

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR & DE LA RECHERCHE  
SCIENTIFIQUE  
UNIVERSITE MENTOURI  
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE, DE GEOGRAPHIE ET DE  
L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME

N° : d'ordre :.....

Série :.....

**THESE**

POUR L'OBTENTION DU DIPLOME DE

**DOCTORAT ES-SCIENCES**

OPTION :

**URBANISME**

Présenté par :

**CHAHRAZED**

**SERRAB - MOUSSANEF**

**Sous le titre :**

**RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE DANS**  
**L'AGGLOMERATION DE ANNABA (ALGERIE).**  
**INTEGRATION OU EPREUVE DE L'EXCLUSION ?**

Sous la direction de :Pr **LAROUK Med EL-Hadi**

**2006**

Membres du jury

**Président** : Pr Cherrad Salah Eddine..... Université de Constantine  
**Rapporteur** : Pr Larouk Mohamed El Hadi.....Université de Constantine  
**Examineur** : Dr Debeche -Benzegouta Samira... ..Université de Constantine  
**Examineur** : Dr Chouguiat- Maghraoui Nacira .....Université de Constantine  
**Examineur** : Dr Mazzouz Saïd .....Université de Biskra  
**Examineur** : Dr Adad Med Cherif .....Université de Oum El Bouaghi

## Remerciements

C'est avec beaucoup de respect que mes remerciements s'adressent en priorité vers mon directeur de recherche,

Monsieur Mohamed El Hadi Larouk.

Je tiens à vous témoigner ma gratitude et ma reconnaissance pour avoir encadré ma thèse. La qualité de vos conseils scientifiques, a été à la source de ma persévérance et de ma déférence pour ce travail de recherche qui constitue pour moi un tournant décisif dans ma vie professionnelle.

Puisse votre ascendance sur mes recherches me faire marcher sur vos pas.

Ma gratitude va aux Directeurs des Laboratoires : « Architecture et Urbanisme », « Villes et Patrimoine », « Architecture Méditerranéenne », « Etudes et Recherches Maghreb- Méditerranéen », « Droit, Urbanisme et Environnement » et en particulier à Françoise Navez -Bouchanine, Jean Baptiste Leccia et Abderrahime Hafiane

Je remercie aussi toute ma famille qui d'un amour continu, a su me témoigner son affection. L'époque troublée qui a précédé l'achèvement du travail, a été rendue plus légère par l'aide très active de mon mari.

Merci aux proches et à tous les amis qui ont su supporter mon indisponibilité ces derniers mois et qui ont fait preuve de compréhension et de patience.

A tous ceux dont j'ai croisé le chemin et qui d'un sourire ou d'un mot gentil, ont su m'encourager. A tous les intervenants de cette thèse, pour m'avoir ouvert leur fonds documentaires avec autant de conviction et pour leurs conseils décisifs, et qui, par leur prestance et modestie, ont attisé mes ambitions dans la recherche.

Et pour finir, à tous ceux qui ont cru malgré mes dénégations, que ce travail pourrait améliorer leurs conditions de vie, je dédie ces pages. Ce sont eux qui donnent tout leur sens aux enquêtes, les remerciements que je leur adresse se doublent d'espoirs de voir leur droit à la ville pris en compte. Aux enfants des quartiers de Sidi Salem et de M'haffeur et d'ailleurs qui avec leurs rires candides et leurs lueurs étincelantes dans les yeux, ont allumé en moi, à jamais, un feu d'espoir.

## Remerciements

C'est avec beaucoup de respect que mes remerciements s'adressent en priorité vers mon directeur de recherche,

Monsieur Mohamed El Hadi Larouk.

Je tiens à vous témoigner ma gratitude et ma reconnaissance pour avoir accepté d'encadrer ma thèse. La qualité de vos conseils scientifiques, a été à la source de ma persévérance et de ma déférence pour ce travail de recherche qui constitue pour moi un tournant décisif dans ma vie professionnelle.

Puisse votre ascendance sur mes recherches me faire marcher sur vos pas.

Ma gratitude va aux Directeurs des Laboratoires : « Architecture et Urbanisme », « Villes et Patrimoine », « Architecture Méditerranéenne », « Etudes et Recherches Maghreb- Méditerranéen », « Droit, urbanisme et environnement » et en particulier à Françoise Navez -Bouchanine, Jean Baptiste Leccia et Abderrahime Hafiane

Je remercie aussi toute ma famille qui d'un amour continu, a su me témoigner son affection. L'époque troublée qui a précédé l'achèvement du travail, a été rendue plus légère par l'aide très active de mon mari.

Aux proches qui ont su supporter mon indisponibilité et qui m'ont aussi supporté ces derniers mois.

Merci à tous les amis qui ont fait preuve de compréhension et de patience.

A tous ceux dont j'ai croisé le chemin et qui d'un sourire ou d'un mot gentil, ont su m'encourager. A tous les intervenants de cette thèse, pour m'avoir ouvert leur fonds documentaires avec autant de conviction et pour leurs conseils décisifs. Et qui, par leur prestance et modestie, ont attisé mes ambitions dans la recherche.

Et pour finir, à tous ceux qui ont cru malgré mes dénégations, que ce travail pourrait améliorer leurs conditions de vie, je dédie ces pages. Ce sont eux qui donnent tout leur sens aux enquêtes, les remerciements que je leur adresse se doublent d'espoirs de voir leur droit à la ville pris en compte. Aux enfants des quartiers de Sidi Salem et de M'haffeur et d'ailleurs qui avec leurs rires candides et leurs lueurs étincelantes dans les yeux, ont allumé en moi, à jamais, un feu d'espoir.

# TABLE DES MATIERES

<b>REMERCIEMENTS</b> .....	I
<b>SOMMAIRE</b> .....	II
<b>LISTE DES CARTES ET FIGURES</b> .....	III
<b>LISTE DES PHOTOS</b> .....	IV
<b>LISTE DES TABLEAUX</b> .....	V
<b>INTRODUCTION GENERALE</b> .....	01
<b><u>PREMIÈRE PARTIE « PROBLEMATIQUE DE L’HABITAT PRECAIRE, ECHELLE ET PARAMETRES DE REFERENCE ».</u></b>	
Introduction.....	13
<b>CHAPITRE I : DES DESEQUILIBRES URBAINS GENERATEURS DE DYSFONCTIONNEMENTS</b> .....	
Introduction.....	15
1. Problématique générale de l’habitat précaire.....	18
2. Extension de l’habitat précaire : la mondialisation de la précarité	
2.1. L’autonomisation de la ville vis-à-vis de l’état	
2.2. L’engendrement de la ville. ....	20
3. Débat international.....	21
3.1. La question du logement dans le débat international.....	22
3.2. La progression de l’habitat précaire et la montée de la pauvreté urbaine dans les villes du Sud .....	23
3.2.1. En Algérie : une situation sociale et économique en transition.....	
3.2.2. Les pauvres, comment les définir? .....	24
3.2.3. La conceptualisation et la mesure de la pauvreté urbaine.....	25
3.3. L’exclusion, un phénomène aux multiples facettes.....	27
3.4. Le secteur informel.....	27
3.5. Marginalité ou marginalisation ? .....	29
4. Mondialisation de la question de l’habitat précaire.....	31
4.1. Stigmatisation de l’habitat précaire	

4.2. Analogie avec les bidonvilles : deux cas occidentaux de ségrégation urbaine.....	32
4.2.1. Une ségrégation raciale exacerbée : Les ghettos des noirs américains.....	33
4.2.2. Le modèle français de la cité HLM comparée aux bidonvilles.....	
4.3. Des bidonvilles mondialisés et aménagés et des « bidonvillois » actifs.....	35
4.3.1. La participation communautaire des « bidonvillois ».....	36
4.3.2. Les réseaux de solidarité locales.....	
Conclusion.....	37

## **CHAPITRE II : « LA PRECARITE DANS LE BATI URBAIN : ESSAI**

<b>D'APPROCHE</b> ».....	
Introduction .....	41
1. La problématique de l'habitat précaire.....	
1.1. L'insalubrité : une idéologie hygiéniste.....	42
2. La précarité : un concept ambigu et difficile à définir .....	44
2.1. La notion d'insalubrité .....	45
2.2. Précarité : un terme utilisé en Algérie .....	46
2.3. Légitimité et efficience de la définition de la précarité.....	
2.4. Le monde arabe en général et l'Algérie en particulier pourrait passer d'une précarité de type A à une précarité de type B.....	51
2.5. Vers des approches plus approfondies de la précarité dans le bâti urbain.....	52
3. Les invariants de l'habitat précaire : Recherche d'une terminologie opératoire.....	53
Conclusion.....	62

## **CHAPITRE III: « EVOLUTION ET ENJEUX DE LA CRISE DE L'HABITAT EN**

<b>ALGERIE</b> ».....	
Introduction .....	65
1. Une situation sociale et économique en transition.....	66
1.1. Une extraversion croissante.....	67
2- Des déséquilibres récurrents.....	68
2.1. Les contours de la pauvreté en Algérie .....	70
2.2. Indice synthétique du logement : un problème à l'échelle du pays.....	72
2.2.1. La recherche urbaine et l'autogestion de la pauvreté.....	73
2.2.2 Une nécessaire réflexion sur la décentralisation réelle ?.....	74

3. Urbanisation et marginalisation sociale.....	75
4. La question de l’habitat.....	76
4.1. L’héritage colonial et le statu quo dans la gestion de la ville 1962-1973.....	77
4.2. Les fondements théoriques de la place du logement dans la stratégie algérienne de développement.....	78
5- La réorganisation du secteur de l’habitat.....	81
5.1. Financement de l’habitat .....	83
5.2. De nouvelles aspirations face à des performances limitées.....	85
Conclusion.....	87

**DEUXIEME PARTIE : « INTERVENTION DE L’ETAT FACE A L’ACCES AU LOGEMENT ET A LA REMANENCE DE L’HABITAT PRECAIRE.**

**Quelle approche d’intégration ? Le cas de Annaba.**

Introduction .....	89
--------------------	----

**CHAPITRE IV : LA QUESTION DU LOGEMENT : DIVERSITE DE LA PRODUCTION ET EXCLUSION DES BAS REVENUS.....**

Introduction.....	90
-------------------	----

1. La question du logement en Algérie prédispose t-elle à la confusion et à la précarité ?.....	
1.1. Diversité de la production et adaptation des programmes aux couches défavorisées .....	91
A- Les systèmes d’offre de logements.....	
1. Les biens de l’état .....	92
2. Les entreprises publiques et les administrations.....	
3. La promotion immobilière publique.....	93
4. La production et la promotion immobilière privée .....	
5. Le logement produit par les coopératives de construction .....	96
6. Perception d’un nouveau dynamisme à travers plusieurs formules de logements...98	
1.6. Les programmes sociaux : Nouvelles dispositions .....	99
5. Les dizaines de cités d’urgence dites « provisoires »	
B- Le deuxième sous- système qui semble entrain de l’emporter .....	
1. Les petits immeubles locatifs .....	
2. Les baraques en parpaing et tôle.....	96
3. D’autres formes de « squattérisation » et de « taudification ».....	100

C- L'articulation entre les deux sous systèmes de l'offre du logement.....	
2. Appréciation de l'habitat précaire en Algérie.....	102
Conclusion.....	106
<b>CHAPITRE V : « ANNABA, EXTENSION SPATIALE NON MAÎTRISÉE ET VULNERABILITÉS LIÉES À L'HABITAT PRÉCAIRE ».....</b>	
Introduction.....	108
1. Annaba : une ville en pleine expansion : ségrégation et contradictions.....	109
2. Le logement à Annaba : une situation de crise aiguë .....	113
2.1. Un parc logement insuffisant et sur-occupé	
3. Une division sociale et économique.....	116
3.1. Une pauvreté comminatoire.....	
3.2. Les caractéristiques socio-économiques des habitants.....	117
3.3. Le secteur informel.....	
4-L'habitat précaire à Annaba : un poids encore important .....	120
4.1. Vers une approche plus approfondie de la précarité.....	121
4.2. Les mécanismes de formation et de développement de l'habitat précaire .....	127
4.3. Essai de quantification de l'habitat précaire .....	128
Conclusion.....	131
<b><u>CHAPITRE VI : « STRATÉGIES DE RESORPTION ET MODES OPÉRATOIRES »</u></b>	
Introduction.....	133
1. La question de l'évaluation .....	134
2. Un bilan critique pourquoi et comment ? .....	135
3. Types d'intervention et évaluation de leurs effets .....	136
3.1. Expériences passées	
3.1.1. Interventions « Dilatoires »	
3.1.2. Les déplacements « provisoires ».....	140
3.1.3. Actions d'amélioration de l'existant.....	141
3.2. Les principales limites des politiques engagées.....	142
4. La mise en œuvre de stratégies d'intervention sur l'habitat précaire	

4.1. Résorption quels objectifs ? Quelles modalités d'intervention ?.....	143
4.1.1. Réorientation de l'action publique .....	144
4.1.2. Modalités d'intervention vers de nouvelles orientations	
4.1.3. Quelles logiques l'emportent aujourd'hui dans la mise en œuvre de l'intégration ?.....	146
4.2. Cadre et niveau d'organisation du programme.....	150
4.3. Adaptation des stratégies des bailleurs de fonds	
4.4. Emergence de nouveaux acteurs	
4.5. Formes d'interventions sur l'habitat précaire.....	151
4.5.1. Développement du lotissement à caractère social.....	152
4.5.2. Vers la diversification de l'offre de logements.....	153
4.5.3. Intervention sur les bidonvilles	
4.5.4. Les quartiers sous équipés en dur .....	156
4.5.5. Les lots de prévention	
Conclusion .....	157
<b><u>PARTIE III : « EVALUATION DES PRINCIPALES FORMES DE RESORPTION : EXPERIENCES ET ENSEIGNEMENTS ».</u></b>	
Introduction.....	159
<b>CHAPITRE VII : « LE LOGEMENT EVOLUTIF : LA PROGRAMMATION SOCIALE SPECIFIQUE »</b>	
Introduction.....	161
1. Le logement de « type social évolutif » : Mode d'emploi .....	162
1.1. Mode de production : Maîtrise du coût du logement, des prestations	
1.2. La population cible et la définition du logement.....	167
2. Programmation de la cellule type .....	168
1.1. Les normes spécifiques appliquées au logement	
1.2. Programmation actuelle ou la clé de l'extension ?.....	172
3. Présentation du site d'enquête.....	173
3.1. Présentation de l'agglomération de Sidi Salem.....	176
4. Le logement en mouvement densification progressive et raisonnée.....	181
4.1 Le logement : objet de valorisation sociale	
5. Les stratégies d'investissement dans le temps .....	192
5.1 Aménagement progressif et solvabilité des ménages	

5.2 Radicalisme de la conception .....	193
Conclusion.....	195

**CHAPITRE VIII : « EFFETS SPATIAUX ET SOCIAUX DU RELOGEMENT »**

Introduction.....	197
1. Effets socio-spatiaux du relogement .....	199
1.1. Effets macro	
1.1.1. Stratégie innovante du maintien des populations sur place	
1.1.2. Effet du projet sur le quartier et la ville.....	201
1.2. Effets méso	
1.2.1. L'espace limitrophe.....	203
1.2.2. Le voisinage.....	204
1.2.3. Organisation sociale et vie associative .....	205
1.3. Effets micro.....	206
1.3.1. L'accès au logement /Satisfaction globale ?	
1.3.2. Equipement.....	209
1.3.3. Effets psycho-sociaux.....	211
2. Politiques urbaines et acteurs .....	212
2.1. Divergences de vues et d'objectifs chez les acteurs concernés	
2.2. Les politiques au futur et le futur de la zone.....	217
3- Mise au point sur les facteurs limitant les efforts dans la résorption de l'habitat précaire	

**CHAPITRE IX : "INTERFERENCE DE L'ETAT ET RECONNAISSANCE  
LEGALE ». La restructuration de Beni M'Haffeur**

Introduction.....	221
1. Etude à l'échelle macro .....	224
1.1. Histoire collective du site	
1.2. Environnement et accès	
1.3. Population.....	229
1.4. Intégration urbaine.....	
2. Etude à l'échelle méso.....	230
2.1. Occupation du sol.....	
2.2. Equipement du quartier et activité.....	231

2.2.2. L'adduction à l'eau potable.....	232
2.2.3. Branchement à l'électricité.....	
2.2.4. Le statut foncier	
2.2.5. La location : un modèle urbain alternatif	
2.2.6. Les espaces libres associés.....	233
2.3. Intégration sociale : voisinage, relations et organisation sociale .....	234
2.3.1. Clivage par rapports aux quartiers résidentiels voisins .....	235
2.3.2. Association de quartier	
3. Etude à l'échelle micro	
3.1. Evolution de l'habitat dans le quartier et conditions de logement.....	236
3.2. L'identification des usages et des pratiques communautaires .....	241
4. Action de l'état face à la volonté de la stabilisation et la sécurisation	
des acquis	
4.1. De nouvelles aspirations face à des performances limitées.....	243
4.2. Développement intégré : la formalisation du parcellaire .....	244
3.5.1. Le Plan d'Aménagement du lotissement « populaire »	
4.3. Le foncier : un facteur d'insertion/ Esquisse de comparaison	
internationale.....	246
3.6.1. Quelques formes conventionnelles d'intervention directe	
des pouvoirs publics en matière de gestion foncière.....	247
4.4. Les effets pervers des aides / les écueils de l'assistanat .....	248
4.5. Eléments d'un dispositif d'amélioration du logement dans le site.....	249
4.5.1 Objectifs de mise en œuvre : incitation à l'amélioration	
de l'habitat .....	250
Conclusion	
<b>CONCLUSION GENERALE ET RECOMMANDATIONS.....</b>	<b>252</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>270</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>301</b>
GLOSSAIRE	
RESUME.....	
RESUME EN ARABE.....	
SUMMARY.....	

## LISTE DES CARTES

CARTE	TITRE	PAGE
<b>CHAPITRE V</b>		
Carte n° 1	Les principaux axes d'extension urbaine à Annaba	112
Carte n° 2	Localisation de l'habitat précaire à travers l'intercommunal	129
<b>CHAPITRE VI</b>		
Carte n° 3	Localisation du programme logement évolutif à travers la wilaya de Annaba	155
<b>CHAPITRE VII</b>		
Carte n° 4	Localisation des sites d'enquête par rapport à l'intercommunal	174
Carte n°5	Plan de situation : Sidi Salem	178
Carte n°6	Lotissement Sidi Salem	
<b>CHAPITRE IX</b>		
Carte n° 7	Situation du quartier Beni M'haffeur par rapport à la ville	225
Carte n° 8	Localisation de la zone d'étude	227
Carte n° 9	Configuration actuelle de Beni M'haffeur	228

## LISTE DES FIGURES

FIGURE	TITRE	PAGE
<b>CHAPITRE VII</b>		
Fig n° 1	Le Plan Type	171
Fig n° 2	Plan de situation du quartier de Sidi Salem	174
Fig n°3	Plan de lotissement de Sidi Salem	180
Fig n° 4	Les principales modifications « détournement du plan type ».	184
<b>CHAPITRE VIII</b>		
Fig n° 5	Participation des différents acteurs dans le logement	213
<b>CHAPITRE IX</b>		
Fig n° 7	Plans des maisons : Reformulation /occupation de l'espace	239
Fig n° 8	Structure du parcellaire	242

## LISTE DES PHOTOGRAPHIES

FIGURE	TITRE	PAGE
<b>CHAPITRE VII</b>		
Photo n° 1	Absence de conditions d'hygiène	185
Photo n° 2	Locaux avec murs non-enduits et sols non lavables	185
Photo n° 3	Ajustement de la taille des pièces selon leur valeur symbolique de représentation	186
Photo n° 4	L'exiguïté des pièces est révélatrice des disparités économiques	186
Photo n° 5	Le salon : logique d'optimisation des surfaces	187
Photo n° 6	L'escalier est l'élément qui subit le plus de modifications pour un gain d'espace	187
Photo n° 7	Le WC : un équipement sanitaire réduit	188
Photo n° 8	La salle de bain devient un objet de représentation	188
Photo n° 9	La clôture devient l'instrument d'une mise en scène de la maison	189
Photo n° 10	Consommation des limites de propriété selon les moyens disponibles	189
Photo n° 11	Les attributaires se servent de la terrasse pour stocker les matériaux de construction	191
Photo n° 12	L'intervention sur l'esthétique du bâti à travers la façade	194
Photo n° 13	Façade : indifférence chez certains usagers	194
<b>CHAPITRE VIII</b>		
Photo n° 14	Transformation de la placette en dépôts d'ordures	202
Photo n° 15	L'aménagement des espaces verts reste difficile à admettre aux habitants	202
Photo n° 16	La mauvaise exécution des travaux	209
Photo n° 17	Clarté et visibilité des rues construites (par opposition au flou des baraques)	209
<b>CHAPITRE IX</b>		
Photo n° 18	Bâti sur un monticule qui lui donnant l'image d'un village perché	223
Photo n° 19	M'haffeur : espace de la ségrégation et de l'agrégation	223
Photo n° 20	Les espaces collectifs sont autocontrôlés	234
Photo n° 21	Les cheminements piétons sont aussi des lieux de communication	234
Photo n° 22	Etat précaire des constructions	238
Photo n° 23	La borne fontaine : un moyen d'accès à l'eau	238
Photo n° 24	Construction : mélange de dur/baraque	238
Photo n° 25	Cohabitation et entassement sont à l'origine de la précarité	238
Photo n° 26	Façade extravertie	240
Photo n° 27	Façades résultant des contraintes créées par la mitoyenneté	240

## LISTE DES TABLEAUX

FIGURE	TITRE	PAGE
<b>CHAPITRE I</b>		
Tableau n° 1	Critères de salubrité- habitabilité pour un logement décent.	50
<b>CHAPITRE III</b>		
Tableau n° 2	Evolution de quelques indicateurs sur le logement	81
<b>CHAPITRE V</b>		
Tableau n° 3	Evolution des taux d'occupation des logements habités par commune	114
Tableau n°4	Evolution de la population occupée par branche d'activité économique	118
Tableau n° 5	Dépenses des ménages	119
Tableau n° 6	Répartition de la population et des logements par commune et selon l'Etat général.	128
Tableau n° 7	Nombre de logements selon l'état de précarité à l'échelle de l'intercommunal	130
Tableau n° 8	Répartition des logements par commune selon l'Etat général.	130
<b>CHAPITRE VII</b>		
Tableau n° 9	Analyse des fonctions de la cellule type	169
Tableau n°10	Caractéristiques du plan de masse.	179
<b>CHAPITRE VIII</b>		
Tableau n° 11	Répartition de la population occupée par secteur d'activité	200
Tableau n° 12	Etat d'achèvement des constructions	207
Tableau n°13	Coût du logement selon le stade d'achèvement	207
<b>CHAPITRE IX</b>		
Tableau n°14	Etat des constructions dans le site.	230

# **INTRODUCTION GENERALE**

## 1-INTRODUCTION THEMATIQUE

Les années 1990 marquent certainement un tournant dans l'économie des pays en développement, avec une recrudescence de l'inflation dans divers secteurs de l'économie et de la société. Amorce d'une rupture globale dans la vie économique, ce point d'inflexion met cruellement en évidence la vulnérabilité de ces économies dépendantes pour la plupart.

L'urbanisation des pays du sud aura été fortement impulsée par cette conjoncture. D'importants flux migratoires ont été enregistrés au profit des centres urbains. La plupart des projections démographiques annoncent que les effectifs de population urbaine vont être de plus en plus importants au point que plus de 80 % de la population sera appelée à vivre dans les villes en l'an 2025 (Rochefort M, 2000, p 38). La première composante de cette urbanisation est une croissance naturelle de la population qui se stabilise autour de 3%, la seconde se traduit par un transfert des populations rurales qui accentue annuellement la croissance des villes de près de 1.5%. Ces intensités jumelées, selon le même auteur, laissent espérer un doublement de la population urbaine sur un intervalle de 14 ans et donnent la pleine mesure des enjeux et des défis qui se posent.

Ainsi, la croissance urbaine en Algérie, continuera d'être une préoccupation majeure de ce début du siècle, en raison du niveau qu'elle atteint, mais surtout en raison des modifications de structure qu'elle induit. La répartition spatiale de la population maintiendra un contraste saisissant entre, d'une part, des milieux ruraux qui continuent d'abriter une part importante de la population et, d'autre part, une urbanisation qui subit le poids des grands centres urbains.

Cette situation suppose donc un ajustement et une adaptation des secteurs de l'économie à la vitesse d'évolution et vise à prévenir, voire à enrayer, par un surcroît de performances, les déséquilibres tendant à détériorer la qualité de la vie et à instaurer la pauvreté.

