateau », *Rhumel*, n°6, université de Constantine, pp.49-55.

CHERRAD S.-E., KASSAH LAOUAR I., 2007, « Gouvernance urbaine et ville nouvelle », *in Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, n°8, pp. 7-48, 104 p.

CHERRAD S.-E., SAHAROUI B., 2006, « Une ville nouvelle comme mode d'extension d'une métropole régionale », *in Villes réelles, villes projetées – Fabrication de la ville au Maghreb*, N. Boumaza (dir.), Maisonneuve et Larose, 691 p, pp. 212-218.

CHERRAD S.-E., SAHRAOUI B., 2005, « Constantine : une métropole à la recherche de sa gouvernance », *Revue du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, n°4, université de Constantine, Aïn M'lila, 149 p., pp. 113-124.

CHOAY F., 1994, « Le règne de l'urbain et la mort de la ville », *in La Ville : Art et architecture en Europe, 1870-1993*, Paris, Éditions du centre Georges Pompidou.

CHOAY F., 1988, « Ville nouvelle », *in* « Dictionnaire d'une époque – Entrées et clés – Matériaux pour servir à l'histoire intellectuelle de France », *Le Débat*, n°50, Gallimard, 288 p., p. 234.

CHOAY F., 1965, *L'urbanisme, utopies et réalités – Une anthologie*, Paris, Seuil, 447 p.

CHOMENTOWSKI V., 2000, *Le contexte institutionnel des villes nouvelles françaises depuis l'origine et les évolutions probables*, INTA, 12 p.

CÔTE M., 2006, *Constantine – cité antique et ville nouvelle*, Constantine, Média-Plus, 122 p.

COUTARD O. *et al*., 1996, *La ville éclatée : enjeux, logiques et modalités d'une régulation économique, sociale et territoriale : séminaire de prospective*, Paris, MELTT, 162 p.

CRIBIER F., 1966, « Les New Towns », *in Annales de Géographie*, t.75, n°408, pp. 209-211.

CROZIER M., FRIEDBERG E., 1977, *L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective*, Paris, Seuil, 436 p.

DEBOULET A., 1996, « Devenir citadin ou partir à la conquête de droits urbains élémentaires : exemples tirés de faubourgs récents du Caire », *in* M. Lussault, P. Signoles (responsables scientifiques), *La citadinité en questions*, Tours, fascicule de recherches, n°29, URBAMA, 159 p., pp. 141-158.

DE CERTEAU M., GIARD L., MAYOL P., 1994 (rééd.), *L'invention du quotidien. 2. Habiter, cuisiner*, Paris, Folio essais, Gallimard, 1980 (1ère éd.), 415 p.

DE MIRAS C. (coord.), 2005, *Intégration à la ville et services urbains au Maroc*, INAU, IRD, 478 p.

DERRAS O., 2007, *Le phénomène associatif en Algérie,* Alger, Fondation Freidrich Ebert Stiftung.

DE SINGLY F., 1992, *L'enquête et ses méthodes : le questionnaire*, Paris, Nathan, 128 p.

DETIENNE M., 2000, *Comparer l'incomparable*, Paris, Seuil, 136 p.

DEVILLERS C., 1988, « *De la logique de secteur au projet urbain* », *in Villes en parallèles*, n°12-13.

DEVISME L., 2003, « Projet urbain », *in* J. Lévy, M. Lussault (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033 p., p. 747-748.

DEVISME L., 2003, « Ville nouvelle », *in* J. Lévy J., M. Lussault, (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033 p., p. 993.

DEVISME L., DUMONT M., 2006, « Les métamorphoses du marketing urbain », *EspaceTemps.net*.

DI MÉO G., 2000, « Que voulons-nous dire quand nous parlons d'espace ? », *in* J. Lévy, M. Lussault (dir.), *Logiques de l'espace, esprit des lieux : Géographies à Cerisy*, Paris, Belin, 351 p., pp. 37-48.

DI MÉO G., 1991, *L'homme, la société, l'espace*, Économica, 319 p.

DI MÉO G. et BULÉON P., 2005, *L'espace social. Lecture géographique des sociétés*, Armand Colin, 304 p.

DORIER-APPRILL É., GERVAIS-LAMBONY P., MORICONI-EBRARD F., NAVEZ-BOUCHANINE F., (dir.), 2001, « Ville nouvelle », *Vocabulaire de la ville – Notions et références*, Paris, Édition du Temps, 191 p., p. 17.

DUBOIS-TAINE G., CHALAS Y. (dir.), 1997, *La ville émergente*, Éd. de l'Aube, 285 p.

EL KADIRI S., 2007, *La population rurale : Un acteur de la fabrication de la ville nouvelle de Tamansourt, « Cas de douar N'Zalet El Harmel »*, mémoire de DESA, université Mohammed V, Rabat, 135 p.

FLORIN B., 1999, *Itinéraires citadins au Caire – Mobilités et territorialités dans une métropole du monde arabe*, thèse de géographie, université de Tours, 580 p.

FOUCAULD M., 2004, *Sécurité, territoire, population. Cours au Collège de France (1977-1978)*, Paris, Gallimard, 435 p.

FOUCHIER V., 1998, *Les densités urbaines et le développement durable : le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris, SGVN, 212 p.

FOURA M. et Y., 2005, « Ville nouvelle ou ZHUN à grande échelle ? L'exemple d'Ali Mendjeli à Constantine, *in* « Les visages de la ville nouvelle », *Les Annales de la recherche urbaine*, n°98, PUCA, Paris, 208 p., pp. 122-126.

FRÉBAULT J. (dir.), 2005, *La maîtrise d'ouvrage urbaine*, Paris, Le Moniteur, 147 p.

FRÉMONT A., 2009 (2ème éd.), *La région. Espace vécu*, Paris, Flammarion, 1976 (1ère éd.), 288 p.

GARAT I., 2005, « La fête et le festival, éléments de promotion des espaces et représentation d'une société idéale », *in Annales de géographie*, n°643, pp. 265-284.

GAUDIN J.-P., 1999, *Gouverner par contrat : l'action publique en question*, Paris, Presses de Sciences Po, 233 p.

GAY J.-C., 1999, *Recherches sur les discontinuités spatiales et le tourisme*, document de synthèse, mémoire d'HDR, 229 p.

GENESTIER P. 1993, « Que vaut la notion de projet urbain ? », *in L'architecture d'aujourd'hui*, n°288.

GERVAIS-LAMBONY P., 2003, *Territoires citadins. 4 villes africaines*, Paris, Belin, 272 p.

GERVAIS-LAMBONY P., 2001, « La citadinité ou comment un mot peut en cacher d'autres… », *in* É. Dorier-Apprill (dir.), *Vocabulaire de la ville. Notions et références*, Éditions du Temps, 191 p., pp. 92-108.

GHORRA-GOBIN C., 1998, *La démarche comparative en sciences sociales – Esquisse pour un débat sur la méthode et les objectifs à partir de trois projets MOST menés au sein d'un réseau international*, non paginé.

GIUSTI J. (coord.), 2006, *Conduite politique du projet urbain*, Paris, La Documentation française, 212 p.

GUMUCHIAN H. *et al.*, 2003, *Les acteurs, ces oubliés du territoire*, Paris, Économica, 186 p.

HALL P., 1989, *Urban and regional planning*, 2nd ed., London, Unwin Hyman Ltd., 248 p.

HARVEY D., 2011, *Le capitalisme contre le droit à la ville. Néolibéralisme, urbanisation, résistances*, Paris, Éd. Amsterdam, 93 p.

HAUMONT B., MOREL A., 2005, *La société des voisins : partager un habitat collectif*, Paris, Éd. de la MSH, 334 p.

HAUMONT N., JALOWIECKI B., MUNRO M., SZIRMAI V., 1999, *Villes nouvelles et villes traditionnelles. Une comparaison internationale*, Paris, L'Harmattan, 341 p., pp. 237-238.

HERAULD, 1968, « Social classes and the NewTowns », *in Urban Studies*, vol. 5, n°1, pp. 33-58.

HERMINE F., 1993, « Faut-il brûler les villes nouvelles ? », *in Ile-de-France Développement*, n°4, pp. 9-16.

HOCHET X., DE JAEGERE A.-B., 2010, *Triggers – Transformer l'entreprise pour prendre un temps d'avance*, Paris, Odile Jacob, 352 p.

HOWARD E., 2010, *Tomorrow: A peacefull path to a real reform*, Cambridge university press, 1st ed. (1898), 204 p.

INGALLINA P., 2003, *Le projet urbain*, Paris, PUF, Que-sais-je, 2ème éd., 127 p.

IRAKI A., 2003, *Des notables du makhzen à l'épreuve de la « gouvernance ». Elites locales, gestion urbaine et développement au Maroc*, L'Harmattan, 432 p.

JANNIÈRE H., 2008, « Planifier le quotidien. Voisinage et unité de voisinage dans la conception des quartiers d'habitation en France (1945-1965) », *in* « Espaces du quotidien », *Strates,* n°14, pp. 21-38.

JELIDI C., 2007, *La fabrication d'une ville nouvelle sous le protectorat français au Maroc (1912-1956) : Fès-nouvelle*, thèse d'histoire, université de Tours, 545 p.

JOSSIFORT S., 2000, « Les villes nouvelles d'Algérie », *Urbanisme*, n°320.

JOSSIFORT S., 1998, *L'aménagement de la région métropolitaine du Caire. La contribution des villes nouvelles et des new settlements du désert*, thèse en art et archéologie, université Paris 12, 439 p.

JOSSIFORT S., 1995, « L'aventure des villes nouvelles. Vingt ans après, bilan et débats », *in Égypte/Monde arabe*, n°23, Le Caire, CEDEJ, pp. 169-194.

KASSAH LAOUAR I., 2007, *La ville nouvelle Ali Mendjeli : Acteurs et gouvernance dans le processus d'édification*, mémoire de Magister, DAT, université Mentouri de Constantine, 157 p.

KLEINSCHMAGER R., 2006, « Ville nouvelle », *in* R. Kleinschmager, D. Pumain, T. Paquot (dir.), *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*, Paris, Économica, Anthropos, 320 p.

KNAFOU R. (dir.), 1998, *La planète « nomade » : les mobilités géographiques aujourd'hui*, Belin, 247 p.

KOOLHASS R., 2011, *Junkspace*, Paris, Payot, (1ère éd. 1995), 121 p.

KURZAC-SOUALI A.-C., 2011, « Marrakech, insertion mondiale et dynamiques socio-spatiales locales », *in Méditerranée*, n°116, pp. 123-131.

LACAZE J.-P., 1995, *Introduction à la planification urbaine – Imprécis d'urbanisme à la française*, Paris, Presse de l'École nationale des Ponts et chaussées, 2ème éd., 386 p.

LACOSTE Y. *et al.*, 1976, « Attention, géographie ! », *in Hérodote stratégies géographies idéologies*, n°1, 171 p., pp. 3-7.

LAKEHAL A., 2013, *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, thèse de géographie, université de Tours, 512 p.

