

Résumé:

La ville d'Annaba comporte de nombreuses friches industrielles qui présentent un patrimoine industriel et un potentiel foncier permettant de renouveler la ville sur son territoire. Ces espaces industriels désaffectés présentent un fardeau pour les municipalités qui n'arrivent pas à les rentabiliser alors qu'en réalité se sont des opportunités de réutilisation pour le développement urbain de la ville. De là il est pertinent de poser la question suivante : Quelles opportunités présentent les friches industrielles à Annaba ? Pour ce faire, nous avons choisi un cas d'étude représentatif des friches industrielles à la ville d'Annaba, à savoir le site en friche de la Tabacoop. Notre méthodologie consiste à faire un diagnostic global du site basé sur l'observation et l'analyse par un état des lieux, et permet ainsi de déterminer les différentes opportunités des friches industrielles pour un développement urbain de la ville d'Annaba.

Abstract:

The city of Annaba has many brown fields which present an industrial heritage and a land potential allowing the city to be renewed on its territory. These disused industrial spaces present a burden for municipalities who fail to make them profitable when in reality there are opportunities for reuse for the urban development of the city. From there, it is relevant to ask the following question: What opportunities do brown fields present in Annaba? To do this, we have chosen a case study representative of brown fields in the city of Annaba, namely the fallow site of Tabacoop. Our methodology consists of making a global diagnosis of the site based on observation and analysis by an inventory, and thus makes it possible to determine the various opportunities of brown fields for urban development in the city of Annaba.

**Les friches
industrielles à
Annaba :
Un potentiel
foncier à é-
exploiter**

**Haouchet Dounia
Radouane Meriem**

1. Introduction

En Algérie, les friches industrielles sont bâties en grande partie au cours de la période coloniale (1830-1962). Actuellement, ces derniers sont soit ignorés, soit rasés ou sous-utilisés et leur présence marque des zones de rupture urbaine dans la ville. Cet état de fait est exacerbé par le fait que les politiques algériennes, en matière de patrimoine et d'aménagement urbain n'ont pas encore pris conscience de leurs opportunités et du rôle qu'elles peuvent jouer dans le processus de régénération des villes (Djellata, 2006). A titre d'exemples, la ville d'Annaba du fait de son activité anciennement industrielle et portuaire est fortement marqué par la présence des friches industrielles qui représentent un marqueur important de son identité locale, parce qu'elles comprennent des témoignages qui ont une valeur à la fois historique, architecturale, technique et sociale. Mais aujourd'hui, ces friches sont apparues comme des espaces délaissés et sous-utilisés ce qui provoque leur dévalorisation et dégradation. Pour notre cas d'étude, nous avons choisi les friches industrielles du site Tabacoop qui ne sont pas nécessairement vides de toute activité. Dans certains cas, une partie des bâtiments ou des terrains sont occupés par des locataires qui exercent différentes activités (dépôt, mécanique, tôlier...etc.). La difficulté à inscrire la réutilisation de ces friches industrielles dans une perspective de revalorisation s'est notamment fait sentir dans les instruments de la planification urbaine. Ce constat sur les friches industrielles à Annaba suscite notre intérêt et motivation pour tenter de réfléchir justement les opportunités de réutilisation de ces dernières faces à la rareté du foncier urbain dans la ville. Donc, il semble opportun de poser la question suivante : Quelles opportunités présentent les friches industrielles à Annaba ?

2. Méthodes

Ce travail de recherche est une combinaison entre des investigations théoriques et opérationnelles. En premier lieu, un travail exploratoire théorique a été effectué. Il a porté sur les fondements théoriques des friches industrielles (ouvrages, thèses, mémoires, presse, site web et archives), mais aussi, de tous les documents d'urbanisme (PDAU, POS, plan cadastral).