Parmi les ressources qui se prêtent à cette dynamique urbaine, l'habitat apparaît comme un secteur prioritaire d'insertion urbaine, le domaine à partir duquel toute autre forme d'insertion peut être tentée. En ce sens, il constitue un indicateur à la fois économique et démographique, mais un indicateur parfois difficile à quantifier parce que surdimensionné.

Quelles que soient les motivations exprimées, le logement apparaît donc comme un domaine d'actualisation essentiel au développement et à l'accomplissement de l'individu qui développe, pour y accéder, des stratégies diverses. Les stratégies de résolution de ce besoin se déploient

en options multiples qui vont de l'acquisition d'un logement clé-en-main à l'habitat précaire en passant par la location ou par un statut d'hébergé.

L'habitat précaire se veut, également, une situation d'attente qui se manifeste par l'occupation de fait d'un emplacement avec l'espoir d'accéder plus tard au logement par des voies autorisées, soit par la précarité des constructions due à l'effet du temps ou bien par un processus de régularisation confirmant l'implantation antérieure. Qualifiées à tort ou à raison de pratiques marginales, ces occupations ne doivent pas uniquement être perçues comme des pratiques usitées par des catégories de populations. Elles sont devenues aussi des réalités perceptibles du fait d'un habitat à physionomie particulière qui en est résulté et dont les dénominations varient avec le temps et les sensibilités. L'habitat précaire revêt une existence patente dans les périphéries et même dans les centres urbains des villes algériennes.

Dans la wilaya de Annaba, il subsiste encore plus d'une dizaine de sites précaires répartis un peu partout dans l'espace urbain. Les uns forment des quartiers bien délimités, d'autres forment des poches d'habitation insérées dans les interstices de la ville régulière et, enfin, une troisième catégorie se présente comme quartiers anciens. Mais les difficultés d'appréhender l'habitat précaire et de définir ses méandres tiennent surtout à la dissension des contextes économiques, sociaux, culturels et de facteurs environnementaux. Elles sont également liées aux perceptions souvent différentes de la précarité par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur.

La ville est en effet composée d'un ensemble de quartiers et il existe de profondes interactions zonales et fonctionnelles entre ces quartiers. Le dénuement économique, social et environnemental qui caractérise les quartiers précaires, constitue un facteur de déséquilibre qui tend à rejaillir sur l'ensemble de l'agglomération. La présence de quartiers précaires au centre ou à la périphérie aurait tendance à compromettre le potentiel global de compétitivité de la ville en modifiant la structure de l'emploi, de la croissance et de l'investissement dans les autres quartiers. Les retombées sont difficiles à quantifier mais qui engendrent un certain nombre de coûts directs et indirects.

Cette situation hybride attire l'attention sur le fait que le changement n'est pas toujours synonyme de réussite et qu'une politique de résorption reste au centre d'arbitrages sur des choix de sociétés qui s'influencent fortement. Dès lors, naissent et se confrontent des stratégies qui tirent leurs forces et leur raison d'être de la coexistence d'une double rationalité :

opérations d'aménagement destinées exclusivement à la résorption des bidonvilles, à travers une conception hygiéniste normative plus motivée par la réalisation d'un idéal de confort et une vision traditionnelle plus soucieuse de soulager des besoins de base dans des opérations de restructuration totale avec une tentative de régularisation foncière, pour aboutir, ensuite à des opérations dites intégrées.

## **2-PROBLEMATIQUE**

Cette problématique est, en fait, dans la continuité du self- help et de la politique de fourniture des sites et services, dont on ne peut nier le tournant apporté par les travaux de J.Turner (1962). Ce tournant radical a, à plus d'un niveau conduit à un nouveau regard porté sur l'habitat précaire débouchant ainsi sur une reconnaissance globale des initiatives privées dans le secteur informel, à travers une action collective impliquant, partenariat, négociation, et intégration.

Nous entendons par « intégration », un double processus :

-Le processus d'homogénéisation physique de l'espace à intégrer avec l'espace de référence. Ce processus se réalise objectivement par l'opération de durcification et conséquemment toutes les dynamiques organisationnelles en perpétuelle régulation et ajustement avec comme toile de fond, la construction de systèmes sociaux, leur action de transformation, d'adaptation et réactions aux transformations.

Cette délimitation est un prélude **d'interrogations** qui constituent l'ossature de cette thèse, et qui **a été formulé** selon une perspective visant à expliquer comment s'effectue l'intervention institutionnelle à quelle logique répond-elle ? Quels sont les facteurs à prendre en compte pour mieux évaluer le passage d'une situation à une autre et les mutations socio- spatiales qui l'accompagnent ? D'où la nécessité de considérer les logiques multiples et contradictoires que les opérations de résorption mettent en scène.

Pour illustrer cette dynamique, notre problématique s'articule autour de l'identification des contraintes du modèle d'intégration choisi, qui à défaut de privilégier la relation entre la population et le logement pourrait se considérer comme facteur à l'origine de l'exclusion dans la mesure où les habitants s'organisent comme ils peuvent au risque même d'être en porte à faux avec les règles établies.

L'hypothèse principale dans cette recherche, énonce qu'il existe une discordance, un conflit entre les intentions des concepteurs initiateurs des programmes et l'usage. Ces opérations apparaissent sous leur idéal que revêt l'alternative d'une conception partagée, entre production publique fondée sur les normes minimales, et appropriation par les habitants de leur cadre de vie et de la structuration familiale. Qu'on est-il des nouvelles valeurs de lisibilité face aux exigences d'usage ? Comment de plus ces programmes, peuvent-ils participer au processus de valorisation et de reconnaissance individuelle ?

Plusieurs interrogations analytiques sous tendent cette hypothèse générale. Dans notre cas, cela implique la recherche dans les différents mécanismes sous-adjacents aux difficultés d'intégration qui trouvent leur source dans un ensemble d'hypothèses qui remettent au centre de la réflexion sur les pratiques de la résorption de l'habitat précaire, qui se situent à trois niveaux : -délégitimer des projets de régulation expérimentaux générateurs de conflits et d'inadaptation, - effectuer un diagnostic participatif à partir de l'identification des acteurs afin d'encadrer les potentialités et de préciser la demande sociale, - reconnaître au niveau institutionnel un rôle stratégique dans la régulation et lui donner les moyens nécessaires à sa mission de maître d'ouvrage.

A la lumière de la problématique ainsi dessinée, le travail de recherche devrait aider à atteindre un certain nombre d'objectifs plus ou moins complémentaires répertoriés comme suit.

### **3-LES OBJECTIFS DE L'ETUDE**

En plus d'adopter une démarche qui s'insère dans une analyse de la dynamique d'évolution des villes du Sud et plus particulièrement de l'habitat précaire.

Il s'agira de restituer la variété de ces différentes formes d'intervention non pas, en tant qu'addition d'interventions isolées et prises séparément, mais dans leurs relations contradictoires et les enjeux qu'ils sous tendent. Qu'il s'agisse de la société « les habitants de ces quartiers », ou pour les acteurs officiels intervenant dans le champs du logement et de l'urbanisme.

Ainsi, ce travail propose une approche originale du relogement qui s'articule principalement autour des concepts dialectiques et interdépendants d'intégration et d'exclusion. Il se démarque des modèles théoriques les plus généralement utilisés qui s'appuient uniquement sur les notions d'appauvrissement.

Néanmoins, les acquis de cette thèse pourraient être utilisés à enrichir les stratégies de lutte contre la pauvreté en milieu urbain en insistant, plus particulièrement, sur les aspects liés à l'habitat et sur la nécessité de satisfaire les besoins de logement. Du fait de la place importante qu'occupent les dépenses afférentes dans le budget des ménages, la résolution des problèmes de logement pourrait constituer une économie appréciable pour les ménages urbains, une opportunité d'améliorer leurs conditions d'existence et une forme de réduction des inégalités. Cette réduction pourrait, selon toute vraisemblance, être prise en charge dans le cadre d'opérations de résorption des quartiers d'habitat précaire dont une des finalités est l'amélioration du cadre de vie urbain.

Par ailleurs, cette étude exhortera à promouvoir une meilleure intégration de l'individu en milieu urbain, à travers un combat contre l'exclusion et la marginalisation et par l'instauration d'une vision plus humanisante de la ville qui favorise une participation consciente des populations au développement social, politique et économique et une plus grande loyauté vis-à-vis des politiques définies par les pouvoirs publics.

La démarche globale qui fonde l'orientation de cette recherche est donnée dans la méthodologie qui suit. On y retrouvera le modèle d'analyse qui sera approfondi au fur et à mesure ainsi que le mode de collecte de données.

#### **4-METHODOLOGIE**

Il fallait dès lors mettre en évidence l'ambivalence des objectifs à atteindre et de comprendre également les effets produits par ce type de programme urbain. Néanmoins, si nous focalisons notre analyse sur la relation des populations à leur habitat dans le sens de leurs modes de se représenter, de pratiquer et de transformer et de prendre en charge leur lieu de résidence, et leurs perspectives résidentielles, c'est parce que cette approche nous semble pouvoir contribuer et permettre, l'exploration d'au moins une grande orientation de recherche à savoir l'action et la maîtrise urbanistique et sociale de l'intervention dans l'habitat précaire. Ainsi, l'identification des structures de correspondance entre le support spatial et les caractéristiques sociales et par conséquent l'ajustement de l'action et la mise en œuvre d'une nouvelle approche en matière d'intégration et l'efficacité du projet.

- *Sur le plan théorique*

Le contexte dans lequel naît cette problématique résulte de la conjonction d'une croissance urbaine « expansionniste » et une croissance démographique accélérée faisant surgir un déséquilibre dans l'allocation des ressources dont la manifestation la plus visible serait l'apparition le développement de l'habitat précaire.

Cette étude cherche également à amorcer une réflexion théorique en essayant de replacer le champ de l'habitat précaire dans le sillage des grands courants de pensée qui ont tenté de rationaliser l'action humaine. Elle cherche donc à recentrer les études de l'habitat précaire qui se sont beaucoup exercé à décrire les phénomènes d'exclusion et, par ce fait, ont réussi à accumuler un corpus appréciable qui mériterait d'être revisité pour en tirer la substance théorique permettant de modéliser l'action.

Ensuite, nous tenterons, dans l'étude du secteur de la production de logements, de mieux comprendre les stratégies mises en place à cette fin ,les explorer pour une meilleure compréhension de la dynamique de vie urbaine. Et de saisir les facteurs qui limitent l'accès au logement par suite d'une offre déficiente (pénurie). Dans ce cas, le marché peut réagir et instaurer des situations d'attente qui, de toutes façons, sont auto-régulatrices. Les systèmes alternatifs (informels, précaires entre autres) nous font penser que les exclus créent leur propre système de marché en marge de l'existant, en somme un marché parallèle qui procède par contournement (voire une déviation vis-à-vis) du système établi en cas d'incapacité à satisfaire aux filières.

Cette dernière constituerait le prétexte à une analyse plus générale étant entendu qu'une meilleure compréhension à ce niveau pourrait avoir une incidence sur la conception de solutions nécessaires à la satisfaction de ces mêmes besoins.

- *Sur le plan pratique (opérationnel)*

Dans le droit fil de cet état des lieux, plusieurs villes pourraient s'imposer comme cadre de d'étude. Cependant notre choix s'est porté sur la wilaya de Annaba. Cette dernière de par son statut de métropole, les infrastructures de base d'envergure, les équipements et autres services stratégiques, une base industrielle de grande importance, sont autant d'atouts qui l'ont propulsée à un rôle régional de développement. Mais comme chaque médaille à un revers

Cette croissance s'accompagne de mutations profondes dont une des manifestations les plus mal maîtrisées est l'habitat précaire qui demeure une plaie béante.

La démarche adoptée devait procéder à un inventaire des quartiers précaires à Annaba et développer une analyse socio-économique de la réalité dans laquelle ils évoluent.

Il s'agit de mettre en évidence l'ambivalence des objectifs à atteindre et de comprendre également les effets produits par ce type de programme urbain et voir de quelle manière ils peuvent renforcer la précarité des conditions de vie et de la situation résidentielle des populations concernées et les pousser à recourir à des mécanismes de défense qui tendent à assurer leur intégration en milieu urbain. Cette approche nous semble pouvoir contribuer et permettre, l'exploration d'au moins une grande orientation de recherche à savoir l'action et la maîtrise sociale de l'intervention dans l'habitat précaire.

Nous pensons qu'en remontant les interventions à partir de la période coloniale, nous arriverions à reconstituer identifier les différentes motivations qui animent ces pratiques, Pour des raisons pratiques, nous avons choisi de privilégier le lieu des opérations comme cadre d'analyse. Quant aux acteurs, l'analyse devrait nous amener à identifier les diverses catégories populaires impliquées, et/ou les structures du pouvoir local, et de l'autre côté à vérifier l'implication des professionnels de l'urbanisme dans la production de pratiques de résorption.

Ensuite, il a été retenu d'étudier deux quartiers qui se prêtaient le mieux à ce double débat : en premier lieu, un quartier de bidonville qui a fait l'objet d'action de résorption (Sidi Salem). L'étude préconisera également l'inscription du quartier de Béni M'haffeur dans le programme global de restructuration en plaidant pour une extension de la politique de résorption, notamment en termes de régularisation foncière entreprise dans certains quartiers spontanés. La mise en pratique de ces opérations aurait pour effet de stabiliser psychologiquement les populations résidentes et de les mettre dans les conditions de jouer un rôle économique et social plus déterminant.

Enfin, il importe à notre avis de considérer le quartier de Sidi Salem comme un vaste champ expérimental : considérer l'évolution de la production publique et celle des pratiques habitantes, dans leur interactivité (la norme précède l'usage). Nous pensons aussi considérer par l'observation et par conséquent **réussir à capter la création de l'espace en cours de fabrication à travers dix années d'appropriation**, la valorisation d'une représentation

institutionnalisée et superposée, la contrainte et la permissivité des plans–types et les glissements de sens qui s’en suivent.

En concentrant notre analyse sur le quartier Beni M’haffeur également, l’étude préconisera l’inscription du quartier dans le programme global de restructuration. De manière générale, il était question d’une part d’opérations qui apportent, à des sites illicites durcifiés, l’essentiel des infrastructures et des équipements qui leur font défaut (où l’usage devance la norme). La proposition se justifierait d’autant plus que ce quartier spontané joue un rôle de plus en plus stratégique à l’échelle urbaine de par l’importance de sa population et suscite de multiples formes d’intervention des acteurs publics ayant fait l’objet d’une phase d’actions ponctuelles et en raison de la réputation liée à sa complexité.

Il nous faut souligner que les deux quartiers comme étude de cas de quartiers précaires à configuration variée, représentent ainsi pour nous un champ d’observation privilégié dont l’objectif était de comparer les stratégies et de tester certaines des conclusions tirées de la recherche effectuée, qu’il s’agisse de la partition du parcellaire, de la valorisation, de la recherche d’emploi et permettent aussi de comprendre les quartiers en développement comme des systèmes de réseaux. Cette approche est centrale dans l’appréhension des positionnements sociaux, des relations inter quartiers, des modes de dépendance et/ou de solidarité, car c’est de ces divers modes d’inscription dans les quartiers que découle en grande partie l’apprentissage des règles urbaines et urbanistiques.

Cependant, avec le contexte de résorption perlée qui a prévalu durant la période de recherche à partir de 1998, les enjeux et jeux de positionnement et de dysfonctionnement dans lesquels étaient impliqués ces quartiers, quelques difficultés de sensibilisation ont été rencontrées prosaïquement sur sa portée strictement pédagogique. En conséquence, nous tenons à rappeler que les enquêtes, la sensibilisation se sont déroulées sans difficultés d’autant plus que les habitants de ces quartiers étaient moins réticents aux enquêtes et suffisamment enclins à la collaboration.

### ***Les données utilisées***

Elles proviennent principalement de différentes sources, dont entre autres, le recensement général de la population et de l'habitat RGPH (1998), une enquête partielle des deux quartiers, l'interview de personnes-ressources et la consultation des registres fonciers. Deux niveaux d'analyse des données collectées ont été considérés.

Les données ainsi obtenues ont été enrichies par une analyse de la localisation des quartiers et de leur fonctionnalité, rendues plus explicites à partir d'un support cartographique des quartiers précaires situés dans l'intercommunal. Nous ne sommes pas étalés sur les études monographiques, mais nous avons comme même contribué à mettre en évidence la "physionomie" de ces quartiers. Quant aux données relatives à l'évolution des niveaux de revenus, aux modèles de consommation et au statut foncier nous ont aidé dans l'analyse des problèmes d'accès aux ressources. Les enquêtes de terrain ont été réalisées pour permettre de disposer d'éléments d'appréciation plus complets de la situation sociale qui prévalait dans ces quartiers.

Les méthodes de collecte ont consisté en l'exploitation préalable de la situation foncière, l'administration d'un questionnaire auprès des ménages et le recours à des entretiens avec les notabilités et avec des personnes-ressources. Avant le démarrage des opérations de collecte, une reconnaissance du site a été faite avec un double objectif :

- Observer l'état physique du bâti, les conditions de son occupation, la configuration et l'organisation socio-spatiale du quartier.

- Observer le comportement des acteurs urbains par le suivi des équipes de techniciens des services de l'urbanisme et de l'APC dans des quartiers en voie de régularisation, pour étayer davantage notre perception et pour appréhender les formes d'interaction qui s'instaurent entre ces acteurs publics et les acteurs populaires.

***Les données cadastrales :*** L'étude de la situation foncière, pour collecter les informations concernant les titres privés ont permis de vérifier dans les registres de la conservation foncière pour retracer leur évolution depuis leur transformation en titre privé. Ces informations recueillies devaient être confrontées avec les déclarations des délégués du quartier. Un va-et-vient permanent a été ainsi engagé pour expliquer ou justifier les opérations ayant abouti à la situation foncière trouvée.

**Concernant l'interview de personnes-ressources** : outre les notables du quartier, des entretiens ont été réalisés avec des responsables de la direction de l'urbanisme, le directeur de l'OPGI, le directeur de l'Agence Foncière, le vice président de l'APC de Annaba, des directeurs de banques, etc ... Les entretiens ont porté sur divers aspects de la politique urbaine et de l'habitat.

**L'enquête-ménage** visait un double objectif. D'abord, il s'agissait de compléter et d'actualiser les données issues du recensement général par des informations portant sur les caractéristiques socio-démographiques des habitants du quartier et sur le statut foncier de la parcelle habitée. Ensuite, il s'avérait indispensable de disposer d'éléments d'appréciation sur le budget et sur le niveau de consommation des ménages résidants en vue de mesurer leur capacité de mobilisation financière et, par là, leur degré d'accessibilité à une propriété du logement sur le marché actuel, compte tenu des formules disponibles et aux conditions actuelles de financement.

**Le questionnaire administré** est une version améliorée de celui qui a été utilisé dans le Magister (Moussannef, 2001), et du questionnaire établi par la Banque Mondiale, auquel il a été ajouté des questions relatives au statut résidentiel, une section relative à la situation foncière et, enfin, une partie portant sur les coûts de construction. La stratégie de collecte a consisté à administrer d'abord le questionnaire aux délégués de quartier pour leur permettre de prendre connaissance des informations recherchées et de se sentir à l'aise pour introduire, en cas de besoin, les enquêteurs auprès des habitants. Dans un premier temps, le chercheur s'adresse au délégué en présence des enquêteurs affectés à la zone concernée. Ensuite, il est demandé à ce délégué d'indiquer aux enquêteurs les limites de leur espace de compétences" et d'introduire celui-ci auprès des personnes réticentes.

L'objectif était d'arriver à toucher au moins le quart de la population. Pour ce faire, un saut de 3 logements devait être respecté par l'enquêteur chaque fois qu'un questionnaire avait été rempli dans un logement. Ainsi, avec un logement enquêté sur quatre, un échantillon de quarante enregistrements a pu être constitué. Les résultats obtenus ont largement servi à l'analyse de la partie pratique.

## **5-LES CONTRAINTES DE LA THESE**

Les obstacles sont inhérents à toute recherche universitaire. Ils constituent le lot quotidien, si l'on peut dire, de l'étudiant mais ceux-ci peuvent être gérés, une fois insérés dans un calendrier de recherche, au travers d'une méthodologie souple qui puisse les dépasser. Cependant, **nous formulons deux regrets qu'il n'est pas vain de rappeler :**

- La première difficulté dont notre recherche eut à souffrir est liée du fait que les constats les plus menés en terme de travaux de recherche , réflexions , évaluations et mouvements de sensibilisation autour de la question de la résorption de l'habitat précaire en Algérie , connaissent une avancée plus que timide et les études s'intéressant plus spécifiquement aux effets des projets et politiques de résorption de l'habitat précaire témoignent entre autres d'une lenteur à intégrer des idées , des analyses et des faits demeurant encore peu documentés..

- A l'épreuve, on a également pu constater , que la connaissance des caractéristiques de l'habitat précaire, ou de phénomènes parallèles tels que la pauvreté, le chômage ou encore le secteur informel, souffre en Algérie de l'imprécision , et de la variabilité des concepts et indicateurs utilisés. Elle est aussi limitée par la difficulté de recourir à d'autres moyens de collecte de l'information, pour compléter et rendre plus fiables les données des recensements généraux de la population qui constituent la principale référence en la matière.

## **6-LA STRUCTURE DE LA THESE**

Cette recherche est structurée en trois parties, la première illustre les mécanismes d'interactions de l'amplification dans divers secteurs de l'économie et de la société (influence sur le mode de vie urbain et sur le comportement des populations) dans une dynamique d'évolution des villes du Sud et plus particulièrement des quartiers précaires et leurs manifestations récurrentes. La deuxième partie a permis de discerner la dislocation des politiques du logement qui s'épuisent depuis plus de dix ans à surenchérir sur des leviers d'intervention, dont la disjonction est avérée. On sait aujourd'hui que l'alourdissement de l'habitat précaire ne constitue que la partie émergée de ce processus. Cette partie restitue le fait que ce phénomène persiste, s'amplifie et entraîne, des dysfonctionnements et des conflits sociaux importants et les tentatives, même positives et pertinentes en vue de l'éradiquer ne modifient pas fondamentalement le constat. Enfin, la troisième partie présente nos études de cas , à travers les évaluations et les enseignements tirés pour susciter une réflexion en

profondeur sur de nouvelles pratiques à mettre en œuvre, surtout en direction des plus démunis et particulièrement ceux logés dans la précarité.

La thèse s'achève par une conclusion générale et des recommandations. Ces dernières sont élaborées sur la base d'analyses et d'interprétations des résultats obtenus dans les précédents chapitres. De nouvelles propositions sont avancées pour pouvoir mettre en pratique et d'une manière efficiente et plus opérante des projets et politiques de résorption de l'habitat précaire.

# **PREMIÈRE PARTIE « PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT PRECAIRE, ECHELLE ET PARAMETRES DE REFERENCE ».**

## **INTRODUCTION**

La fin du 21ème siècle a certainement marqué un tournant dans l'économie des pays en développement, avec une recrudescence de l'inflation dans divers secteurs de l'économie et de la société. Amorce d'une rupture globale dans la vie économique, ce point d'inflexion met cruellement en évidence la vulnérabilité de ces économies dépendantes pour la plupart. Centres de pouvoirs et d'argent, elles représentent toujours plus fortement les maillons d'une mondialisation technologique et économique.

Le premier chapitre sera consacré à l'urbanisation des pays du sud qui aura été fortement impulsée par cette conjoncture, cette tendance va se poursuivre. En ce début de siècle et de la forte influence qu'exerce le mode de vie urbain sur le comportement des populations.

Ce poids du nombre, pour reprendre l'expression de (Paquot T, 1996, p 64) a de plus en plus de peine à se frayer un chemin dans cette "jungle urbaine" faite d'occupations foncières irrégulières, d'activités économiques informelles, de ségrégations sociales grandissantes, de pauvreté et n'a pas enrayé un accroissement de la ségrégation sociale et une détérioration des ressources environnementales (Cohen J-L, 1991, p 59).

Dans le deuxième chapitre, notre questionnement sur les logiques internes de formation et de développement de l'habitat précaire s'insère dans ses fondements théoriques et méthodologiques de base dans cette problématique générale. Afin d'amorcer une réflexion théorique, nous avons essayé de replacer le champ de l'habitat précaire dans le sillage des grands courants de pensée qui ont tenté de rationaliser l'action humaine. Si, on s'accorde à reconnaître l'ampleur de l'habitat précaire et à qualifier certaines de ses manifestations, on a encore des difficultés à mettre un contenu précis aux différentes expressions utilisées pour l'appréhender.

Ainsi, ramener le débat à l'échelle internationale porte sur l'identification des formes d'habitat précaire et sur la délimitation des concepts utilisés à travers la profusion d'appellation et leur relation avec d'autres phénomènes qui leurs sont symétriques notamment les phénomènes d'exclusion, de pauvreté dont on ne peut les dissocier. D'autant plus que ni le

chercheur, ni le praticien ne pourront isoler l'habitat précaire du contexte socio économiques dans lequel il s'inscrit.