LE COZ J., 1965, « Les tribus Guich du Maroc : essai de géographie agraire », *in Revue de géographie du Maroc*, n°7, pp. 1-52.

LEFEBVRE H., 2009 (3ème éd.), *Le droit à la ville*, Paris, Économica, Anthropos, 1968 (1ère éd.), 135 p.

LE GALÈS P., 2003, « Gouvernance », *in* J. Lévy et M. Lussault, (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, pp. 418-422, p. 420.

LEGROS O., 2010, « Les interventions publiques et leurs effets sur le gouvernement des bidonvilles et des quartiers non réglementaires », pp. 75-81, *in Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*, coordonné par P. Signoles, synthèse, 91 p.

LEGROS O., 2003, *Le gouvernement des quartiers populaires – Production de l'espace et régulation politique dans les quartiers non réglementaires de Dakar (Sénégal) et Tunis (Tunisie)*, thèse de géographie, université de Tours, 486 p.

« Les villes nouvelles à l'Est », 2007, *in Regard sur l'Est*, Dossier n°47, http://www.regard-est.com.

« Les visages de la ville nouvelle », *in Les Annales de la recherche urbaine*, 2005, n°98, PUCA, Paris, 208 p.

LE TELLIER J. et IRAKI A. (coord.), 2009, *Habitat social au Maghreb et au Sénégal. Gouvernance urbaine et participation en questions*, L'Harmattan, 286 p.

LÉVY J., 2003, « Urbain (modèle) », *in* J. Lévy, M. Lussault (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033 p, pp. 952-957.

LÉVY J., 1999, *Le tournant géographique*, Paris, Belin, 399 p.

LUSSAULT M., 1997, « Une problématique de l'image en géographie », *in* Calenge C., Lussault M., Pagand B. (dir.), *Figures de l'urbain – Des villes, des banlieues et de leurs représentations*, Tours, MSV, 213 p., pp. 15-21.

LUSSAULT M., 1996, « Fabrique de l'image et projet », *in* J.-P. Charrié (dir.), *Villes en projet(s). Actes du colloque de 1995*, Talence, MSHA, 408 p.

LYNCH K., 1976, *L'image de la cité*, Paris, Dunod, 1960 (1ère éd.), 222 p.

MAKHLOUFI L., 2009, *La fonction territoriale du logement – Cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli* –, thèse de géographie, université Mentouri de Constantine, 308 p.

MALÉZIEUX J., 1973, « Une « nouvelle ville » aux Pays-Bas : Heerhugoward », *in Annales de Géographie*, t. 82, n°454, pp. 720-731.

MANGIN D., 2004, *La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine*, Paris, Éd. de la Villette, 398 p.

MARIN L., 1993, *Des pouvoirs de l'image. Gloses*, Paris, Seuil, 265 p.

MARTY F. *et al*., 2006, *Les partenariats public-privé*, Paris, La Découverte, 122 p.

MEGHRAOUI-CHOUGUIAT N., 2006, *Quel habitat pour l'Algérie ? La nouvelle ville de Constantine*, Éd. Saïd Hannachi – Média-Plus, 207 p.

MERLIN P., 1991, *Les villes nouvelles en France*, Paris, PUF, « Que sais-je ? », 127 p.

MERLIN P., 1972, *Les villes nouvelles. Urbanisme régional et aménagement*, Paris, PUF, 2ème édition, 311 p.

MERLIN P., 1968, « Les villes nouvelles en Grande Bretagne », *in Annales de Géographie*, t. 74, n°421, pp. 278-295.

MEYRONIN B., 2009, *Le marketing territorial – Enjeux et pratiques*, Vuibert, 258 p.

MIOSSEC J.-M., 2013, « Les grandes villes et métropoles d'Europe et de Méditerranée face aux enjeux de la mondialisation », Actes de la *3ème rencontre scientifique sur la grande ville méditerranéenne : expériences et perspectives*, université Constantine 1, 15 et 16 mai 2013, en cours de publication.

MIOSSEC J.-M. (dir.), 2009, *Terrains et échelons de la gouvernance : expériences en France et au Maghreb*, Paris, L'Harmattan, 411 p.

MIOSSEC J.-M., 1999, « De la géographie prioritaire à l'unicité de la cité : gérer le changement urbain », *in* « Nouvelle politique de la ville – Nouveaux enjeux, nouvelle maîtrise d'ouvrage urbaine », *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*, Montpellier, T. 33, pp. 235-258, 263 p.

MIOSSEC J.-M., 1986, « Dans le haut tell tunisien : Siliana, du Souq au chef-lieu de Gouvernorat », *in* P. Signoles (dir.), *Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe*, URBAMA, pp. 287-308.

MOLES A., ROHMER E., 1976, *Micropsychologie et vie quotidienne*, Paris, Denoël, 112 p.

MOLES A., ROHMER E., 1972, *Psychologie de l'espace*, Bruxelles, Casterman, 162 p.

MORIN E., 1990, *Introduction à la pensée complexe*, Paris, ESF, 158 p.

MOTTEZ M., 2005, « Villes nouvelles et démocratie ou le "rendez-vous manqué", *in Espaces et sociétés*, n°119, pp. 73-91.

MOULOUDI H., 2013, *Les projets d'aménagement des fronts d'eau de Rabat : systèmes d'actions et stratégies d'acteurs*, thèse de géographie, université Mohammed V, Rabat, 654 p.

MOULOUDI H., 2009, « L'aménagement de la corniche de Rabat (Maroc) face au défi de l'environnement et du développement durable : quand la société civile prend les devants », *in* « Les effets territoriaux des politiques publiques dans les périphéries urbaines. Exemples au Maghreb », *Les Cahiers d'EMAM,* n°17, 124 p. pp. 11-28.

MOUSSAOUI A., ADELKHAH F. (éds.), 2009, « Les mosquées, espaces, institutions et pratiques », *in Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée*, n°125, PUP, 333 p.

MURARD L., FOURQUET F., 2004, *La naissance des villes nouvelles. Anatomie d'une décision (1961-1969)*, Paris, Presses de l'école nationale des ponts et chaussées, 291 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F., 1997, *Habiter la ville marocaine*, Gaëtan Morin éditeur, L'Harmattan, INAU, 315 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F., 1989, *Enquête, mode d'emploi – Techniques d'enquête et collecte de données dans les études socio-économiques*, 292 p.

« New town », 2011, *in The Columbia encyclopedia*.

« New town », 2009, *in The dictionary of human geography*.

« New town », 2008, *in The Britannica concise encyclopedia*.

« New town », 2004, *in The Oxford dictionary of geography*.

NOISETTE P., VALLERUGO F., 2010, *Un monde de villes – Le marketing des territoires durables*, ESSEC, L'Aube, 271 p.

OSTROWETSKY S., 2005, « Les villes nouvelles françaises : paris et apories » Esquisse d'une problématique, *in Espaces et sociétés*, n°119.

PACHAUD E., 2006, « Villes nouvelles : du concept à la réalité », *in Espaces Temps.net*.

PAGAND B., 1988, *La médina de Constantine : de la cité traditionnelle au centre de l'agglomération contemporaine*, thèse de géographie et d'aménagement, université de Poitiers, 355 p.

PAULET J.-P., 2006, *Géographie urbaine*, Paris, Armand Colin, 2ème éd., 342 p.

PAQUOT T., LUSSAULT M., YOUNÈS C. (dir.), 2007, *Habiter, le propre de l'être humain. Villes, territoires, philosophie*, Paris, La Découverte, 379 p.

PINSON G., 2009, *Gouverner la ville par projet – Urbanisme et gouvernance des villes européennes*, Paris, SciencesPo. Les Presses, 420 p.

POUSIN F. (dir.), 2005, *Figures de la ville et construction des savoirs*, CNRS, Paris, 212 p.

« Projet urbain, maîtrise d'ouvrage, commande », 2001 ; *in Espaces et sociétés*, n°105-106, L'Harmattan, 284 p.

« Quoi de neuf en ville nouvelle ? », 1998, *in Urbanisme*, n°301.

RANGEON F., 1996, *La gouvernabilité*, PUF, 400 p.

RIMBERT S., 1973, *Les paysages urbains*, Paris, Armand Colin, 240 p.

ROCHEFORT M. et ROUSSEL M., 1990, « Politique, stratégies et tactiques dans la dynamique d'un espace urbain : l'exemple de Brasilia », *in Strates*, n°5.

ROLLAN F., 1996, « Réflexion sur l'image de la ville et le projet », *in* J.-P. Charrié (dir.), *Villes en projet(s). Actes du colloque de 1995*, Talence, MSHA, 408 p., pp. 141-147.

ROSEMBERG M., 2000, *Le marketing urbain en question – Production d'espace et de discours dans quatre projets de ville*, Paris, Anthropos, Économica, 184 p.

ROULLIER J.-E. (dir.), 1989, *25 ans de villes nouvelles en France*, Paris, Économica, 360 p.

SCHAFFER F., 1972, *The new town story*, Paladin, London, 378 p.

SÉJOURNÉ M., 2006, *Les politiques récentes de "traitement" des quartiers illégaux au Caire : nouveaux enjeux et configuration du système d'acteurs*, thèse de géographie, université de Tours, 599 p.

SEMMOUD N., 2010, « Mobilités résidentielles, pratiques de mobilités et constructions territoriales en périphérie(s) des grandes villes, pp. 13-31, *in Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*, coordonné par P. Signoles, synthèse, 91 p.

SEMMOUD N., 2007, *La réception sociale de l'urbanisme*, Paris, L'Harmattan, 254 p.

SERHIR S., 2013, « Ville nouvelle : un concept urbain en mutation », *in Géographie et développement au Maroc*, revue en ligne.

SIGNOLES P. (coord. sc.), 2010, *Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*, synthèse, 91 p.

SIGNOLES P., EL KADI G., SIDI BOUMEDINE R. (dir.), 1999, *L'urbain dans le monde arabe : Politiques, instruments et acteurs*, CNRS, 373 p.

SÖDERSTRÖM O., 2000, *Le visuel en urbanisme*, Lausanne, Payot, 139 p.

STOCK M., 2005, « Les sociétés à individus mobiles : vers un nouveau mode d'habiter », *EspacesTemps.net*.

TAOUFIK S., VERDEIL E., 2006, *Concevoir et gérer les villes – Milieux d'urbanistes du sud de la Méditerranée*, Économica, 230 p.

THOMAS R., CRESWELL P., 1973, *The new town idea*, Milton Keynes, The Open University Press, 63 p.

TOPALOV C. *et al.*, 2010, *L'aventure des mots de la ville à travers le temps, les langues, les sociétés*, Paris, R. Laffont, 1489 p.

TOPALOV C. (dir.), 2002, *Les divisions de la ville*, Paris, UNESCO, MSH, 469 p.

TOUTAIN O., 2009, « Bilan, enjeux et perspectives des dispositifs d'ingénierie sociale : Le Programme Villes sans bidonvilles et ingénierie sociale urbaine au Maroc », pp. 213-224, *in* J. Le Tellier et A. Iraki, (coord.), *Habitat social au Maghreb et au Sénégal. Gouvernance urbaine et participation en questions*, L'Harmattan, 286 p., p. 213.

