



**HAL**  
open science

## “ Villes nouvelles ” et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech

Jean-Marie Ballout

► **To cite this version:**

Jean-Marie Ballout. “ Villes nouvelles ” et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech. *L'Année du Maghreb*, 2015, pp.55 - 74. 10.4000/anneemaghreb.2381 . hal-03274277

**HAL Id: hal-03274277**

**<https://hal.science/hal-03274277>**

Submitted on 29 Jun 2021

**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.

**Jean-Marie Ballout**, « Villes nouvelles » et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech », L'Année du Maghreb [على الإنترنت], 12 | 2015, 04 نشر في الإنترنت  
juin 2015, 06 تاريخ الاطلاع octobre 2019. URL :  
<http://journals.openedition.org/anneemaghreb/2381> ; DOI : 10.4000/anneemaghreb.2381

## « Villes nouvelles » et urbanités émergentes dans les périphéries de Constantine et Marrakech

**Mots-clés** : ville nouvelle, urbanité, périphérie, Algérie, Maroc

**Keywords** : new town, urbanity, periphery, Algeria, Morocco

Au Maghreb, particulièrement depuis le milieu des années 2000, l'action publique urbaine est fortement conduite selon une logique d'aménagement par projet (Barthel, 2008), supplantant l'urbanisme de planification *stricto sensu*. Parce que récents, les effets socio-spatiaux des grands projets représentatifs de cette inflexion, pour la plupart consommateurs d'espaces périphériques de grandes villes (Cattedra, 2014), n'ont pas encore fait – ou peu – l'objet d'études spécifiques. Ce texte a pour objectif d'apporter une contribution à ce champ de recherche, en s'intéressant à l'analyse de la « réception sociale de l'urbanisme » (Semmoud, 2007) de (grand) projet, de type « ville nouvelle ». On notera la particularité de ce type de grand projet parmi la palette déployée, lequel appelle à la réalisation d'une urbanité nouvelle, à une échelle "globale", c'est à dire d'une cité. Les projets de « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, situés chacun à une quinzaine de kilomètres des villes de Constantine et de Marrakech, occupant une surface de plus de mille hectares, ont été respectivement lancés par les pouvoirs publics en 1995 et 2004.

Figure 1 Des « villes nouvelles » dans les périphéries de Constantine et Marrakech

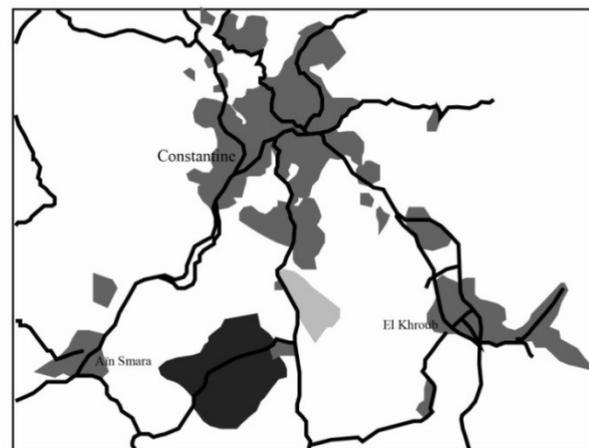
Localisation du projet de Tamansourt



Périmètre du projet de « ville nouvelle »  
 Espace urbanisé  
 Aéroport

Source : Google Earth, 2013.

Localisation du projet d'Ali Mendjeli



Route principale  
 Harbil Chef-lieu communal

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

Implantés dans des espaces auparavant inhabité dans le cas algérien et faiblement peuplé dans le cas marocain, ces aménagements sont maintenant entrés dans une temporalité de l'habiter. Une phase entamée depuis quinze ans à Ali Mendjeli et cinq ans à Tamansourt. D'après les propos officiels rapportés dans la presse, ces « villes nouvelles » comptaient en 2012 entre 140 000 et 200 000 habitants pour Ali Mendjeli et 50 000 habitants pour Tamansourt<sup>1</sup>.

Les projets de « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli et de Tamansourt ont en commun : un label d'aménagement officiel, une localisation dans la proche périphérie d'une métropole régionale – voire une ville internationale –, maghrébine, intérieure, ayant une histoire urbaine ancienne. Cependant, leur étude atteste que l'aménagement par projet ou l'urbanisme de projet recouvre de multiples variations. C'est pourquoi, plus que d'une comparaison termes à termes, le travail suivant tient d'un essai de mise en perspective, de regard croisé.<sup>2</sup>

Les modalités de gouvernance et de pilotage de ces deux projets présentent de fortes divergences. Porté dès son origine par le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, piloté par

1 Il faut préciser que pour le cas algérien, la réalité démographique est difficile à saisir. Durant l'année 2012, la wilaya de Constantine, à travers différents communiqués de presse, mentionne une population variant entre 140 000 et 200 000 habitants. Mais, toujours par voie de presse, le ministre des Ressources en eau fait part d'un effectif de 150 000 habitants au cours de la même période.

2 Cet article résulte d'un travail de recherche mené au cours de notre doctorat de géographie (Ballout, 2014). D'une part, il est fondé sur des observations effectuées sur chacun des terrains lors de missions échelonnées entre 2007 et 2013. D'autre part, il s'appuie sur l'analyse de discours d'habitants collectés dans le cadre d'entretiens semi-directifs. Assisté par des traducteurs, nous avons réalisé un total de 43 entretiens avec des habitants, dont 28 pour ceux de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli en 2009 et 15 pour ceux de la « ville nouvelle » de Tamansourt en 2010. Concernant le profil des interviewés, il s'agit principalement de chefs de famille mais aussi de quelques étudiants pour le cas algérien ; de chefs de famille et de commerçants pour le cas marocain. L'espace vécu variant notamment selon le genre, notre méthode n'est pas sans défaut mais présente tout de même une certaine richesse heuristique.

Afin d'éviter une lourdeur textuelle, il ne sera pas constamment rappelé que les habitants auxquels il est fait référence ressortent de cet échantillon. Il convient donc de préciser que les résultats présentés ici, qui renseignent et illustrent des représentations et des pratiques, doivent être appréciés pour leur valeur qualitative mais ne sont pas représentatifs de l'ensemble de la population de chacune des « villes nouvelles ».

un opérateur public "refondu" (ERAC Tensift, Groupe Al Omrane/Al Omrane Marrakech/Al Omrane Tamansourt), et inauguré par le Roi en 2004, l'aménagement de Tamansourt peut s'envisager comme une des figures d'une politique de grands projets lancée au Maroc pendant les années 2000. Le projet d'Ali Mendjeli est initialement le fait de décisions locales. À l'origine, la wilaya a engagé un projet qui prenait des allures relevant du modèle de la zone d'habitat urbaine nouvelle (ZHUN). Cette « ville nouvelle » s'est construite selon une "logique" du fait accompli, organisée par la wilaya, en dépit des directives officielles d'aménagement du territoire : le schéma national d'aménagement du territoire (SNAT, 1987) ne prévoyait pas ce type d'aménagement dans la région de Constantine. Ce n'est qu'en 2000 que le projet est légitimé via sa dénomination par le président de la République : le projet « d'agglomération nouvelle Aïn El Bey » devient « ville nouvelle Ali Mendjeli ». Le président s'y est depuis rendu à plusieurs reprises. Pour résumer, le cas algérien relève d'une « ville nouvelle bricolée » (M. Côte, 2006). Après une vingtaine d'années « d'existence » le projet d'Ali Mendjeli représente un investissement considérable, difficile à évaluer. On notera aussi une différence de contextes politico-économiques, le Maroc étant d'avantage en marche vers la décentralisation et la déconcentration mais aussi d'obédience économique libérale plus affirmée que l'Algérie. Le décalage temporel entre le lancement effectif des deux projets est une autre particularité contextuelle qui mérite d'être soulignée. Une dizaine d'années sépare la mise en œuvre du projet algérien de celle du projet marocain. Il en va de même pour l'entrée des projets dans la temporalité de l'habiter.