En fait dans le cours du texte, on alterne souvent l'analyse centrée en Algérie avec des études réalisées dans d'autres pays. L'approche comparative, permet à notre sens de souligner l'origine des phénomènes locaux, et de montrer aussi les conditions propices à certaines manifestations récurrentes dans de nombreux autres pays.

Dans le troisième chapitre, après avoir posé en termes du débat à savoir ce qui relie ou singularise l'Algérie par rapport à d'autres pays du tiers monde confrontés à une croissance urbaine toute aussi problématique, nous nous concentrerons sur les enjeux, les mécanismes et les éléments constitutifs de la crise de l'habitat, afin de se doter des moyens de comprendre le développement de l'habitat précaire et la façon dont la planification urbaine contribue à le créer et à l'entretenir.

# **CHAPITRE I**

**« DES DESEQUILIBRES URBAINS GENERATEURS DE  
DYSFONCTIONNEMENTS ».**

**CONCEPTS ET DEBATS.**

## Introduction

La croissance rapide des villes s'est accompagnée, sur l'ensemble des continents et à des degrés divers, de mécanismes de production urbaine déroutants qui ont mis à mal les équilibres territoriaux et la gestion des agglomérations.

Tous les peuples de la planète sont affectés par ces phénomènes dans leur vécu quotidien et les observateurs les plus avertis ont du mal à maîtriser tous les tenants et aboutissants.

Les chiffres sont connus, le rythme de la croissance de la population dans les pays du sud est sans précédent dans l'histoire.

Les mutations démographiques que les pays du nord ont connu sur des siècles, les pays du sud subissent en quelques décennies, la poussée est inexorable et a porté la population urbaine du sud de 40% de la population urbaine totale en 2000 et à plus de 50% en 2020 (1). Il s'agit de 170000 personnes qui, chaque jour viennent s'ajouter aux villes du sud ! ou encore un besoin de créer près de 40000 logements par jour dans les pays en développement . La plupart des mégapoles seront dans les pays du tiers monde, en particulier en Asie. Si le 20ème siècle était celui de l'achèvement de la transition démographique et de la conclusion de la transition urbaine, le 21 ème siècle des villes, pour le meilleur et pour le pire .La communauté internationale ne peut plus faire l'impasse de cette réalité ( Bret B, 2002, p 52) .

L'Asie donc, mais aussi l'Afrique sont les deux continents dont la croissance urbaine, qualifiée de « démesurée » a engendré un réflexe de panique.

Avec une urbanisation de l'ordre de 20à 25%, ces pays connaissent des taux de croissance urbaine vertigineux (ONU, Dar Essalem, Nairobi, 2001).

Désormais les métropoles jouent le rôle de villes -mères au sein du système urbain mondial (2). Dans les pays en développement, elles représentent sur le plan national, le moteur de toute croissance qu'elle soit économique, culturelle ou politique, et sur le plan international, elles constituent une plateforme indispensable à l'extension des échanges extérieurs (3). Bien que découpé à l'aune des référents mondiaux, ce tiers monde urbain si proche dans sa symbolique (gratte-ciel, la grande avenue,l'aéroport...) est moins d'être univoque. Il se fragmente, se fracture selon une courbe qui suit la topographie de la pauvreté. En effet cette omniprésence de l'urbain n'atténue pas les grands déséquilibres mondiaux, elle les structure de façon nouvelle, rassemblant plus encore les centres mondiaux de pouvoir somme toutes partout très soutenue, l'appauvrissement de la plupart des pays, avec la cohorte d'inégalités qu'accompagne souvent l'extraversion des marchés, et l'imposition d'un modèle de

développement néo-libéral au détriment des maillons les plus faibles des réseaux mondiaux de décision, et en particulier, les régions rurales, les villes secondaires et les petites agglomérations régionales.

Si les grandes agglomérations du tiers monde peuvent désormais se prévaloir d'une primauté mondiale sur le plan démographique, elles restent très nettement en retrait en terme de puissance financière et économique. Leur gestion tend à se complexifier. D'une part, parce que l'importance du phénomène requiert des réponses massives et immédiates, d'autre part parce que les choix techniques et urbanistiques, effectués par les décideurs publics et privés hors de toute considération sociale et sans concertation avec les populations concernées, risquent d'aggraver la conflictualité urbaine, accumulation des problèmes techniques, élévation des risques sociaux et environnementaux. Les conditions d'habitat réservées aux familles démunies des villes du tiers monde représentent une parfaite démonstration de ces enjeux (Rossel P et Bolay J-C, 1994, p 189).

Si bien que la référence est immédiate à l'image d'une ville à la croissance accélérée et incontrôlée, organisée en dehors des circuits et des règles formelles du pays en matière d'appropriation du foncier, d'urbanisme, de construction, de salubrité et de respect de l'environnement au point qu'à coté des villes « officielles » se sont développées des villes illicites, informelles, non reconnues, évoluant selon leurs propres normes, en marge des lois du pays.

En échappant au contrôle officiel, la ville informelle est apparue de plus en plus comme une menace pour l'équilibre social et l'harmonie du développement urbain, ce qui a conduit les autorités à réagir, quasiment sous la contrainte du fait accompli (4).

Cette représentation est d'ailleurs tout à fait légitime puisque la conviction est répandue que l'incapacité voire l'impossibilité de produire une ville entièrement moderne ou tout simplement de gouverner sa croissance, entraîne des conséquences fort négatives.

Premièrement, une croissance urbaine incontrôlée demande des coûts d'investissements et de gestion pour le fonctionnement de la ville qui ne serait pas justement du point de vue strictement économique, sans atteindre pourtant le niveau d'efficacité souhaité. Désormais, des « coûts » pèsent souvent très lourdement sur les économies, nationales au point que certains auteurs tels que ( Salama P , 1991, p 98) et (Harris N, 1992, p 113) considèrent que la

ville comme étant une des causes primaires de l'endettement extérieur des pays en développement, il s'agit à vrai dire d'une position qui n'est pas appuyée sur des données sûres (par ailleurs difficiles à rassembler), puisque ce problème se pose évidemment de façon très différente selon les pays, les processus d'urbanisation qu'ils ont connus dans le passé et les processus d'urbanisation en cours. Mais qui montre de toute façon, l'importance du phénomène urbain vis-à-vis du problème du développement économique en général.

Deuxièmement, cette croissance par « morceaux » rajoutés l'un à l'autre est à la base d'une sectorialisation voire d'une ségrégation sociale accentuée (5). L'addition successive de quartiers précaires en dehors d'une politique conséquente, produit une hiérarchie entre différentes parties de la ville qui se traduit facilement par une discrimination plus ou moins évidente dans la disponibilité ou tout simplement l'accessibilité aux équipements et aux services.

Actuellement, le problème est abordé par les gouvernements et les organisations internationales, sous l'angle de la lutte contre la pauvreté, nouvelle priorité des institutions de Bretton Woods. Un axe central de ces politiques réside dans l'amélioration des conditions de logement, ainsi que l'affiche par exemple la campagne de la Banque Mondiale et des Nations unies pour « des villes sans taudis » questions procuratrice : des villes sans taudis on des villes sans habitants de taudis ?

La question renvoie à la dialectique de l'exclusion et de l'intégration et à l'utopie on à l'hypocrisie de posture qui prétendent supprimer l'exclusion. Voir au contraire ces dimensions en tension l'une par l'autre, dans des dynamiques sociales qui les médiatisent.

L'examen des traits communs des villes du tiers monde, sous tend une perspective analytique qui voit qu'elles sont désormais la référence première pour une majorité des hommes et des femmes. Leur environnement, leur milieu de vie est aujourd'hui traversé de contradictions toujours plus fortes entre l'image de modernité que les autorités veulent symboliquement imposer et la réalité que déploient les pauvres pour faire face à leurs besoins. Que faire et comment faire pour dépasser ce qui trop souvent apparaît comme inéluctable : ségrégation spatiale et discrimination socio-économique notamment à travers le phénomène croissant de l'habitat précaire ?

Force est de constater aujourd'hui que l'habitat précaire est un fait social qui s'inscrit dans un contexte très vaste, bien au-delà de la simple réalité ponctuelle d'établissements humains

incontrôlés et organisés. Il paraît de nos jours quasi universel : A l'Est comme à l'Ouest ,au nord comme au sud ,par delà les systèmes économiques et les niveaux de développement ,chaque jour révèle à l'opinion publique son lot de population « sans domicile fixe ». L'exclusion par le logement n'est pas l'apanage des pays du Sud. En Europe, il y aurait quelques 3 millions de sans-abri et entre 15 et 18 millions de personnes mal logées, presque autant d'ailleurs qu'aux Etats-Unis (6).

## **1- Problématique générale de l'habitat précaire**

Cette généralisation du problème n'est pas récente et n'est pas strictement liée à la crise économique mondiale latente, mais sans vouloir sombrer dans un excès de détails, le sujet est considérable, et la précarité est un problème aussi vieux que l'urbanisation, nous tenterons ici un rappel historique avant d'aborder les questions actuelles à partir des leçons de l'histoire.

La crise de l'habitat et des villes dans sa forme moderne est apparue en Angleterre au début du XIX siècle, puis en Europe, comme une conséquence étroite de l'industrialisation massive autour des grandes villes de l'époque : intense exode rural, développement rapide des quartiers ouvriers, recouvre plusieurs formes d'insalubrité où l'entassement des pauvres dans un bâti pourri non doté d'assainissement, ce qui a favorisé la propagation de maladies ravageuses à la fin du siècle.

Sommairement la situation peut être résumée de la façon suivante :

Le capitalisme naissant et le libéralisme triomphant, la dictature des propriétaires aidant sachant que la cause majeure relève du « rapport social » ; l'insalubre est devenu un secteur très rentable, il y a des intérêts puissants en jeu (7), ce qui a fait que l'insalubrité se développe avec l'enrichissement de la société avec l'ignorance des données élémentaires de l'hygiène.

Ces quartiers deviennent rapidement les foyers de périlleuses épidémies qui vont toucher l'ensemble de la population urbaine.

Les réactions ont été tardives, partielles et inefficaces, surtout en France. Après la première guerre mondiale, l'explosion urbaine, le resurgissement d'un milieu des contestataires ,la peur de la mort, va avoir un effet salutaire sur les couches dirigeantes et se traduire dès le milieu du siècle par de nombreuses initiatives ( publications commissions d'enquête parlementaires ad hoc , formation d'associations caritatives, premières lois sur l'urbanisme, mise en avant de l'expropriation pour résoudre les problèmes fonciers urbains , contrôle du développement

urbain par l'administration , formation des élites administratives capables d'appliquer les lois, création de subventions à la construction d'habitat ouvrier).

Cette crise se propage notamment dans la plupart des pays en voie de développement tout au long du XX siècle comme une conséquence de l'exode rural et de forts taux d'accroissement démographique mais sans s'accompagner de l'industrialisation massive dont elle était le corollaire en Europe occidentale et débouche par conséquent sur des situations de très grande misère.

## **2-Extension de l'habitat précaire : la mondialisation de la précarité**

Cette mondialisation de la précarité , la peur de ses conséquences , a entraîné dès le début des années 70 la mise en place d'une stratégie à l'échelle de la planète initiée par les organismes internationaux ( conférence des nations unies à Vancouver en 76, création du centre des Nations Unies pour l'habitat , année internationale du logement des sans abris , projets pilotes dans beaucoup de pays du tiers monde , nombreux travaux de l'OMS sur les rapports entre santé et logement , échange d'informations etc).

Cet effort n'a eu que peu d'effets sur le terrain, selon les estimations du centre des Nations Unies pour les Etablissements Humains (8), on dénombreait 837 millions de personnes vivant dans l'habitat précaire notamment les bidonvilles en 2001 contre 712 millions en 1993. Les plus connues et médiatisées sont celles du Grand Mexico, la cité des morts du Caire, ainsi que les *Baranguays* de Tondo à Manille, les *barriadas* de Lima, les *Fevelas* de Rio et les slums de Mumbai (Bombay).

Les situations de précarité du logement sont visibles dans la plupart des villes du monde, les quartiers de squatters, les favelas et les bidonvilles, privés d'eau de services de voirie, d'électricité, de transports et de services sociaux, sont les expressions urbaines les plus évidentes des phénomènes de pauvreté et d'exclusion sociale. Force est de reconnaître que les conditions de vie d'une majorité des habitants des pays en développement se sont dégradées au cours des années récentes.

### 2-1 « L'autonomisation » de la ville vis-à-vis de l'état

L'industrialisation et la mondialisation des échanges ont provoqué jusqu'ici la croissance urbaine, accentuée ici comme ailleurs par une difficile transition démographique. La part de la population urbaine dans le monde est sans doute largement sous-estimée, la

plupart des appareils statistiques nationaux adoptant une définition restrictive de l'urbain inspirée des modèles occidentaux.

Or, le poids d'une croissance démographique somme toute partout très soutenue, l'appauvrissement de la plupart des pays, avec la cohorte d'inégalités qu'accompagne souvent l'extraversion des marchés, et l'imposition d'un modèle de développement néo-libéral favorisent l'autonomisation contrainte des citoyens face à l'état. Emplois, logements, services ne peuvent plus être fournis par les états, comme ceux du tiers -monde qui doivent dans la plupart des cas jongler pour trouver les devises permettant de financer cet « échange inégal ». Dans ces conditions, la production de logements par le secteur public perd pied, et laisse le champ libre à la production spontanée, cette dernière se produit surtout de façon « non-réglémentée », tant au niveau des terrains utilisés que des constructions (9).

On a trop souvent tendance à ne penser ces quartiers que dans leur réalité présente. Sans doute pourtant, les considérations non comme des marges de la ville mais comme les faubourgs de demain permettraient une approche plus féconde, moins basée sur les préjugés que fondée sur des analyses urbaines comme on en mène ailleurs dans la ville et en centre-ville(10) .

## 2-2 L'engendrement de la ville

Si la recherche en ce domaine, s'est ou tente dans la plupart des fois de se débarrasser de quelques préjugés, de nombreuses traces écrites et la dénégation de toute véritable organisation, peuvent être aisément trouvées ici où là (11).

Le postulat de la dégradation progressive qu'engendre l'habitat précaire en arrive à occulter la question du tracé urbain. En n'accordant de place qu'au seul bâti, la plupart des études, en arrivent même à négliger la composition urbaine, pour parfois nier d'ailleurs son existence.

Dans ce cas, de l'habitat dit spontané ou clandestin, il est effectivement difficile de passer sous silence la composition urbaine qui y présidait : après que chaque unité ait abri temporaire, « la position des rues et les limites des lots furent définies et les familles se relogèrent ou cela fut nécessaire (12).

Cependant, dès lors que le tissu urbain présente un aspect extérieur complexe, qu'il s'écarte de la trame orthogonale, que le tracé des rues n'est pas directement cohérent pour l'urbaniste formé à l'école de la ligne droite, l'affaire est directement classée : le tissu urbain est désordonné. Si bien qu'il n'y a pas eu de planification préalable résultant d'adjonctions de volontés individuelles ou de tracés « organiques » dénués de cohérence urbaine.

La dernière tendance relevée dans la recherche sur la création de la ville populaire soulevée par (Schlyter T, 1979, p 69) sur le quartier de George, en Zambie met en avant la prise de conscience progressive parmi les habitants de la nécessité de composer l'espace urbain afin d'obtenir entre autres une régularisation plus aisée. On commence donc à prendre en compte les pratiques habitantes, mais toujours avec en toile de fond l'idée que l'irrégularité des formes signifie absence d'ordonnement, de structuration préalable ou de correspondance avec des normes sociales et culturelles originales : « la construction de ce type de quartier est de moins anarchique. Les habitants prennent en effet conscience de la nécessité d'ordonner, de structurer le quartier » (13).

Enfin, deux auteurs se sont résolument penchés sur le thème de la genèse des espaces de la ville, (Navez- Bouchanine F, 1991, p103) et (Lechtymy S, 1992, p131), avec une étude particulièrement fouillée des modes de constitution socio- spatiale intentionnels dans des quartiers populaires de la Martinique.

### **3- Débat international**

La question du logement pour les bas revenus ; plus précisément, le phénomène d'exclusion des plus pauvres a rarement été analysé dans sa relation avec les autres phénomènes qui lui sont symétriques et dont on ne peut les dissocier : la situation du logement des groupes à très bas revenus, déjà difficile au cours des années 1960-1980, tend à se détériorer à partir des deux dernières décennies et confrontés à l'urgence de « que faire ? » montre que l'intervention des pouvoirs publics ,a parfois activement et intentionnellement contribué à cette exclusion ; en particulier au cours des dernières décennies. Or, les anciennes politiques de résorption, inévitablement sélectives et discriminatoires, ont souvent contribué à l'accélérer notamment, dans le contexte socio-économique des villes du tiers monde, qui réduit considérablement les effets des interventions étatiques dans ce domaine (14).

A cet effet , il semblerait que la tentation est grande ,tant que chercheur et même pour les praticiens , de ne pas isoler la question de l'habitat précaire du contexte socio économique dans lequel il s'inscrit ,et par suite ,de préconiser des interventions étroitement liées non sectorielles visant à agir sur l'habitat précaire et en même temps sur les mécanismes générateurs de ces situations ,symptômes parmi d'autres de formes et de niveaux de développement dépendants et de structures sociales inégalitaires.

### 3-1- La question du logement dans le débat international

Les impacts sociaux de l'ajustement structurel et les corrections qui lui sont apportées, ont placé la question du logement dans le cadre de la lutte contre la pauvreté à l'échelle mondiale, surtout depuis le début des années 1990.

Les couches sociales les plus démunies en ont été inévitablement exclues favorisant l'apparition, dans de nombreux pays, de l'habitat spontané, sous-équipé et non réglementaire à côté des bidonvilles.

L'un des résultats d'Habitat II a donc été la consécration de la décentralisation et de la participation comme nouvelles stratégies, acceptées par plusieurs pays, pour accélérer la réalisation des programmes et projets de développement urbain.

La première évaluation quinquennale du « Programme pour l'habitat » a eu lieu à New York en 2001 (Habitat II+5), tant des gouvernements que ceux des institutions financières internationales, ne suivent pas.

Cependant, les résultats obtenus ne sont pas négligeables, du moins en ce qui concerne les questions du logement en général, et celles des bidonvilles en particulier. Chaque pays recherche des méthodes appropriées pour traiter ces questions selon son niveau de développement économique et ses moyens financiers disponibles.

En ce qui concerne la préoccupation internationale relative aux bidonvilles, Cities Alliance (émanation de UN-Habitat et de la Banque Mondiale) a initié en 1999 un vaste programme de « villes sans taudis » s'étalant sur une dizaine d'années et concernant près de 100 millions d'habitants à travers le monde. Cette initiative a stimulé de nouvelles réflexions et de nouveaux projets dans plusieurs pays, dont le Maroc.

De nouveaux concepts apparaissent pour le secteur de l'habitat (bonne gouvernance, planification participative, participation communautaires, protection de l'environnement, droit à un logement convenable, lutte contre l'exclusion des plus démunis...). Cependant, ces concepts dont certains sont prônés, sous d'autres appellations, depuis longtemps dans plusieurs pays, sont à utiliser avec modération et qu'il importe d'adapter à chaque échelle d'investigation (nation, région, ville et quartier) au risque d'effets pervers : redondance d'idées et d'expériences, gaspillage des ressources, insensibilisation de la population, etc... (15).

### 3-2 La progression de l'habitat précaire et la montée de la pauvreté urbaine dans les villes du Sud :

Il y a plus d'une vingtaine d'années de cela, (Galbraith J-K, 1979, p 134), dans son ouvrage « théorie de la pauvreté de masse » pourfendait déjà l'idée selon laquelle des facteurs « naturels » permettrait d'expliquer pourquoi les pauvres sont toujours plus pauvres et voient leur nombre augmenter.

Trois dimensions essentielles de l'évolution du monde actuel configurent à un titre ou un autre, la scène sur laquelle se jouent notre présent et notre futur : l'urbanisation du monde, la mondialisation des échanges économiques et la dégradation des ressources environnementales. Si nous essayons d'examiner la situation actuelle et sans vouloir tomber dans un excès de chiffres, bien que notre époque soit marquée par les progrès technologiques et l'accumulation de richesse, la pauvreté touche un nombre croissant de personnes. Alors que la population mondiale était de 5,9 milliards d'êtres humains en 1998, 1,2 milliards d'entre eux vivaient avec moins d'un dollar par jour (et plus de 2 milliards avec moins de 2 dollars). En 2000, le nombre de pauvres vivant avec moins d'un dollar par jour s'approchait de 1,5 milliard et les estimations pour 2015 sont de l'ordre de 1,9 milliard d'indigents dans le monde (16). Tout aussi préoccupant que l'accroissement du nombre de pauvres dans le monde, on constate que le revenu des pauvres a tendance à diminuer, selon les sources les plus récentes des Nations Unies.

En revanche, dans la plupart des pays en développement, le mouvement spontané d'urbanisation, consécutif à l'occupation irrégulière de propriétés publiques ou privées, continuera à créer l'essentiel des villes (17). L'extension des villes est toujours en avance sur la réalisation des travaux d'aménagement et la fourniture d'équipements publics. Ainsi, la montée de la pauvreté urbaine s'accompagne d'un décalage entre la ville légale et la ville informelle.

#### **3-2-1 En Algérie : une situation sociale et économique en transition**

La pauvreté urbaine en Algérie à titre d'exemple n'a jamais été étudiée pour elle-même, car cela n'a jamais été non plus un enjeu majeur. Avec la transition économique, les recherches sur la pauvreté rurale qu'urbaine commencent à être entrepris vers les années 90 afin d'identifier la pauvreté produite par ces nouvelles conditions et questionner le processus d'appauvrissement relatif aux questions suivantes : qui sont les pauvres, comment se repartissent-ils dans la ville ? pourquoi sont-ils pauvres ? quel est leur degré relatif de

pauvreté ? comment font-ils pour survivre ? quelles sont leurs conditions de vie (logement et environnement urbain) ? et quelles sont leurs principales difficultés ? Ces réflexions amènent-elles à reformuler graduellement le questionnement sur la pauvreté urbaine en Algérie ?

La perception même de la pauvreté y est différente, combien même une liste d'indicateurs communs est retenue, la pauvreté urbaine est diffuse dans la ville, elle y est « officielle », visible et concentrée notamment dans les bidonvilles.

Nous avons une image globale de la pauvreté urbaine, en Algérie, et un portrait global aussi des conditions dans lesquelles vivent les populations en milieu urbain comme le reste des pays en développement et à la pauvreté tout court selon la carte de la pauvreté en Algérie (18), on constate que bien que la pauvreté urbaine en Algérie a été marquée de caractères propres qui ne sautent pas aux yeux à première vue, les pauvres participent comme même à la dynamique urbaine, et par conséquent leur droit de cité est questionné même si les conditions environnementales sont extrêmement négatives, déchets égouts, sont le sort communs aux pauvres.

### **3-2-2 Les pauvres, comment les définir ?**

Mais qui sont ces pauvres ? Cette question n'a rien d'académique et n'est pas plus innocente que les réponses diverses- que proposent les différents auteurs. Nous nous référons ici à des études et recherches récentes.

Plusieurs auteurs, et en particulier ceux qui travaillent en Asie, prennent comme critère, le revenu : les pauvres constituent les populations à faibles revenus.

Un autre ensemble de recherches, de plus en plus nombreuses aujourd'hui, aborde le problème des pauvres en prenant comme critère la non conformité aux lois et aux normes concernant l'occupation du sol et du logement (titre de propriété ou contrat légal de location), aux règlements d'urbanisme, aux règlements de la construction (Baross J-A, 1983, p 98).

Une problématique de classe, apparaît très fréquemment dans les écrits des auteurs latino-américains qui ne sont cependant pas toujours d'accord sur le tracé des frontières à l'intérieur desquelles s'inscrirait l'habitat des pauvres. Pour certains (Mier Y, 1981, p36), les pauvres sont, en quelque sorte, ceux qui ne peuvent pas payer le prix d'un terrain et d'un logement sur le marché formel. Ce point de vue qui marque presque rituellement « l'enquête socio-économique » qui précède la plupart des interventions publiques dans le domaine du logement se réfère à une logique technico-financière (définir une population-cible et s'assurer

de sa solvabilité). Le caractère réducteur d'une telle approche et son incapacité à rendre compte de situations où le revenus provenant d'activités « informelles » occupent une place essentielle a été maintes fois critiqué- y compris par ceux qui ont recours – mais il reste très largement dominant.

### **3-2-3 La conceptualisation et la mesure de la pauvreté urbaine**

La notion de pauvreté évolue. Les notions de vulnérabilité, d'exclusion et d'impuissance rapportées aux individus et aux groupes sociaux sont ainsi introduites. Cette dernière définition est multidimensionnelle puisque la pauvreté est conçue comme la privation des capacités fondamentales dont les causes renvoient à des analyses politiques, institutionnelles, sociales et économiques.