THYSSEN X., 1983, *Des manières d'habiter dans le Sahel tunisien*, Paris, CNRS, 243 p.

TROIN J.-F. (dir.), 2006, *Le grand Maghreb – Mondialisation et construction des territoires*, Armand Colin, 383 p.

TROIN J.-F. (dir.), 2002, *Maroc. Régions, pays, territoires*, Paris, Maisonneuve et Larose, 504 p.

TROIN J.-F., SIGNOLES P., 1993, « Do new towns exist in Maghreb countries (Morocco, Algeria, Tunisia) ? », *in New town Symposium held in Jubail industrial city, 3-7 december 1988, The Royal commission for Jubail and Yanbu, Arab urban development institute*, vol. 3, 82 p., pp. 1-17.

« Une ville nouvelle pourquoi ? », 2004, Actes du séminaire national du 23.05.2001, université Mentouri, Constantine, *in* Revue *du Laboratoire d'Aménagement du Territoire*, n°2, 140 p

VADELORGE L. (dir.), 2005, *Gouverner les villes nouvelles. Le rôle de l'État et des collectivités locales*, Le Manuscrit, Paris, 405 p.

VANIER M., 2011, « Aménagement, ménagement, management : la possibilité d'une science », pp. 43-53, *in* A. Diop, J.-M Miossec (éds.), *Comparatisme en aménagement du territoire : mimétisme et spécificité. Afrique de l'Ouest, Maghreb, France*, 354 p.

VERNIÈRE M., 1973, « Pikine, "ville nouvelle" de Dakar, un cas de pseudo-urbanisation », *Espace Géographique*, n°2, pp. 107-126.

« Ville nouvelle », 2005, *in* P. Merlin, F. Choay (dir.), *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF, Quadrige, Paris, 4ème édition, 963 p., p. 944.

VINCENT J.-M., 2012, *L'invention de la maîtrise d'œuvre urbaine De la ville nouvelle aux ateliers*, L'Harmattan, 176 p.

WILBAUX Q., 2002, *La médina de Marrakech : formations des espaces urbains d'une ancienne capitale du Maroc*, Paris, L'Harmattan, 381 p.

WOLF L., 1970, recension de l'ouvrage *L'Expérience des villes nouvelles françaises*, *in Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, 1970, vol. 25, n°4, pp. 1205-1207.

ZAKI L. (dir.), 2011, *L'action urbaine au Maghreb. Enjeux politiques et professionnels*, IRMC, Karthala, 285 p.

Articles de presse

Afrique Renouveau, « Des marchés prometteurs pour l'Afrique », vol. 23, 2009.

Al Bayane, « Programme de relance de Tamesna », 21.03.2013.

Al Bayane, « Premier festival printanier de Tamansourt : Benabdellah : "lier la ville à son environnement" » 17.04.2012.

Algérie patriotique, « Nouvelle ville Ali Mendjeli : exemple flagrant d'une politique urbanistique à visage inhumain », 13.03.2013.

Algérie presse service, « Constantine : de nouvelles délégations communales pour contribuer à la réhabilitation du service public », 26.02.2013.

Algérie presse service, « Ould Kablia : "C'est aux habitants d'Ali Mendjeli (Constantine) de demander un statut pour leur ville" », 16.02.2013.

Algérie presse service, « Ville Ali Mendjeli : 1ère tranche du programme de mise à niveau achevée avant fin 2013 », 20.08.2012.

Algérie presse service, « Année 2011 : signature de l'acte de (re)naissance de la nouvelle ville Ali Mendjeli », 26.12.2011.

Au fait, « Aménagement de la ville nouvelle de Tamansourt : les travaux vont bon train », 25.12.2011.

Aujourd'hui le Maroc, « Tamansourt souffle sa première bougie », Aujourd'hui le Maroc, 19.12.2005.

Courrier international, « Ciudad Caribia, la cité des rêves de Chavez », novembre 2011.

El Moudjahid, « 12 nouveaux sièges de sûreté urbaine pour Ali Mendjeli : la sécurisation de la nouvelle ville, une priorité », 27.04.2013.

El Moudjahid, « Ali Mendjeli : ville morte et tentatives de récupération », 18.03.2013.

El Moudjahid, « Suite à la visite d'Abdelmalek Sellal à Constantine : la politique de proximité privilégiée », 18.02.2013.

El Moudjahid, « Transport à Ali Mendjeli (Constantine) : les habitants souffrent le martyr », 19.09.2011.

El Watan, « Après la condamnation à mort des assassins de Haroun et Brahim. Les quartiers de Constantine à sécuriser », 23.07.2013.

El Watan, « Important déficit en équipements publics », 08.11.2012.

El Watan, « Ali Mendjeli : des habitants se plaignent de l'insécurité », 16.10.2012.

El Watan, « Cité 384 logements AADL de Ali Mendjeli (Constantine) : les habitants protestent devant la direction régionale », 16.08.2012.

El Watan, « Violents affrontements entre jeunes à Ali Mendjeli », 31.12.2011.

El Watan, « Des habitants de Ali Mendjeli protestent », 25.07.2011.

El Watan, « La grogne des habitants d'El Khroub », 22.02.2011.

El Watan, « Hassi Messaoud : la méga-oasis pétrolière », avril 2009.

El Watan, « « Logements AADL GECO : les habitants crient à l'arnaque », 08.04.2009.

El Watan, « Conflit AADL-Locataires », 09.07.2008.

El Watan, « « L'AADL veut chasser des locataires » », 17.03.2008

El Watan, « AADL : faute d'ascenseur, elle perd son bébé », 17.01.2008.

El Watan, « Ambiance électorale à Ali Mendjeli », 23.11.2007.

El Watan, « Un calvaire qui dure », 25.04.2007.

Horizons, « Du renfort pour la ville d'Ali Mendjeli », 23.04.2013

Horizons, « Six nouvelles sûretés urbaines et une sûreté de daïra pour Ali Mendjeli, 23.03.2013.

Horizons, « Constantine-Ali Mendjeli : une grande cité dortoir », 10.11.2010.

Horizons, « Constantine, un cimetière pour Ali Mendjeli », 13.01.2010.

Jeune Afrique, « Marrakech, la nouvelle star du Maghreb », 29.10.2010.

Jeune Afrique, « Le pari des villes nouvelles », 30.06.2009.

La Nouvelle Tribune, « Un écran géant à Tamansourt », 08.12.2011.

La Tribune, « Pourquoi la Corée du Sud bâtit une nouvelle capitale dont personne ne veut », juin 2012.

La Tribune, « Cadre de vie : lancement officiel du programme de mise à niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli à Constantine », 03.02.2012.

La Vie éco, 06.02.2012, « Une nouvelle loi pour mettre de l'ordre dans le développement des villes nouvelles ».

La Vie éco, « Ville nouvelle de Tamansourt : 80 villas livrées mais sans eau ni électricité », 07.09.2009.

L'Économiste, « Tamesna décroche son plan de sauvetage », n°3993, 21.03.2013.

L'Économiste, « Marrakech/Tamansourt – Les bâtiments verts sortent de terre », n°3968, 14.02.2013.

L'Économiste, « Tamansourt monte en gamme », n°3764, 17.04.2012.

L'Économiste, « Tamansourt : les chantiers en retard », n°3687, 28.12.2011.

L'Économiste, « Tamansourt accueille son premier hôtel », 11.11.2010.

L'Économiste, « Tamansourt : 5 ans et peu d'habitants ! », n°3180, 29.12.2009.

L'Expression, « Des caméras pour surveiller la nouvelle ville Ali Mendjeli », 04.04.2013.

L'Expression, « Sellal gave les constantinois », 01.02.2012.

L'Expression, « La ville réhabilitée dans ses droits », 10.01.2012.

L'Expression, « Modernisation de Constantine – Un simple coup de pinceau », 09.05.2010.

L'index, « Constantine. Des logements sociaux inoccupés et/ou sous-loués », 18.04.2009.
Le carrefour d'Algérie, « Nouvelle ville Ali Mendjeli. Des jeunes couples mariés squattent des logements vacants de type F1 ! », 13.02.2011.
Les Échos, « Une nouvelle impulsion pour Tamansourt », 03.01.2013.
Les Échos, « Villes nouvelles version CDS », 18.07.2012.
Les Échos, « Tamansourt, ville nouvelle à l'horizon de Marrakech », n°20588, 07.01.2010.
Le Matin, « Festival printanier Faire connaitre la ville de Tamansourt », 15.04.2012.
Le Matin, « Tamansourt : lancement de plusieurs projets », 29.12.2009.
Le Matin, « 5ème anniversaire de Tamansourt. Un exemple réussi des villes nouvelles », 29.12.2009.
Le Matin, « Tamansourt et Marrakech mises à l'honneur », 12.12.2009.
Le Matin, « Tamansourt fête son 3ème anniversaire », 08.01.2008.
Le Monde, « Masdar City, future capitale de l'énergie verte », juillet 2009.
Le Quotidien d'Oran, « Ali Mendjeli : quatre milliards pour un cimetière », 26.08.2012.
Le Quotidien d'Oran, « L'unique jardin public de la ville situé dans l'unité de voisinage n°7 », 16.07.2012.
Le Quotidien d'Oran, « Unité de voisinage 7 de Ali Mendjeli : *sit-in* devant le cabinet du wali », 25.07.2011.
Le Quotidien d'Oran, « La nouvelle ville de Ali Mendjeli et le reste », 18.10.2010.
Le *Quotidien d'Oran*, « 3 000 logements inoccupés à Ali Mendjeli », 15.04.2009.
Le Reporter, « Groupe Al Omrane, l'investisseur public n°1 au Maroc », 7.03.2007.
Le Soir d'Algérie, « L'OPGI de Constantine face à ses échecs », 09.08.2007.
Le Soir-Échos, « Bon cru pour Al Omrane », 23.04.2012.
Le Soir-Échos, « Tamansourt aux couleurs du FIFM », 07.12.2011.
Le Temps d'Algérie, « Nouvelle ville Ali Mendjeli. Des blessés et des arrestations dans une bagarre entre voisins », 15.06.2013.
Le Temps d'Algérie, « La DGSN met le paquet à Constantine », 23.04.2013.
Le Temps d'Algérie, « Kidnapping d'enfants : un phénomène source de peur pour tous », 13.04.2013.
Le Temps d'Algérie, « Insécurité et malaise planent dans les cités excentrées », 05.06.2012.
Libération, « Tamansourt : première consécration nationale des villes nouvelles », 04.01.2010.

Liberté, « Une bagarre a impliqué plus de 1 500 résidants d'Ali Mendjeli », 17.06.2013.
Liberté, « Nuits d'émeutes à la nouvelle ville Ali Mendjeli – Les manifestants s'en sont pris aux édifices publics en signe de révolte », 14.03.2013.
Liberté, « Les élections en direct », 29.11.2012.
Liberté, « À quand un cimetière à la ville nouvelle Ali Mendjeli », 11.03.2012.
Liberté, « Le wali de Constantine défend son bilan », 21.01.2011.
Maghreb émergent, « Le chantier de la ville nouvelle de Boughezoul avance mais nul ne sait quand il sera terminé », avril 2012.
New York Times, « In India, dynamism wrestles with disfunction », juin 2011.
Reporters, « À cause d'un parking : la ville nouvelle Ali Mendjeli frôle l'émeute », 17.06.2013.