Il s'agit de présenter une analyse de l'*espace vécu* (Frémont, 2009) des habitants de ces « villes nouvelles », lequel s'avère efficace pour apprécier les urbanités qu'ils confèrent à leurs nouveaux *espaces de vies* (Di Méo, 2000). Dans son travail sur l'urbanité, afin d'en élaborer des modèles, J. Lévy (2003) identifie treize critères : densité, compacité, inter-accessibilité 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 et auto-identification de la société urbaine, société politique d'échelle urbaine. Ainsi, plus l'espace analysé tend vers ces critères, « plus l'option urbaine y est assumée [...] ». L'étude des pratiques et des représentations des habitants d'Ali Mendjeli et de Tamansourt permet de vérifier le niveau de présence de ces critères dans les espaces concernés. Outre ceux-ci, on prêtera également attention « aux pratiques et aux imaginaires qui donnent sens et cohérence et font ce qui est urbain ici et maintenant » (Lakjaa, 1998). Cette dernière entrée offre l'opportunité de procéder à une mise en perspective de la « ville nouvelle » habitée avec la « ville nouvelle » conçue et vendue. Pour leurs habitants, ces espaces font-ils « ville » ? Comment et pourquoi ? Y observe-t-on la formation de nouvelles centralités<sup>3</sup> ou s'agit-il de grandes zones périphériques essentiellement résidentielles ?

Dans un premier temps, il s'agira de cerner l'urbanité en cours de formation dans la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli. Celle-ci se constitue sur une base qui oscille entre nouvelles centralités et attributs d'urbanité en défaut. Une volonté d'ancrage territorial est majoritaire au sein de la population et quatre figures d'urbanité, caractéristiques de la « ville nouvelle », sont mises en exergue. On déplacera ensuite la focale sur le cas de Tamansourt, dont la description révèle de fortes disparités avec la situation d'Ali Mendjeli. *In fine*, cela conduit à nous interroger autant sur les temporalités inhérentes à la territorialisation de projets de ce type, que sur les différences de contextes socio-politiques et économiques dans lesquels s'inscrivent ces aménagements.

---

3 La centralité est comprise comme un ensemble de fonctions polarisantes relatives à un espace déterminé. A l'instar de R. Stadnicki (2009), la centralité est considérée comme une forme d'expression de l'urbanité, étant entendu que l'urbanité ne se limite pas à la centralité.

## 1. Ali Mendjeli : entre nouvelles centralités et défaut d'urbanité

L'analyse des représentations des habitants interviewés illustre que la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli constitue un espace support de nouvelles centralités mais aussi un lieu marqué par l'absence de qualités diverses, indissociables de l'idée qu'ils se font d'une ville.

Dans leurs discours, les habitants hiérarchisent les lieux qui font la « ville nouvelle » parmi lesquels le logement arrive en première position. 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 conforme à leurs nécessités, souvent survenue à l'issue d'une longue attente. De façon récurrente, les habitants expriment leur satisfaction d'avoir, « *après tant d'années* », enfin acquis un logement. Les effets de délocation ou de décohabitation procurés par l'accession à la location ou à la propriété, souvent synonymes d'un agrandissement de l'espace domestique, sont extrêmement appréciés. Ici, les figures de l'indépendance, de la liberté, ou encore de la tranquillité sont appuyées. Certains habitants, selon leur origine résidentielle, font part d'un gain de salubrité et d'un accès plus serein aux services essentiels en comparaison de leur habitat antérieur<sup>4</sup>. En outre, ces nouveaux espaces domestiques procurent à leurs occupants une forme de stabilité/sécurité résidentielle, qu'ils soient en accession à la propriété ou sous un régime locatif. Selon ces perspectives, la « ville nouvelle » se profile comme un nouvel espace d'attractivité résidentielle.



Photographie n°1 L'entrée principale de la « ville nouvelle » Ali Mendjeli (cliché : J.-M. Ballout, 2009). Caractéristique de ce nouveau territoire urbain, la série de tours (R+14 à R+16) d'habitat résidentiel de type location-vente, implantées le long de l'avenue de l'Armée de Libération Nationale, sur une distance de 3,2 kilomètres. On observe une barre d'immeubles de logements sociaux locatifs en R+5 et d'autres en construction, deux figures tout aussi représentatives de ce nouveau territoire.

Dans leurs récits, les habitants pionniers rappellent fréquemment l'état de dénuement commercial auquel ils ont été confrontés lors des premiers temps de leur installation dans la « ville nouvelle ». Cet état de fait s'est radicalement inversé : le commerce constitue « le principal moteur de la dynamique urbaine d'Ali Mendjeli » (Lakehal, 2013, p. 161). À partir du milieu des années 2000, la « ville nouvelle », jusqu'alors caractérisée par une faible densité commerciale, a connu une densification et une diversification de son appareil commercial :

<sup>4</sup> Lors de nos entretiens, nous avons pu remarquer que le degré d'émotion suscité par l'accession à un logement peut être similaire, qu'il s'agisse d'un contexte locatif ou d'acquisition.

développement en continu du commerce d'alimentation et de produits de base, essor des activités individuelles de services, du commerce d'équipement domestique, de la restauration, des commerces de vêtements et de produits féminins, ou encore d'autres activités spécialisées. La liberté de choix commercial qu'offre actuellement la « ville nouvelle » a été permise par une amélioration connexe de la mobilité des habitants, via l'instauration de multiples services de transports publics et privés. Ainsi, la qualité de la fonction commerciale de la « ville nouvelle » est presque systématiquement mise en avant par les habitants pour appuyer son urbanité. La « ville nouvelle » contient de multiples lieux commerciaux novateurs, qui lui sont exclusifs et constituent en cela une partie de son image. C'est par exemple le cas des centres commerciaux El Ritag et Sans visa center. Ali Mendjeli constitue une nouvelle polarité commerciale, dont le rayonnement n'est pas restreint aux limites de la « ville nouvelle » mais s'étend à l'échelle de l'aire urbaine de Constantine. Les habitants rapportent fièrement la venue de ceux des communes voisines pour y faire leurs achats.