La pauvreté est un concept complexe qui fait référence à une série de notions qui sont aussi de nature subjective, comme le besoin, l'inégalité ou la privation et qui ne peuvent être uniquement évalués en termes matériels.

Centré initialement sur les questions de distribution des ressources et des biens, la problématique de la pauvreté, par le biais des institutions de Bertton Woods, s'est progressivement focalisée sur les pannes des relations sociales, la question des droits des citoyens et l'absence de capacité de choix (développée, en particulier, dans les travaux du prix Nobel d'économie (Amartya Sen 1998) : on est ainsi passé du thème de l'égalité des conditions à celui de l'égalité des chances.

La perception sociale de la pauvreté n'est pas la même dans une société pauvre et dans une société riche<sup>(1)</sup>.

La définition de la pauvreté ne peut donc se limiter au revenu (pauvreté monétaire) et la lutte contre la pauvreté urbaine doit prendre en compte les questions sociales, institutionnelles et politiques selon les niveaux suivants:

1) En terme d'accès à la satisfaction des besoins sociaux fondamentaux (se nourrir, être éduqué, pouvoir être soigné. Cette approche est à l'origine de l'IDH (Indice de Développement Humain – élaboré par le PNUD)

---

<sup>(1)</sup> ONU, la disponibilité des moyens de lutter contre la pauvreté, notamment par la coopération internationale, posée comme préalable à un développement urbain durable. Communiqué de presse, date : 07/ 06/ 2001, réf : AG/1156.

2) En terme plus larges d'actifs, parmi lesquels, pour un individu, on distingue le capital naturel (la terre, l'eau les ressources environnementales), le capital social (les liens de solidarité entre membres d'un groupe social, l'accès aux institutions), le capital humain (les connaissances, l'aptitude au travail, la santé, le patrimoine, l'accès aux infrastructures de base, les moyens de production), le capital financier (l'épargne, l'accès au crédit, la couverture des risques).

3) En terme dynamique de fonctionnement social (l'autonomie, la dignité), c'est à dire la capacité d'agir, d'exprimer ses opinions, de faire face à ses obligations sociales et culturelles. Ce point de vue est défendu par Amartya Sen, pour qui la définition de la pauvreté est indépendante de la politique à suivre, car cette démarche, assure que l'absence de ressources publiques pour contribuer à l'éradication des privations graves ne nous incitera pas à redéfinir la pauvreté elle-même. » La recommandation politique est conditionnée par sa faisabilité, mais la reconnaissance de la pauvreté ne doit pas se plier à cette limite ».

L'autre point de vue plus rare et plus étrange à priori, et qui a l'air quelque peu cynique, est défendu par (Simmel G, 1988, p82). Ainsi pour cet auteur, la pauvreté est un fait social. Pour lui, « les pauvres tant que catégorie sociale, ne sont pas ceux qui souffrent du manque et privations spécifiques, mais ceux qui reçoivent assistance ou devraient la recevoir selon les normes sociales ». La pauvreté est donc non pas « un état quantitatif en elle-même », mais définie « par rapport à la réaction sociale qui résulte d'une situation spécifique ». La pauvreté est ainsi relative. Et il est extrêmement significatif « d'observer quel degré de besoin chaque groupe considère comme zéro au-dessus ou au dessous duquel la pauvreté ou la richesse commence ». Pour G. Simmel, la pauvreté doit être définie et identifiée en fonction de l'effort que la société est prête à consentir pour l'alléger ou l'éradiquer.

### 3 -3 L'exclusion, un phénomène aux multiples facettes

L'exclusion repose sur l'incertitude conceptuelle d'une notion bien mal cernée, à défaut d'être clairement définie, et de toute façon viciée par les débauches médiatiques qui la pervertissent en un effet de mode. Les géographes utilisent encore peu ce concept (par exemple, absent du dictionnaire critique « les mots de la géographie » sous la direction de (Brunet R, 1993, p 113). Pourtant le terme d'exclusion peut être facilement rapproché de celui du terme, éminemment géographique, d'enclavement qui renvoie à la fermeture d'un

territoire, enkysté dans les tissus sociaux englobant comme un corps étranger inassimilable (Steck B., 1998 , p 71) .

Ce mot a envahi le langage politique et journalistique. La réalité que recouvre le terme d'exclusions, de plus utilisé pour remplacer celui de pauvreté, demeure cependant floue. En effet, dans les processus multiformes de paupérisation, de rupture des liens sociaux, de mise à l'écart de groupes sociaux, de déni de droits, ont progressivement été désignés par un terme unique, englobant et réducteur à la fois, celui d'exclusion. Si exclusion et pauvreté se recoupent souvent, les termes ne sont pas synonymes pour autant. L'exclusion renvoie davantage à l'intégration, à l'insertion, qu'à la pauvreté stricto sensu. Néanmoins, la pauvreté peut-être la conséquence d'une série d'exclusions de type politique ou social, car les discriminations liées à l'appartenance à un sexe ou à une minorité augmentent les risques de pauvreté du groupe marginalisé (19).

Force est d'abord de constater que l'exclusion sociale , notion explorée par la sociologie tandis que la pauvreté fait partie du territoire des économistes est un concept né en Europe à la faveur de l'augmentation vertigineuse du nombre de pauvres. Si le concept s'est internationalisé, il n'en recouvre pas moins des réalités différentes.

C'est dans ses manifestations urbaines, immédiatement visibles, que « l'exclusion » est la plus intolérable. Les sans domicile, les expulsions de logement ou des bidonvilles, le sentiment d'augmentation de la mendicité sur l'espace public, renforcent les analyses en termes de « relégation » de certaines populations hors de la société, hors de la ville. Mais l'approfondissement des inégalités socio-spatiales s'accompagne de risques sociaux grandissants, les exclus revendiquant de plus en plus un « droit à la ville » (20). L'habitat précaire représente une réalisation hyperbolique d'une logique d'exclusion économique et sociale. C'est une forme urbaine spécifique qui conjugue tous les composants de l'exclusion. Finalement l'exclusion sociale est une expression très controversée, tendant à stigmatiser les individus : dès lors que l'on reconnaît non plus seulement un « état » mais un « statut » de l' « exclu », on légitime les processus de vulnérabilité et d'exclusion de l'individu, acceptant la dualité de la société comme une fatalité.

### 3-4 Le secteur informel

Le terme « informalité » soulève les mêmes problèmes de définition lorsqu'il est appliqué aux activités économiques et à l'emploi qu'en matière d'établissements humains : il est défini négativement. Ses principales caractéristiques sont connues, mais dans de

nombreuses situations, la frontière entre le formel et l'informel reste floue (Durand-Lasserre A et Tribillon J-F, 2001, p 26) (21).

De façon générale, l'informel est considéré comme un secteur « passif » mais s'exerçant dans l'illégalité parce que non enregistrées (l'unité elle-même ou les travailleurs) souvent par défaut ou incapacité des systèmes administratifs activités du secteur informel se distinguent donc de celles du secteur formel principalement par une absence de contrôle par l'Etat. (Charmes J, 2003, p 101)<sup>(1)</sup>.

Souvent le secteur informel constitue un « point d'entrée », dans les villes, des migrants qui quittent les campagnes avec l'espoir d'avoir un revenu urbain supérieur à celui qu'ils obtiendraient dans le secteur agricole rural. Ne pouvant immédiatement trouver un emploi ou un logement dans le secteur formel urbain, ces migrants mènent des activités informelles et se logent de la même manière, celles-ci apparaissant comme une solution d'attente, et donc provisoire.

Le secteur informel ne se trouve pas en position marginale par rapport au reste de l'économie, mais en constitue un élément important dans les pays du Tiers-monde (Bret A, 2002, p 94). Car dans maints de ces pays, ce sont des pans entiers de la production et des échanges qui fonctionnent de cette façon . De toute façon, le phénomène est trop massif pour qu'une politique de répression ait une quelconque chance de succès, et surtout trop de monde perdait ses moyens d'existence avec sa disparition (Bret B, 2002, p 95).

En fait, on peut donc affirmer que le secteur informel est tout simplement la conséquence du refus de la misère pour une bonne partie de ses acteurs (Karl, 2000, p 34) et que la survie dans la ville n'est possible pour la population pauvre que par la pratique d'activités relevant de ce secteur. Ce dernier joue un rôle important dans les économies des pays en développement et renferme un grand potentiel de réduction de la pauvreté. En somme, la contribution du secteur informel à l'économie urbaine peut être considérée comme très positive lorsqu'elle constitue un tremplin à l'expansion des activités formelle, ce n'est pas uniquement le domaine de la débrouille (Troin J-F, 2001, p 113) économie est aussi considérée comme une source d'initiatives variées générées spontanément mais soutenues par la collectivité, qui produit des emplois à faible rémunération et répond aux besoins essentiels des plus pauvres.

---

<sup>(1)</sup> La définition du Secteur informel, par cet auteur, en page 509, in Dictionnaire de géographie et de l'espace des sociétés, USSAULT M., Ed. Belin, Paris, 2003.

### 3-5 Marginalité ou marginalisation ?

De tout temps les recherches sur les dynamiques et les structures sociales dans l'habitat populaire ont été imprégnées par des modes de pensée contradictoires. Jusque là la divergence des auteurs sur le thème de savoir si ces quartiers sont socialement structurés, ou bien si au contraire ils sont le miroir d'une situation de désorganisation sociale, voire d'anomie propre à la grande ville. Là encore, on retiendra essentiellement les études qui ont fait réellement progresser ce champ d'étude, tout en précisant qu'en aucun cas il ne peut y avoir de déterminisme écologique. Le mode de structuration sociale ne peut se déduire que de la connaissance empirique.

Déjà dans les années 20, ce débat était récurrent au sein des travaux des auteurs de l'école de Chicago des « ghettos » et quartiers populaires d'immigration de cette ville<sup>(1)</sup>. Les hypothèse de recherche, mais aussi les résultats d'un ouvrage de (Whyte W-F, 1943, p 98), sur une zone bidonvillisée de Chicago montrait pourtant déjà que au-delà des apparences, de la misère, cet ensemble était extrêmement structuré.

Depuis que l'on s'intéresse à l'habitat précaire, il reste des réminiscences des premiers travaux sur le thème de la pauvreté dans les grandes villes du tiers -monde. Ainsi, de nombreux travaux se sont inspirés de ceux de (Lewis O, 1976, p 65), en retenant seulement le concept de culture de la pauvreté. Dans nombre d'écrits postérieurs, les habitants des quartiers précaires sont considérés comme marginaux, c'est à dire sous intégrés culturellement, économiquement, dénués de capacité d'amélioration sociale, et enclins à la dégradation morale, à la violence. Cette assimilation reste très répandue, et en partie véhiculée par les classes dirigeantes.

Les travaux de Janice Perlman (22) permettent de reconsidérer l'assimilation fréquente entre favelas brésiliennes et marginalités. Tout d'abord, le constat de l'intégration ou de la non-intégration souffrirait d'un monolithisme méthodologique, avec l'emploi souvent sur déterminant de ratios emplois/habitant, équipement/ habitants. Si ces éléments sont incontestablement gages d'intégration, il ne faut pas négliger l'imbrication des secteurs formels et informels de l'économie. En effet, on peut considérer en allant plus loin que peut être le seul trait commun de ces habitants est leur aspiration à un partage des bienfaits de la ville, plus qu'une mise à distance.

---

<sup>(1)</sup> Voir notamment l'ensemble des travaux autour de la notion de ghetto, à partir des travaux de (Wirth E, 1982, p 194), notamment in (Hannerz U, 1983, p 73), (Grafmeyer Y et Joseph I, 1979, p 109).

A la lumière de cette problématique, la défiance vis-à-vis des résidents des quartiers précaire de la part des possédants, comme des dirigeants s'accroît au fur et à mesure qu'augmente leur nombre et en l'absence d'amélioration de leurs conditions de vie.

Certains pays comme l'Algérie, vivent ces inégalités sur le mode d'accoups brutaux (émeutes), de mouvements sociaux liés à un déficit de consommation collective. Il faut cependant rappeler que la presse et l'opinion publique refusent de caractériser volontiers par la négative les quartiers précaires, ce qui fait que la ségrégation sociale restait jusqu'à présent limitée par rapport à d'autres pays aux tensions sociales exacerbées (à Manille, Abidjan, Lima, Rio, toute la ville aisées se barricade, tandis qu'à Casablanca on cachait la vue du principal bidonville).

Or, cette défiance traduit une perception de la ville où l'habitat précaire est homogénéisante : les habitants de ces quartiers sont perçus comme catégorie homogène. Comme tels, ils sont assimilés terme à terme avec les pauvres, alors que les différents quartiers précaires accueillent selon les cas tout aussi bien des fonctionnaires, artisans, professions libérales que employés, ou travailleurs intermittents <sup>(1)</sup>.

L'oubli non fortuit de la société globale dans ce processus de reproduction, qui a du mal à se débarrasser de quelques préjugés, et des nombreuses dénégation les qualifiant de constructions désordonnées et d'un aménagement chaotique ce qui est de nature à incorporer un schéma d'interprétation dualiste de la société. Ce qui ne permet évidemment pas de percevoir comment les transformations sociales, la voie vers l'intégration réelle, peuvent être accomplies.

C'est bien le mérite de la démarche de Turner d'avoir favorisé au contraire, la description des dynamiques de changement à l'œuvre, principalement à travers la reconstitution de luttes pour la légalisation foncière, quand bien même on a parfois frôlé la survalorisation idéologique de ces catégories d'habitants.

---

<sup>(1)</sup> Dwyer D-J, 1975, « people and housing in third-world cities », Londres, Ed. ADEF, p 23, loin de former un refuge pour des migrants ruraux chassés par la pauvreté, sont simplement des banlieues » qui « fonctionnent à un niveau socio-économique plus élevé que celui des zones résidentielles des villes les plus surpeuplées ».

## 4 Mondialisation de la question de l'habitat précaire

### 4-1- Stigmatisation de l'habitat précaire

Les mots qui qualifient l'habitat précaire sont des termes du quotidien qui se sont banalisés et popularisés non seulement par le biais des médias et des autorités mais aussi par les habitants de l'habitat précaire eux-mêmes. Ils s'internalisent, formule la stigmatisation : ceux de l'extérieur, ou aussi ceux qu'elle frappe, intégrant en eux-mêmes l'image négative que les dominants ont forgée ?

L'attribution des adjectifs qualifiant par exemple le bidonville de façon dépréciative a été d'abord émise par les autres citadins, les nantis, qui utilisent ce registre discriminatoire pour démontrer leur apathie et leur mépris envers ces espaces car généralement les espaces stigmatisés de l'urbanisme sont ceux des quartiers défavorisés, (habitat populaire et habitat précaire) et ce vocabulaire désigne la ville non désirée. Mais les habitants des bidonvilles utilisent aussi ce même jargon et par là même, acceptent cette vision minorative qui en est faite.

L'image stéréotypée des « bidonvillois » vient aussi du fait que ces habitants sont perçus comme des étrangers au sein même de la ville. Soit parce qu'ils viennent des campagnes – donc jugés; une logique traditionaliste véhiculée par les migrants ruraux et les artisans et une logique moderne diffusée par la ville, facteur de changement (Saglio- Yatzimirsky M-C, 2002, p12).

Ainsi sur la conjonction d'un type matériel d'habitat, variable dans ses formes mais toujours pauvre, et de l'entassement des occupants, se fonde l'opinion extérieure stigmatisante qui, des caractéristiques connues du contenant « le logement », induit ce qui devrait être le caractère supposé du contenu « l'habitant ».

Le portrait des « bidonvillois » est celui d'une population analphabète, sans emploi, pauvre, sale, assisté, velléitaire et de basse caste. C'est pourquoi on déduit de la précarité des lieux un manque d'hygiène des « bidonvillois ». La pauvreté et la vétusté des lieux correspondraient au fatalisme des habitants. Et enfin, l'apparente désorganisation spatiale concorderait avec la désorganisation sociale.

En Algérie, comme ailleurs la représentation du bidonville est à la mesure de ce que le visiteur rapporte dans ses images d'Epinal <sup>(1)</sup>: extrême de la misère.

---

<sup>(1)</sup> Voir « La mise au propre des villes indiennes à la différenciation », Cadène P. In Annales de la recherche urbaine, 17/02/2000, p. 99-113.

(Kundu A, 1999, p 59), souligne le pouvoir obscurcissant des mots du jargon urbanistique international, qui standardisent les concepts de l'aménagement urbain et les mots de la ville, aidant ainsi à mettre en œuvre, de pays en pays, des programmes simplifiant exagérément les réalités locales, et escamotant dangereusement leurs spécificités. Ce chercheur indien, constate par ailleurs, que les colonisations française ou britannique qui ont fait apparaître des termes stigmatisants, dans certains pays et qui révèlent des connotations trop dépréciatives, cette situation disparaît peu à peu du vocabulaire de l'aménagement urbain, notamment après le mouvement de réforme de l'habitat en Angleterre. Le terme prit une acceptation technique et légale pour désigner « une habitation matériellement inadaptée pour l'habitat humain »

#### 4-2 Analogie avec les bidonvilles : deux cas de ségrégation urbaine occidentaux

La pénurie des terres urbaines pour les populations pauvres n'est pas une problématique spécifique au Tiers- monde. Les villes des pays industrialisés ont, elles aussi leurs taudis, leurs ghettos, leurs bidonvilles, leur habitat précaire. En effet aucun système de propriété foncier n'a réussi à fournir aux populations pauvres, dans les grandes villes en expansion, des logements salubres et légaux. Ainsi le Tiers monde ne détient pas le monopole des politiques foncières urbaines injustes (Durand- Lasserre A, 1987, p 152). Que ce soit les ghettos noirs de New York, le HLM de la banlieue parisienne, les favelas de Sao Paulo, les toits aménagés du Caire ou les Jhuggi- Jhompri de Delhi, et même si ce sont des contextes économiques et sociaux différents, le sentiment d'injustice et d'exclusion ressenti par les populations qui y vivent est similaire.

En analogie donc avec la situation des bidonvilles du Tiers –monde, on peut citer deux cas de ségrégation urbaine occidentaux : les ghettos américains et les HLM en France, car l'exclusion y est la même. Mais quel est le lien entre la situation d'exclusion raciale séculaire des Noirs des Etats –Unis, les quartiers populaires français en déclin et le dénuement, parfois totale, des « bidonvillois »?

#### **4-2-1 Une ségrégation raciale exacerbée : Les ghettos des Noirs américains.**

Comme dans les bidonvilles, le capital économique influe directement sur le capital en créant des espaces qui sont propres à différentes classes de population. Mais la relégation dans le ghetto américain ne découle pas, comme dans les bidonvilles du tiers monde, du seul manque cumulé de capital économique et social. C'est la peau qui en est l'opérateur originel et principal (le ghetto est noir à 96 ou 99%) (23). Tout comme pour les bidonvilles, les frontières du ghetto sont clairement marquées : le plus souvent, on passe brusquement d'un quartier exclusivement blanc à un quartier totalement noir sans la moindre gradation.

De fait, la ségrégation des Noirs est si intense et si totale, touchant toutes les dimensions possibles de la répartition spatiale et des contacts entre les races, que des démographes ont dû créer le terme d'hyper ségrégation pour la distinguer de celle des autres groupes. Le ghetto américain est une enclave de désolation urbaine et humaine où tous les phénomènes d'exclusion, réfractés à travers le prisme racial, sont comme magnifiés à l'extrême (24).

La situation des ghettos noirs est encore plus atterrante que celle des cités françaises qui se trouvent en périphérie des villes (et non pas dans les centres) et où se côtoient communément vingt à trente nationalités dont la majorité des habitants sont des Français blancs natifs de l'hexagone. Même si, statistiquement, les familles immigrées y sont nombreuses, ce rapprochement banlieue/ immigration est tout à fait spécifique au système spatial français.

#### **4-2-2 Le modèle français de la cité HLM comparé aux Bidonvilles**

Le dénominateur commun des habitants des HLM, est la faiblesse du revenu, et donc du capital économique car ce sont des logements à caractère social dont les loyers sont modérés. Cependant, cette similitude s'arrête au niveau de revenu. Car les populations de ces quartiers n'ont pas cette homogénéité dans les facteurs sociaux déterminants que sont les attributs ethniques, religieux, politiques... Donc les quartiers HLM de banlieue et autres cités regroupent des populations largement défavorisées mais qui restent, dans leur ensemble, relativement hétérogènes, comme dans le cas des bidonvilles. Les habitants des HLM, issus de milieu populaire, y souffrent de plusieurs maux dont le chômage, l'échec scolaire, la difficulté à se frayer une voie et une identité.

Aujourd'hui l'espace social de cohabitation HLM est devenu synonyme de marginalité. Phénomène accompagné d'une tendance à l'insularisation de ces zones périurbaines qui cumulent différentes caractéristiques d'isolement spatial : Elles sont en effet

coupées du tissu urbain par les grandes roades périphériques, les voies ferrées, ou les zones industrielles. L'espace des HLM est aussi caractérisé par sa dimension excentrée par rapport au centre ville. Donc éloignement par le caractère marginal, mais aussi par la rugosité de l'espace : on note en effet une mauvaise desserte par les transports collectifs. Alors que les bidonvilles peuvent être localisés en centre ville ou en périphérie, selon la vacance des terrains et les stratégies d'implantation, les zones HLM sont majoritairement confinées en périphérie (Jacquier C, 1993, p 75) (25).

On retrouve dans ces ensembles d'habitats, la même promiscuité présente dans les bidonvilles, dont les effets sont contradictoires. Le manque chronique d'insonorisation peut rendre les relations de voisinage difficiles, le sentiment d'entassement semble assez généralisé et met les locataires sur la défensive. De plus l'espace publique à disposition est lui aussi limité et l'on assiste à un phénomène généralisé de dégradation rapide de ces espaces, n'incitant pas les gens à s'y épanouir. Le moindre espace libre est donc réquisitionné. Que ce soient les cages d'escaliers, les terrains vagues ou les parkings. Mais paradoxalement, c'est aussi cette promiscuité qui rapproche les habitants et les rends solidaires. En effet, par le rapport restreint à l'espace, les réseaux de sociabilité s'inscrivent dans le périmètre restreint du territoire du quotidien. Il est donc limité spatialement et dans la diversité de l'échantillon social. Cependant des liens très solides se créent au sein de cet espace marginal, comme des réseaux informels de solidarité, associations ou regroupement culturel.

Dans les deux cas, l'espace de la pauvreté peut être vu comme la conséquence de politiques économiques, sociales, fiscales ou encore d'aménagement du territoire. Ces politiques engendrent des espaces fermés, d'exclusion où vit la population décrite comme la plus pauvre. Ainsi des facteurs apparents de convergence existent ces phénomènes de ségrégation urbaine.

D'un point de vue spatial, le modèle américain s'oppose (dans les grandes lignes) au modèle français. Quant au modèle des bidonvilles, il se rapproche plus du modèle français. Certains auteurs parlent de « ceinture de misère », résumant ainsi bien la localisation de la pauvreté dans ces deux modèles. L'intensité et l'ampleur de l'exclusion urbaine du ghetto américain, son caractère racial, son ancrage historique et, surtout une logique institutionnelle laissent penser que ce cas de ségrégation est en bien des points tout aussi alarmant que celui des bidonvilles, voir plus dramatique car volontaire(26).

### 4-3 Des bidonvilles mondialisés et aménagés et des « bidonvillois » actifs

Bien que les populations démunies qui habitent dans ces zones d'habitat précaire doivent faire face à des tourments quotidiens de taille : pauvreté sous-alimentation, insalubrité, services publics quasi-inexistants, criminalité, etc, mais, derrière la pollution, le désordre, l'absence d'emplois, des formes d'organisation collective spontanées apparaissent. Déjà en 1985, (Bairoch P, 1985, p 42) écrivait que « la banque mondiale et ses experts ont compris depuis une vingtaine d'années que le bidonville contenait un gisement d'ingéniosités, un puits de débrouillardises » (27). Un an après (Auslan P, 1986, p 89), soutient ce point de vu en stipulant que les véritables bâtisseurs et aménageurs des villes du tiers monde sont les pauvres.

Le bidonville est à la fois un territoire mis en relégation et délaissé, et un territoire indispensable à l'achèvement d'une économie mondiale placée sous la loi du libéralisme nécessairement générateur d'inégalités. Les dits exclus ont leurs propres repères et leurs propres références qui bornent ainsi leur territoire. Ils ont une capacité de construire des territoires qui ne sont pas seulement des espaces définis négativement par l'accumulation de manques, de privations, de violences par lesquels ils sont généralement qualifiés.