Lois, textes, documents réglementaires et d'orientations, discours officiels et autres documents divers

Al Omrane Marrakech, GAM'Sept, 2008, *Tamansourt Une ville nouvelle aux portes de Marrakech*, Édition Al Omrane Marrakech, Casablanca, 195 p.
Al Omrane Marrakech, septembre 2007, *La Ville Nouvelle de Tamansourt*, 14 p., format Word.
Al Omrane Marrakech, 2007 (septembre)*, Avancement de Tamansourt*, septembre 2007, non paginé.
Al Omrane Tamansourt, 2009, *Fiches villes nouvelles – Réalisations 2009 et prévisions 2010*, non paginé.
Al Omrane Tamansourt, 2009, *Programmes prioritaires*, non paginé.
Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt Magazine d'informations*, n°2, 10 p.
Al Omrane Tamansourt, 2009, *Tamansourt – La ville du développement durable*, cd-rom
Al Omrane Tamansourt, 2009, *Madinat Azzahra*, plaquette de présentation, format numérique.
Al Omrane Tamansourt, 2008, *Tamansourt Journal d'information*, n°1, 11 p.

Al Omrane Tamansourt, 07.10.08, *Plan d'action Oct., Nov. et Déc. 2008*, diaporama Powerpoint, Conseil d'administration n°1, Rabat.

Arrêté de la wilaya de Constantine, n°131, 02.01.2011.

Arrêté de la wilaya de Constantine, n°125, 25.01.2011.

Arrêté interministériel n°16 du 18 janvier 1988 portant approbation du plan d'urbanisme directeur de Constantine.

Circulaire n°364/1000 relative à la réalisation des villes nouvelles, 12 janvier 2005.

Circulaire conjointe du ministère de l'Intérieur et du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme n°3020/27 du 4 mars 2003.

Circulaire n°245, 1994, relative à la fixation ou la modification des périmètres des communes urbaines et des centres délimités.

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 16.03.2013, « En marge d'un conseil de wilaya ».

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 16.02.2013, « Inspection des projets de la première tranche du programme d'urgence de mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 23.11.2012, « Première tranche du programme d'urgence pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 17.11.2012, « Un vaste programme de développement accordé pour la mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 23.08.2012, « Programme de mise à niveau de la ville Ali Mendjeli ».

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 02.02.2012, « Programme d'urgence de la mise à niveau d'Ali Mendjeli ».

Communiqué officiel de la wilaya de Constantine mis en ligne, 31.01.2012, « Le ministre des Ressources en eau en visite à Constantine ».

Dahir du 10 septembre 1993 portant loi n°1.93.51 instituant les agences urbaines.

Dahir du 17 juin 1992 portant promulgation de la loi n° *12-90 relative à l'urbanisme.*

Dahir du 21 mai 1974 portant loi n°1-72-498 du 21 mai 1974 relatif à la création d'établissements publics dénommés Établissements régionaux d'aménagement et de construction (E.R.A.C.).

Décret exécutif n°11-76 du 16 février 2011, fixant les conditions et modalités d'initiation, d'élaboration, et d'adoption du plan d'aménagement de la ville nouvelle.

Décret exécutif n°04-96 portant création de la ville nouvelle de Bouinan.

Décret exécutif n° 04-97portant création de la ville nouvelle de Boughezoul.
Décret exécutif n°04-275 portant création de la ville nouvelle de Sidi Abdellah.
Décret exécutif n°06-321 portant création de la ville nouvelle de Hassi Messaoud.
Décret exécutif n°07-366 portant création de la ville nouvelle d'El Ménéaa.
Décret exécutif n°06-303 fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement des organismes de la ville nouvelle de Bouinan.
Décret exécutif n°06-304 fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement des organismes de la ville nouvelle de Boughezoul.
Décret exécutif n°06-305 fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement des organismes de la ville nouvelle de Sidi Abdellah.
Décret exécutif n°06-322 fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement des organismes de la ville nouvelle de Hassi Messaoud.
Décret exécutif n°07-367 fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement des organismes de la ville nouvelle d'El Ménéaa.
Décret exécutif n°90-83 du 25.02.1998 portant approbation du PDAU de Constantine.
Discours du Roi Mohammed VI adressé à la nation, à l'occasion du quatrième anniversaire de l'accession du souverain au trône, prononcé le 30 juillet 2003.
Discours du Roi Mohammed VI lors de l'ouverture de la 7ème année de la législature, prononcé le 11 septembre 2002.
Discours du Roi Mohammed VI à l'occasion du 48ème anniversaire de la révolution du Roi et du Peuple, prononcé le 20 août 2001.
ERAC Tensift, février 2007, *Plan d'action 2007 de l'ERAC Tensift*, présenté au conseil d'administration du 2 février 2007, document PowerPoint.
ERAC-Tensift, 17 février 2007, *Journée d'information et de concertation*, document Powerpoint
ERAC Tensift, Gam'Sept, 2006, *Madinat Al Hamra Ville nouvelle de Tamansourt*, livret de présentation, 10 p.
ERAC Tensift, 2006, *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt » – Cahier des charges du lotissement*, 34 p.
ERAC Tensift, 2006, *Tamansourt Bulletin d'information*, n°1, 19 p.
ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt premier anniversaire*, 27 p.
Lettre royale du 9 janvier 2002.
Loi n°11-10 du 22 juin 2011 relative à la commune.

Loi n°47-06 du 30 novembre 2007, relative à la fiscalité des collectivités locales, dahir n°01-07-195.

Loi n°02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement.

Loi n°78-00 portant charte communale, octobre 2002, dahir n°01-02-297.

Loi n°90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Loi n°*87-03 du 27 janvier 1987,* relative à l'aménagement du territoire.

Ministère délégué auprès du Premier ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, 2005, *Tamansourt : premier anniversaire*, 27 p.

Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace, 2011, *Étude relative aux pratiques professionnelles et aux processus de production des villes nouvelles et des grands ensembles urbains*, 199 p.

Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement de l'espace, 2009, *Recueil de termes et concepts en usage au MHUAE. Définitions et applications*, 56 p.

Monographie de la wilaya de Constantine, site internet officiel de la wilaya, 2012.

Projet de loi n°24-07 relatif aux villes nouvelles, version de mars 2010.

Rhumel, 2012, « Mise à niveau de la nouvelle ville Ali Mendjeli – Refondation d'une destination privillégiée », n°4.

Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, ERAC Tensift, 2006, *Projet de la ville nouvelle de « Tamansourt » Cahier des charges du lotissement*, 34 p.

Royaume du Maroc, Agence urbaine de Marrakech, 2005, *Plan d'Aménagement de Harbil pour la zone périphérique sud*, appel d'offre n° 14/2005, termes de référence, 11p.

Royaume du Maroc, DAT, MATEE, 2004, *Schéma National d'Aménagement du Territoire- Synthèse*, 107 p.

Royaume du Maroc, DAT, MATEE, 2004, *Les orientations du Schéma National d'Aménagement du Territoire*, 176 p.

Royaume du Maroc, Ministère de l'habitat, de l'emploi et de la formation professionnelle, Département de l'Habitat, ERAC/Tensift, Atlas Études, janvier 1998, *Aménagement de zones pour la promotion de l'habitat social, Ville satellite de Harbil, Etude de faisabilité,* rapport détaillé, 47 p.

Royaume du Maroc, Ministère de l'intérieur, Cabinet Pinseau M., 1995 (homologué en), *Schéma Directeur d'Aménagement Urbain de Marrakech*.

Royaume du Maroc, Ministère de l'intérieur, Cabinet Pinseau, avril 1993 (avril), *Aménagement des communes périphériques de Marrakech*, 47 p.

Royaume du Maroc, Préfecture de Marrakech, Commune rurale d'Harbil, 2010, *Monographie de la commune rurale Harbil*, non paginé.

Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, Conseil national de l'habitat et de l'urbanisme, Secrétariat général, 2006, *Actes du colloque villes nouvelles et villes satellites, 14 et 15 décembre 2004*, 206 p.

URBACO, 1991, *Pourquoi une ville nouvelle ? Rapport préliminaire*.

URBACO, 1992, *Rapport d'orientation*, 159 p.

Ville nouvelle de Tamansourt, Convention de partenariat pour la promotion du logement social, décembre 2005, ERAC Tensift, Kounzy, 6 p.

Z. Triki, 2006, « La ville nouvelle : Tamansourt, un compromis entre le réel et le théorique », in *Actes du colloque Ville nouvelles et Villes satellites*, Royaume du Maroc, Premier ministre, Ministère délégué chargé de l'habitat et de l'urbanisme, 206 p., pp. 130-142.

Annexes

Annexe A

Guide d'entretien pour les acteurs institutionnels de type public

Rappel du contexte de l'entretien : recherche universitaire de doctorat en géographie sur le thème des villes nouvelles au Maghreb (Algérie, Maroc).

1) Quel a été le rôle de votre institution dans ce projet ?

2) Qui en détient la maîtrise d'ouvrage ?

3) Qui sont les « figures » de ce projet urbain ? (portages politique, technique, financier, etc.)

4) Comment à émerger ce projet d'urbanisation ?

5) Pour quelles raisons ?

6) En quoi s'agit-il d'un projet de « ville nouvelle » ?

7) Ce projet est-il assimilable au concept de projet urbain ?

8) Ce projet fait-il référence à des modèles exogènes ?

9) En quoi y est-il question d'aménagement concerté ?

10) Ce projet était-il prévu dans les documents d'urbanisme ?

11) Ce projet était-il prévu dans les documents d'aménagement du territoire ?

12) En quoi ce projet est-il novateur en terme d'acquisition foncière ?

13) Comment la gestion future de la « ville nouvelle » est-elle envisagée ?

Guide d'entretien pour les acteurs institutionnels de type associatif

Rappel du contexte de l'entretien : recherche universitaire de doctorat en géographie sur le thème des villes nouvelles au Maghreb (Algérie, Maroc).

Consigne générale : Pouvez-vous me raconter comment à émerger cette association ?

Informations à renseigner :
Raison(s) de la création
Date de création
Nombre de membre

Instigateurs de la création
Nom de l'association
Lieu du siège de l'association

<u>Questions directes</u> :

1) Dans quelles domaines, plus précisément, agit votre association ?

2) Quelles sont les finalités de votre organisation collective ?

3) Quelles sont vos moyens d'actions ? (quelles ressources ? humaines, financières, réseau de connaissance, savoir-faire, communication à travers les médias, etc.)

4) Quelles formes de pouvoirs employez-vous (pression, blocage, manifestation, etc.)

5) Avec quels acteurs l'association entretient des relations pour parvenir à ses objectifs ?

6) Quels sont les résultats de votre action associative ?