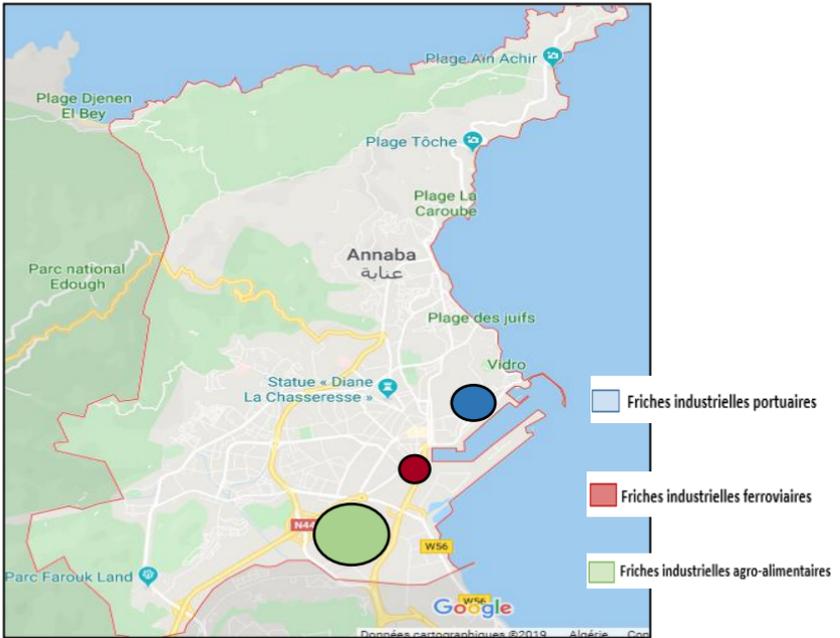
En deuxième lieu, concernant le travail de terrain, il a nécessité une analyse et diagnostic du contexte d'étude. Cette méthode est basée sur l'observation directe sur terrain et diagnostic ainsi que des entretiens semi-directifs avec les acteurs locaux impliqués à la gestion des friches industrielles à Annaba. L'objectif de cette méthode est de faire un détour analytique sur les friches industrielles de la ville d'Annaba afin de confronter les observations issues de plusieurs cas d'étude des friches industrielles de la ville pour pouvoir dresser un diagnostic détaillé sur les opportunités multiples et de trouver des stratégies de réutilisation des friches industrielles à Annaba à travers un cas d'étude de la Tabacoop.

3. Résultats et discussion

3.1 Recensement des friches industrielles à Annaba

L'Algérie ne dispose pas d'un outil spécifique de suivi des terrains laissés en jachère après l'abandon d'activités industrielles, aucune base de données exhaustive permet de recenser les friches industrielles de la ville d'Annaba. Au niveau méthodologique dans le cadre de cette recherche, la superposition des bases de données comme les données cadastrales, le service des domaines d'annaba, l'investigation du terrain et la rencontre avec les élus et acteurs de la ville permet d'en recenser les friches industrielles existantes à Annaba. A ce jour, les friches industrielles à Annaba présentant une superficie totale d'au moins 25 hectares.

Figure 1. Carte typologie des friches industrielles à Annaba



Source : Google Maps+ Traitement auteur, 2020

Tableau 1. Typologies des friches industrielles à Annaba par

Quartier	Type	Surface (ha)	(%)
Avant-Port	Friche portuaire	6	24
Port Said	Friche ferroviaire	1	4
Tabacoop	Friche agro-alimentaire	18	72

Source : enquête de terrain, 2020

Il est à relever que le phénomène d'apparition des friches industrielles touche clairement l'ensemble de la ville d'Annaba. La Tabacoop représente pour sa part 72% de la surface totale (fig. 1 et tab. 1). En tenant compte d'un pourcentage d'utilisation transitoire des friches industrielles de 70%. Ces friches industrielles sont occupées par des activités tertiaires variées entre des dépôts de stockage, des activités artisanales (mécanique, toiler, électricité, menuiserie).

3.2 Opportunités de réutilisation des friches industrielles d'Annaba :

Les friches industrielles à Annaba représentent un stock de terrain non ou sous-utilisé. Cette situation est dommageable en termes d'étalement urbain de la ville vers sa périphérie (El-Bouni, Sidi Amar, El-Hadjar, la nouvelle ville Draa Erich). Ces friches industrielles par leur valeur patrimoniale et situations stratégiques au cœur de la ville présentent des opportunités multiples de réutilisation pour le développement urbain et même économique de la ville d'Annaba.

3.2.1 Opportunités régionale, communale ou locale

Au même titre que pour les autres terrains, les chances de réutilisation des friches industrielles à Annaba dépendent des conditions du marché foncier local de la ville. Plus le marché immobilier alentour est dynamique et favorable, plus les chances de valorisation sont importantes.