Ainsi, l'ordre est celui des habitants et de leurs leaders locaux, et non celui des planificateurs urbains qui appliquent les normes internationales des villes modernes des pays industriels » (28). Une maison ne s'installe pas n'importe comment à côté d'une autre, et que cette petite règle d'incrémentation et d'agglomération finissent par créer des motifs dans l'espace, qui identifient la collectivité aussi bien qu'une empreinte digitale, telle une signature spatiale.

Bien des « bidonvillois » ont une occupation régulière et ne sauraient être assimilés à des mendiants, leurs revenus leur interdit tout autre type de logement (Bret B, 2002, p 120).

Les habitants des bidonvilles font preuve d'une capacité d'organisation et de mobilisation qui va à l'encontre du préjugé sur la passivité des pauvres. Cet activisme prend diverses formes de l'association de caste au groupe de quartier, notamment en Asie, ce dynamisme abouti à la création d'une société politique, collective et représentative des habitants. La première fonction de ces regroupements est naturellement celle de l'entraide par affinité religieuse, culturelle, régionale, linguistique ou de caste pour exprimer son identité, à travers un réseau d'association et de communication assurant dynamisme et fluidité, le réseau est à la fois intra-bidonvilles et transurbain puisqu'il permet des connexions avec les villages d'origine.

Les actifs participent à l'économie métropolitaine, mais cette insertion est paradoxalement à l'origine de la sous-intégration des slum-dwellers car le secteur informel, qui emploie la plus grande de cette main d'œuvre, se caractérise par la faiblesse et l'irrégularité des salaires (29).

#### **4-3-2 La participation communautaire des « bidonvillois »**

Cette approche participative permet de s'appuyer sur le capital social d'une communauté. Ainsi, les associations des habitants des bidonvilles réussissent à forger des rapports de travail avec l'administration à tous les échelons, conduisant à des initiatives de réhabilitation de bidonvilles basées sur des innovations des pauvres.

Le Rapport sur le développement humain de 2000, s'appuyant sur les théories de Nobel et d'Amartya Sen, caractérise sept libertés fondamentales pour chaque être humain dont « la liberté de participation, d'expression et d'association ». Ainsi les gens vivant dans la pauvreté se mettent à s'organiser, car ils se rendent compte du pouvoir de leur nombre dès lors qu'ils ont besoins de se considérer comme une ressource. Ils ont l'obligation aujourd'hui de se regarder comme des acteurs de leur propre destin, plutôt que comme des récipiendaires passifs ayant besoin d'être aidés.

L'image des bidonvilles est tellement mythique qu'il se développe au Brésil des circuits touristiques (30) dans les favelas qui s'adressent à des touristes à la recherche des clichés véhiculés par les médias ; violence, commerce de la drogue... C'est le cas aussi à Soweto, le plus grand bidonville de Johannesburg, où les tours-opérateurs se concurrencent pour répondre à la forte demande de touristes qui veulent aller voir à quoi ressemble ce bidonville (ils ont en mémoire les images des émeutes de 1976) (30). Pourtant comme le relève (Bairoch P, 1985, p 113), il n'y a pas de doute que le bidonville est moins négatif, le touriste ne peut le déduire d'une visite. A titre d'exemple on peut citer l'adaptation cinématographique de l'épique best-seller « la cité de la joie » de (Lapierre D) (31).

#### **4-3-2 Les réseaux de solidarités locales**

Ce tissu de solidarités locales propre aux populations pauvres et marginalisées en milieu urbain est souvent décrit selon la métaphore d'une « société en grappe ».

Dupont V. et Tingal D, 1997, p 67), montrent que contrairement aux situations généralement observées dans les villes françaises ou des Etats Unis, dans le contexte indien, à Delhi comme à Bombay ou Calcutta, l'exclusion du logement en ville n'a pas pour corollaire inéluctable

perte du lien social et marginalisation économique. Les auteurs rajoutent, qu'il ne faut pas uniquement voir les « bidonvillois » comme des victimes d'un processus de paupérisation, mais également comme « des agents dynamiques capables de mettre en œuvre des stratégies économiques, ou pour le moins des tactiques de survie adaptatives, et de trouver des réponses appropriées à un environnement urbain spécifique ».

Les organisations de quartier ont fait preuve d'une capacité souvent surprenante dans la promotion de l'habitat et la gestion sociale.

C'est le cas des « asentamientos », ces occupations illégales de terres qui, à Buenos Aires ou à Montevideo, ont su évoluer vers la construction de véritables quartiers avec un niveau d'équipement collectif très avancé. Des expériences similaires ont vu le jour dans la plupart des grandes villes d'Amérique du Sud, comme le cas très connu de « Villa El Salvador », au Pérou. Ces mouvements répondent à un phénomène de responsabilisation collective autonome et en général ils se battent pour une reconnaissance publique à partir d'une participation et d'une mobilisation importante.

## **Conclusion**

Dans la plupart des pays en développement, le mouvement spontané d'urbanisation, consécutif à l'occupation irrégulière de propriétés publiques ou privées, continue à créer l'essentiel des villes. Ainsi l'extension de ces villes s'avère toujours en avance sur la réalisation des travaux d'aménagement et la fourniture d'équipements publics.

En effet, les conséquences sociales de cette urbanisation sans frein dans le tiers monde sont immenses, notamment dans le contexte de l'économie de marché : extension démesurée de l'habitat précaire, dans ses multitudes formes d'expression, échappe de plus en plus au contrôle des gouvernements, de même que le secteur productif est de plus en plus tributaire de l'économie « souterraine ». Les difficultés d'accès au logement reflètent, à l'instar des autres secteurs économiques, la difficulté des systèmes économiques de ces pays à créer de l'emploi à la fois stable et correctement rémunéré.

La ville devient alors un lieu de pauvreté spécifique, où les plus faibles sont plus vulnérables, et la montée de la pauvreté urbaine s'accompagne d'un décalage entre la ville légale et la ville informelle, source d'exclusion et d'insécurité.

Nous avons pu voir que les exclus de la production formelle de villes et de logement et les pauvres, sont en fait les premiers producteurs de logement et constructeurs de villes dans les pays en développement. Cette production se fait dans un contexte d'affirmation de

plus en plus prononcée du droit au logement, par la plus visible et la plus « facile » à atteindre, d'un droit à la ville qui pose quant à lui davantage de problèmes, au point de mettre ces deux droits en contradiction, qu'on pourrait considérer d'ailleurs les réponses formelles et informelles qui leur sont apportées.

## REFERENCES

- (1) United Nations Center For Human Settlement, 2001, Cities in globalizing world, global Report on Human Settlements, p14.
- (2) Rocheffort M., 2000, le défi urbain dans les pays du Sud, Paris, l'Harmattan, p84.
- (3) Bret B., 1995, croissance, développement, inégalités, Paris, Ellipses, p92.
- (4) Messiah G., J-F. Tribillon .,1988, Villes en développement : essai sur les politiques urbaines dans le Tiers monde, Paris, La Découverte, Cahiers libres, p120.
- (5) Reynaud. A .,1981, Société , espace et justice , Paris, PUF, coll. Espace et Liberté, p63.
- (6) Bailly. A-S., Cadene. P., Ferrier. J-P., 2000, Les très grandes villes dans le monde, Paris, Editions CNED/ SEDES, p39.
- (7) Damette F, Réflexions introductives à propos de l'habitat insalubre, in « habitat insalubre et strategies d'intervention », Actes du séminaire international de l'ANHI, 24, 25,26 mai 1994, Meknès- Maroc, p. 46-57.
- (8) United Nations Center for Human settlements, an urbanizing world: Global report on Human Settlements. New York, Oxford 1993.
- (9) Semmoud B., 1997, Introduction à la géographie des grandes villes, Paris, Ed. du Temps, P157.
- (10) Troin J-F., 2000, Les métropoles des « Sud », Paris, Ed. Ellipses, Collections Carrefours de Géographie, p 67.
- (11) Remy J et Voyé L, 1992, La ville, vers une nouvelle définition, Paris, Ed. L'Harmattan, Coll. Villes et entreprises, p115.
- (12) Deboulet A., 1994, vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citoyens. L'exemple du Caire, thèse en urbanisme, Institut d'Urbanisme de Paris, Paris, p128.
- (13) Ganem M ., 1987 , l'évolution de deux quartiers illicites à Constantine ( Algérie), in « Politiques urbaines dans les pays en développement »,1987-1995.

- (14) Crousse B., Le Brise E., Le Roy E., 1986, Introduction, espaces disputés en Afrique noire, pratiques foncières locales, études réunies par Crousse B, Le Brise E, Le Roy E, Ed Karthala, p 97.
- (15) Durant-Lasserve A., Rénovations, restructurations, réhabilitations, introduction, in politiques urbaines dans les pays en voie de développement, édité par Haumont N et Marie A, Paris, l'Harmattan, p. 213- 222.
- (16) Castel O., 2002, Le sud dans la mondialisation : Quelles alternatives ? Paris, La Découverte, p 113.
- (17) Chabbi M., 1986, Etat, politiques urbaines et habitat spontané. Le cas de Tunis 1960 - 1980, in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen -Orient, Actes du colloque CNRS -ESRC, mai 1986, Ed. L'Harmattan, pp 249-263.
- (18) Carte de la pauvreté en Algérie. Rapport d'avancement sur l'initiative en faveur des pays pauvres très endettés et les cadres stratégiques de lutte contre la pauvreté. Etabli par le PNUD (et Ministère de l'action sociale et de la solidarité nationale en Algérie), Mai 2001, 64 p.
- (19) Salama P et Vaier J., 1994, pauvreté et inégalités dans le tiers monde, Paris, La Découverte, 123p.
- (20) UNESCO., Pauvreté : nouvelles données, in le courrier de l'UNESCO, revue internationale des sciences sociales de Mars 1999 n° 148 UNESCO 1999, 11 pages.
- (21) Durant Lasserve A. et Tribillon J.F, 2001, Quelles réponses à l'illégalité des quartiers dans les villes en développement, Article Nov. 2000. International Workshop ESF/ N-AERUS: Coping with informality and illegality in human settlements in developing cities -ESF (European Sciences Foundation), Brussels, 23-26 mai 2001, p. 13-26.
- (22) Perlman J, The myth of marginality: urban poverty and politics in Rio, 1976. Daniel T et Gardner F., 1998, the handbook of social psychology, New York, Oksford University Press, vol. II, p. 507-508.
- (23) Ibid., p 508.
- (24) Jacquier C., 1993, La citoyenneté urbaine dans les quartiers européens, urbanité et civilité, in Joel Roman (dir), Ville, exclusion et citoyenneté, Entretiens de la ville II, Paris, Esprit, p210p.
- (25) Auslan P., 1986, Les mal-logés du tiers-monde, Paris, Ed .L'Harmattan, p 21.
- (26) Bairoch P., 1985, De Jéricho à Mexico, Villes et économie dans l'histoire, Paris, Gallimard, Coll. Arcades, p 51.

- (27) Yapi Diahou A., 1987, Tous les moyens sont bons pour passer de l'illégalité à la légalité, in politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, Paris, L'Harmattan, pp 166-183.
- (28) Coing H., 1982, La ville, marché de l'emploi, Presses Universitaires de Grenoble, p191.
- (29) D'après le reportage de l'émission « Zone interdite » présenté sur M6 le 12.Mai 2003.
- (30) Voir Jimmy, tour-opérateur à Soweto, Le monde du 26 juin 2001 (Pompey F).
- (31) "Residential and Economic Practices of Pavement Dwellers in old Delhi », Delhi, institute of Economic Growth, Working paper Series, N° E/186/97, 1997, p 23.

## **CHAPITRE II**

**« LA PRECARITE DANS LE BATI URBAIN : ESSAI  
D'APPROCHE »**

## **Introduction**

Comme le confirment déjà plusieurs recherches, l'habitat précaire dans les pays en développement, nous ne sommes pas les seuls à porter attention à cette question. Elle est désormais devenue une préoccupation quasi universelle comme l'a bien montré le sommet des Nations Unies sur l'avenir des villes, tenu en juin 1996 à Istanbul et dont un premier bilan a été dressé à New York, cinq ans après.

Qu'est ce qui fait émerger de façon aussi pressante cette préoccupation ?

Comment reconnaître la précarité? est –elle affaire de sur-occupation ou de mauvaise occupation du logement ? Peut-elle se réduire à des problèmes de branchement aux réseaux essentiels et notamment l'eau et l'assainissement ? Met-elle en cause la capacité du logement à faire un abri suffisant contre les éléments du milieu extérieur qu'ils soient naturels

(Froid, pluie, vent, etc...) ou produits (gaz, fumée, bruit...) ? A-t-elle un rapport avec des systèmes de dimensionnement liés aux données morphologiques de l'homme ou aux systèmes culturels ? Quels liens entretient –elle avec la vétusté ? Les politiques relatives à l'hygiène et à l'entretien, ont-elles une influence décisive sur les niveaux d'insalubrité ? L'insalubrité met –elle en cause seulement le logement ou également le quartier voire les rapports qu'a ce dernier avec la ville ? et si les formes de non salubrité du logement et du quartier sont nombreuses, peuvent –elles être ordonnées et classées ?

L'objectif de ce chapitre est de tenter de qualifier l'habitat précaire, en dressant un bilan des approches et des idées de conceptualisation du phénomène, d'explorer les évolutions récentes en matière de formulation du problème dont le fil conducteur est d'explorer l'opportunité d'approches spécifiques. Il est de ce fait plus explicatif que statistique.

L'objectif n'était pas de chercher à multiplier les exemples mais à approfondir les informations internationales ou nationale, cela se fera par de fréquents aller-retour entre les cas étrangers et le cas algérien, de façon à souligner ce qui, des convergences et des spécificités doit être retenu dans notre analyse.

### **1- La problématique de l'habitat précaire**

L'Algérie, à l'instar de beaucoup de pays en voie de développement, connaît une croissance urbaine rapide et des mutations socio-économiques et culturelles profondes. Une des expressions de cette croissance apparaît dans les caractéristiques morphologiques et socio-économiques des villes et notamment, à travers de larges secteurs d'habitat précaire.

L'habitat précaire désigne, en fait, une multitude de formes d'habitat, différentes de point de vue caractéristiques du tissu urbain créé, de l'occupation du logement ou des habitants, mais aussi du point de vue de formation et développement. Plusieurs indicateurs permettent de différencier les formes d'habitat précaire. Chaque expression de la précarité, désigne, en fait, des caractéristiques, suggère des facteurs explicatifs ou renvoie à une problématique plus globale. Si le phénomène est commun à plusieurs pays en voie de développement, les conditions de sa formation et de son extension sont spécifiques à chaque contexte national, voire local. Le fait est que le phénomène s'est imposé dans le paysage urbain et dans le fonctionnement des villes et on assiste à une prise de conscience de plus en plus large ; en témoigne l'intérêt, relativement récent, accordé dans les recherches universitaires et les études opérationnelles à ce thème.

Dans ce sens, nous allons tenter de traiter globalement et spécifiquement de l'habitat précaire dans sa complexité, dans ses retombées négatives tant sur la santé des habitants que sur leur environnement, sur les différents tissus et espaces et dans ses différentes formes d'expression.

### 1-1. L'insalubrité : une idéologie hygiéniste

Nous travaillons sous l'emprise d'un concept d'insalubrité construit dans le XIXe siècle. Ses antécédents sont la plupart du temps ignorés : on la traite souvent, à tort, comme une question n'ayant été seulement soulevée qu'au moment où se forme la société industrielle, la société dite moderne, à l'aube du XXe siècle. Une idéologie hygiéniste s'est en effet développée avec la caution des progrès scientifiques du XIXe.

Mais, dès qu'on aborde l'insalubrité, on se heurte à la difficulté d'appréhender ce concept et de définir ses contours. La loi s'y référant, remonte à 1914 et porte réglementation des établissements insalubres, incommodes ou dangereux. Elle s'attache davantage à réglementer l'insalubrité, au sein des dits établissements, qu'à la définir et reste muette quant à l'habitat urbain. Nous remarquerons, cependant, que les définitions qui ont prévalu jusqu'à nos jours, font référence à l'insalubrité, qui met la santé des hommes au centre de sa problématique. Le concept lié à l'insalubrité était, en effet, défini avec une connotation hygiéniste, fortement marquée par le contexte historique de son élaboration comme nous tenterons de l'expliquer ci-après. Les préoccupations étaient alors centrées sur le contrôle social et les luttes contre les

épidémies. Ces préoccupations restent d'actualité, malgré l'évolution du contexte et la salubrité continue d'être définie comme l'état d'un milieu favorable à la santé (1).

C'est dire que menée en Europe par le Mouvement moderne dont se réclame Michel Ecochard, la salubrité renvoie à des rituels d'exorcisme, d'un mal qui peut s'abattre sur une communauté humaine, la décimer, voire, l'anéantir. La salubrité, entendue aujourd'hui comme expression de santé, puise en réalité à la même racine étymologique du mot latin "salus" qui qualifie à la fois le salut et la santé (2).

Sur un plan plus général, l'urbanisme moderne, est marqué par les thèses hygiénistes : toutes les techniques urbaines sont mobilisées pour cureter et prévenir le développement des germes morbides que favorise l'entassement urbain, lui même accru par l'activité industrielle.

La qualité de l'air, le rôle de l'ensoleillement, essentiel dans le recul de la tuberculose, fondent des dispositifs réglementaires applicables à la construction des immeubles et au gabarit des voies. Ces derniers sont conçus au début du siècle et toujours en vigueur dans leurs grandes lignes.

La règle devient une norme administrative et les raisons initiales qui la fondaient finissent par être oubliées. Elle se transforme en un dogme dont la valeur est universelle et finit même par revêtir un caractère normatif, voire obsessionnel (3). On peut ainsi considérer que la norme a tendance à opérer comme un mythe moderne, et l'application appropriée, tend finalement à devenir obligation bureaucratique : la lettre s'instaure au détriment de l'esprit. Ainsi l'hygiénisme, assuré du crédit scientifique des progrès de la médecine, tend à prendre une place tellement importante que tous les autres aspects du mode d'habiter, et les dispositions spatiales qui lui correspondent, passent au second plan, ou sont même quelquefois purement et simplement liquidés : l'aseptisation du logement social, la conception clinique des appareils ménagers (du moins dans les années 50, mais sans doute encore aujourd'hui) ne sont pas sans correspondre à cet envahissement de la prophylaxie hygiéniste.

C'est dire qu'il nous faut dépasser l'aspect technique de la salubrité, avec lequel on la considère aujourd'hui, pour l'articuler à une dimension culturelle, dont les ressorts sont profondément cachés.

De nombreux cas dans les travaux de ( Bensa A, 1996, p121), peuvent être avancés de dispositifs intégrés en vue d'une amélioration de l'hygiène, qui se sont retournés contre lui, parce qu'inadaptés culturellement ou excessivement sophistiqués dans leur conception technique fortement inspiré de l'Occident .

**1-1-1. Intérêt et actualité de l'approche hygiéniste ?**

Mais aujourd'hui au-delà de l'intérêt général que prend la question de l'insalubrité en regard de l'ensemble de l'humanité et même de la planète, cette question se trouve désormais plus globalement inscrite dans ce que (Pinson D, 1992, p 109) appelle l'écologie urbaine dès le moment où les menaces de la pollution, amplifiées, interpellent collectivement la société et, non plus simplement des quartiers insalubres, clairement délimités.

En ce sens, il nous pensons que la salubrité peut recevoir à la fois des traits d'universalité et de spécificité. C'est avec une telle posture qu'il faudrait envisager les nouvelles urbanisations, en analyser les formes d'insalubrité et en reconcevoir les règles dans une perspective écologique plus globale, et d'inclure dans le champ de réflexion les préoccupations du courant développementaliste dominant actuellement, exprimé notamment par le concept développement humain et durable ainsi que les stratégies d'allègement de la pauvreté.

**2- La précarité : un concept ambigu et difficile à définir**

D'après (Sellier H, 1982, p 98) souvent confondue avec la vétusté qui désigne « l'état d'un objet abîmé par le temps et qui n'est plus en parfait état », la précarité ne doit plus être saisie comme un état statique, mais plutôt dans toute sa dynamique, tout environnement pouvant connaître un mouvement de dégradation de son état initial d'insalubrité. Cette confusion tient au fait que l'insalubrité dans le bâti peut résulter de la vétusté, quoique celle-ci ne soit pas toujours l'unique facteur de la dégradation. Les conditions d'occupation ou d'environnement, d'une manière générale, peuvent contribuer à ce processus, et l'accélérer. Il faut noter cependant que les niveaux de dégradation, souvent fonction de l'un ou de l'autre de ces phénomènes ou de leur conjugaison, ne sont pas toujours faciles à mesurer ; cette situation étant liée à la difficulté d'établir des seuils de précarité (4) et de circonscrire leurs champs spatial et environnemental.

Cette difficulté n'est pas due uniquement au degré de fiabilité des outils et techniques pour mesurer le seuil de précarité, mais tient surtout à la diversité des contextes économiques, sociaux et culturels, que ce soit pour des pays de niveaux économiques différents ou à l'intérieur d'un même pays. Elles sont également liées aux perceptions souvent différentes de la précarité par ceux qui la vivent et ceux qui l'évaluent de l'extérieur. Cette perception de la précarité demeure subjective car elle introduit l'habitabilité, notion difficile à cerner et à évaluer, parce qu'elle s'appuie sur des données difficilement mesurables .

La détermination de ces notions si complexes, est un élément essentiel pour l'identification des critères d'intervention et la définition de ses contours.

D'où la nécessité d'ajuster, d'adapter et d'affiner les méthodes et les outils d'analyse afin de permettre de saisir la précarité dans toute sa globalité en renonçant surtout à la définir d'une façon négative en la présentant simplement comme « l'état de ce qui n'est pas salubre » ; de ce fait *depuis 1945, diverses propositions pour identifier l'insalubrité sont avancées par le ministère du territoire et de l'équipement en France (5).*

### 2-1. La notion d'insalubrité

Les disparités des évaluations de l'habitat insalubre tient pour une part à la variété des méthodes employées dans les différentes enquêtes mais surtout à la multiplicité des acceptations du terme « insalubre ».

Ainsi en vertu du code de la santé publique en France depuis 1945, on peut faire référence au danger qu'il y a à vivre dans certaines battisses, approche assortie de critères moraux.

Par ailleurs, les études consacrées à l'analyse du même phénomène utilisent des concepts variés : habitat insalubre, habitat vétuste, logement défectueux, mauvais logement, selon que l'approche est administrative, urbanistique, économique ou psycho-sociologique. On aurait bien du mal à trouver une définition de l'habitat insalubre commune à toutes ces approches.

Si on se tourne vers d'autres pays, on peut faire la même constatation : au Canada il n'y a pas de définition générale de l'insalubrité, mais des normes municipales ; en Allemagne, cette notion recouvre les catégories de logements défectueux (vieux logements) et les logements surpeuplés (6). Les autorités britanniques ont renoncé à définir l'insalubrité de manière absolue. Est donc déclaré insalubre, en Grande Bretagne, tout ce que les inspecteurs locaux de la santé jugent tels ; ces inspecteurs disposent de critères généraux qui sont des critères minima ; un grand nombre de considérations locales, tenant compte de l'environnement, peuvent y être ajoutées (7).

En France, la procédure n'est pas aussi souple : la loi Vivien est prévue pour couvrir l'ensemble des formes d'insalubrité sans distinction de régions. La définition de l'insalubrité prend dès lors un caractère très extensif (8). Une liste de critères d'insalubrité qui figurent dans la circulaire du 27 août 1971 (France). Citons seulement prospect ou éclairage ou état des services communs, cours, escaliers, dégagements comme exemples de critères dits essentiels, de même on peut mentionner la qualité des installations sanitaires autres que WC,

cuisines, évacuations, toilettes, comme critère dit complémentaire dans les termes de la circulaire.

Des installations sanitaires, raccordements aux égouts, sont il pour autant insalubres ? Si l'on s'en tient à la loi Vivien on peut répondre par l'affirmative.

## 2-2. Précarité : un terme utilisé en Algérie

Nous avons choisi de désigner l'objet de recherche sous le terme d'habitat précaire, pour deux raisons. La première est que nous pensons que chaque terme contient ses propres limites. Il est effectivement malaisé de tenir à employer un terme générique, qui puisse s'appliquer quelque soit le pays.

En effet, le terme se considère comme une question de choix de société avant tout, au sens qu'elle donne au terme insalubre ou précaire. Habitat « insalubre » ? Sous-équipé ? Irrégulier ? Sans préjuger des définitions faites jusque là. Il soulève, certes, un réel problème : d'irrégularité foncière mais aussi irrégularité par rapport aux termes urbanistiques, de construction, d'équipements, d'hygiène, d'accès au services de santé publique, d'environnement, de désordre et anarchie et par conséquent conjectural.