7) Quelles sont vos objectifs ? Quelles sont vos stratégies pour y parvenir ? Et quels sont les moyens utilisés pour poursuivre vos stratégies ?

8) Y-a-t-il des formes d'alliances avec d'autres acteurs pour parvenir à ces finalités ?

9) Où se déroule les intermédiations ?

10) Selon vous, cette association représente-t-elle une forme de pouvoir ? Pourquoi ? Comment ? Compte-t-elle dans les décisions locales ?

11) Comment envisagez-vous le futur de cette association ?

<u>Guide d'entretien pour les habitants</u>

Rappel du cadre des entretiens : recherche universitaire dans le cadre d'un doctorat de géographie et d'aménagement sur la thématique des villes nouvelles au Maghreb.

<u>Consigne n°1</u> : Pouvez vous me raconter comment vous vous êtes installés ici ?

Objectifs :

- Restitution du parcours/itinéraire résidentiel
- Saisir les représentations associées à ce nouvel espace de vie (échelle du logement, du quartier, de la ville nouvelle)
- Si recasement/relogement/indemnisation, insister sur le vécu de la délocalisation

Données à informer par des relances si l'interviewé ne nous renseigne pas spontanément :

- Date d'arrivée
- Financement du logement : modalités de paiement et état actuel du paiement
- Statut d'occupation antérieur et actuel (locataire, propriétaire, avec les parents, etc.)
- Modalités de financement du logement et état actuel du paiement (crédit, paiement comptant, part de prise en charge de l'Etat)
- Pour les logements de la promotion immobilière privée, nom du promoteur
- Pour les ménages ayant choisi ce lieu de vie : Pourquoi ce lieu de vie (ville nouvelle) ? Pourquoi ce type de formule de logement (location, location vente, socio-participatif, auto construction) ? Comment avez-vous eu connaissance de cette possibilité ? Aviez-vous cherché dans un autre quartier (soit dans la ville nouvelle, soit dans la ville de résidence antécédente) ? Si oui, pourquoi ne vous y êtes vous pas installé ?
  Aviez-vous des connaissances dans le quartier avant d'y arriver ? Si oui, lesquelles ? Vous ont-elles aidé, accueilli lors de votre installation ? Comment ? Plus généralement, est-ce que les gens se sont entraidés ? Comment ? Pourquoi ?

<u>Consigne n°2</u> : Comment avez-vous trouvé votre lieu de vie lorsque vous êtes arrivé ici ? (échelles du logement, du quartier, de la ville nouvelle)
Objectif : identifier les motifs de satisfaction et d'insatisfaction.

<u>Consigne n°3</u> : Pouvez vous me raconter comment était votre lieu de vie précédent (échelles du logement, du quartier, de la ville) ?

<u>Consigne n°4</u> : Avez-vous observé des changements depuis que vous habitez ici ? (échelles de la copropriété, du quartier, de la ville nouvelle)

Objectifs : s'informer sur la nature des changements perçus, la façon dont ils sont perçus et la façon dont l'interviewé les explique ?

<u>Consigne n°5</u> : Avez-vous modifié votre logement ou envisagez-vous de le faire ? Quelle que soit la réponse, pourquoi ?

Objectifs : obtenir des renseignements sur la nature des transformations/modifications apportées et les raisons qui ont poussé à les faire.

<u>Consigne n°6</u> : Actuellement, comment vous sentez-vous ici ? (échelles du logement, de la copropriété, du quartier, de la ville nouvelle)

Objectif : saisir les registres de satisfaction et d'insatisfaction

Échelle du logement/résidence/copropriété =

- entretien et fonctionnement des parties communes (ascenseurs, nettoyage, poubelles, ampoules, etc.)

- entretien des espaces verts
- ambiance entre les résidents

Pour les registres d'insatisfactions : relancer en demandant : « selon vous, comment les choses pourraient être améliorées ? ». Y'a-t-il des formes d'organisations collectives ? Si oui, de quelle(s) nature(s) ? Comment émergent-elles ?

Échelle du quartier =

Saisir les registres de satisfaction et d'insatisfaction liés au quartier :
- comment l'interviewé dénomme son quartier
- comment se situe-il par rapport aux ménages issus du relogement ?
- comment sont perçues les dynamiques urbaines en cours (ville universitaire, marché, centre commercial Ritag, etc.) ?

À propos des éléments structurels du quartier :

A. Infrastructures et services → existent-ils ou pas ? (éclairage public, nettoiement, voirie, état des routes, collecte des déchets solides, etc.)
B. Équipements collectifs→ éducation, santé, poste, marché et commerces, services administratifs, loisirs, taxiphone, etc.
C. Transports infra-urbain (ville nouvelle) et interurbain (Ain Smara, El Khroub, Constantine)
D. Opportunités d'emplois
E. Ambiance dans le quartier et dans la ville nouvelle (relation de voisinage, conflits, disputes, entraide, solidarité, sécurité, insécurité, ne pas citer ces termes explicitement)
F. Réputation du quartier et de la ville nouvelle en général (selon l'interviewé quelles sont les perceptions du quartier et de la ville nouvelle par les gens qui n'y habitent pas ?)

Consigne n°7 : Selon vous, est-ce que les choses pourraient être améliorées ? De quelle(s) manières(s) ?

Objectif : existe-t-il des formes de mobilisations, revendications, négociations, intermédiations ? De quelle(s) nature(s) ? Comment se développent-elles (quelles formes d'organisations collectives) ? Et avec quels acteurs (voisinages, autorités locales, élus, associations, services administratifs, etc.) ?

Consigne n°8 : Depuis que vous habitez ici, avez-vous observé des changements ? Si oui, lesquels ? Qu'en pensez-vous ? Comment les expliquez vous ? (vérifier aux différentes échelles)

Consigne n°9 : Savez-vous si il va y avoir des changements ici ? Lesquels ? Qu'en pensez-vous ? (échelle lieu de résidence, quartier, ville nouvelle)

<u>Consigne n°10</u> : Pensez-vous rester ici ou déménager ? Quelle que soit la réponse, pour quelle(s) raison(s) ? Si oui, pour aller où ?

<u>Questions directes</u> :

- De quelle commune dépendez-vous ici ? Et avant de venir ici ?
- Qui est votre élu municipal ? Habite-t-il ici ?
- Que font les élus pour votre quartier ? Et pour la ville nouvelle en général ?
- Qui représente l'autorité locale ici ? Que fait-il pour le quartier ? Que fait-il pour la ville ?
- Connaissez-vous des associations dans le quartier ? Dans la ville nouvelle ? Que font-elles ?
- Faites vous partie d'une association ou d'une organisation collective? Si oui, laquelle ? Pourquoi ? Depuis quand ? Quel y est votre statut ? Et dans votre ancien quartier, faisiez-vous partie d'une association ?
- Quelles sont les personnalités connues dans le quartier (religieuses, commerçantes, intellectuelles, etc.) ? Pourquoi sont-elles connues ? Que font-elles pour le quartier ?
- Vous êtes-vous fait de nouveaux amis depuis que vous habitez ici ? Quelle que soit la réponse, pourquoi ? Si oui, comment ? Dans quel cadre ?
- Avez-vous de nouvelles occupations depuis que vous habitez ici ? Si oui, lesquelles ? Et quelle que soit la réponse, pourquoi ? (loisirs, activité associative, etc.)
- Retournez vous dans votre ancien lieu de vie ? Pour quelles raison (travail, famille, ami(s), etc.) ? À quelle fréquence ?
- Vous rencontrez quelqu'un à Constantine, il vous demande où vous habitez, que lui répondez-vous ? Pourquoi vous répondez ceci ?
- Vous êtes en dehors de la wilaya de Constantine, vous rencontrez quelqu'un et il vous demande où vous habitez, que lui répondez-vous ? Pourquoi vous répondez ceci ?
- Vous rencontrez quelqu'un à Ali Mendjeli, il vous demande où vous habitez, que lui répondez vous ? Pourquoi vous répondez ceci ?
- Comment appelez vous votre quartier ? Pourquoi ?
- Faites vous parti d'une association ? Si oui laquelle ? Pourquoi ?
- Spécifique à l'habitat de type tour : Que pensez vous du fait de vivre dans une tour ?
- Avez-vous le sentiment d'appartenir à une ville ? Quelle que soit la réponse Pourquoi ? Et si oui, laquelle ?

<u>Profil socio-économique :</u>

- Âge du chef de famille et de l'épouse
- Situation matrimoniale (marié/célibataire/enfants (combien et âges)
- Profession du chef de famille et de l'épouse : tranche de salaire
- Niveau de revenu au moment de la demande de logement et actuel
- Possession de véhicule, type (deux roues, 4 roues) et combien ?

Annexe B

Liste des acteurs institutionnels interviewés en Algérie

Prénom et nom	Fonction lors de l'entretien	Institution
Amir BENAMAR	Président	Association Azzahra
M. BENLABIOD	Architecte	Bureau d'études privé
Omar BOUNAB	Architecte	Bureau d'études privé
Chihab Eddine BOUSSOUF	Chargé des études d'Ali Mendjeli	DUC de la wilaya de Constantine
Rabah BOUSSOUF	Président	APW de Constantine
M. BOUZID	Géologue	URBACO
Kamel CHAABI	Architecte	URBACO
Mohamed CHOUAÏ	Urbaniste	URBACO
Abdelaziz FATIMI	Directeur du service technique	APC d'El Khroub
Farid HAYOUL	Élu communal	APC d'El Khroub
Farid HAYOUL	Président	Association Solidarité et promotion du citoyen
Jamal --	Président	Association As Salam
--	Directeur	OPGI de la daïra d'El Khroub
M. --	Ingénieur	CTC Est
Raouf --	Chef des gardiens d'immeubles	AADL
Wissam MEZIANE	Juriste, architecte, enseignant	Bureau d'études privé, université de Constantine
Salah Eddine MESSALI	Architecte	DUC de la wilaya de Constantine
Raouf SOUALMIA	Promoteur immobilier	Entreprise de réalisation et de promotion immobilière Soualmia

Liste des acteurs institutionnels interviewés au Maroc

Prénom et nom	Fonction lors de l'entretien	Institution
Driss ABIED	Chef du département des études	AU de Marrakech
Mohamed Adib ALAOUI	Directeur de l'Urbanisme	MHU
Mohamed AMEUR	Secrétaire général	MATEE
Omar ANAFLOUS	Responsable du service Aménagement du Territoire	IRATEE de la région MTH