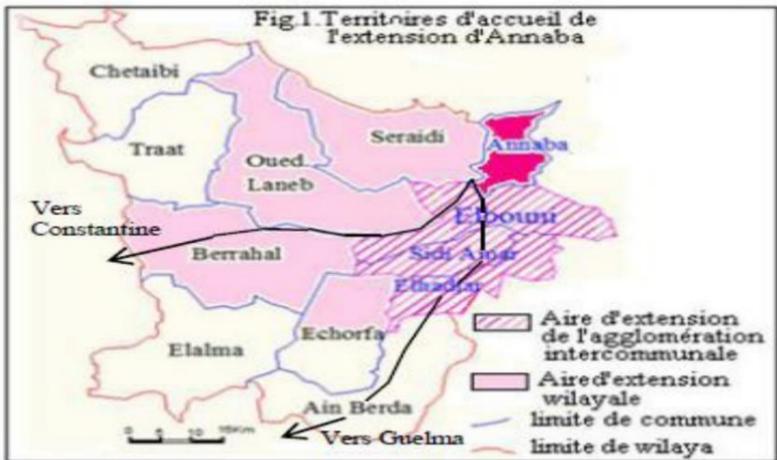
Notre analyse et investigation des friches industrielles de la ville d'Annaba nous a permis de mettre en évidence que toutes les friches répertoriées sont situées dans des sites jouissant d'une localisation stratégique. Ces terrains ont donc de grandes chances d'être ré-exploités. Plus particulièrement, les friches industrielles de la Tabacoop sont inscrites à l'articulation entre le centre-ville et la périphérie de la ville dispose ainsi d'une situation névralgique aux portes du centre-ville d'Annaba. Il constitue une véritable charnière au cœur de la ville où transitent et s'échangent d'importants flux de circulations à l'échelle local et régional (RN44, la route El Hadjar, la pénétrante Ouest). Cette situation offre au site une position privilégiée en vue de renforcer son ouverture sur l'espace local et régional pour améliorer son effet de porte d'entrée à la ville d'Annaba et améliorer son image ainsi que faire sortir

le quartier de son isolement actuel et le repositionner dans le fonctionnement de la ville.

3.2.2 Opportunités foncières pour la maîtrise de la croissance urbaine de la ville :

Actuellement à Annaba, les politiques urbaines sont toujours à la recherche des assiettes foncières disponibles pour répondre à la demande croissante et impérative au développement et à la croissance de la ville, traduit spatialement par un étalement urbain très important. La croissance urbaine de Annaba ne se fait plus de façon continue du centre vers la périphérie, mais progresse par sauts et tend à se structurer autour de pôles secondaires dont la taille, les fonctions et l'emprise territoriale varient d'un cas à l'autre. Cette forme d'urbanisation est le résultat d'une politique de zoning que l'Algérie a pratiquée jusqu'au début des années 1990. (Benlakhlef, 2009)

Figure 2. Carte des territoires d'accueil de l'extension d'Annaba



Source : . (SPIGA, GUESSOUM,2012)

La croissance urbaine de la ville d'Annaba se fait sur deux aires d'extension, l'une à l'échelle intercommunale, l'autre à l'échelle de la wilaya. La ville-centre forme une première extension étalée sur une dizaine de km dans les directions sud et sud-ouest. Elle comprend, le complexe sidérurgique, les zones

industrielles, les campus de l'université et les petites agglomérations des communes limitrophes. La deuxième aire d'extension accueillie, les délocalisations d'entreprises industrielles (commune de Berrahal) et les programmes de relogement (commune d'O. Laneb), ainsi que la nouvelle ville de Draa Rich. (Spiga, Guessoum, 2012)

Les instruments d'urbanisme qui sont théoriquement, des instruments de planification spatiale et de gestion urbaine, ont été mis en place afin de maîtriser cette croissance urbaine et de limiter l'étalement urbain, or ils ne sont pas tirés parti de la reconquête des friches industrielles et même urbaines pour la maîtrise de cette croissance.

Les friches industrielles d'Annaba et à titre d'exemple celles de la Tabacoop présentent des opportunités foncières disponibles (18ha), leurs réutilisations offrent un potentiel foncier favorisant une meilleure exploitation des terrains bâtis et des infrastructures existantes. La consommation de sol, la pollution atmosphérique et l'usage de ressources non renouvelables sont donc réduits. Encore, ces friches industrielles sont intéressantes parce qu'elles bénéficient d'une excellence desserte en transports publics. Leur réutilisation permet non seulement d'exploiter au mieux les terrains déjà urbanisés, elle permet également d'orienter le développement urbain vers des zones déjà équipées, en particulier en offre de transports publics, donc les municipalités peuvent réduire l'utilisation des modes de transport motorisés et la pollution qui lui est associée.