Deuxièmement, nous avons, essayé de reprendre une appellation forgée par les pouvoirs publics algériens, en privilégiant le terme de précaire, pour traduire leur propre catégorie de pensée sur cette réalité en tentant de reprendre une terminologie non connotée, non stigmatisante ; ils lui donnent pour leur part une acception large étant subordonné à la nature d'une politique urbaine. Cette représentation expliquerait le discours critique de l'état à propos de son caractère illégal qui fait référence à la législation et à l'action de l'appareil étatique en vue de son éradication, subséquemment, en termes d'intégration des quartiers, d'amélioration des équipements et de reconnaissance des droits des occupants (qui garantit, un relogement que me semble devoir être posée la question des stratégies d'intervention.

## 2-3 Légitimité et efficience de la définition de la précarité

C'est une question ardue et passionnante sur le plan théorique. Elle est également à la racine de toute la problématique de l'habitat précaire et des politiques mises en œuvres pour y remédier. Le débat à l'échelle internationale dans les années 1970 a porté sur l'identification des formes de l'habitat précaire et sur la délimitation des concepts utilisés. On a assisté à une profusion d'appellations : bidonville, habitat spontané, illicite, précaire, insalubre, marginal, des plus défavorisés, des populations à faible revenu, clandestin, sous intégré, etc...

Si l'on laisse de côté les appellations à connotation idéologique pour s'intéresser à celles qui peuvent clarifier le phénomène, on peut alors retenir l'expression de "sous-habitat", qui renvoie à la notion de seuil minimal d'habitabilité (SMH) qui conduit aussi bien aux éléments de confort, de durabilité qu'aux conditions d'occupation du logement qui sont fortement dépendantes de chaque contexte socio-culturel.

Or la délimitation du SMH, montre la nécessité d'une définition qui serait le résultat d'une négociation entre l'ensemble des partenaires concernés et impliqués : l'état en tant que garant des normes minimales et les usagers, c'est-à-dire les populations qui sont impliquées. Parce qu'en définitive le seuil minimal cristallise la confrontation entre ce qui est reconnu institutionnellement comme norme et ce qui est réellement accessible aux populations pauvres, étant donné les caractéristiques de l'offre (prix, subventions) et les revenus.

Si on se base sur la définition classique de (Chombart Lauwe G, 1969, p17) « L'habitabilité, c'est la qualité d'un espace qui satisfait les besoins de l'habitant en respectant ses fondements culturels », on peut en déduire que c'est une notion élastique qui renferme une double composante : qualitative et quantitative. Rappelons tout d'abord que la notion de seuil contient toujours une part d'arbitraire, notamment pour tous les cas qui se trouvent au voisinage du seuil. La partie quantitative renvoie à toutes les questions de superficie minimale d'une pièce, hauteur sous plafond pour le logement, dimensionnement des voiries, nature de revêtement, standards pour les équipements en eau, électricité pour le quartier. Le seuil minimal renferme également une part qualitative : qu'est-ce qui, au sein d'un groupement social donné, est considéré comme nécessaire pour pouvoir se sentir appartenir au groupe social auquel on se réfère ?.

Il est clair que ce seuil représente un enjeu important car de cette définition découle l'évaluation du parc de l'habitat précaire et en conséquence de l'effort financier nécessaire pour le résorber. L'examen des difficultés de la délimitation du SMH débouche sur la légitimité et l'efficacité de cette définition ; légitimité et efficacité qui sont deux aspects liés. Légitimité : les populations concernées par la question sont absentes du processus de définition, pourtant, elles sont amenées quotidiennement, dans leur pratique, à redéfinir les conditions d'habitabilité. Efficacité : faut-il délimiter le SMH antérieurement à la définition d'une stratégie de lutte contre l'habitat précaire ou postérieurement ?

De cette vision découle la discussion engagée autour de ce phénomène par (Pinson D, 1992, p 67) est largement dominée à juste titre par un discours qui intègre des éléments (et dépasse en même temps les limites) d'une conception exclusivement hygiéniste (qui insiste d'une conception écologique intégrant la dimension environnementale), les exigences d'une certaine conception urbanistique et architecturale (qui vise à créer un cadre harmonieux et structuré) et une philosophie humaniste qui met au centre de son intérêt la dignité de l'homme. Elle est dominée aussi par un souci de pragmatisme des opérateurs spécialisés qui visent à réaliser un « travail patient de la construction non pas de la cité idéale mais de la ville des hommes » (9).

Ainsi la délimitation du SMH n'est pas seulement, loin s'en faut, un débat spéculatif pour intellectuels, l'essai de définition de la précarité sera fixée sur l'élaboration de contenu ayant une connotation positive, qui pourrait plutôt montrer des voies de recherche et d'action étant donné que le concept cristallise l'articulation des facteurs, économiques, sociaux démographiques et écologiques et qu'il matérialise les conditions d'habitation des ménages pauvres.

Mais cette question est amenée nécessairement à être reposée dans des termes nouveaux dans le cadre de la participation de la population. Il deviendra en effet de plus en plus illogique de tenir les populations en dehors des définitions des SMH dans le contexte d'une politique de participation des populations.

### **Pour plus d'éclaircissement**

Sur un plan plus précis, les études élaborées dans le cadre de l'étude sur l'habitat précaire au Maroc lancée par l'A.N.H.I (Agence nationale de lutte contre l'habitat insalubre), depuis les années 80, nous ont paru intéressants dans le sens où les données de l'étude ainsi obtenues, ont permis l'établissement d'une grille d'indicateurs et de normes de la précarité traduites par des questionnaires, applicables à différentes catégories de bâtis et de tissus urbains et tenant compte des contextes socio-économique, culturels et de stratégies du maître de l'ouvrage. Un diagnostic est également établi de l'état de la précarité dans l'habitat urbain et de l'évaluation des urgences en terme d'intervention (10), l'étude des possibilités de recours aux procédures administratives et juridiques en vigueur pour déclarer l'état de précarité, enfin l'élaboration de termes de référence pour l'établissement ultérieur de schémas régionaux de l'habitat précaire.

Cependant, la traduction opérationnelle de cette méthode mérite d'être mieux précisée puisque de nombreuses difficultés sont apparues dues pour l'essentiel aux faits que la notion de précarité est attachée à différents types de bâtis, mais toute tentative de la définir à partir du type physique des constructions ne peut qu'aboutir à un échec étant donné la disparité de ces types de bâti et de leur état. La précarité est donc liée en partie à des conditions étrangères au logement lui-même. De ce fait deux types de conditions paraissent déterminants : le milieu physique extérieur (sol, climat, etc ...); le type et la taille de la famille résidente. Ceci entre dans le cadre du niveau de consommation considéré comme un critère qui pouvant révéler un certain niveau de vie et en particulier la capacité des ménages à entretenir ou améliorer leur logement et donc prolonger la durée de vie du parc.

A l'épreuve, dans la lecture de la précarité en milieu urbain, trois niveaux ont paru être intéressants : l'habitation, le quartier et le site. Après diverses investigations, l'étude précitée s'est focalisée essentiellement sur le logement et le quartier (ou une partie du quartier concerné par un type d'habitat). Les nuisances dues au site (échelle géographique difficile à appréhender dans le cadre de cette étude) étant saisies dans leurs conséquences sur le quartier et le logement (11).

Le logement lui-même est un objet mutant : diverses nuisances peuvent apparaître par le vieillissement, la transformation, la dégradation. Il faut donc établir des seuils de l'acceptable sur des entités qui ne sont pas définies pour l'éternité.

Après de nombreuses investigations, la précarité dans le logement a été définie comme appartenant à 5 grandes catégories : Occupation du logement, niveau d'équipement, capacité du logement à protéger contre les éléments néfastes du milieu extérieur, dimensionnement des espaces, pathologie et désordre

De la même façon la précarité dans le quartier a également été définie comme appartenant à 5 domaines : Equipements d'infrastructure, Services urbains, Equipements sociaux, population et désordre Zone à risque, etc...

Sur la base de ces indications une grille précise d'indicateurs et de normes de la précarité a été établie, destinée pour être testée afin de dégager les premiers résultats qui n'auront en fait qu'une valeur indicative. Voir tableau n° 1.

Nous tenons toutefois à préciser que l'insalubrité ne peut être appréhendée en dehors du contexte socio-culturel d'une manière générale et de la perception qu'en ont les habitants concernés.

Tableau n° 1 : Critères de salubrité- habitabilité pour un logement décent.

Niveau ménage famille	Logement	Quartier agglomération
<p>-Adéquation du plan avec Les fondements sociaux –culturels et le mode de vie (traditions, rites Religieux et familiaux, vécu quotidien)</p> <p>-Adéquation avec taille et structure de la famille</p> <p>-Intimité(vis à vis de l'extérieur et au sein de la famille )</p>	<p><b>- Sécurité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* topographie du sol</li> <li>* structure porteuse</li> <li>* pathologie- désordre : humidité, fissuration, gonflement étanchéité</li> </ul> <p><b>- Santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* ensoleillement</li> <li>* aération, ventilation</li> <li>* protection (contre pluie, vent, soleil, chaleur, froid, bruit</li> <li>* Eclairage</li> </ul> <p><b>- équipement sanitaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* cuisine- SB / douche WC</li> </ul> <p><b>Equipement d'infrastructure</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* eau courante</li> <li>* électricité</li> <li>* assainissement (sur réseaux)</li> </ul>	<p>-Equipements sociaux collectifs : hôpital (centre de santé) école hammam -four commerce de première nécessité</p> <p>-Service infrastructure urbain : assainissement, voirie éclairage public collecte des ordures transport en commun</p> <p>- Gestion urbaine : urbanisme contrôlé architecture réglementée</p> <p>-Equipement hors -site loisirs, espaces verts</p> <p>-Absence de nuisances de pollution, odeur, bruit, fumée, alfaction</p>

Source : Ministère de l'Habitat, « Population et logement : Insertion sociale par l'accèsion à un logement décent », Document préparé dans le cadre de l'étude sur l'habitat insalubre au Maroc, lancé par l'observatoire de l'habitat .non daté, p 48

## 2-4. Le monde arabe en général et l'Algérie en particulier pourrait passer d'une précarité de type A à une précarité de type B

A l'échelle historique et selon les travaux de (Damette F, 1994, p 29), on peut distinguer deux types de précarité urbaine :

### **Type A : précarité à base économique**

Lorsqu'une société n'a pas les moyens d'assurer le financement de son urbanisation, on assiste forcément à un développement de la précarité. C'est le cas en Afrique noire, dans certaines régions de l'Asie du sud. La construction précède les infrastructures, sous l'effet de la nécessité, c'est donc la précarité affectée au tiers monde pauvre.

### **Type B : précarité à base sociale**

Ici l'insalubrité traduit les rapports sociaux, non seulement sur la base des inégalités des revenus mais également à partir des rapports de force entre les acteurs sociaux. Ce fut le cas dans l'Europe du XIX siècle et de la première moitié du XX siècle. L'insalubrité accompagnait un enrichissement global de la société, dans un contexte non seulement d'inégalités sociale mais de rapports différenciés à la légalité. C'est la précarité des sociétés en voie d'enrichissement.

Les deux formes peuvent coexister pendant un temps dans certaines régions du globe, elles peuvent surtout se succéder.

Ainsi, si nous prenons le cas de l'Algérie à titre d'exemple, nous savons que le parc de logements vides permettrait théoriquement de loger la plus grande partie des résidents de l'habitat précaire. Ce n'est donc pas la capacité économique qui est en cause, mais le fonctionnement de la société.

Le problème est que les pays qui ont connu la précarité à base économique ont toutes les chances de s'installer dans cette situation, même lorsque ces raisons économiques n'existent plus.

- Parce qu'il y a un phénomène d'accoutumance de l'ensemble de la société, y compris de ceux -là même qui sont victimes du mécanisme.
- Parce qu'on a pu croire que « l'inconfort urbain » pouvait constituer un facteur de dissuasion pour l'exode rural. Cette idée est d'autant plus fausse que la croissance urbaine provient avant tout de l'accroissement naturel des populations urbaines elles mêmes.
- Parce qu'il y a des acteurs urbains qui sont très intéressés au maintien de cette situation.

Si cette hypothèse est exacte, s'il est vrai que les pays comme l'Algérie passent d'une insalubrité à base économique à une insalubrité sociétale, cela signifie que la question centrale est l'idée que la société se fait d'elle-même, est l'image que la société veut se donner à travers son spectacle urbain. C'est là, l'enjeu le plus élevé que l'on puisse concevoir.

La résorption de l'habitat précaire est à l'ordre du jour, elle pose des problèmes administratifs, techniques et financiers particulièrement complexes, qui feront, à n'en pas douter, l'objet de recherches. Mais elle pose plus fondamentalement une question de société, au sens fort du terme.

La précarité, n'est pas ou en tout cas n'est plus, une fatalité de la pauvreté. C'est un des aspects du rapport social et c'est un problème que la société peut résoudre, à la condition d'en avoir la volonté. Si l'enjeu n'était que sanitaire, ce serait déjà considérable ; mais cela va beaucoup plus loin ; ce qui est en cause, c'est tout simplement l'unité de la cohésion du corps social (12).

### 2-5. Vers des approches plus approfondies de la précarité dans le bâti urbain

Pour cerner la précarité dans toute sa complexité, une approche approfondie de sa problématique, de son contenu et des aspects qu'elle revêt dans les différents tissus urbains s'avère indispensable ; les plus touchés par cette précarité, étant les bidonvilles, l'habitat non réglementaire, les Médinas ... L'état des connaissances la concernant diffère pourtant d'un tissu à l'autre et doit s'appuyer, entre autres, sur les axes de réflexion, comme suit :

A – D'après (Tahiri M, 1994, p 54), **l'approche technique** doit analyser les causes de la précarité et son évolution au niveau de l'étude du sol et des fondations de la structure porteuse, des matériaux de construction, des infrastructures urbaines, de l'environnement du bâti, etc...

B – Quant à **l'analyse socio-économique** préconisée par (Sachs Céline, 1987, p 65) a pour objectif de saisir l'état de la précarité (type, degré et conditions d'occupation du logement et du tissu, degré de couverture par les équipements et services urbains), les différentes perceptions de la précarité par les habitants et l'impact social des opérations menées au sein de ces espaces. Or, cette perception est intimement liée à l'histoire du site d'occupation, aux relations communautaires et de voisinage, à l'environnement socio-économique, bref à l'ensemble des éléments qui constituent le modèle culturel.

C – **L'analyse de l'étendue et des limites des textes juridiques avancée par** (Tahi S, 1998, p 87), s'intéresse à l'étude de leur contexte historique et de leurs filiations en vue de dégager les enseignements pour les futures opérations de l'habitat précaire, le recensement des différentes institutions concernées et de leurs attributions.

D - **Une évaluation des formes d'intervention** déjà conduites dans différents tissus et espaces, afin d'en dégager les limites et les enseignements. Celle-ci doit se faire, en testant l'opérationnalité des outils et techniques utilisées pour l'appréhender à travers l'extension des opérations aux tissus les moins étudiés et en s'interrogeant sur les possibilités de transfert des outils déjà utilisés dans d'autres tissus et d'autres espaces.

#### **E- Une approche de la précarité comme phénomène social**

Il est évident qu'une partie du parc ancien de logements présente le caractère « de précarité ». Tout d'abord un certain nombre d'immeubles anciens ayant changé de propriétaires et de locataires de nombreuses fois, avec une sur-densification des locaux, se sont peu à peu dégradés. Les propriétaires bailleurs ont alors négligé l'entretien de leur patrimoine alors que les propriétaires occupants n'avaient pas de ressources suffisantes pour assurer l'entretien : ainsi s'enclenche le processus de précarisation.

Si nous prenons le cas de la France à titre d'exemple, nous trouvons que certains quartiers, une fois restaurés ou réhabilités (l'assainissement, l'amélioration du confort, attirent nombre de personnes et on assiste à une réappropriation du centre par des ménages aisés et par conséquent à un changement dans la composition sociale des quartiers centraux notamment. Ce qui est à mettre en liaison avec la pratique de la ségrégation.

### **3- Les invariants de l'habitat précaire : Recherche d'une terminologie opératoire**

L'habitat précaire désigne une diverses de formes d'expression, du point de vue des caractéristiques du tissu urbain créé, de l'occupation du logement ou des habitants, mais aussi du point de vue formation et développement. Leur différenciation pourrait se faire sur la base de plusieurs indicateurs : le statut foncier, des matériaux de construction utilisés, de l'organisation du tissu urbain, la position dans l'agglomération c'est-à-dire dans chaque macroforme urbaine et du processus de production (Debbi, 1991, p 105). L'examen des traits communs à l'habitat précaire dans le tiers-monde révèle plusieurs formes, sont à identifier : bidonvilles, habitat illicite, clandestin, médinas, etc... Les facteurs explicatifs de formation et de développement de ces formes d'habitat sont multiples et interdépendants. Certains sont liés à l'environnement socio-économique et s'appliquent à l'ensemble des formes d'habitat

précaire, d'autres sont spécifiques au contexte urbain et, enfin, d'autres sont propres à chaque forme d'expression de l'habitat précaire.

A ce stade, il nous faut trouver un cadre d'analyse de définition qui n'amalgame pas statut foncier, mode d'accès au sol et forme de l'habitat. La variété des appellations de par le monde est volontiers inductrice d'idéologie. La terminologie usitée constitue au demeurant un véritable miroir de pensée de l'état de la pensée mais pourquoi pas encore de la pensée savante sur ces entités urbaines.

Les appellations tenant à l'aspect physique ou à la qualité du cadre bâti sont de moins en moins utilisées dans la recherche urbaine. En effet, un centre-ville tout comme un quartier squatté peut être parfois qualifié de bidonville. Ces abus de langage débouchent souvent sur une assimilation abusive entre quartiers non- réglementés et « taudis ».

De façon générale, la terminologie employée par les autorités reflète et renforce la stigmatisation de ces zones, les désignant comme intrinsèquement porteuses d'une pathologie sociale définitive. Pourtant si l'on s'en tient à la définition du dictionnaire, l'appellation de bidonvilles, taudis, recouvre une réalité très circonscrite géographiquement, mais aussi dans la typologie de l'habitat.

Pour revenir à la définition précise de chacun de ces termes :

**Le bidonville :** selon le Robert, le bidonville « en Afrique du Nord, et par extension dans d'autres contrées, constitue une agglomération d'abris de fortune, de baraques sans hygiène où vit la population la plus misérable », tandis que slums signifie plus précisément taudis. A l'origine le terme bidonville désignait plus spécifiquement encore « les abris hétéroclites construites avec des matériaux de récupération, qui s'étaient établis dans les carrières désaffectées de Casablanca » (13).

Or, la pratique terminologique va souvent de pair avec une conception arrêtée de la norme urbaine. Dans l'esprit de ceux qui galvaudent le terme de bidonville, l'éviction s'impose à l'évidence. Pourtant, même le bidonville pourrait être perçu comme un lieu permettant l'amélioration progressive des conditions d'habitat, et permettant aussi « l'entretien constant et mutuel des structures sociales et spatiales, qui traduit l'intimité de leurs liens » (14).

Les bidonvilles sont de surcroît le plus souvent des occupations sans titre légal de terrain, donc recourent souvent la catégorie de squat. Mais on trouve, hors Egypte, dans la France des

années 70, en Afrique, etc, des terrains la France des années 70, en Afrique, etc... des terrains cédés ou concédés gratuitement, par des employeurs, ou loués et qui deviennent des bidonvilles.

Il arrive d'ailleurs que lotissement des terrains et installation de bidonvilles se superposent. Cette désignation de l'habitat par des qualificatifs formels est la plus répandue. Elle recoupe souvent les dénominations utilisées par les résidents eux-mêmes, les termes usités variant donc d'un pays, voire d'une ville à l'autre : favelas à Rio, mocambos de Recife, Katchi abadis du Pakistan, *barriadas* ou *pueblos jóvenes* au Pérou.

De son côté, le Ministère de l'habitat en Algérie utilise « habitat précaire » comme terme employé dans le sens large pour désigner d'une part les bidonvilles qu'ils soient constitués de baraques très précaires (matériaux de récupération hétéroclites, tôles) ou de baraques évoluées (de type chantier de travaux), d'autre part, les quartiers sous équipés en infrastructure de base (assainissement, eau potable, etc...), qu'ils soient illicites ou non, mais dont les constructions (en dur) sont édifiées selon les normes techniques en vigueur et souvent de manière progressive (évolutive).

Chaque espace culturel a donc son propre vocabulaire, ainsi la désignation pour l'habitat précaire se décline selon les langues, comme le montre le tableau en page suivante. Malgré cette variété des appellations locales, c'est toujours la même réalité : des baraques construites illégalement sur des terrains parfois dangereux (Bret B, 2002 p 140 ) et qui abritent dans des conditions précaires des pourcentages élevés de la population des grandes agglomérations des pays du Sud.

Mais, en règle générale, le bidonville se présente comme un refuge à très faible coût, mais aussi comme un environnement économique et socioculturel conciliable avec les ambitions matérielles des habitants (Cadène P, 2003) <sup>(1)</sup>

Au Maghreb le bidonville s'établit sur un terrain de statut domanial, ou collectif et se localise, essentiellement, à l'intérieur des périmètres urbains, sur des terrains menacés ou interstices des tissus urbains sous forme de noyaux éparpillés. Le bidonville se distingue aussi par le mode d'organisation de l'habitation qui trouve son origine dans les *zribas* de type rurale

---

<sup>(1)</sup> Voir définition de Cadène P sur « l'Habitat non réglementaire » en page 438, in Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés, Sous la direction de Levy J et Ussault M., Edition Belin, Paris, 2003.

constituée d'un ensemble de pièces dégageant une cour parfois plantée. Ce modèle évolue souvent, avec réduction de sa surface par morcellement de la parcelle, pour s'approcher du modèle de la maison à patio.

Lors du premier World Urban Forum <sup>(1)</sup> notait, par ailleurs, que ces habitations inappropriées à l'habitat humain exemplifiaient la variété des manifestations de la pauvreté urbaine.

Derrière la diversité des apparences physiques, des spécificités géographiques et culturelles, derrière les mécanismes historiques et économiques qui font naître cet habitat multiforme, se dégagent des points communs. Ainsi six caractéristiques des bidonvilles ont été convenues: Un manque de services de base, des conditions de vie malsaines, des habitations hors normes et des constructions inadéquates, une faible sécurité d'occupation, statut irréguliers des établissements et localisations hasardeuses dangereuses, pauvreté et exclusion sociale.

**L'habitat informel** peut être synonyme d'habitat illégal et/ou d'habitat spontané. La notion d'habitat informel stricto sensu recouvre un éventail d'occupation résidentielle qui peut aller de villas luxueuses à l'abri le plus précaire, c'est tout simplement une production de logement en dehors de tout cadre réglementaire (Semmoud B, 2002, p 123).

**L'habitat non réglementaire/illégal (ou irrégulier)** est égal à l'absence de procédure légale (et non pas de pauvreté des matériaux de construction) dans l'acte de construire et assez souvent, dans celui d'occuper le terrain, on dénomme aussi d'habitat spontané ou informel. Le terme de « quartier irrégulier » recouvre une très grande diversité de situations locales, mais leur point commun est l'absence de sécurité foncière (Durand Lasserre A., 1988, p 127) (15).

**L'habitat spontané** (clandestin, non planifié) : Nommé ainsi parce que édifié de façon autonome par ses habitants et produit par l'invasion de terrains publics ou privés. D'où le sentiment d'une apparition spontanée et non pas planifiée par les autorités concernées.

(Chabbi M, 1986, p132) choisit pour sa part d'étudier plus spécifiquement ce qui relève de l'habitat sous-intégré et de ses manifestations variées. L'approche urbaine replace l'intégration dans un processus dynamique, et la repère à l'aide d'indicateurs portant sur le niveau des équipements, le nombre de personnes à charge, etc... Dans ce cadre de réflexion pourrait tout à fait être intégrée l'étude des grandes villes algériennes.

---

<sup>(1)</sup> Ces composantes ont été définies, lors du forum « Cities without slum » en 2001 d'après l'étude de cas de 30 villes et afin de permettre de réaliser une grille d'évaluation pour toute autre étude de cas de bidonville.

Ceci étant, l'expression d'habitat « sous-intégré » pourrait s'appliquer également à notre objet d'étude, puisqu'il traite des zones urbaines ou péri-urbaines de création récente, néanmoins les niveaux d'intégration, en termes purement matériels, sont loin de former un tout homogène. Ensuite, l'usage du terme intégration a été souvent détourné et risque d'évoquer seulement l'intégration citadine ou son opposé, la marginalité. Ce point sera développé un peu plus loin, (dans la 2<sup>ème</sup> partie, Chapitre III).