Mohamed ARRAD	Architecte : responsable des études de Tamansourt	Al Omrane Marrakech
Smaïl EL BARHOUMI	Président du Conseil communal	CR d'Harbil
Mohamed BELBACHIR	Chef de la division du programme VSB	MHU
Hicham BELHOUTI	Chef de la division des études foncières	CU de Marrakech
Benyounes BELKASMI	Directeur adjoint	Al Omrane Marrakech
Abdelaziz BELKEZIZ	Directeur général délégué	Al Omrane Tamansourt
M. BENOUNA	Superviseur de l'Urbanisme	Cercle d'Harbil
Charles BOCCARA	Architecte	Indépendant
Abdelkhalek BOUHADDOU	Directeur	AU de Marrakech
Mohamed BOUKHAFFA	Directeur de l'Aménagement du Territoire	MATEE
Nabil BOUMERT	Architecte	Al Omrane Tamansourt
Abdellatif DABIH	Secrétaire général	Commune rurale d'Harbil
Zohra DAFIR TRIKI	Directrice d'une agence de communication et marketing	Gam'Sept
Larbi GHARBI	Inspecteur régional	IRATEE de MTH
Hicham GHZIRI	Chef de la division communication	Al Omrane Marrakech
Mohamed HASSIS	Directeur régional	DRHU de MTH
Khatib EL HEBIL	Directeur	ERAC Tensift
Mostafa IKKEN	Chef de la DCL	Wilaya de MTH
Abdelkrim KHATIB	Coordonateur Agenda 21 local	CU de Marrakech
Mohamed LABALLI	Secrétaire général	CR d'Harbil
Najib LAHLOU	Membre du directoire	Holding Al Omrane
Rachid LANA	Chef de la division Urbanisme	Wilaya de MTH
M. --	Directeur des projets à Tamansourt	Société Kounzy, Groupe Jamaï
M. MADAJI	Technicien en urbanisme	CR d'Harbil
Mme CHOUROUK	Agent commercial	Groupe Soukkania
Aziz NASSIRI	Membre	Association du 21 décembre 2004
Abdelghani OUCHEN	Chef de la division Environnement et mise à niveau de l'habitat insalubre	CU de Marrakech
Mohamed SALIM	Directeur technique	Al Omrane Tamansourt
Mme SAMARA	Agent commercial	Société Kounzy, Groupe Jamaï
Mohamed SOUAFI	Directeur	ONDH
Hamid ZITOUNA	Président du Conseil communal	CR d'Harbil

Liste des habitants-résidents d'Ali Mendjeli interviewés

Les prénoms ont été modifiés.

Abdelkader, buraliste, logement social locatif, entretien réalisé le 27 juin 2009.

Amar, architecte, logement social locatif, entretien réalisé le 22 juin 2009.

Amine, médecin, logement location-vente, entretien réalisé le 23 juin 2009.

Bachir, propriétaire d'un café restaurant, logement social participatif, entretiens réalisés les 10 et 11 juin 2009.

Bilel, gardien d'école, logement social locatif, entretien réalisé le 11 juin 2009.

Cherif, agent administratif, logement social locatif, entretien réalisé le 24 juin 2009.

Farid, chef de projet dans le secteur privé, logement location-vente, entretien réalisé le 23 juin 2009.

Fouad, technicien pour machines agricoles, logement location-vente, entretien réalisé le 23 juin 2009.

Hafid, professeur à l'université, logement individuel, entretien réalisé le 15 mai 2013.

Hamid, enseignant, logement location-vente, entretien réalisé le 23 juin 2009.

Hassan, technicien supérieur en radiologie, logement location-vente, entretien réalisé le 22 juin 2009.

Hicham, vétérinaire, logement location-vente, entretien réalisé le 21 avril 2009.

Hosni, chauffeur, logement location-vente, entretien réalisé le 22 juin 2009.

Jamal, enseignant, logement location-vente, entretiens réalisés les 13 et 14 juin 2009.

Latif, administrateur privé, logement location-vente, entretien réalisé le 19 avril 2009.

Lyes, livreur, logement social locatif, entretien réalisé le 9 juin 2009.

Mohamed, cadre supérieur dans le secteur de la santé, logement location-vente, entretien réalisé le 17 avril 2009.

Mohamed, retraité, logement social locatif, entretien réalisé le 21 juin 2009.

Mounir, cadre administratif, logement location-vente, entretien réalisé le 17 avril 2009.

Mourad, cadre moyen dans la fonction publique, logement location-vente, entretien réalisé le 21 avril 2009.

Nabil, responsable force de vente, logement location-vente, entretien réalisé le 21 avril 2009.

Osmane, retraité, logement social locatif, entretien réalisé le 21 juin 2009.

Rafik, pharmacien, logement location-vente, entretiens réalisés les 15 et 16 avril 2009.

Samir, étudiant, logement social locatif, entretien réalisé le 21 juin 2009.

Salah, enseignant, logement location-vente, entretien réalisé le 19 avril 2009.

Soufiane, professeur d'université, logement promotionnel, entretien réalisé le 13 juin 2009.

Tahar, manœuvre, logement social locatif, entretien réalisé le 9 juin 2009.

Ziad, gardien d'immeuble, logement location-vente, entretien réalisé le 14 avril 2009.

Liste des pré-habitants, des habitants opportunistes-tacticiens et des habitants de Tamansourt interviewés

Les prénoms ont été modifiés.

Abdelkrim, 58 ans, marié avec six enfants, pré-habitant du douar Harmel, entretien réalisé le 13 avril 2010.

Abderrahim, propriétaire et gérant d'un café à Tamansourt, entretiens réalisés les 9, 10 et 14 avril 2010, marié avec un enfant, réside à Marrakech.

Abdou, 35 ans, célibataire, locataire au Parc Yasmine, serveur dans un café à Tamansourt, entretien réalisé le 5 avril 2010.

Aziz, 49 ans, marié, deux enfants, ferronnier, résidant au Parc Yasmine, possède un véhicule, entretien réalisé le 30 avril 2010. Il habitait auparavant dans le quartier Mhamid à Marrakech.

Hafid, pré-habitant du douar Harmel, célibataire, réside au domicile de la famille élargie, chauffeur de taxi occasionnel, environ la trentaine, entretien réalisé le 27 avril 2010.

Hatim, habitant opportuniste-tacticien du douar Harmel, chauffeur occasionnel de transport touristique, marié avec trois enfants. Il habitait à Marrakech avant de venir s'installer dans le douar Harmel.

Hassan, soudeur, marié avec enfants, en cours d'accession à la propriété au Parc Yasmine, entretien réalisé le 15 avril 2010. Avant son installation à Tamansourt, il vivait dans le quartier Mhamid à Marrakech.

Houari, marié, un enfant, technicien en informatique, en cours d'accesion à la propriété au Parc Yasmine, entretien réalisé le 26 avril 2010. Houari habitait dans le quartier Sidi Youssef Ben Ali avant son installation à Tamansourt.

Hussein, 45 ans, marié, deux enfants, tâcheron et pointeur, propriétaire d'un logement au Parc Yasmine, entretien réalisé le 27 avril 2010. Auparavant, il vivait à la route de Fès à Marrakech.

Karim, pré-habitant du douar Harmel, entretien réalisé le 30 avril 2010.

Malik, célibataire, peintre, en accession à la propriété au Parc Yasmine, entretien réalisé le 15 avril 2010. Il habitait avant dans la médina de Marrakech.

Mohamed, restaurateur, propriétaire d'une villa économique dans le lotissement riad Harmel I, possède un véhicule, entretien réalisé le 14 avril 2010. Mohamed résidait dans le quartier de Daoudiate à Marrakech.

Moncef, habitant-tacticien du douar Zradna, marié trois enfants, maçon, entretien réalisé le 26 avril 2010

Mounia, gérante d'un café à Tamansourt, hébergée au Parc Yasmine, entretien réalisé le 17 avril 2010. Elle habitait à Rabat avant de venir à Tamansourt.

Nadia et Omar, retraités, possèdent un véhicule, propriétaire d'une villa économique dans le lotissement riad Tamansourt, entretien réalisé le 26 avril 2010. Ils vivaient auparavant dans le quartier Sidi Youssef Ben Ali à Marrakech.

Salah, commerçant/gestionnaire d'une supérette à Tamansourt, résidant au Parc Yasmine, entretien réalisé le 9 et le 12 avril 2010. Avant de venir vivre à Tamansourt, Salah habitait à Agadir.

Tarik, retraité, marié avec trois enfants (dont deux encore au domicile parental) en accession à la propriété au Parc Yasmine, entretien réalisé le 9 avril 2010. Avant son installation à Tamansourt, Tarik résidait au douar Laskar à Marrakech.

Yassine, marié, quatre enfants, 48 ans, enseignant, en accession à la propriété au Parc Yasmine, entretien réalisé le 8 avril 2010. Auparavant, Yassine résidait à Tnine Ourika.

Youssef, marié, retraité, résidant au Parc Yasmine, entretien réalisé le 8 et le 30 avril 2010. Avant de venir à Tamansourt, il vivait en Allemagne.

Annexe C

Royaume du Maroc
Premier Ministre
Ministère chargé de l'Habitat
et de l'Urbanisme

Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction
de la Région du Tensift

VILLE NOUVELLE DE TAMANSOURT

CONVENTION DE PARTENARIAT POUR LA PROMOTION DU LOGEMENT SOCIAL

SOCIETE KOUNZY
GROUPE JAMAI

ERAC-TENSIFT

Décembre 2005

CONVENTION
de partenariat en vue de la réalisation
de logements sociaux
dans la nouvelle ville de Tamansourt

ENTRE :

L'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction de la Région du Tensift (E.R.A.C.- Tensift), établissement public créé par dahir portant loi n° 1.72.498 du 28 rabiâ II 1394 (21 mai 1974), ayant son siège à Marrakech , place du 16 Novembre, Guéliz, représenté par son Directeur en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet et tels qu'ils sont déposés à la Conservation Foncière de Marrakech-Ménara,

D'UNE PART;

ET :

La société KOUNZY, dont le siège social est à Casablanca, km 9, route El Jadida Zone Industrielle Lissassfa, représentée par Monsieur Rachid JAMAI, titulaire de la C.I.N. n° C30002, en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet;

D'AUTRE PART;

Préalablement à la convention objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

Conformément aux nouvelles orientations du gouvernement de Sa Majesté le Roi d'associer le secteur privé à l'effort national de résorption du déficit en logements et à la promotion de l'habitat à faible valeur immobilière totale (VIT) à travers la partenariat avec le privé, l'ERAC-Tensift a mis à la disposition de la société KOUNZY **quatre** îlots de terrain dans la nouvelle ville de Tamansourt pour la réalisation d'environ **12800 logements économiques;**

Et ce, en considération d'une part, de l'expertise professionnelle et des moyens dont dispose la société KOUNZY, éléments qui favorisent une rapidité de réalisation (notamment par des procédés de construction industrielle) et une maîtrise du coût de revient;

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit:

ARTICLE 1.- L'E.R.A.C-Tensift met, à la disposition de la société KOUNZY, qui accepte, les biens ci-après désignés.