3.2.3 Opportunités pour l'attractivité économique de la ville :

Les friches industrielles de la Tabacoop, au vue de leur patrimoine industriel remarquable et unique et leurs situation stratégique au cœur de la ville, leur réutilisation apparaî comme une évidence afin de réinscrire et mis en valeur la singularité des bâtiments industriels comme des points d'ancrages et d'attractivité, éléments identitaires et fédérateurs du site et de la ville , autant par leurs fonctions que par leurs valeur architecturale et patrimoniale.

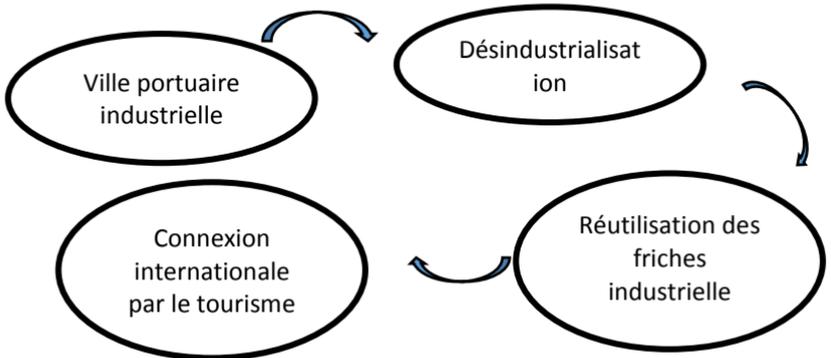


Figure 3 . Façade principale des docks de la Tabacoop, des éléments identitaires de la ville d'Annaba Source : Auteur, 2015



Figure 4 . Etat actuel du patrimoine industriel de la Tabacoop, un patrimoine en friche
Source : Prise par auteur, 2019

De plus, le site Tabacoop présente aujourd'hui un manque de dynamique urbaine, c'est un site abandonné grâce à son caractère de friche. En contrepartie, ces derniers constituent une chance pour l'aménagement de la ville et toujours moins coûteuse qu'une installation neuve. C'est en effet, fréquemment une réserve foncière disponible pour localiser un nouvel équipement, pour faire passer une voirie, pour aménager un espace vert ou une nouvelle zone d'activités. Alors, la réutilisation de ces derniers permet de valoriser le patrimoine industriel et améliorer l'image de marque de la ville peut créer des éléments de valorisation économique et une attractivité touristique à l'échelle locale, régionale ou même internationale. Ces éléments de valorisation peuvent sortir le site de son état d'abandon et peuvent aussi constituer l'outil permettant de créer des liens économiques et sociaux avec le quartier, mettre en valeur l'histoire et les qualités paysagères du site, ou encore réorienter l'ensemble de la ville d'Annaba et d'influencer par la même occasion son attractivité en jouant sur la mixité, d'une part si l'on se fixe comme objectif une grande mixité fonctionnelle. C'est le cas de la ville de Barcelone qui a subi un processus de transformation circulaire ou la dynamique de la ville a connu trois points forts "industrialisation-désindustrialisation et réutilisation des friches industrielles dans une stratégie d'attractivité touristique international à travers la réalisation des projets urbains afin d'améliorer ou construire l'image de marque donnant à la ville des polarités qui ne sont plus industrielles : espaces de loisirs et de tourisme d'affaire.



Source : (SPIGA, GUESSOUM,2012)+ Traitement auteur

4. Conclusion

Les friches industrielles à Annaba sont ainsi l'expression ou le support d'enjeux multiples : politiques, économiques, environnementaux, sociaux, urbains, patrimoniaux, voire culturels. La friche industrielle est notamment perçue comme un potentiel foncier à ré-exploité un outil pour la maîtrise de la croissance urbaine de la ville, un support d'attractivité économique et touristique, et enfin, un héritage du passé industriel à valoriser. Avec la diminution des espaces libres en milieu urbain de la ville d'Annaba, il devient de plus en plus pertinent de chercher à tirer profit de ces espaces, pour consolider les sites en friches à Annaba qui souffrent très souvent d'un manque de dynamisme urbaine, économique et social. Finalement, ces friches industrielles présentent un patrimoine à ne pas négliger à bien des égards. Elles constituent des opportunités foncières et patrimoniales qui peuvent être moteur de développement urbain et économique, dès lors qu'une dynamique de projet s'engage. Nous croyons qu'il ne peut exister des règles généralisables et qu'il convient d'envisager la spécificité de chaque cas. Il est nécessaire de faire preuve de pragmatisme, de faire du sur-mesure en analysant finement chaque situation à travers le prisme d'une expertise pluridisciplinaire. Après cette étude du cas de la Tabacoop à Annaba on peut dire que la réutilisation des friches industrielles de la ville