Enfin, depuis les années 80, la terminologie la plus utilisée dans la littérature, surtout francophone, est celle de quartiers ou d'urbanisation spontanée ou encore informelle. Le terme de spontané est intéressant en ce qu'il rappelle l'absence de contrainte étatique dans la fabrication de cet habitat (Hafiane A, 1989, p98). En revanche, le terme « spontané » est aussi trop souvent associé à l'idée d'une profonde désorganisation urbaine, correspondant à une des définitions du Larousse : « qui se fait, s'exprime directement, sans réflexion ni calcul », alors que tout groupement humain génère ses propres règles, ce qui vaut aussi pour la disposition spatiale.

En Algérie, le terme consacré est le logement ou les quartiers **Fawdaoui**, terme arabe pour spontané, avec la connotation de « désordonné », « non – organisé », dont l'usage semble assez pertinent. Les anglo-saxons emploient volontiers le terme de « squatters » pour désigner de façon générique le lotissement hors norme<sup>(1)</sup>, alors que squatter signifie exclusivement faire usage de la propriété d'autrui sans son autorisation. En Algérie, ce terme recouvre l'ensemble des implantations sur terrains de l'état, et sur des terrains privés occupés sans le consentement du propriétaire. Ce dernier cas est suffisamment rare pour ne pas être englobé par la définition qu'en donnent l'administration et les auteurs algériens utilisant ce terme.

Si la notion de « squatters » a le mérite d'être passée dans le langage courant, elle s'enracine dans la pensée formaliste qui dénie toute compétence urbanistique aux non-professionnels. Au mieux, on leur reconnaît parfois une rationalité économique, en postulant a priori qu'aucune norme sous-jacente ou système régulateur ne peut jouer sans intervention de l'état.

---

<sup>(1)</sup> Ainsi cet ouvrage qui traite de toutes les formes d'habitat populaire et d'origine privative les englobe sous le terme de squatters. Hardoy J-E, Satterhwaite D., 1989, Squatter citizen – life in the urban third world, Londre, Ed. ADEF, p 105.

En outre, bien souvent les quartiers sont qualifiés des termes suivants selon le mode dominant d'accès au sol qui les caractérise : invasion du terrain, « land invasion », lotissement clandestin, « clandestin ou pirate subdivision ». Et enfin, dans la lignée de John Turner, de nombreux travaux, ont utilisé le terme tombait quelque peu en désuétude depuis les années 70 de logement auto-construit, « self-help » ou « self-build housing »<sup>(1)</sup>. Un autre qualificatif s'emploie désormais assez volontiers par rapport aux quartiers périphériques : l'habitat non réglementaire ou illicite.

De plus, d'année en année ce terme devient obsolète pour un certain nombre de zones préalablement étudiées, puisqu'elles sont régularisées. Enfin, un nombre important de secteurs urbanisés dans la ville sont régularisés de facto sans que le problème de l'inconstructibilité des terrains ait été nécessairement résolu. Ces quartiers ont de fait rejoint la ville légale, mais pour signifier l'ambiguïté de leur statut vis-à-vis des pouvoirs publics certains les qualifierons parfois de « semi-formels » (Soliman A, 1987, p 176).

### **L'habitat populaire**

Pour ce qui est habitat populaire Le terme « populaire » ici ne renvoie pas à un schéma de fonctionnement dualiste, un mode d'implantation et une typologie constructive qui selon nous s'apparente à un compromis entre modèles étatiques et pratiques populaires.

à moins de nier toute marge d'autonomie, toute capacité organisationnelle et de réflexion aux résidents, on ne peut nier que le mode de production mais aussi l'idée de la ville reste avant tout populaire(16).

Ainsi, au Chili sous le régime de Allende, en Iran depuis la révolution islamique, ou au Pérou à diverses époques, l'implantation collective sur des terrains peut être fortement incitée voire logistiquement orientée par l'état. Et par ailleurs, l'influence de l'état ne peut être occultée, dans toutes les productions urbaines.

Mais il n'en reste pas moins vrai, que la production urbaine dans tous ces cas reste définitive populaire. Surtout que les cas d'implantation assistés par l'état sont assez restreints dans le temps et l'espace.

---

(1) L'ouvrage significatif sur ce thème remet totalement en cause la validité actuelle de ce concept, Dlahou Y., 1987, Tous les moyens sont bons : mille et une voies pour passer de l'illégalité à la légalité, in politiques et pratiques urbaines dans les pays en développement, l'Hamattan, p. 166-183.

Ces quartiers par le mode de création, par les acteurs qui en sont à l'origine, ont été qualifiés par Agnès Deboulet par l'expression de quartiers d'émanation populaire ce qui est indéniablement un dénominateur commun. Cela n'empêche pas à l'occasion de les restituer par rapport aux « banlieues programmées », telles que villes nouvelles ou quartier d'habitat social. Ajoutons que ce terme neutre s'applique selon le même auteur à la majorité des villes du tiers-monde dans lesquelles le péri-urbain est de façon croissante à dominante de logements réalisés sans intervention de l'état.

C'est que cette forme de production progressive touche l'essentiel des hommes et des femmes tributaires du seul secteur « informel » de l'économie, donc sujets à des rentrées d'argent aléatoire, ainsi que ouvriers et employés à revenus faibles. Il met également en valeur une mobilisation financière au coup par coup, qui caractérise la plupart des ménages des petites classes moyennes dénuées de patrimoine familial et privées d'accès à l'épargne institutionnelle.

Si durant plusieurs décennies on a célébré la « pratique spontanée de l'auto-construction, expression utilisée par (Valladares L, 1983, p67), cette analyse s'est souvent faite au détriment de l'observation de formes pourtant plus répandues de la production populaire de logements : l'auto-construction assistée ainsi que la production immobilière petite marchande (1).

### **Les tissus historiques : les médinas**

Tissus à caractère historique pour l'essentiel d'origine pré-coloniale constituant des zones bornées mais dont la population a beaucoup augmenté au cours du XX<sup>e</sup> siècle. Ce tissu historique à l'échelle du Maghreb riche et vivace, très diversifié, se compose de Médinas de tailles et de dynamismes différents, dont la Casbah d'Alger, Fès Maroc, restent les plus célèbres. Ces médinas sont aujourd'hui des corps globalement malades, notamment en Algérie. Elles connaissent un processus de détérioration et de déqualification tous azimuts et posent ainsi en matière d'aménagement des problèmes aigus.

Sur le plan architectural et urbanistique, leur tissu urbain se déstructure de plus en plus en perdant progressivement de leur harmonie interne.

---

(1) Elle est ainsi définie : « une faible division technique et sociale du travail qui fait appel largement à des structures et des filières familiales ou à faible teneur technologique et capitaliste, ce que l'on peut désigner comme une production « domestique » ou « petite marchande ». (Durant-Lasserve A., 1986, « L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde », Paris, Ed. L'Harmattan 1986, p.40).

La précarité dans les Médinas touche des îlots ou des secteurs entiers .Cependant, on observe une certaine hétérogénéité dans les conditions d'occupation d'une Médina à une autre, selon son importance, sa place dans la structure urbaine et son rôle dans le fonctionnement de la ville(17). La précarité dans le cas des Médinas se traduit par la vétusté du bâti. Il suffit d'y pénétrer pour constater que leur cadre de vie est loin de correspondre au minimum de confort, d'hygiène et de salubrité universellement admis (maison dégradée, démolitions, effondrements, actes d'incivilité, etc...), par le sous-équipement, infrastructures obsolètes ou saturées et par des conditions problématiques d'occupation du logement (forte cohabitation, densité élevée d'occupation de l'espace) , transformations apportées aux façades et les surélévations des maisons par les habitants , altèrent de façon spectaculaire l'architecture traditionnelle : la continuité des terrasses tend à disparaître, les patios se couvrent et deviennent un simple lieu de passage, la faïence disparaît...

La situation dans certains secteurs des tissus anciens s'avère plus préoccupante que celle qui prévaut l'habitat non réglementaire ou le bidonville (Chorfi, 1995). Le sous-équipement y atteint des proportions plus élevées.

### **Le bâti ancien**

Les caractéristiques de l'habitat ne sont pas figées et l'insalubrité n'est pas un état statique, c'est plutôt un mécanisme dynamique qui peut progressivement transformer un parc d'une situation "normale" répondant aux exigences d'habitabilité, à une autre où ces exigences ne sont plus respectées.

Bien plus, les quartiers centraux des grandes villes, se densifient en même temps que les périphéries, que ce soit en Inde, en Amérique latine et dans la plupart des pays du monde Arabe (18). Pour répondre dorénavant à des besoins en logements formulés par une partie des catégories pauvres, et moyennes, d'origine rurale ou non.

L'habitat précaire touche, également, un secteur peu connu, car peu visible et constitué par des locaux non destinés initialement à l'habitation. Les manifestations spatiales de ce type d'habitat sont variées, et ne permettent pas toujours une distinction légal/non légal. Nous partirons tout d'abord d'une classification croisant les filières de logement et l'analyse de la localisation de l'habitat des catégories peu ou pas solvables (19).

La surdensification, par découpages internes ou extensions du bâti, la fragilisation des bâtiments, occupation des garages, arrière boutique, local de concierge, sous les escaliers ou

dans le parking, buanderie, sur les terrasses des immeubles se transformant en un bidonville des terrasses. Toutefois, cette forme est surtout présente dans les grandes agglomération, et l'occupation parfois très précaire des terrasses des immeubles est un phénomène fréquemment évoqué au Caire (20). Mais également ostentatoire en Algérie, se transformant en bidonville des terrasses. Il est à préciser, que cette forme est surtout présente dans les grandes agglomérations, urbaines, Constantine, Annaba, etc...

Le détournement d'usage de bâtiments à vocation religieuse, ou d'anciennes demeures nobiliaire ou bourgeoises. En Tunisie, il s'agit d'un phénomène qualifié du néologisme de « oukalisierung » (dérivé de wakala, les demeures subdivisées). En Egypte, cela concerne les biens de main morte, ou **waqf** (terrains ou bâtiments affectés de façon théoriquement inaliénable à une œuvre religieuse), mais aussi d'anciennes maisons bourgeoises du centre.

L'Algérie est également concernée par les anciennes cités de recasement (ne dépassant pas deux pièces d'habitations), qui, à l'instar des « barracas populaires » au Brésil, ont accueilli des familles évincés du bidonville, ou d'autres dont l'habitation s'est effondrée, qui sont dans l'attente d'un hébergement définitif, leur nombre ne fait qu'augmenter et l'attente se pérennise.

A l'échelle du Maghreb une autre forme de précarité, correspond aux tissus d'habitat social réalisés entre les deux grandes guerres et destinés à accueillir la population colonisée. Construites selon des principes d'urbanisme, de voirie et des habitations traditionnelles des maisons à patio, la plupart du temps. Cette combinaison entre l'urbanisme moderne et la construction traditionnelle offrait des possibilités d'intégration des équipements et des services.

Ces quartiers ont connu des mutations profondes marquées par le départ des populations aisées et un mouvement de densification important. Pour le cas de l'Algérie, un large parc social, par sa taille, sa position et ses difficultés, illustre bien la nouvelle situation: densité élevée d'occupation, sous-équipement, dégradation du bâti et importance du parc locatif de logement de taille réduite. L'importance de ce secteur urbain pour le développement futur des centres villes contraste avec le niveau de dégradation atteint par le parc logement et les conditions de son occupation, alors que son dynamisme commercial et sa position par rapport aux grandes voies d'accès pourraient le prédestiner à d'autres fonctions. Ainsi cette situation

illustre une problématique de renouvellement du parc qu'on retrouve dans plusieurs villes au Maghreb.

La précarité couvre aussi une forme spécifique aux centres urbains des vallées pré-sahariennes : Kasbas et Ksours dont la dégradation physique sous l'effet de multiple facteurs risque de faire disparaître à jamais (y compris dans la mémoire) ce patrimoine architectural et urbanistique de grande valeur.

## **Conclusion**

Nous avons tenté de faire apparaître en quoi le concept de précarité ne pouvait être réductible à un état actuel de la connaissance sanitaire historiquement construite dont les antécédents sont la plupart du temps ignorés et que l'examen des traits communs à l'habitat précaire dans le tiers-monde auquel s'attache ce chapitre sous-tend que la précarité n'est pas une particularité des temps modernes. Toutes les villes de tous les temps ont été plus ou moins touchées par elle, à un degré ou un autre. Elle se manifeste au-delà même des centres urbains. Dénominateur commun entre différents tissus, la précarité reste néanmoins mal définie et ses contours insuffisamment précisés. Nous avons pu voir à travers le survol de la terminologie, positive, neutre ou négative, qu'elle est à la fois diverse et confuse, exprimant l'extrême disparité des situations.

La clarification des concepts utilisés dans le cadre de ce chapitre a été d'une importance capitale puisqu'elle constitue un préalable à l'approche thématique de l'habitat précaire. En effet, la précarité dans toutes ses formes qu'elle soit due à l'assise foncière et habitationnelle ne fait que refléter les tensions sociales et les luttes d'intérêts qui se concluent et se génèrent, tant sur le plan économique que social, par la pauvreté, le travail informel et l'exclusion. C'est pourquoi, il est fait état, dans cette partie, des conceptions de l'inscription territoriale de l'habitat précaire dans l'espace urbain qui se traduit par la recrudescence de la pauvreté, du secteur informel et de l'exclusion.

**REFERENCES :**

- (1) Douglas M., 2001, De la souillure, Essai sur les notions de pollution et de tabou, Paris, La Découverte, p89. Simmel G., 1994, Digression sur l'étranger , in l'école de Chicago, naissance de l'écologie urbaine, présenté par Yves Grafmeyer et Joseph Isaac, Paris, Aubier , p66.
- (2) Arrif A., 1992, Le passage précaire, Anthropologie-appliquée d'une mutation résidentielle. Le cas Hay Moulay Rachid à Casablanca, thèse en anthropologie, Université d'Aix –Marseille I, Aix-en-Provence, p113.
- (3) Pinson D, Modèles d'habitat et contre types domestiques au Maroc, Fascicule de Recherche n° 23, URBAMA, Tours, 1992, p93.
- (4) Roncayolo M., 1990, La ville et ses territoires, Ed. Folio, coll. Essai, p59.
- (5) Levy J-P., 1992, les situations locales de l'habitat : une méthode d'analyse, L'espace géographique, tome 21, n° 1, p. 5-14.
- (6) Pinson D, op. cit. p 161.
- (7) Musil R., 1995, L'Homme sans qualités, Edit. du Seuil, Paris, 2 tomes, p84.
- (8) Massiah G., Tribillon J-F, Villes en développement. Essai sur les politiques urbaines dans le tiers monde, Cahiers Libres, Paris, La découverte, 1988, p120
- (9) Debbi F, « La problématique de l'habitat insalubre au Maroc », les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n° 1-Juin, p 16.
- (10) Rharbi L ., Dinia H, "L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche", les cahiers de l'ANHI, Almaouil, n° 1- Juin, 1991, p 19-23.
- (11) Damette F., Problématique de l'habitat insalubre et éléments du contexte, Actes du séminaire international « Habitat insalubre et stratégies d'intervention », 24-25-26 mai 1994, Meknès- Maroc, p. 37-43.
- (12) Naciri M., L'aménagement des villes peut-il contenir leurs soubresauts ? , in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen –Orient, Actes du colloque CNRS-ESRC, Paris, Mai 1986, Ed. l'Harmattan, 1989, p. 237-248.
- (13) Reeves N., 1992, « Le bidonville et la ville du futur », soumis à l'USAID, Réalisation ABT associates Dames et Moore, Le Caire, Mars 1982, p. 59-72.
- (14) Durant- Lasserre A., 1988, le logement des pauvres dans les grandes villes du tiers-Monde, n° 116, Paris, Ed. PUF, p129

- (15] Deboulet A., 1994, Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétence et réalisation des citoyens. L'exemple du Caire, thèse en urbanisme, Institut d'Urbanisme de Paris, Paris, p129.
- (16] Signoles P., 1988, « place des Médinas dans le fonctionnement et l'aménagement des villes au Maghreb », in « éléments sur les centres- villes dans le monde arabe.» URBAMA, n° 19: p 76.
- (17] E.J Hardoy, D.Satterhwaite, 1989, « Squater citizen-life in the urban third world », p89.
- (18] Cette classification dérive du croisement de deux sources : United Nations for Human Settlements, « Global report on Human settlements », 1986, ainsi que Durant-Lasserre A, op.cit, p 145.
- (19] Ilbert R, Blanche G., « Les toits du Caire, la question des surélévations d'immeubles », in Maghreb –Machrek, n° 91, Janvier –Mars 1982, p. 59- 72.

## **CHAPITRE III**

**« EVOLUTION ET ENJEUX DE LA CRISE DE  
L'HABITAT EN ALGERIE »**

## Introduction

Si la centralisation des activités économiques dans les espaces urbains, durant la révolution industrielle a fait de l'urbanisation un élément incontournable dans l'élaboration des modèles occidentaux de développement économique. (Polèse M, 1995, p178), analysant la logique spatiale des mutations économiques, avance que « l'urbanisation semble être l'inséparable compagne du développement économique ». Pourtant, l'exemple de beaucoup de pays du Sud, montre que l'urbanisation est loin d'être synonyme de développement.

Le Maghreb connaît, depuis les années quarante du siècle précédent, une urbanisation accélérée qui a modifié radicalement les sociétés et les territoires est un phénomène sans précédent, qualifié d'explosion urbaine (1) dont les effets se font sentir dans l'ordre du social et du politique.

Elle s'accompagne en effet de l'aggravation des inégalités socioéconomiques à l'intérieur des villes et entre les villes, avec des pressions de plus en plus importantes sur l'environnement et les ressources naturelles. Ces inégalités se traduisent par des accès différenciés des habitants à l'emploi, aux revenus, au logement et aux services de base (éducation, santé, assainissement, etc...).

En Algérie, au début des années 1970, les projets d'industrialisation et de réformes agraires conduits par l'Etat planificateur au nom de la transition au socialisme, qui ambitionnait à la correction du dualisme économique et territorial ont, à contrario, exacerbé les mouvements migratoires vers le littoral. Par la suite, à partir des années quatre vingt, le maillage administratif des territoires a fait croître les villes, petites et moyennes.

Mais que les villes soient petites ou grandes, métropoles régionales ou nationales, le trait caractéristique de l'urbanisation réside dans les distorsions sociales et spatiales exacerbées par le dysfonctionnement plus ou moins marqué du système urbain, notamment en matière de formes spatiales, ce qui fait de la ville un thème d'actualité quasi-permanent car c'est là que s'expriment, parfois violemment, les tensions politiques à l'échelle nationale.

Pour ne retenir que l'aspect urbain de l'espace algérien, nous constatons avec beaucoup de découragement les luttes urbaines variant en fonction des contradictions de plus en plus nettes que vit la ville algérienne de plus de quarante ans d'indépendance.

Quelles sont les conséquences sur le plan urbain ? encore une fois , pour ne retenir que l'espace , disons des maintenant que la défiguration est avancée . Un architecte bien informé nous dit « que les intérêts bien précis profitent de l'absence de maîtrise institutionnelles et de planification urbaine en général et rendent cette défiguration encore plus nette » (2).

A ce propos nous avons jugé utile de poser d'abord les termes de la réflexion, par une évocation même rapide des traits saillants, de la situation économique algérienne à considérer à la lumière des changements qui affectent et transforment la société algérienne. Opérer une distinction entre ses structures, ses difficultés ou défis récurrents, et les aléas de la conjoncture, surtout internationale, qui l'a atteinte récemment de plein fouet, avant d'articuler par les politiques urbaines et de la politique du logement au sein d'un mode de gestion économique caractérisé par une extraversion croissante.

### **1- Une situation sociale et économique en transition**

L'Algérie s'est engagé depuis les années 90 dans une période de transition entre une économie planifiée centralement et une économie de marché. Cette période de transition a été initiée d'abord de l'intérieur pour accélérer le développement, pour réduire les inégalités engendrées par la planification centrale et pour faire face à la crise provoquée par le manque de ressources de l'Etat (avec le renchérissement des produits pétroliers et, de façon concomitante, une recrudescence de l'inflation dans divers secteurs de l'économie et de la société) (3).

La période de transition entre les deux types d'économies a été particulièrement visible dans l'évolution rapide des questions urbaines et de la question du logement en particulier. Sur le plan des questions urbaines, l'Algérie a adopté craintivement une stratégie du développement national à partir d'une urbanisation accélérée. Plus particulièrement on attend maintenant du système des grandes villes qu'il serve de facteur d'attrait pour les investissements étrangers, qu'il favorise le développement des entreprises locales et qu'il participe à la modernisation de l'ensemble de la société. Sur le plan de la question du logement, le gouvernement algérien reconnaissait les effets inéquitables d'une politique du

logement subventionné par l'État et les grandes entreprises publiques, l'insuffisance des moyens de l'Etat pour répondre aux besoins d'une urbanisation rapide <sup>(1)</sup>.

### 1-1 Une extraversion croissante

Le programme d'ajustement structurel que l'Algérie a du adopter en 92 nous intéresse en ce qu'il détermine le niveau de revenus et d'accès aux ressources de la population, et comporte des implications importantes sur tous les aspects de la politique sociale économique algérienne . En cela, on peut dire qu'il agit indirectement en accélérateur des pressions sur le logement, et en catalyseur de l'expansion non réglementée.

Les conséquences de cette politique d'ajustement structurel posée comme préalable par la Banque mondiale et le fond monétaire international, viennent se surimposer à un ensemble de mesures que le gouvernement tente d'initier depuis le milieu des années 92.

Compte tenu de l'érosion monétaire entre 25 et 30% d'inflation annuelle), alors que les revenus des salariés du secteur public, ont évolué moins rapidement (5).

Dans ces conditions le rôle nourricier de l'état, qui jouait la stabilité du régime dans le maintien de subventions aux citoyens principalement dans le domaine alimentaire est de plus en plus remis en question. En effet, le subventionnement a entraîné d'ores et déjà des augmentations très importantes du prix des principaux produits alimentaires. Mais le prix des services de santé, des services publics (électricité) subit un sort à peu près semblable. On sait d'ores et déjà par exemple que l'augmentation des prix des médicaments a entraîné une baisse des dépenses individuelles de santé.

---

<sup>(1)</sup> Jusqu'à la fin des années 90, avec la politique de libéralisation économique, a coïncidé avec une croissance économique de 1,28 % Par an , et à un certain enrichissement de la part des couches de la population. Les problèmes structurels en particulier, la faiblesse de la contribution du secteur industriel, l'extrême dépendance alimentaire et économique vis-à-vis de l'étranger et le maintien d'un taux d'accroissement démographique élevé au grand jour depuis le début de la décennie .

- Le taux d'inflation (indice des prix à la consommation) a été évalué à 3,1%, suite à de nombreuses dévaluations du DA. Il est important de designer le revenu ou consommation de ménage par part de pourcentage estimé à le plus bas 10%: 2,8% et le plus haut 10%: 26,8% (1995). CNES, 1999 – Projet de rapport national sur le développement humain1998. 126 pages. <http://www.cnes.dz>.

En effet, le décalage entre les prix à la consommation et les revenus salariaux, a entraîné la paupérisation des salariés, réduisant, en 1996, de près du tiers leur pouvoir d'achat, et touchant particulièrement les couches moyennes (fonctionnaires du secteur public).

Il est cependant indéniable que l'exigence d'alignement des prix sur ceux des marchés internationaux a des implications majeures ; il est question par exemple d'éliminer les subventions indirectes à la construction réalisée par les entreprises publiques ou parapubliques, et de relever les taux d'intérêts de façon à les rapprocher des taux internationaux. On reviendra par la suite sur toutes sortes de formes et d'adaptations de la société civile à ces problèmes économiques, dont l'urbanisme et l'habitat d'essence populaire ne sont qu'une des manifestations.

## **2- Des déséquilibres récurrents**

Jusqu'au milieu des années 80, une grande partie du logement et des services urbains étaient financée directement par le l'Etat, ou indirectement par le biais des entreprises publiques. Depuis, suite à l'introduction d'un train de réformes économiques, le financement public du logement social a été nettement ralenti et le financement des services publics devient sérieusement contrôlé et réduit. Mais, dans le même temps, les réformes économiques et sociales ont libéré des forces qui soutiennent une croissance économique urbaine vigoureuse.

A ce titre, les petites et grandes entreprises se sont multipliées, la dynamique du marché s'enracine, les investissements étrangers sont en croissance et se localisent surtout dans les grandes villes. Ces faits alimentent la dynamique urbaine et génèrent une émigration croissante vers les villes les plus grandes (6). Le ralentissement des programmes de logements sociaux, fait que les bénéficiaires de logements pratiquement gratuits devront maintenant payer un loyer conséquent, acheter leur logement ou se relocaliser à leurs frais.