D E S I G N A T I O N

La totalité des îlots de terrain n°s 4, 5,7 et 8, à distraire par voie de morcellement de la propriété dite «Tamansourt», sise dans la nouvelle ville de Tamansourt, consistant en un terrain nu à bâtir, d'une superficie approximative de 50,21 ha et objet du titre foncier mère n°12731/43 ;

Tels que ces îlots existent, s'étendent et se poursuivent avec toutes leurs aisances, dépendances et appartenances et tous les droits qui y sont rattachés, sans aucune exception ni réserve ;

Et ce, selon les conditions générales du cahier de charges régissant les cessions de l'espèce tel qu'il est complété par les dispositions ci-après, et telles qu'elles sont régies par les lois en vigueur et notamment :

- la loi n°25-90 relative aux lotissements, groupes d'habitation et morcellements;
- la loi n°12-90 relative à l'urbanisme;
- la loi n°44-00 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002) ; relative à la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement ;
- la loi n°18-00 du 25 rejeb 1423 (03 octobre 2002) relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- le décret n°2.28.984 du 4 hijja 1419 (22 mars 1999) instituant, pour la passation de certains marchés de services pour le compte de l'Etat, un système d'agrément des personnes physiques ou morales exécutant des prestations d'étude et de maîtrise d'œuvre.

ARTICLE 2.- MODE DE REGLEMENT

Le prix de vente des îlots visés à l'article 1er est évalué entre les parties au prix global et forfaitaire de **116 338 807,00 dh**, lequel prix principal sera payé au moyen de 970 logements à faible valeur immobilière totale (V.I.T.) qui seront réalisés par la société **KOUNZY et qui seront remis à l'ERAC-Tensift au fur et à mesure de leur réalisation.** Les logements devant être remis à l'ERAC-Tensift doivent avoir une superficie minimum de **56 m²** et une consistance de **trois pièces**, cuisine, salle d'eau et seront, en outre, commercialisés par l'ERAC-Tensift qui encaissera la totalité du prix de vente desdits logements. Leurs prestations seront définies ultérieurement par l'ERAC-Tensift.

Une remise de 10% sur le prix de vente de chaque îlot pourra être accordée à la société **KOUNZY** dans le cas où elle réalisera le programme de construction convenu dans un délai maximum de 36 mois à compter de la date de signature du premier contrat de vente du terrain, la fourniture d'une copie

certifiée conforme du permis d'habiter étant exigée pour pouvoir bénéficier de cette mesure.

ARTICLE 3.- Obligations de l'acquéreur

La société KOUNZY s'engage à :

- procéder aux travaux d'équipement in site des îlots cédés;
- réaliser sur ces îlots de terrain, dans un délai de 60 mois à compter de la date de mise à la disposition de la société attributaire desdits îlots, et conformément aux plans de construction proposés par la société et approuvés par l'ERAC-Tensift, 12800 logements environ dans plusieurs immeubles à usage d'habitation répondant aux critères du logement économique (prix de vente inférieur ou égal à 200.000,00 dh) et du logement à faible V.I.T (prix de vente inférieur ou égal à 120.000,00 dh);
- mettre en place, pendant une période de 24 mois à compter de la date d'obtention du permis d'habiter, pour chaque tranche livrée, et sous son entière responsabilité et à sa charge, une structure de gestion qui veillera au bon usage des parties communes en assurant leur entretien, la garde des principales entrées et les équipements communs, aux réparations urgentes des défauts apparaissent ou qui pourraient apparaître dans les programmes réalisés;
- à se conformer au programme de réalisation joint en annexe. Aucune modification de ce programme ne sera réalisée sans l'accord express de l'ERAC-Tensift.

Article 4.- Modalités de cession du terrain

La cession doit se faire par îlot et dans chaque îlot par parcelle de terrain devant supporter la construction de cinq cent (500) logements environ et ainsi de suite jusqu'à réalisation de la totalité du programme arrêté par les parties.

La réalisation doit également se faire par îlot et dans chaque îlot entamé, la construction sera réalisée par tranche de 500 logements environ .A l'achèvement de chaque tranche, un marché cadre sera contracté par la société KOUNZY pour réparation et réfection de tous défauts et malfaçons constatés par les bénéficiaires.

Les conditions et clauses dudit marché seront arrêtées d'un commun accord entre l'ERAC-Tensift et la société KOUNZY.

Article 5.- Engagements du vendeur

L'ERAC-Tensift s'engage à équiper en hors site tous les îlots en cours d'exécution, conformément au planning de livraison.

L'ERAC-Tensift s'engage à procéder à l'éclatement des titres individuels des îlots ainsi que ceux des parcelles constituant l'assiette foncière de chaque tranche pour que la société **KOUNZY** puisse bénéficier des dispositions de la loi n°44-00 du 25 rejeb 1423 (3 octobre 2002), relative à la vente d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

L'ERAC-Tensift se charge de commercialiser, pour le compte de la société **KOUNZY**, une partie des produits réalisés dans le cadre de ce partenariat. Cette mission est rémunérée sur la base de 1,75% (Hors Taxes) du montant du prix de vente.

Les conditions de commercialisation desdits produits réalisés seront arrêtées dans une convention spécifique. Il est, cependant, d'ores et déjà convenu que :

- Les sommes provenant de la vente des produits réalisés seront versées dans un compte spécifique ouvert auprès d'un organisme bancaire au nom de l'ERAC-Tensift ;
- Le montant de la commission due à l'ERAC-Tensift sera précompté dès le paiement, par l'acquéreur, du premier versement.

Article 6.- Assurances - Garantie

La société **KOUNZY** est seule responsable des accidents ou incidents qui pourront surgir sur le chantier, soit aux ouvriers soit aux passants.

Pour garantir la bonne exécution du projet objet de la présente convention, elle doit être assurée par un organisme agréé pour un montant égal à 20% du prix de vente des terrains cédés.

A cet effet, la société s'engage à souscrire une garantie décennale conformément à la légalisation en vigueur ainsi que des assurances contre les différents risques et responsabilités au titre des missions qui lui sont confiées dans le cadre du présent partenariat et, particulièrement, en ce qui concerne le procédé constructif .

Pour ces dernières assurances, la souscription doit être faite, au plus tard, un mois après la remise des îlots à la société et doit prévoir, qu'en cas de sinistre, l'ERAC-Tensift sera substitué de plein droit à la société KOUNZY dans le bénéfice desdites assurances.

Le défaut de souscription des assurances spécifiées ci-dessus est considéré, entre parties, comme un motif valable de résiliation.

Article 7.- Délai d'exécution

Le délai d'exécution des travaux est fixé à soixante (60 mois).

En cas de non achèvement des travaux dans le délai sus-indiqué, les clauses résolutoires prévues par le cahier de charges régissant les cessions de l'espèce seront appliquées.

ARTICLE 8.- ORDRE DE SERVICE

La date précise de commencement des travaux sera notée dans le trifold du chantier qui devra être signé par l'entreprise, le B.E.T., l'ERAC-Tensift et le maître d'ouvrage.

ARTICLE 9.- Engagements particuliers

La société KOUNZY s'est engagée à réaliser, à titre gracieux, des équipements de proximité notamment une école , un foyer de jeunes, une mosquée et un dispensaire dans la nouvelle ville de TAMANSOURT sur des terrains remis par l'ERAC-Tensift à cet effet.

L'ERAC-Tensift s'engage à mettre à la disposition de la société KOUNZY et à titre gratuit un terrain de 5 hectares environ dans la nouvelle ville de TAMANSOURT ou limitrophe à celle-ci, pour l'installation de l'usine de préfabrication.

Ce terrain sera rendu, après avoir été remis dans son état initial, à l'ERAC-Tensift, à la fin de l'opération.

ARTICLE 10.- Conditions générales

L'application et la réalisation de la présente convention seront soumises aux clauses et conditions du cahier de charges régissant les cessions de l'espèce et dont un exemplaire est annexé aux présentes.

ARTICLE 11.- CONTESTATIONS ET LITIGES

Les contestations ayant trait à l'application de la présente convention et à toutes les obligations qui en découlent seront, à défaut d'accord amiable, soumis à une commission d'arbitrage présidée par le Ministre délégué chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme des représentants des parties concernées.

Si aucune solution n'est trouvé dans un délai de 60 jours à compter de la date de la saisine de la commission par la partie la plus diligente, le Tribunal Administratif de Marrakech est seul compétent pour examiner les contestations nées de l'exécution de la présente convention.

ARTICLE 12.- Approbation

La présente convention ne deviendra exécutoire et définitive qu'après son approbation par le ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme et par le ministère chargé des Finances.

ARTICLE 13.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent élire domicile en leurs demeures respectives sus indiquées. /.

Fait à MARRAKECH,
en trois exemplaires originaux, le 07 DEC 200

Le Directeur de l'ERAC-Tensift,

Le Directeur de l'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction de la Région du Tensift M.Marrakech

KHATIB EL HEBIL

Le Président Directeur Général de la société Immobilière KOUNZY,

Vu,
Le Ministre délégué, chargé
de l'Habitat et de l'Urbanisme,
président du conseil d'administration
de l'ERAC-Tensift,

Le Ministre Délégué auprès du Premier Ministre Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme

Ahmed Taoufiq HEJIRA

Annexe D

Convention – Cadre

relative à l'éclairage public le long de la voie reliant Marrakech à la Ville Nouvelle de Tamansourt

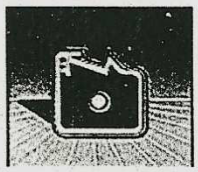
Entre

L'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction de la Région du Tensift

Et

La Société TGCC Soukania

T.G.C.C.



Décembre 2006

relative à l'éclairage public le long de la voie reliant Marrakech à la Ville Nouvelle de Tamansourt

Entre :

L'Etablissement Régional d'Aménagement et de Construction de la Région du Tensift, par abréviation ERAC-Tensift, établissement public créé par dahir portant loi n° 1.72.498, du 21 moharrem 1394 (21 mai 1974), ayant son siège social à Marrakech-guéliz, place du 16 novembre, et représenté par son Directeur en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi ;

d'une part ;

Et :

La Société TGCC Soukkania S.A.R.L au capital de **18 000 000,00 dhs** , ayant son siège social à Casablanca, 201, Boulevard d'Anfa, représenté par Monsieur Hassane EL KOUHENE titulaire de la C.I.N n° B 413600 , en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés à cet effet .

d'autre part ;

- Considérant que la Ville Nouvelle de Tamansourt a été baptisée par **Sa Majesté le Roi, Mohamed VI, que Dieu le préserve**, le 21 décembre 2004, jour de lancement des travaux de viabilisation de la future cité par le souverain ;

- Considérant l'importance qu'accorde le gouvernement de **Sa Majesté le Roi** au développement des villes nouvelles en raison, notamment, des effets positifs de cette politique sur la réduction du déficit en logements, la résorption de l'habitat insalubre et la création d'emplois ;

- Vu la loi n° 78.00 relative à la charte communale telle qu'elle a été promulguée par le dahir n° 1.02.297 du 25 rajeb 1423 (3 octobre 2002) ;

- Vu le dahir portant loi n° 1.72.498 du 28 rabia II 1394 (21 mai 1974) relatif à la création des établissements publics dénommés « établissements régionaux d'aménagement et de construction » ;

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1er.- Conscientes de l'impact de cette réalisation sur la promotion du produit Tamansourt, les parties ont décidé de réaliser l'éclairage public de la voie reliant Marrakech à la Ville Nouvelle de Tamansourt.

Article 2.- Les études techniques de cette réalisation sont en cours d'élaboration par l'Office National de l'Electricité (O.N.E.), conformément aux normes et à la réglementation en vigueur.