d'Annaba demande une stratégie globale qui requiert une volonté épolitique.

Références bibliographiques

1. Maret, I. (2003). *Etalement urbain et friches industrielles Revers de l'idéal américain*. Paris : L'Harmattan.
2. Avril, B, & Bailly, F. (1997), *Reconstruire la ville sur la ville*, Paris : ADEF.
3. Mondada, L. (2001), L'entretien comme événement interactionnel. Dans Grosjean, M, & Thibaud, J. (Edit.), *L'espace urbain en méthode* (p198-214). Marseille : Edition Parenthèse.
4. Mérenne-Schoumaker, B. (1982). L'aménagement des friches industrielles, *Notes de recherches de la société géographique de Liège*, p29-40.
5. Mérenne-Schoumaker, B. (1992). Les friches industrielles, *Revue belge de géographie*, p113-137.
6. Valda, A, & Westermann, R. (2004). La Suisse et ses friches industrielles. Des opportunités de développement au cœur des agglomérations. *Office fédéral du développement territorial ARE. Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage OFEFP*, Berne, 18p.
7. Hafiane, A. (2007). Les projets d'urbanisme récents en Algérie, *43rd ISOCARP Congress*, 12p.
8. Claude, J, & Lauren, A. (2008). Espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires ?, *Annales de géographie*, N°663, p 62-81.
9. Benlakhlef, B. (2009). L'aire métropolitaine, un nouveau champ d'analyse de la ville

- algérienne. L'exemple d'Annaba. Penser la ville – approches comparatives. p.259.
10. Spiga, S, & Guessoum, D. (2012). La portée des projets urbains récents pour la grande ville algérienne une lecture à partir d'Annaba, *Les cahiers du CREAD n °102*, p29-63.
 11. Baudouin, M. (2015). Penser l'avenir des friches industrielles en marge des dynamiques métropolitaines en Lorraine, *Science Po*, p16.
 12. Abouddaga, S. (2004). *Revalorisation urbaine à travers la reconversion des friches industrielles a Issy les Moulinaux*, Mémoire de diplôme d'études supérieures spécialisées. Université de Marne la vallée.
 13. Macquat, A. (2006). *Processus de réhabilitation des friches industrielles : Cinq cas de friche industrielle en ville de Delémont*, Mémoire de licence, Géographie, Suisse : Université de Neuchatel.
 14. Bouaziz, S. (2011). *Elaboration d'un consensus de réhabilitation du patrimoine industriel pérennisant son authenticité dans le contexte algérien : cas des ateliers de maintenance S.N.T.F. El-Hamma, Alger*. Mémoire de Magister, Architecture et Patrimoine, Tizi-Ouzou : Université Mouloud Mammeri.
 15. Payette-Hamelin, M. (2011). *Pour une approche urbanistique de la conservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti : l'expérience du canal de Lachine à Montréal*. Thèse de doctorat, urbanisme et aménagement de l'espace, Canada : Université de Montréal.

16. Boureneb, Y. (2013). *Les friches urbaines à Annaba Port Said un cas potentiel de réutilisation*, Mémoire de magister, Urbanisme, Annaba : Université Badji Mokhtar.
17. Rase, N. (2013). *La reconversion des friches urbaines dans le cadre des politiques urbaines durables : le cas des abattoirs de Bomel à Namur*. Mémoire de Master, Sciences et Gestion de l'Environnement, Belgique : Université Libre de Bruxelles.
18. Gueroui, N. (2014). *Les éléments d'évaluation pour la protection du patrimoine industriel : Cas de l'ensemble industriel Tabacoop- Annaba*. Mémoire de magister, Patrimoine architectural, urbain et paysager, Annaba : Université Badji Mokhtar.