Photographie n°2 Le supermarché El Ritag, un lieu emblématique de la « ville nouvelle » Ali Mendjeli (cliché : J.-M. Ballout, 2009). Ce lieu participe de la polarité commerciale qui caractérise la « ville nouvelle ».

Un troisième type de fonction, universitaire, se révèle aussi comme un marqueur d'urbanité déterminant d'après le discours des habitants interrogés, rares à ne pas la mentionner. Elle est le fruit de modifications et d'un débordement de la planification initiale du projet d'aménagement, ainsi que de décisions politiques prises *a posteriori*. Ainsi, un pôle universitaire, composé de cinq facultés, occupant une superficie de quarante hectares et d'une capacité d'accueil de 20 000 étudiants, a été inauguré en 2005. Initialement, à l'emplacement de ce pôle universitaire était notamment prévue la réalisation d'un programme 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 accroître l'offre de formation à un public étudiant de plus en plus nombreux, 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-centre ne pouvaient accueillir une telle programmation, il a été décidé qu'elle serait implantée au sein de la ville nouvelle sous la forme d'un pôle universitaire. En outre, une ville universitaire réalisée selon une base argumentaire relativement similaire au pôle universitaire, jouxtant la limite nord du périmètre de la « ville nouvelle », comprenant 44 000 places pédagogiques et couvrant une surface de 170 hectares, est entrée en fonction en 2013. La présence de ces équipements universitaires est un facteur important pour de nombreux ménages qui choisissent de s'installer dans la « ville nouvelle ».



Photographie n°3 Au niveau de l'esplanade du pôle universitaire de la « ville nouvelle » Ali Mendjeli (cliché : J.-M. Ballout, 2013). Des étudiants profitent de quelques espaces verts. On notera l'architecture moderniste de l'entrée du bâtiment de la faculté d'informatique.

Enfin, l'essor des activités administratives a atteint un tel niveau, qu'il dessine une autre forme de centralité, locale, c'est-à-dire assurant une certaine autonomie des habitants par rapport à la ville-mère. Si en 2000, seuls les services de la Société nationale de l'énergie et du gaz et de l'Office de promotion et de gestion immobilière étaient implantés, les services administratifs ont connu un développement plus marqué à partir de 2002, année de l'inauguration d'une « cité administrative » regroupant diverses institutions publiques dont l'antenne communale du Khroub. Par ailleurs, certains services situés dans la ville-centre, ont été relocalisés dans la « ville nouvelle » : Cadastre, Caisse nationale des congés payés, etc. Bien que certains habitants expliquent que l'accompagnement administratif de la « ville nouvelle » n'est effectivement pas à la mesure de sa réalité démographique, la majorité d'entre eux apprécie l'encadrement dont ils disposent.

Si la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli est un espace de cristallisation de centralités multiples qui participent à la doter, au regard de ses habitants, d'une urbanité indiscutable, ils n'occulent pas pour autant certaines insuffisances qu'ils vivent quotidiennement.

Une critique de premier plan, dans le discours dominant, a trait à la mauvaise qualité de l'espace public. Les habitants considèrent que les places et autres placettes aménagées sont trop rares. Ils regrettent les nombreux interstices urbains laissés à l'état de terrains vagues ou de friches urbaines, qu'ils qualifient de « déserts », ou de « *poches de vide* ». Ils font aussi part du mauvais état de la voie publique automobile et piétonnière, rapidement dégradée ou laissée inachevée. Globalement, le non-aménagement et/ou le mal aménagement de l'espace

public extérieur n'est pas accepté. Le thème des espaces verts est une figure récurrente de la négligence de l'aménagement de l'espace public qu'ils mettent en avant. La primauté du béton, du bâti et la minéralité exacerbée ne sont pas admises : il est regretté que cela ait été au détriment d'un espace urbain "végétalisé", dont les effets environnementaux, paysagers, climatiques et récréatifs, réels ou supposés, sont souvent mentionnés. Ce manque de l'environnement urbain offert par la « ville nouvelle » transparait explicitement dans les propos de certains résidents, lesquels la nomment « planète Mars » ou « désert », l'associant ainsi aux idées de dénuement, d'inhospitalité ou d'hostilité.



Photographie n°4 Aperçu de l'habiter et de l'environnement au niveau d'un îlot de logements sociaux locatifs, « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli (cliché : J.-M. Ballout, 2009)

Une autre critique revient de manière récurrente. Le manque de lieux récréatifs d'une manière générale est mis en exergue, notamment comme une des marques du désœuvrement de la jeunesse. D'après les habitants enquêtés, la « ville nouvelle » est sous-équipée, voire non équipée en termes d'infrastructures culturelles, sportives et de loisirs. Dans leurs propos, le stade de football en dur, la salle omnisport, le jardin public et les quelques maisons de jeunes apparaissent comme insuffisants par rapport aux représentations qu'ils ont du peuplement de la « ville nouvelle ». Pour illustrer ce type de sous-équipement, la « ville nouvelle » est qualifiée d'« aménagement de dortoir ».

Enfin, la qualité de plusieurs services urbains essentiels est fréquemment dénoncée. Cela dépendrait des "quartiers", mais d'une manière générale, l'éclairage public ferait globalement l'objet d'un sous-équipement, d'une dégradation et d'un non-entretien. Effectivement, certaines zones sont complètement dépourvues de luminaires, dans d'autres ils sont hors

d'usage, mais ce n'est pas le cas partout, notamment le long des grandes avenues. L'absence d'infrastructures d'assainissement – pour l'évacuation des eaux usées – ou, à nouveau, leur mauvais entretien et les dégâts que cela occasionne sur la voie publique sont aussi cités comme une défaillance urbaine de la « ville nouvelle ». De même, l'insuffisance du nettoyage de l'espace public et de la collecte des déchets sont rapportés avec insistance. Ainsi, des habitants interrogés qualifient l'espace public d'« *environnement malsain* » ou encore, s'agissant de ce qu'ils considèrent comme leur quartier, voire de l'espace urbanisé dans son ensemble, de « *poubelle ville* ».

Certains habitants considèrent ces carences, soit isolément, soit appréhendées ensemble, comme un facteur discriminant pour l'attribution de la qualité de ville nouvelle à l'espace d'Ali Mendjeli, autrement dit la qualité d'une urbanité nouvelle.

## 2. Un ancrage territorial en cours

Aussi paradoxal que cela puisse paraître au regard des nombreuses objections émises par les habitants à propos de la « ville nouvelle », il ressort qu'une proportion largement dominante de notre échantillon n'a pas pour projet de quitter cet espace. Un ancrage spatial est en marche, qui se traduit par l'affirmation de vouloir rester en « ville nouvelle » même si d'autres opportunités, par exemple d'ordre résidentiel, se profilaient. Bien que les habitants constatent des carences urbaines, ils y trouvent aussi de nombreux avantages, dont celui de pouvoir accéder à la propriété ou de bénéficier d'un logement (social) légal. Comme cela a déjà été relevé dans d'autres contextes, « l'accès à la propriété du logement est associé au renforcement de l'insertion en ville. L'installation en périphérie [...] est fortement motivée : l'accès à la propriété foncière représente une promotion de l'ordre familial et la possibilité de stabiliser son ménage » (Baby-Collin et al., 2007, p. 90). Les habitants indiquent qu'« *ils ont trouvé leur bonheur ici, [...] ils revivent ici, [...], ils vivent vraiment* ».