Article 3.- Une fois les études techniques réceptionnées, un avis d'appel d'offres sera lancé en application des dispositions législatives réglementant les marchés publics.
Les parties doivent être avisées de la date fixée pour l'ouverture des plis afin de pouvoir prendre part à la réunion de la commission d'adjudication.

Article 4.- Les dépenses de réalisation de l'éclairage public le long de la voie reliant Marrakech à Tamansourt seront supportées :

- à concurrence de 50%, par l'ERAC-Tensift,
- à concurrence de **6%**, par la société TGCC Soukkania.

La société TGCC Soukkania s'engage à verser sa quote-part dans un délai maximum d'un mois après adjudication du marché en procédant au virement, au profit de l'Etablissement, de la somme correspondante.

Une fois créditée de ladite somme, l'ERAC-Tensift procède à la liquidation de la dépense.

A défaut de paiement, par la société TGCC Soukkania, des montants à sa charge dans les délais indiqués à l'article précédent, l'ERAC-Tensift honore la dépense sur ses propres deniers et met en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, la société TGCC Soukkania d'avoir à se libérer de la créance qui porte intérêt au taux légal, à compter de la date de son échéance.

Article 5.- Les parties assistent, ou se font représenter, aux réunions de chantier et à celles de la commission de réception des travaux.

Article 6.- Les obligations à la charge de l'ERAC-Tensift en vertu de la présente convention sont exécutoires, même en cas de transformation de l'Etablissement en société anonyme.

Article 7.- Les litiges nés de l'application des présentes seront soumis à l'arbitrage d'une commission présidée par le Wali de la Région de Marrakech Tensift Al Haouz et composée des représentants des parties et d'un représentant de l'O.N.E. A défaut de règlement des différents à l'amiable, le litige sera soumis au tribunal Administratif de Marrakech

Article 8.- La présente convention sera exécutoire dès après son approbation par les autorités compétentes./.

Fait à Marrakech, en quatre exemplaires originaux, le 23 DEC 2006

Le Directeur de l'ERAC-Tensift,

Le Directeur de l'Aménagement
Régional d'Urbanisme et de la
Construction de la Région de
Marrakech

Le Directeur Général de la société TGCC Soukkania,

Le Wali de la Région Marrakech-Tensift-Al Haouz,

Signé : Mounir CHRAIBI

Le Ministre délégué auprès du Premier Ministre chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme,

Le Ministre Délégué auprès du Premier Ministre Chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme

Ahmed Taoufiq HEJIRA

Table des planches

Planche n°1 Des « villes nouvelles » dans les périphéries de grandes villes maghrébines…….....36
Planche n°2 Le prisme déformant de la presse : des « villes nouvelles » où il n'y en a pas……....56
Planche n°3 Mises en plans de *new towns* à différentes échelles……76
Planche n°4 Exemples de plans masse de centres principaux de *new towns*.……81
Planche n°5 Les variantes du projet d'aménagement…… 97
Planche n°6 L'architecture institutionnelle de la commission *ad hoc* sur les projets d'investissements…… 100
Planche n°7 La refonte des opérateurs publics de l'habitat…… 111
Planche n°8 L'inauguration du projet par le Roi…… 112
Planche n°9 La figure du Roi dans la « ville nouvelle »…… 114
Planche n°10 Zoom sur la localisation de Tamansourt et les périmètres des documents d'urbanisme…… 116
Planche n°11 Exemples de remaniements cartographiques……118
Planche n°12 « Intégration régionale » du projet de Tamansourt……...126
Planche n°13 « Hiérarchie et réseaux de villes »…… 127
Planche n°14 Les transformations du plan du projet…….. 132
Planche n°15 La couverture de la « ville nouvelle » Ali Mendjeli par les POS……. 142
Planche n°16 Images du Président de la République dans la « ville nouvelle »…… 145
Planche n°17 Caractéristiques paysagères et présentabilité du terrain du site du projet…….. 157
Planche n°18 La trame viaire du projet d'Ali Mendjeli……..... 159
Planche n°19 Le découpage du projet d'Ali Mendjeli en unités de voisinage et quartiers……..... 160
Planche n°20 La densité du bâti……..164
Planche n°21 Profil en travers du « boulevard principal »……...…… 165
Planche n°22 Éléments d'une polycentralité hiérarchisée……..167
Planche n°23 Localisation des espaces verts du projet d'Ali Mendjeli…… 173
Planche n°24 La trame viaire du projet de Tamansourt…… 183
Planche n°25 Le plan de zonage du projet de Tamansourt…… 187
Planche n°26 Schématisation du plan de zonage du projet de Tamansourt…… 188
Planche n°27 La polycentralité du projet de Tamansourt……...190
Planche n°28 Profil en travers de l'avenue principale……193
Planche n°29 Quelques aspects des zones de « médinas »…….….. 198
Planche n°30 Les espaces verts du projet de Tamansourt……..... 203
Planche n°31 Le siège d'Al Omrane Tamansourt…….. 216
Planche n°32 L'organisation interne d'Al Omrane Tamansourt…….... 218
Planche n°33 La mise en avant du « partenariat public-privé »……. 227
Planche n°34 Les lots de terrain réservés pour la promotion immobilière privée……230
Planche n°35 L'éclairage du tronçon routier entre Marrakech et le site de Tamansourt…… 231
Planche n°36 Les parcelles de terrains indemnisées par l'ERAC Tensift en 2004…… 248
Planche n°37 Le projet d'extension de la « ville nouvelle » de Tamansourt……..253
Planche n°38 Diverses formes de communication sur le projet de zone *offshore*…….... 256
Planche n°39 Des équipements ajoutés à la planification initiale…….. 258

Planche n°40 La “suppression” du douar N’Zalet El Harmel…….260
Planche n°41 Une planification initiale transformée et débordée…….. 261
Planche n°42 Le recours intensif à l’affiche : un parcours publicitaire……..273
Planche n°43 La salle d’exposition du projet de Tamansourt…… 276
Planche n°44 Une fabrique d’objets publicitaires…….. 278
Planche n°45 La mise en ligne du projet……..... 279
Planche n°46 Des plaquettes commerciales d’Al Omrane…… 280
Planche n°47 Une communication spécifique pour les institutions…….. 282
Planche n°48 Tamansourt et l’usage de l’événementiel……285
Planche n°49 L’affiche du festival Printemps de Tamansourt……..… 298
Planche n°50 Des plaquettes commerciales de promoteurs privés……299
Planche n°51 Les valeurs répétées et leurs icones associées dans les plaquettes des promoteurs privés……302
Planche n°52 Quelques représentations icono-textuelles de projets dans la périphérie de Constantine……..... 306
Planche n°53 La mise en image des « villes nouvelles » algériennes officielles……... 309
Planche n°54 La très faible occupation du lotissement Riad Tamansourt……..….. 328
Planche n°55 La très faible occupation des lotissements Riad El Harmel I et II…..… 330
Planche n°56 Riad Allaymoune, un lotissement inoccupé……. 331
Planche n°57 La faible occupation du Parc Al Yasmine…… 334
Planche n°58 Des villas semi-finies utilisées comme résidences secondaires……... 341
Planche n°59 Mise en vente informelle de logements……....343
Planche n°60 Le douar Aït Ali, placé en zone à restructurer……..….. 349
Planche n°61 Le douar Harmel : de la restructuration au recasement…… 349
Planche n°62 La répartition géographique des sites de recasement du PVSB et leur potentiel en nombre de lots de terrain……..…356
Planche n°63 L’évolution de l’occupation des zones de recasement entre 2009 et 2012……..……358
Planche n°64 Exemples d’oukalisation au douar d’Harmel……...…… 361
Planche n°65 Représentations de l’occupation humaine d’Ali Mendjeli……..…. 372
Planche n°66 L’habitat individuel dans la zone d’Ali Mendjeli…….384
Planche n°67 Défauts constatés par un habitant dans un logement en location-vente……411
Planche n°68 Quelques modifications de l’espace domestique…….....419
Planche n°69 Espaces intermédiaires d’habitat social……....427
Planche n°70 Un nouveau pôle périphérique de lieux de centralités commerciales…...443
Planche n°71 Un nettoyage de l’espace public très discutable……..…451
Planche n°72 « Déserts » et « poches de vides »…….….. 454
Planche n°73 Exemple d’un espace public vu comme mal aménagé et mal entretenu……..... 455
Planche n°74 Le mauvais état de l’espace public et l’abondance de friches urbaines comme caractéristiques d’Ali Mendjeli…….…458
Planche n°75 De rares îlots de végétation aménagés……..……460
Planche n°76 L’unique terrain de football à Ali Mendjeli…….……461
Planche n°77 Des appropriations d’espaces intermédiaires intérieurs……..…. 518
Planche n°78 Exemples d’appropriations d’espace intermédiaire extérieur et de seuils…….... 519
Planche n°79 Exemples de défauts d’espaces intermédiaires……531
Planche n°80 Exemples de carences de l’espace public……536
Planche n°81 Un complexe artisanal inexploité……..… 542

Planche n°82 L'inclusion d'une « ville nouvelle » dans deux communes……..…... 563
Planche n°83 L'inclusion d'un projet de « ville nouvelle » dans une commune rurale……..……. 599
Planche n°84 Localisation du centre délimité et des douars de la commune d'Harbil……. 605
Planche n°85 Les espaces verts : un entretien aléatoire……..610
Planche n°86 L'insuffisance de la collecte des déchets…… 611
Planche n°87 Le Parc Yasmine : localisation et équipements projetés…….. 614
Planche n°88 Effets de la gestion du promoteur privé et absence d'équipements dans la zone du Parc Yasmine…….619

Table des encadrés

Encadré n°1 Définitions anglo-saxonnes du terme *new town*..... 69
Encadré n°2 La référence au Roi dans les textes de présentation du projet..... 113
Encadré n°3 Les questions directes du guide d'entretien auprès des habitants..... 399
Encadré n°4 La médiatisation des litiges par l'association Azzahra..... 513
Encadré n°5 Les prérogatives communales en Algérie..... 564
Encadré n°6 Les prérogatives communales en matière de gestion territoriale au Maroc..... 598
Encadré n°7 Les taxes perçues par les communes..... 604
Encadré n°8 Les engagements de la société Kounzy..... 616

Table des graphes

Graphe n°1 Scénario d'évolution de la population de Tamansourt : première version..... 320
Graphe n°2 Scénario d'évolution de la population de Tamansourt : deuxième version.....321

Table des tableaux

Tableau n°1 Principales caractéristiques des projets..... 35
Tableau n°2 Typologies de « villes nouvelles » par auteur..... 64
Tableau n°3 Quelques données sur les villes nouvelles britanniques..... 72
Tableau n°4 Liste des équipements prévus pour le projet d'Ali Mendjeli..... 161
Tableau n°5 L'évolution des caractéristiques projetées de la « ville nouvelle » de Tamansourt..... 254
Tableau n°6 Quelques données du RGPH 2008 sur Ali Mendjeli.....367
Tableau n°7 L'occupation dirigée dans la zone d'Ali Mendjeli.....374