C'est aussi pour bénéficier des ressources urbaines précédemment décrites, qui font en partie l'urbanité de la « ville nouvelle », qu'ils expriment leur désir de s'y installer durablement. Ils veulent profiter des profondes mutations fonctionnelles et sociales qu'a connu l'espace urbain, au cours des quinze dernières années : dotation en équipements de superstructure, essor du secteur commercial et de celui des services en général, gestion urbaine plus efficiente, augmentation de l'accessibilité à travers la mise en place d'un réseau de transports public et privé, équilibrage de la structure socio-économique.

Le fait de rester est d'autant plus justifié lorsque les habitants ont trouvé, avec cette relocalisation résidentielle, davantage de proximité avec leur lieu de travail. 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 une urbanité future fortement idéalisée, dont bénéficieraient la plus jeune des générations actuelles et celles à venir. *In fine*, une adaptation à ce nouvel espace de vie, « *l'habitude* » prise d'y vivre, est un autre facteur qui amène à vouloir s'y inscrire sur le temps long, à se l'approprier et donc à le territorialiser. Si le déménagement est éventuellement envisagé par cette catégorie de la population, c'est uniquement dans le cas d'une promotion résidentielle – pour davantage de surface habitable ou un changement de type d'habitat par exemple –, mais toujours, et c'est ce qui est important : dans la « ville nouvelle ».

Bien moins nombreux sont les habitants qui expriment l'envie de quitter ce nouvel espace de vie. Pour différentes causes généralement entremêlées, ils n'hésitent pas à avancer qu'à la moindre occasion procédant d'une amélioration des conditions de leur espace de vie, ils n'hésiteraient pas à partir. D'une part, ils jugent insoutenables les carences fonctionnelles précitées de l'espace d'Ali Mendjeli, lesquelles, selon leurs représentations, dépassent de loin

les ressources urbaines constatées, dont ils réduisent le poids. C'est aussi le rejet de l'esthétique paysagère procurée par la « ville nouvelle » qui explique leur position. D'autre part, ils n'acceptent pas sa composition sociale. En dépit d'un mélange socio-économique de la population, amorcé au milieu des années 2000 avec l'arrivée d'une classe moyenne – inférieure et supérieure – attirée par les programmes immobiliers qui lui étaient destinés mais dont il est vrai que les effets ne sont pas encore concrètement mesurés, ils considèrent que la « ville nouvelle » est essentiellement peuplée d'habitants installés dans le cadre d'opérations de relogements inhérentes aux programmes de résorption de bidonvilles ou simplement demandeurs de logements sociaux<sup>5</sup>. Il semble aussi que la nostalgie de l'urbanité, idéale selon leurs dires, qu'ils attribuent à leur précédent espace de vie, en l'occurrence le centre-ville historique de Constantine, avec lequel la « ville nouvelle » ne tiendrait pas la comparaison, consolide leur position. Pour ces habitants, il ne fait aucun doute que s'ils avaient la possibilité d'accéder à un logement dans la ville-centre offrant des conditions identiques à celui qu'ils habitent actuellement dans la « ville nouvelle », ils n'hésiteraient aucunement à y retourner. Seul leur niveau de revenu les en empêche. Ces habitants n'ont pas d'autre choix que de se plier au marché immobilier diversifié de la « ville nouvelle », plus conforme à leurs moyens. Les propos qu'ils tiennent pour qualifier la situation de captivité résidentielle à laquelle ils font face sont explicites : « *On n'a pas le choix. Où est-ce qu'on va déménager ?! On est condamné à perpétuité ici [...] Je reste parce que je n'ai pas d'autre choix où aller* ».

### 3. Quatre figures d'urbanité

D'après une première catégorie de résidents, habiter la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli revient à habiter une/en « ville ». Parce que ce nouvel espace urbanisé répond à leurs nombreuses aspirations fonctionnelles, sociales et spatiales, ces habitants le représentent et se l'approprient comme réalisant une urbanité "complète", autrement dit, comme une ville. Bien qu'ils considèrent que ce statut spatial est déjà tangible, certains d'entre eux peuvent préciser cette qualification en tant que « nouvelle » afin d'insister sur le développement encore à venir de l'urbanité de la « ville nouvelle ». Pour justifier cette représentation, plusieurs critères sont mis en avant. Un premier élément a trait à la morphologie de la « ville nouvelle ». La densité du bâti et la superficie qui la caractérisent sont considérés comme suffisamment conséquents pour lui attribuer ce label. La qualité fonctionnelle du nouvel espace de vie, notamment à travers les différentes offres en équipements de services (commercial, d'enseignement supérieur et de recherche, sanitaire) qui y ont été greffées au fil du temps, constitue un autre argument pour expliquer cette vision. Cette qualité est considérée par la population concernée comme procédant d'une urbanité spécifique à la « ville nouvelle » en contrepoint de celle associée à la ville-centre ou à la ville-historique, à travers une forme d'autonomie, d'indépendance spatiale. Cela a donc des répercussions sur les pratiques urbaines : on peut se passer d'un déplacement vers Constantine pendant plusieurs semaines. Les habitants pionniers insistent souvent sur l'historicité de ces nouvelles fonctions : « *avant, il n'y avait rien ici, c'était compliqué. Maintenant, il y a tout ce que l'on veut* ». C'est aussi sur le mode du dépassement de la ville-centre, à travers une dualité passé - présent ou passé - futur – « *avenir-vieillesse* » pour reprendre les termes des habitants – que ces derniers élaborent une urbanité propre à la « ville nouvelle ». L'espace d'Ali Mendjeli est évoqué comme : « *l'avenir de Constantine* », « *la nouvelle Constantine* », « *Constantine bis* ». Ainsi,

---

5 Qu'il s'agisse des politiques de résorption de l'habitat précaire, vétuste ou en zone de risque, toutes les opérations de relogement qui en découlent, sont conduites à Ali Mendjeli. Entre 2000 et 2013, 17 679 ménages s'y sont installés selon cette logique (Ballout, 2014, pp. 374-375).

l'urbanisme de la « ville nouvelle », en partie parce que conçu autour de l'usage automobile et perçu comme "aéré", rendrait obsolète celui de la ville-centre, présenté comme à l'origine de sa "fameuse" saturation/congestion urbaine. Derrière les appellations populaires « *nouvelle ville* » ou « *nouvelle* », il y a certes l'habitude, le langage quotidien et le rejet de la toponymie officielle mais aussi l'idée d'une entité urbaine revêtant les traits de la modernité. C'est aussi parce que cette partie de la population voit des possibilités d'interactions sociales – notamment sélectives – dans ce nouveau cadre urbain, qu'elle le désigne en tant que ville. Pour les tenants d'une urbanité déjà affirmée dans l'espace d'Ali Mendjeli, il est souvent tentant d'en proposer une version davantage étoffée, appuyée sur son avenir urbanistique. Il est fait part des projets d'aménagements prévus ou en cours de réalisation dans le périmètre de la « ville nouvelle », de type équipements de superstructure par exemple, lesquels seraient censés consolider l'urbanité de la « ville nouvelle ». Ces projets pourraient finir de rendre l'urbanité prévalant à Ali Mendjeli – la « ville nouvelle » – plus attractive que celle ressortant de Constantine – la ville historique –. Pour preuve, certains habitants rappellent la réalité d'un marché immobilier très dynamique comme indicateur d'un nouvel espace de vie convoité.

Afin de qualifier la situation urbaine d'Ali Mendjeli, une deuxième frange d'habitants se réfère à la figure de la banlieue. Ici, la « ville nouvelle » constitue une « *banlieue* » de Constantine, entendue selon une acception négative, c'est-à-dire comme un substitut au terme de « *citité-dortoir* », lui aussi fréquemment employé. L'urbanité de la « ville nouvelle » est circonscrite aux seules qualités fonctionnelles de type résidentiel et commercial de proximité. C'est sur le modèle, qu'ils déplorent, du triptyque transport-travail-logement que ces habitants décrivent leur quotidien urbain. Selon cette représentation, l'espace d'Ali Mendjeli constitue une entité urbaine périphérique d'une ville-centre considérée comme la « *ville* » et sous la dépendance de cette dernière par de nombreux aspects. À cet égard, le manque de lien social exprimé par rapport à celui valant dans le précédent lieu de vie – et donc certainement idéalisé depuis – apparaît comme fondamental de ce type d'appréhension de la « ville nouvelle ». Les mobilités fréquentes à des fins de visites familiales et/ou amicales, nouvelles par leurs échelles interurbaines, sont souvent mentionnées. Toutefois, ce point doit être nuancé car l'espace urbain d'Ali Mendjeli est aussi loué par de nombreux habitants pour le renouvellement des relations et des pratiques sociales qu'il permet. D'après certains parmi cette catégorie d'habitants, le projet des pouvoirs publics serait beaucoup plus réfléchi et global que ne le laissent entrevoir les faits. Sans que cela soit explicité en ces termes, 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 que l'entendent ces habitants serait liée à une ville-centre ayant connu une politique de rénovation urbaine, ce qui mènerait cette dernière à un processus de gentrification. Ce discours correspond à la représentation de cet espace développée par le Projet programme de modernisation de la métropole Constantine (PPMMC). Ce projet, annoncé par le wali de Constantine en 2007 et depuis "avorté", puis relancé en partie, a été beaucoup plus axé sur des actions de rénovation que de réhabilitation urbaines. S'il n'a pas été conçu à l'origine en articulation avec le projet de la « ville nouvelle », il devait finalement en tirer parti en faisant de celle-ci le principal exutoire des opérations de relogements (massives) justifiées par le programme. La figure de la « ville nouvelle » comme « *banlieue* » se fonde donc aussi sur l'idée d'un espace où résident essentiellement des classes populaires.

Selon un troisième groupe de résidents d'Ali Mendjeli interrogés, la « ville nouvelle » constituerait un « *quartier de Constantine* ». En fonction de divers facteurs qui se conjuguent, elle est envisagée comme un espace géographique faisant partie de la « ville » de Constantine. D'une part, il est fait état de la proximité spatiale avec la ville-centre bien qu'elle soit relativisée en terme de distance-temps – le propos est d'autant plus prononcé et récurrent que les habitants possèdent un véhicule – et de localisation dans la ville-centre. Il faut comprendre

que cette proximité est précisée au sujet des quartiers périphériques sud de la ville-centre (Zouaghi). D'autre part, il ne fait aucun doute pour ces habitants qu'une jonction est à venir entre les deux entités urbaines au niveau du plateau d'Aïn El Bey. À cela s'ajoutent le fait que la « ville nouvelle » concentre une population dont l'origine résidentielle est majoritairement située dans la ville-centre, l'absence d'un statut politico-administratif *ad hoc* à la zone urbaine d'Ali Mendjeli et le rejet par les habitants de son inscription dans le territoire politique de la commune d'El Khroub.

Enfin, pour une quatrième partie de la population, la « ville nouvelle » incarne dans sa globalité une urbanité qu'ils rejettent et dont ils participent à la stigmatisation par leurs propos. Les toponymes inventés qui vont dans ce sens sont variés, les plus subversifs étant souvent le fait de jeunes habitants (étudiants) : « *La délaissée* », « *L'oubliée* », « *Ali congelé* », « *Poubelle ville* », « *Bidon-ville* », « *Le désert* », « *L'Arizona* », « *Planète Mars* », « *Le bordel* », « *Ville béton* ». Certaines de ces dénominations populaires sont d'avantages explicites que d'autres quant à ce que nous qualifierons d'aversion territoriale vis-à-vis de la « ville nouvelle ». Ils attribuent à l'espace aménagé par le haut des connotations relatives à l'abandon, à l'immobilisme, au vide, à l'inachèvement et à la marginalité. Certains insistent sur la faible évolution qualitative du cadre de vie à moyen terme, d'autres focalisent leur critique sur les choix urbanistiques, architecturaux et la mauvaise qualité des constructions ou encore, sur ce qu'ils pointent comme un manque flagrant d'équipements de superstructure variés et d'espaces publics aménagés. Il est aussi prétendu, selon cette perspective de rejet, que la « ville nouvelle » se caractérise par la faiblesse de la zone d'emplois qu'elle génère. Selon cette posture, les nouvelles centralités relevées précédemment sont occultées. Cette représentation négative est adossée à un sentiment de désillusion chez les habitants. La zone urbaine d'Ali Mendjeli est la négation de la ville nouvelle telle qu'ils se l'étaient imaginée à partir de leur capital et des images avantageuses transmises par les porteurs de projet, qui faisaient assurément la promotion d'une sorte d'utopie urbaine idéale.

#### **4. Tamansourt : un faible "gradient" d'urbanité**

En 2010, l'observateur qui se trouve dans la « ville nouvelle » de Tamansourt ne peut qu'être saisi par l'ambiance singulière qui règne dans cet espace<sup>6</sup>. Une quantité industrielle de logements finis ou en construction tous azimuts contraste avec une très faible présence humaine. Les piétons sont rares, il y a très peu de voitures en circulation ou en stationnement. Les quelques espaces publics aménagés ne sont pour la plupart pas investis et à la tombée de la nuit, peu de logements sont éclairés. Même en 2012, la réalité démographique officielle de la « ville nouvelle » indique un état de sous-peuplement à l'aune des projections du porteur de projet : 51 000 habitants résideraient effectivement dans le périmètre de la « ville nouvelle », contre 145 000 selon les premières prévisions, soit environ trois fois moins. Toutefois, il faut préciser que le projet a concrètement polarisé 36 000 habitants au sens de "néo-habitants" car l'effectif restant concerne les habitants de deux douars inclus dans le périmètre et en général établis bien avant le début du projet. En 2012, alors que 17 000 logements, tous types confondus, et 21 000 lots de terrains étaient censés être équipés<sup>7</sup>, le taux d'occupation de Tamansourt atteint 18% selon le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville. Plusieurs causes peuvent expliquer l'état de sous-occupation de la « ville nouvelle » de Tamansourt : la spéculation immobilière et foncière ; l'acquisition immobilière à des fins

---

<sup>6</sup>Quatre ans plus tard, les propos suivants semblent toujours pertinents. Un suivi assidu de la presse indique que la situation a peu évolué.

<sup>7</sup> L'Économiste, n°3687.

de résidences secondaires à bas coût ; la rente locative ; l'attente par des acquéreurs qui laissent leur logement vacant, d'une urbanité d'avantage développée ; le manque d'attractivité du projet.

À une échelle infra-urbaine, l'absence de résidents est nettement plus marquée dans les zones de villas semi-finies<sup>8</sup>. Des observations quotidiennes indiquent une quasi absence humaine quelles que soient les parties visitées. La plupart des stores sont clos, seules quelques maisons sont pourvues d'antennes paraboliques, les espaces de socialisation prévus par l'aménageur ne sont pas appropriés. Dans la majorité des villas, les travaux de finitions ne sont pas engagés. Parfois ils l'ont été puis abandonnés par la suite. Les tas de gravats qui jonchent les trottoirs en sont un des stigmates, ainsi que les herbes folles qui s'enracinent... Pour résumer, le paysage qui s'offre ici possède les traits d'une friche urbaine.

Dans une mesure moindre que celle des lotissements de villas semi-finies, les zones d'habitat collectif sont sous-peuplées. C'est notamment le cas de l'ensemble immobilier dénommé Parc Al Yasmine. Sur un potentiel de 12 900 résidents, il n'y en aurait qu'environ 2 500<sup>9</sup>. Cette occupation partielle se lit dans les paysages du quotidien. Le secteur le plus peuplé se situe à proximité d'une mosquée. On remarque l'implantation de nombreuses antennes de télévision sur les toits des immeubles alentour. Mais, dès que l'on s'éloigne de quelques blocs, certains en sont complètement dépourvus. La partie d'un espace vert central, qui jouxte l'édifice religieux, à proximité de laquelle se trouvent une pharmacie, une banque, le bureau de vente du promoteur, trois épicerie, est relativement parcourue par les résidents, contrairement aux parties les plus éloignées. 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. Les résidents rapportent souvent à quel point celle-ci contrarie la gestion des copropriétés.



8 Environ 700 unités achevées par l'opérateur en 2010.

9 Nous avons calculé cette capacité en substituant le nombre de logements non livrés à ceux livrés et en multipliant par la taille moyenne nationale des ménages présentée en 2010 par le Haut-commissariat au plan, équivalente à 4,9.

Photographie n°5 Affluence relative à la sortie de la prière du vendredi de la mosquée de la « ville nouvelle » de Tamansourt (cliché : J.-M. Ballout, 2010). Situé à proximité de la zone d'immeubles de logements collectifs dite du Parc Al Yasmine, il s'agit d'un des rares équipements présents dans ce nouvel espace. À l'arrière plan, une barre d'immeubles partiellement visible et inoccupée.

À l'échelle globale du projet, la sous-occupation est accentuée par la programmation des constructions dans toutes les directions, qui aboutit à une répartition spatiale éclatée des habitants, alors qu'ils ne sont déjà pas nombreux. Le directeur technique d'Al Omrane Tamansourt, institution en charge de la maîtrise d'ouvrage du projet le reconnaît lors d'un entretien et, s'en expliquant, il recourt à un géotype rural – le « *bourg* » – pour décrire l'espace de Tamansourt. L'attribution d'une qualité rurale trouve un écho dans les représentations de certains habitants, qui qualifient la « ville nouvelle » de « *village* ». Certains habitants apprécient cependant cette identité géographique qui participerait d'un environnement de qualité car « *calme* » et « *tranquille* », jouissant d'un meilleur climat, en opposition avec l'intense circulation, la pollution et l'idée de promiscuité qu'ils associent à la ville-centre. Toutefois, plus nombreux sont les habitants qui considèrent que la « ville nouvelle » ne fait pas ville d'un point de vue démographique, ce que certains n'hésitent pas à mettre en avant de façon ironique. C'est du moins ce que laissent à penser les rires qui accompagnent leur description de la quiétude régnant à Tamansourt. Il apparaît que pour cette frange d'habitants, auparavant citadins marrakchis rompus à une certaine densité humaine, plus qu'une agglomération de bâtiments, ce qui fait la ville, c'est un regroupement conséquent d'hommes et de femmes. Avec cet état de sous-occupation, les possibilités d'aller à la rencontre d'autrui ou, au contraire, de se fondre parmi les autres sont décrites comme insuffisantes. La situation de sous-occupation de Tamansourt est tellement caractéristique de ce nouvel espace que beaucoup de ses habitants – mais aussi ceux de Marrakech – la dénomment la « *ville-fantôme* ».

Une autre caractéristique de la spatialité actuelle de la « ville nouvelle » saisie dans sa globalité renvoie à l'idée d'enfermement. Pour la très grande majorité des habitants, nombreux à ne pas posséder de véhicule, vivre à Tamansourt revient à connaître une situation d'enclavement. En effet, la zone urbaine est très insuffisamment desservie en transports publics collectifs. Or, la plupart d'entre eux travaillent à Marrakech ou sont obligés de s'y déplacer pour d'autres objectifs. Actuellement, une seule ligne de bus relie la « ville nouvelle » à la ville-centre, dont la fréquence, à raison d'un bus par heure entre six heures et vingt heures, s'avère plus que limitée. D'autant que le véhicule est rapidement bondé car il ne dessert pas exclusivement la zone urbaine. Les habitants des douars intercalés entre les deux entités urbaines l'empruntent eux aussi. Par ailleurs, si on note la présence de taxis collectifs (« *grands taxis* ») sur la route nationale scindant l'espace de la « ville nouvelle », ils sont très éloignés des principaux lieux habités. Cela nécessite de longues marches pour les interpeller. L'usage répété d'un tel moyen de transport a des répercussions importantes sur le budget des ménages et beaucoup ne peuvent se le permettre. Au manque de transports publics collectifs interurbains s'ajoute l'absence totale de ceux de type intra-urbain, alors que les foyers de peuplement sont souvent éloignés des rares équipements de superstructure réalisés<sup>10</sup>.

Dans les discours des habitants de Tamansourt, le thème des « éléments d'urbanité manquants » (Safar-Zitoun, 2009) est prédominant. Leur réalité urbaine vécue donc sur le mode des disparités, est souvent confrontée à l'urbanité qui leur a été "promise et vendue" à travers un marketing de projet d'aménagement opulent. La population fait part de carences multiples pour ce qui est des qualités fonctionnelles de la « ville nouvelle ». Il est fait état d'une situation de sous-équipement dans les secteurs administratif, social, scolaire,

---

<sup>10</sup> Il s'agit ici de deux écoles primaires, d'un collège et d'un lycée.

sécuritaire, sanitaire, sportif, culturel. S'agissant de l'espace public, le manque d'éclairage, d'entretien et d'aménité verte est mis en exergue. Il est aussi fait part d'un manque de services commerciaux de proximité et spécialisés. De l'absence de possibilités de distractions/d'évasions actuellement disponibles dans la « ville nouvelle, il ressort un sentiment de lassitude vécu au quotidien.



Photographie n°6 L'entrée principale de la « ville nouvelle » de Tamansourt (cliché : J.-M. Ballout, 2010). On remarquera l'importance de la mise en image du projet : deux grands panneaux publicitaires, en plus d'indiquer un message de bienvenue aux visiteurs, informent sur le porteur du projet, en l'occurrence Al Omrane. En outre, une porte, fruit d'un concours d'architecture, a été réalisé pour symboliser l'entrée de la « ville nouvelle ». De part et d'autre de la route nationale n°7 qui traverse entièrement l'assiette du projet (sur une longueur de 3 kilomètres), des lotissements de villas en bande, à l'identique par centaines, qui si ils ne sont pas majoritaires dans la typologie d'habitat de ce nouvel espace, n'en sont pas moins représentatifs de l'aménagement.

Ainsi, le fond du discours dominant chez les habitants n'est pas sans rappeler le spectre de la cité-dortoir, vers lequel semble, pour l'instant, se diriger la « ville nouvelle ». Hormis quelques cafés et épiceries, et les quatre établissements scolaires, pas une seule activité génératrice d'emplois ayant un impact significatif n'y est implantée. De même, aucune autre activité que celle de type résidentielle n'y est observée. Jusqu'à maintenant, ce nouvel espace de vie peut être assimilé à une agglomération suburbaine à vocation strictement résidentielle, de grande échelle, peu densément peuplée, et sous-équipée.

## 5. La nécessité d'un temps plus long et la prise en compte des effets de contextes

Le discours sur leur nouvel espace de vie des habitants de Tamansourt interviewés en 2010, que l'on peut qualifier d'habitants pionniers, semble résonner avec celui des habitants pionniers d'Ali Mendjeli lorsque ceux-ci évoquent les débuts de leur installation, entre 1998 et 2000. Il s'agit d'une période du projet où les temporalités de l'aménagement en action – dont les grues en nombre sont une des figures – et celle de l'habiter se chevauchent, la

première étant alors très prégnante. C'est le temps de la ville-chantier. Dans les deux cas les habitants pionniers relatent essentiellement la « ville nouvelle » du début, en état de sous-équipement, commercialement dénuée, en défaut de services et d'infrastructure routière.

Il serait tentant de considérer que l'urbanité moindre constatée à Tamansourt est le fait du seul décalage temporel entre les deux projets : Tamansourt serait alors Ali Mendjeli avec une quinzaine d'années de moins. Cependant, si le facteur temps peut avoir un effet sur l'état de l'urbanité d'un projet d'aménagement, les contextes territoriaux, tant à l'échelle nationale que locale, en ont aussi. Le projet de Tamansourt, bien que plus récent que celui d'Ali Mendjeli, offre en 2014 suffisamment de recul pour affirmer que l'espace de la « ville nouvelle » marocaine se peuple bien moins rapidement que dans le cas de la « ville nouvelle » algérienne. La nature des leviers de peuplement a une nette influence sur l'animation du projet. Jusqu'alors, c'est du fait de la primauté d'un peuplement fortement dirigé, que la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli a pris de l'avance sur Tamansourt. Les habitants d'Ali Mendjeli, parmi lesquels les habitants pionniers, proviennent pour beaucoup de la ville-centre de Constantine, de quartiers historiques dont la situation dans le tissu urbain s'est dégradée au point que les pouvoirs publics les considéraient comme des bidonvilles<sup>11</sup>. Le peuplement de la ville s'est effectué dans le cadre d'opérations de résorptions de l'habitat précaire/en zone de risque/vétuste. Nous estimons, en 2013, que le nombre de personnes installées selon cette dynamique résidentielle est d'environ 102 000<sup>12</sup>. En 2008, cette forme de mobilité résidentielle contrainte contribue à 70% du poids démographique de la « ville nouvelle » qui comptait alors 62 000 habitants. La « ville nouvelle » était alors dénommée « villes des pauvres ». Ce à quoi font aussi allusion les habitants de Tamansourt. Autrement dit, durant un certain temps, le projet connaîtrait un processus de marginalisation socio-spatiale. Si on a dit qu'une frange non négligeable des 51 000 habitants décomptés par Al Omrane dans la ville nouvelle de Tamansourt était originaires des douars inscrits dans le périmètre du projet, lesquels font l'objet d'opérations de recasement, il ressort que les opérations de relogement, dans le cadre des politiques publiques de résorption de l'habitat relatives aux programmes marocains de traitement de l'habitat menaçant ruine et Villes sans bidonvilles, sont un vecteur de peuplement sensible. Toutefois, il est très relatif au regard du cas algérien, dont l'ampleur est nettement plus importante<sup>13</sup>. S'il n'existe pas de chiffres officiels, en 2010, au vu des commerçants installés à Tamansourt (épiceries, restaurant, cafés), des ménages très modestes économiquement représentent la composante essentielle de la population alors installée. Le projet n'est pas attractif pour la classe moyenne alors que c'était une de ses cibles principales. Certes, quelques acquéreurs de villas semi-finies les occupent de manière pérenne, satisfaits de la nouvelle urbanité qu'ils se ménagent entre la périphérie et la ville-centre, le véhicule personnel étant indispensable pour apprécier cette situation... Mais leur proportion est très faible au regard de celles des habitants issus d'opérations de relogement et de recasement ou encore de ceux ayant délibérément fait le choix de tenter l'expérience d'investir (dans) un logement économique.

Bien que la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli ne mérite plus l'appellation de « villes des pauvres » au regard des recompositions socio-spatiales qui y ont eu lieu depuis 2006, elle peut encore largement recouvrir celle de « ville du logement social ». Cela renvoie à une différence structurelle notable entre les deux cas d'étude, d'échelle nationale. Les politiques de logements sociaux concentrées dans l'espace d'Ali Mendjeli ont un impact certain sur le peuplement et la dynamique de la « ville nouvelle ». Par logements sociaux il faut

11À titre indicatif on citera : Faubourg Saint Jean, Bardo, Le Rocher, Avenue de Roumanie, Gance, Lentini, New-York, FedjErrih, Mansourah, Polygone, Sarkina, Sotraco, Tenoudji, Ameziane.

12Ballout, 2014.

13 Le volontarisme des pouvoirs publics algériens est plus affirmé en la matière. Cela pourrait s'expliquer par le fait que le nombre de ménages vivant dans de l'habitat devant faire l'objet d'une résorption est environ deux fois supérieur dans le cas de Constantine par rapport à celui de Marrakech.

comprendre les logements publics locatifs, un régime économique résidentiel qui n'a pas lieu dans la « ville nouvelle » de Tamansourt et au Maroc en général<sup>14</sup>. La différence de cadre politico-économique entre les deux projets peut en partie expliquer leur différence d'état de développement. Dans le cadre de l'économie du projet algérien, l'État en est le principal financeur, qu'il s'agisse des logements sociaux ou de la plupart des équipements collectifs. Si l'accompagnement du logement par les équipements n'a pas été synchrone au départ, les programmes publics ont permis de combler un certain déficit. Même si il reste encore de nombreux aspects urbains à corriger, notamment en termes d'accès à certains services (éducation, sécurité, culture, environnement), la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli est un espace fortement doté en équipements publics. Cela a certainement un effet quant à la territorialisation d'une urbanité. Une autre différence fortement soutenue par les pouvoirs publics tient dans la diversification du parc immobilier à travers de nouveaux types de programmes de logements associant des promoteurs privés puissants (nationaux ou étrangers) : logement participatif aidé, logement socio-participatif, logement en location-vente. Cela contribue à un potentiel de mélange spatial socio-économique accru.

Bien que relativement diversifié en termes d'architecture résidentielle, le modèle développé à Tamansourt présente un seul régime d'obtention de logement, passant obligatoirement par l'achat. Il n'y a pas de logements sociaux publics sous régime locatif. Les ménages relogés sont souvent indemnisés via l'attribution d'un lot de terrain dont la valeur est calculée sur l'estimation de celle de leur ancien espace d'habitat. Les villas semi-finies ou finies, dont les dimensions sont variables, les logements économiques, ceux de haut ou de moyen standing, les lots de terrains, tous les types de logements proposés dans la « ville nouvelle » sont mis à la vente, avec l'appui d'un recours au crédit immobilier massif. À la différence du cas algérien, la production de la « ville nouvelle » de Tamansourt repose sur une politique libérale. Le projet est piloté par un maître d'ouvrage dédié ayant le statut de société anonyme sous la tutelle du Groupe Al Omrane, organisme résultant d'une refonte des Opérateurs Publics de l'Habitat amorcée en 2004. Si elle a la capacité de procéder à l'aménagement, *stricto sensu*, de la zone, elle n'est pas en mesure de prendre en charge la globalité de la production de logements. C'est pourquoi dans les discours officiels relatifs à ce projet, c'est la figure des partenariats public-privés, menés avec de grands promoteurs immobiliers privés nationaux qui est mise en avant. En outre, Al Omrane Tamansourt ne peut guère aller au-delà de la réservation de lots de terrain aux institutions des services publics. La société a pris en charge quelques réalisations, surtout à des fins symboliques, mais cela reste très insuffisant. Est-ce parce que les capacités de financement publiques, au regard du contexte algérien, seraient insuffisantes ?

Un autre aspect de ce cadre économique libéral réside dans l'opulent marketing urbain qui accompagne le projet de Tamansourt : outre l'objectif de vendre la « ville nouvelle », il vise aussi une territorialisation du projet par l'image, à défaut de pouvoir se prévaloir, comme dans le cas d'Ali Mendjeli, d'une territorialisation par la pratique. Ce cadre a une autre incidence : le projet de Tamansourt peut avoir été concurrencé par d'autres projets récents de créations de nouvelles zones résidentielles à destination des classes moyennes et populaires, plus proches de la ville-centre de Marrakech : Targa, Massira, M'Hamid, Saada. Du côté algérien, en revanche, depuis une quinzaine d'années et sous la houlette des différents walis qui se sont succédé, c'est dans l'espace de la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli qu'ont été concentrés un

---

14 L'Etat marocain soutient fortement, notamment par le biais de subventions, une politique de logements dits économiques ou à faible VIT (Valeur immobilière totale, comprise entre 120 000 et 140 000 dirhams l'unité). Cependant, ces logements relèvent d'un régime d'accession à la propriété. Hormis certaines niches locatives (logements de fonctionnaires, projets immobiliers spécifiques, etc.) qui restent à déterminer précisément, il semblerait que le logement social public en régime strictement locatif soit rare dans le royaume chérifien.

grand nombre des investissements en équipements et en logements programmés à l'échelle de la wilaya.

Pour conclure, il ressort que loin d'être un modèle de cité idéal, la « ville nouvelle » d'Ali Mendjeli n'en constitue pas moins une sorte de *ville émergente* (Dubois-Taine, Chalas, 1997). S'agissant de la « ville nouvelle » de Tamansourt, le bilan est plus mitigé. Si une certaine durée est nécessaire pour observer le développement d'une nouvelle urbanité, les contextes socio-politiques sont différents, et renvoient en définitive à l'inégalité des moyens susceptibles d'être investis dans ces projets par les deux États.

#### Bibliographie :

- BALLOUT Jean-Marie, 2014, *Territorialisation par « ville nouvelle » au Maghreb. Regard croisé sur les projets d'Ali Mendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech)*, Thèse de doctorat, Université Paul Valéry-Montpellier III, 703 p.
- BARTHEL Pierre-Arnaud, 2008, « Faire du « grand projet » au Maghreb ? L'exemple des fronts d'eau (Casablanca et Tunis) », in *Géocarrefour*, Vol. 83/1, pp. 25-34.
- BABY-COLLIN Virginie et al., 2007, « Bouger, s'ancrer », in DORIER-APPRILL Elisabeth, GERVAIS-LAMBONY Philippe (dir.), *Vies citadines*, Paris, Belin, 267 p., pp. 81-108.
- CATTEDRA Raffaele, 2014, « Les grands projets urbains en périphérie des villes », in SIGNOLES Pierre (éd.), *Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb*, Karthala, p. 31-222.
- CÔTE Marc, 2006, *Constantine – cité antique et ville nouvelle –*, Média-Plus, 122 p.
- DI MEO Guy, 2000, « Que voulons-nous dire quand nous parlons d'espace ? », in LEVY Jacques, LUSSAULT Michel (dir.), *Logiques de l'espace, esprits des lieux : géographies à Cerisy*, Paris, Belin, 351 p., pp. 24-51.
- DUBOIS-TAINE Geneviève., CHALAS Yves. (dir.), 1997, *La ville émergente*, Ed. de l'Aube, 285 p.
- LAKEHAL Ahcène, 2013, *La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli*, Thèse de doctorat, Université François Rabelais, Tours, 512 p.
- LAKJAA Abdelkader, 1998, « La ville : creuset d'une culture nouvelle », in *Insaniyat*, n°5, pp. 39-59.
- LEVY Jacques, 2003, « Urbain (modèle) », in LEVY Jacques et LUSSAULT Michel (dir.), *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Paris, Belin, 1033 p., pp. 952-957.
- FREMONT Armand, 2009 (réed.), *La région. Espace vécu*, Paris, Flammarion, 288 p.
- SAFAR-ZITOUN Madani, 2009, « Digressions sur l'"Algérois" » : l'habiter des classes moyennes algéroises ou l'introuvable référent citadin, in *Les Cahiers D'EMAM*, n°18, p. 21-28.
- SEMMOUD Nora, 2007, *La réception sociale de l'urbanisme*, Paris, L'Harmattan, 254p.
- STADNICKI Roman, 2009, *Nouvelles centralités et recompositions socio-spatiales dans le grand Sanaa (Yémen)*, Thèse de doctorat, Université François Rabelais, Tours, 581 p.