Historiquement, la pauvreté urbaine comme enjeu n'existait pas officiellement en Algérie: les travailleurs étaient en principe traités presque équitablement et ils étaient protégés par la Constitution (qui reconnaît, entre autres, un droit au logement). La planification centrale de l'économie assurait des ressources spécifiques consacrées aux avantages sociaux. La situation des travailleurs, même en situation de pauvreté relative par rapport au reste du monde, était modérée par des politiques de développement social dont les impacts ont ralenti pour un temps les effets négatifs de la transition à une économie de marché; les services

d'éducation et les services de santé étaient largement accessibles, et l'accès à l'emploi et au travail était pratiquement garanti.

L'état algérien avait développé un système d'aide aux plus démunis ; mais tout ce système a été fortement perturbé depuis l'introduction des réformes économiques et sociales, et des disparités importantes apparaissent entre les groupes de revenus et entre les niveaux de vie. Il apparaît que les gains les plus importants sont faits par la nouvelle classe d'affaires et les petits entrepreneurs, alors que les pertes les plus importantes sont subies par les retraités, les ménages dirigés par un seul parent, les employés du secteur public, tous les travailleurs avec un salaire fixe par les retraités et les ménages dirigés par un seul parent.

Ces disparités sont particulièrement visibles dans les conditions de logement. Avec l'apparition d'un marché privé du logement, notamment la promotion immobilière et foncière et avec aussi la spéculation, les nouveaux riches peuvent construire et acheter des logements de meilleure qualité dans les environnements bien équipés en infrastructures. Les pauvres, par contre, connaissent une détérioration rapide de leur logement et de leurs environnements résidentiels, qui sont de moins en moins entretenus.

On constate que les services de la commune subissent une surcharge de la demande apportée par la hausse des densités d'occupation. Les pauvres connaissent aussi toutes les conséquences négatives des forces du marché, comme les coupures de service, la relocalisation sur des sites périphériques et mal desservis. Les coûts du logement et de la vie dans les villes génèrent une insécurité grandissante des populations les plus pauvres et un appauvrissement augmenté par les coûts nouveaux de la santé et de l'éducation. En somme l'ensemble de ces conditions limite finalement le potentiel productif de ces populations et agit comme un frein au développement social et économique dans les villes.

Les problèmes du développement urbain, que connaît l'Algérie actuellement, ne sont pas nouveaux. Ils sont très semblables à ceux qu'ont connus et que connaissent encore d'autres pays en voie de développement. Ce qui est unique, ce sont les impacts négatifs de la décennie marquée par la crise politique des années 90, de son isolement relatif par rapport aux autres pays notamment l'occident.

## 2-1 Les contours de la pauvreté en Algérie

Inexistante pour les uns, sujet tabou ou phénomène artificiellement dissimulé par l'aisance financière relative de l'Etat pour les autres. La pauvreté a été longtemps perçue en Algérie comme ne devant pas et ne pouvant pas exister, mais le phénomène ne cesse de susciter des débats et des controverses. Néanmoins le fait est admis. Elle connaît depuis le début des années 90 un essor indéniable, en Algérie, concomitamment à la mise du processus de réformes économiques. La pauvreté reste un phénomène important en Algérie où elle s'exprime, notamment, à travers un chômage endémique qui concerne près 30 % de la population active selon les statistiques de l'ONS (1998). Le taux de la population active en chômage a été par ailleurs fortement grevé par les réformes structurelles qui ont touché les entreprises publiques. En effet, les réformes, mises en œuvre depuis le début des années 90, ont été à l'origine de 460 000 pertes d'emplois et de la fermeture de plus d'un millier d'entreprises financièrement déstructurées (7).

**La définition et la mesure de la pauvreté en Algérie sont rendues malaisées par l'absence d'études systématiques et comparables dans le temps.** En effet, la pauvreté en Algérie n'a été soumise à débat qu'en 2000, à l'occasion de la conférence d'Alger. Ainsi elle a été usitée comme une préoccupation importante pour le pays qui a justifié la tenue de cette première Conférence Nationale de « lutte contre la pauvreté et l'exclusion ». Dans un autre document élaboré par le PNUD, il est noté qu'en Algérie une connaissance intuitive permet de relever que le phénomène s'est accru au cours des dernières années.

Dès lors, les travaux des institutions internationales ont commencé à permettre une sorte de réhabilitation de la pauvreté (8). Mais celle-ci se fait encore un peu dans l'ambiguïté; elle est expliquée parfois comme un effet secondaire des ratés d'un système en transition, et parfois comme un effet pervers des forces incontrôlées du marché. Dans le premier cas, elle interpelle directement le régime; dans le second, elle le libère de ses obligations. Dans le meilleur des cas, la pauvreté est maintenant admise comme une composante de n'importe quel système économique.

Les études sur la pauvreté urbaine en Algérie tel qu'apprêtées dans la carte de la pauvreté (2002) (9) ont permis de dégager des consensus théoriques. La pauvreté urbaine n'est plus perçue comme un malaise particulier, mais comme une composante organique de la structure sociale urbaine; à ce titre elle est incontournable et durable. Les zones de résidence des ménages pauvres sont, quant à elles, des composantes organiques de la structure spatiale

de la ville. Insérées dans les espaces fragiles de la ville ou dans les quartiers organisés, elles constituent des freins au développement urbain mais se présentent aussi avec des enjeux de redéveloppement.

Malgré les analyses croisées des indicateurs qui permettent de définir la pauvreté urbaine comme un phénomène social global, sa perception comme situation de manque de ressources financières à court terme, s'est souvent imposée telle que l'indique la carte de la pauvreté en Algérie. La pauvreté est alors évaluée non seulement à partir des revenus, mais aussi à partir des biens possédés (équipements, logement, droits d'occupation du sol). Quand ces biens sont évalués à leur valeur marchande, des niveaux de pauvreté sont automatiquement effacés.

Les enquêtes de consommation des ménages et de niveau de vie, réalisées respectivement, en 1988 et 1995 par l'ONS, quoique posant des problèmes de comparabilité, ont néanmoins permis de dégager les grandes tendances de ce phénomène.

C'est ainsi que se basant sur leurs résultats, l'étude de la banque mondiale, réalisée en 1995 et dont les principales conclusions sont reprises dans le rapport de la conférence nationale de lutte contre la pauvreté et l'exclusion, définit les seuils de pauvreté et les caractéristiques de la pauvreté en Algérie <sup>(1)</sup>.

Ainsi la mesure de la pauvreté est définie selon un rapport du PNUD sur la pauvreté 1998, comme étant l'insuffisance de consommation alimentaire en qualité et en quantité, mais aussi en médiocre satisfaction des besoins sociaux de base.

Quant aux caractéristiques sociales des pauvres, l'étude de la banque mondiale, évaluée à 6.360.000 le nombre de pauvres en 1995, les trois seuils de pauvreté confondus, soit 22,6 % de la population du pays. La proportion des plus pauvres est passée de 10 % à 20 % de la population entre 1988 et 1995.

En 1988 comme en 1995, les populations les plus pauvres sont en majorité rurales avec respectivement, 72 % et 68 %.

---

<sup>(1)</sup> La pauvreté matérielle revêt 3 formes : Un seuil de pauvreté extrême, estimé comme la somme d'argent nécessaire pour satisfaire les besoins alimentaires minimaux, équivalent à 2100 calories par jour, soit pour 1995, 10.943 DA par an et par personne. Un seuil inférieur, tenant compte des dépenses non alimentaires et estimé pour 1995, à 14.825 DA par an et par personne. Un seuil de pauvreté supérieur, équivalent à 18.191 DA par an et par personne. Selon le Projet de rapport national sur le développement humain. op. cit.

En 1995, la taille moyenne des ménages pauvres est de plus de 8 personnes, alors que la taille moyenne des ménages est de 6.6 personnes.

De même 60 % des pauvres vivent dans des ménages dont le chef est sans instruction.

La corrélation est également établie entre la pauvreté et le chômage que ce soit en 1988 ou en 1995 : le chômage est en effet plus important chez les populations défavorisées autant en zones rurales qu'en zones urbaines : 44 % en zones urbaines et 35 % en zones rurales contre 29 et 24 % chez les non pauvres, en 1988 et en 1995, 14 % contre 28 %. Il faudra pour cela près de 100.000 emplois nouveaux à créer par an, pour prévenir seulement les tensions sur l'emploi et sans considérer les 1,7 millions de chômeurs déclarés en 1994 (10).

Par ailleurs, le Ministère de la Solidarité et de l'Emploi annonce en 2005 dans un communiqué de presse qu'il a adopté une autre approche de la pauvreté, en insistant sur le fait qu'il n'y a pas de pauvres en Algérie et qu'il n'y a que des nécessiteux, indiquant que la Banque Mondiale s'est basée dans son étude sur un vieil indicatif, selon lequel ceux qui ont moins d'un dollar sont pauvres et qu'elle se base sur un vieil indicatif, selon lequel ceux qui ont moins d'un dollar sont pauvres. En effet le Ministère concerné considère les démunis et nécessiteux sur la base de quatre critères : l'absence de revenus et de logement, et le non accès aux services de la santé et à l'éducation. C'est à partir de ces quatre critères réunis qu'il identifie un pauvre et non pas sur la base du PIB.

En somme, les ressources engagées par les pouvoirs publics n'ont pas eu d'effets notables, d'autant que le phénomène de la pauvreté en Algérie reste à notre sens mal appréhendé au regard de l'absence de connaissances fines de ce phénomène.

## 2-2 Indice synthétique du logement : un problème à l'échelle du pays

L'indice synthétique du logement participe à l'identification des disparités par rapport à un mode d'habiter décent ; les populations vivant dans des logements précaires, privées de l'accès aux utilités de base, sont en plus exposées au risque de maladies qui aggravent leur situation de départ déjà défavorisée.

En prenant avantage des derniers documents officiels produits en 2001, « sur la carte de la pauvreté en Algérie », leur lecture révèle qu'on est amené à se préoccuper de l'état critique des 229 communes en Algérie où les faibles taux de branchement aux différents réseaux (eau

potable, assainissement, électricité) se conjuguent aux plus fortes proportions de logements précaires et aux taux d'occupation par pièce les plus élevés.

Dans ce cas l'objectif de la lutte contre cette pauvreté est clairement énoncé et les programmes constituent une nouvelle façon de concevoir les relations entre l'état et les masses appauvries. Nous voilà au cœur de notre sujet, quel sens donner donc à la promotion renouvelée aux pouvoirs publics et de la participation populaire ?

### **2-2-1. La recherche urbaine et l'autogestion de la pauvreté**

Le fait d'adopter une position stratégique qui valorise d'abord le rôle de l'Etat n'a pas permis d'approfondir d'autres approches qui valoriseraient le rôle du secteur privé, dans les domaines du travail et du logement, et le rôle du secteur public, dans les domaines de la santé, de l'éducation et de l'assainissement.

Entre autres, le rôle du secteur informel dans l'économie urbaine, pour le travail, le logement et l'assainissement, même s'il a été reconnu, est resté peu documenté. Le paradigme de la planification centrale reste relativement fort et présent sur le terrain par la couverture de la réalité sociale par l'appareil étatique. Ce paradigme peut avoir des effets pernicioeux quand il adopte les principes administratifs de l'appareil; ainsi les ménages pauvres et les domaines d'intervention de l'Etat sur la pauvreté ne concernent que ce qui est légalement reconnu. Dans ce cas, les zones d'occupation illégale, les résidents sans droit de résidence ou même sans enregistrement de résidence peuvent facilement disparaître du domaine des préoccupations. Les personnes non encadrées dans l'appareil étatique peuvent aussi disparaître, comme les travailleurs temporaires, les retraités des secteurs non étatiques...

Cette situation renvoie à des enjeux concrets de politiques publiques de la prise en charge de la pauvreté. En ce sens, il convient de souligner, l'importance quant à l'autogestion dont le

principe d'autonomie qui s'applique à la réalisation des projets d'amélioration des conditions de vie des masses urbaines appauvries et s'exprime par des pratiques d'aide mutuelle et d'auto-administration collective<sup>(1)</sup>.

### **2-2-2 Une nécessaire réflexion sur la décentralisation réelle ?**

Le secteur communautaire demeure encore géré, organisé et coordonné par l'Etat. L'ensemble de la dynamique va du haut vers le bas et paralyse complètement les initiatives au niveau le plus bas.

Tout le processus décisionnel demeure centralisé. Même si l'Etat reconnaît maintenant qu'il doit adopter un rôle de support aux capacités des acteurs, et qu'il doit cibler ses actions non pas sur le contrôle des politiques mais sur la promotion de politiques, il est tellement préoccupé par les inégalités régionales qu'il ne voit pas comment adopter de nouvelles pratiques correspondant à ses objectifs.

Au niveau des finances locales, le cadre légal qui partagerait les pouvoirs et responsabilités entre le niveau central et le niveau municipal nous semble absent. L'ensemble de la gestion des finances est fait par conventions, revues annuellement. Les collectivités locales ont peu de ressources propres, ils se partagent le revenu des taxes décidées et administrées centralement. Ils fonctionnent essentiellement sur des paiements de transferts venant de l'état central et devant être négociés à chaque année.

Le budget des collectivités locales est presque totalement contrôlé par le gouvernement central et lourdement chargé par les priorités énoncées annuellement par chacun des ministères pour l'ensemble du pays.

En fait, les autorités locales n'ont qu'un minimum d'autonomie, dans la mesure où elles enregistrent des surplus par rapport au budget accordé. Dans ce cas, elles peuvent assez facilement dépenser ces surplus comme elles l'entendent. Comme on peut s'en douter, ceci incite fortement les autorités locales à générer des surplus, pour se donner une certaine

---

<sup>(1)</sup> Des éléments de cette conclusion ont été tirés de l'article suivant: Parenteau R., 1994; «Two studies on the conditions of urban poors in Viêt-nam (Hanoi and Hô Chi Minh City), Viêt-nam sociological review, n° 4-48: p. 70-74. Plusieurs hypothèses, formulées dans cette conclusion, sont tirées des publications suivantes: Trinh Duy Luan 1996, et Trinh Duy Luam et Nguyen Quang Vinh 1996.

autonomie financière. Dans plusieurs cas, certaines ont commencé à lever leurs propres taxes et à charger pour des services qui étaient antérieurement gratuits. D'où des impacts majeurs sur les populations les plus pauvres qui doivent en principe profiter des généreuses politiques sociales du gouvernement central.

### **3- Urbanisation et marginalisation sociale**

L'urbanisation en Algérie aura été fortement impulsée par cette conjoncture et continuera d'être une préoccupation majeure de ce début de siècle et jusque dans son quart prochain, en raison du niveau qu'elle atteint (11). La répartition spatiale de la population maintiendra un contraste saisissant entre, d'une part, des milieux ruraux qui continuent d'abriter une part importante de la population et, d'autre part, une urbanisation qui subit le poids si ce n'est la marque des grands centres urbains. Chiffres ces intensités donnent la pleine mesure des enjeux et des défis qui se posent.

En effet le processus historique révèle combien les phénomènes de l'urbanisation sont étroitement imbriqués dans la perspective politique du développement économique <sup>(1)</sup>  
A l'origine, dans les années quarante, l'Algérie a été marquée par les formes urbaines rudimentaires et précaires de l'habitat, manifestation inaugurale de l'explosion urbaine. Les grandes villes littorales vont ensuite connaître la pression des flux migratoires stimulés par l'avènement des indépendances.

Au début des années soixante dix, les impératifs du développement à travers les projets d'industrialisation et de réformes agraires conduits par l'Etat planificateur au nom de la transition au socialisme qui ambitionnait la correction du dualisme économique et territorial ont, a contrario, exacerbé les mouvements migratoires vers le littoral. Par la suite, à partir des années quatre vingt, le maillage administratif des territoires a fait croître les villes, petites et moyennes.

---

<sup>(1)</sup> Selon un rapport du Ministère de l'Equipement et de l'Aménagement du Territoire, 1995 dossier demain l'Algérie, CNES, 1997 : cette dynamique née d'un tel bouleversement, confère à l'urbanisation de la population une croissance vertigineuse ; de 32,6% en 1966, elle passé à 41% en 1977, à 49% en 1987 et à 51,5% en 1994. L'insuffisance des structures d'accueil des populations, favorise la prolifération de l'habitat précaire et la dégradation des conditions de vie des citoyens.

Mais que les villes soient petites ou grandes, loin de corriger les disparités régionales, comme les différentes Chartes le proclamaient, le développement économique les a accrues en focalisant les migrations et en amplifiant l'urbanisation.

Le regard rétrospectif de l'historien sur les deux précédentes décennies (1970 - 1980) permet d'évaluer la montée en puissance de la question urbaine : "le processus d'industrialisation et la très forte poussée démographique se sont conjugués pour donner à la ville *un poids considérable* dans les équilibres économiques et sociaux autant que politiques" (12).

Le trait caractéristique de l'urbanisation réside dans le dualisme des formes spatiales exagérément étalées impressionnantes et fragmentaires à l'intérieur duquel une esquisse de différenciation sociale semble prendre forme : pour l'habitat réglementé dans la typologie des lotissements pour les catégories solvables de la population, concentrées pour l'habitat informel ou spontané des catégories insuffisamment et irrégulièrement solvables de la population. Le résultat est que nos agglomérations urbaines, de par leurs nombreux dysfonctionnements, offrent un cadre bâti dans un espace urbain, en plein désordre que ni les instruments d'ordre juridique, réglementaire et technique et ni les actions de construction et d'aménagement n'ont pu éliminer (13).

Ces distorsions sociales et spatiales exacerbées par le dysfonctionnement plus ou moins marqué du système urbain, en matière d'habitat, fait de la ville un thème d'actualité quasi-permanent, car c'est là que s'expriment, parfois violemment, les tensions politiques à l'échelle nationale.

A cet effet, la genèse de l'intervention de l'Etat dans la production du logement nous semble une clé privilégiée qui rend plus intelligible les situations de « pénurie » et de crise de logement dans leur évolution.

#### **4- La question de l'habitat**

L'habitat représente, dans les conditions actuelles, un critère d'analyse des changements intervenus depuis l'indépendance.

En effet en quelques quarante ans, une alternance de doctrines et politiques : du socialisme à l'économie de marché, de la municipalisation des sols au droit de propriété. Un tel basculement a été vécu douloureusement par une grande partie de l'opinion. C'est dans la combinaison de cette dynamique et de ce qu'elle a généré (croissance du salariat, avec émergence et extension de besoins sociaux multiples), les moyens mis en œuvre pour les

concrétiser et les héritages immobiliers, qu'il convient de chercher à la fois les causes de la crise et les difficultés de plus en plus insupportables qui entravent le secteur de l'habitat.

Il semble indispensable d'aborder sommairement les conditions de la naissance et de l'aggravation de la crise du logement.

#### 4-1-L'héritage colonial et le statu quo dans la gestion de la ville 1962-1973

C'est au cours de la guerre de libération nationale que l'Algérie a connu une forte augmentation de la population citadine<sup>(1)</sup>.

Au lendemain de l'indépendance, elle avait hérité d'une situation socio-économique déplorable. La situation du logement, déjà alarmante, ne pouvait pas être une préoccupation majeure, ni pour les dirigeants confrontés au problème de la recherche d'une stabilité politique, ni pour la population accablée par ses problèmes de subsistance<sup>(2)</sup>.

Après l'indépendance, le parc de logements existant, en grande partie abandonné par les français devait être occupé par les autochtones et géré d'une manière anarchique. La faiblesse des revenus et l'habitude de la gratuité du logement ancrée dans l'esprit des populations d'origine rurale, n'ont pas facilité le recouvrement des loyers qui pouvaient constituer une source de financement de nouveaux programmes de constructions.

---

<sup>(1)</sup> Cote M., 1988, l'Algérie ou l'espace retourner, Ed. OPU, Alger. L'on extrait de l'ouvrage qu'en 1959, la population urbaine s'élevait à 2.950.000 habitants dont 850.000 européens. Elle n'était que de 2.150.000 en 1954, soit une augmentation de près d'un million d'habitants en 5 ans. Cette forte croissance urbaine est due essentiellement à l'exode rural forcé (transfert des populations rurales vers « les centres de regroupement » et à la répression colonial qui sévit dans les campagnes.

<sup>(2)</sup> Selon Cote M., op. cit , p 198: Au cours des trois années l'Algérie coloniale 59/62, une crise de logements se dessinait déjà. Le plan de Constantine évalua les besoins dans les dix ans à venir à 60.000 logements par an. Il prévoyait le construction de 50.000 unités/ an regroupés en grands ensembles. Les opérations lancées privilégièrent les grandes villes (Alger, Oran, Constantine); cependant des immeubles, type H.L.M, furent construits partout dans le pays, marquant profondément le paysage urbain. Trois ans après le lancement du plan de Constantine, Algérie obtient son indépendance; beaucoup de réalisations sont interrompues et laissées à l'état de chantier. En 1962, presque un million d'européens essentiellement citadins, quittent, l'Algérie. Ils laissent derrière eux 700 .000 locaux (habitation, industrie et commerce), devenus biens vacants et placés sous la gestion de l'Etat. En 1965, l'état s'attache à terminer les chantiers de construction dans le cadre de « l'opération carcasse » qui permettra l'achèvement de 24.000 logements.

Pour beaucoup, l'euphorie purement statistique n'est pas possible. Le taux d'occupation par logement (TOL) est très fort, entre 7 et 8 (Bouhaba M, 1988, p 83), dans des logements très exigus : 83% des logements ont de 1 à 3 pièces, les deux tiers de 1 à 2 pièces (Semmoud B, 1988, p 129) ; ce TOL urbain de la cohabitation avec toutes les conséquences d'hygiène et de santé qu'on peut imaginer (14).

Depuis, la situation n'a pas cessé de s'aggraver, elle se caractérise par la vétusté, la précarité et le surpeuplement quasi général du parc de logements, par la faiblesse des équipements socio-économiques, et par la saturation des divers réseaux. Le premier plan triennal (1967-1969) a ensuite accordé de petits investissements en vue de favoriser la naissance de nouvelles entreprises publiques de réalisation mais il annonçait surtout les choix qui allaient s'affirmer par la suite, en réservant 45% des investissements au secteur industriel.

#### 4-2- Les fondements théoriques de la place du logement dans la stratégie algérienne de développement

L'option de développement retenue *jusqu'aux* années 80 privilégiait la mise en place d'industries de base et mettait l'accent sur l'éducation et la formation malgré un accroissement extraordinaire des besoins, directement en liaison avec l'évolution démographique. Considérée comme simple réponse à un besoin social, la construction de logements voyait son développement relégué après différentes priorités.

C'est alors que les deux plans quadriennaux qui succédaient (1970-1973) et (1974-1977) allaient confirmer la tendance affirmée de réserver une part relativement faible aux investissements dans le secteur du BTP (bâtiment et travaux publics) et surtout au financement des programmes de logements. On assiste dès lors à la création des premières grandes sociétés nationales de réalisation et à la réorganisation du système de promotion immobilière<sup>(1)</sup>.

---

<sup>(1)</sup> La création des premières grandes entreprises de réalisation (SONATIBA, ES DNC/ANP, COOPEMAD, etc...) et à la réorganisation du système de promotion immobilière qui fut confié à deux organismes différents : l'O.N.L.F (Office National du Logement Familial , créé en 1980 est remplacé en 1986 par l'Entreprise de promotion du Logement Familial (E.P.L.F.) et l'O.P.G.I.( Offices Publics de Promotion et de Gestion Immobilière qui furent créés en 1976 , en remplacement des O.P.H.L.M. , dissous à la même date) . Offices Publics de Promotion et de Gestion Immobilière qui furent créés en 1976, en remplacement des O.P.H.L.M., dissous à la même date. Ces organismes avaient le monopole de toutes les activités de promotion immobilière, activités qui étaient désormais et ce jusqu'en 1986, date de la promulgation de la loi n° 86 – 07 sur la promotion immobilière, exclusivement réservée au secteur d'état.

Les années (1978 et 1979) sont des années non couvertes par un plan), en tout état de cause, les faibles moyens de réalisation disponibles étaient orientés vers les projets industriels (génie civil des usines et installations) et vers les projets prioritaires (éducation, universités, etc...).

A la lumière de cette problématique, la crise du logement va apparaître dans toute sa dimension et, aussi paradoxal que cela puisse paraître, elle constitue une véritable contrainte pour le secteur industriel qui commençait à entrer dans une phase de production nécessitant des milliers de logements à proximité des implantations des usines et des complexes industriels (15).

Ainsi d'après (Muttin G, 1998, p112), les déficits étaient importants et les taux de réalisation 55.000 logements / an entre 1978 et 1982, tous secteurs juridiques confondus) étaient donc bien en deçà des besoins théoriques calculés et de ceux réels exprimés ou non par la population (à travers les demandes adressées aux services concernés).

Les conséquences alors furent l'entassement dans les villes qui se manifestent sous forme de surdensification du centre (en Algérie, le T.O.L est de 7 et le T.O.P de 3.6) et de prolifération de l'habitat « spontané et des bidonvilles ... « Macrocéphalie classique des villes du tiers-monde » (16).

Ce qui s'est passé en Algérie est un phénomène commun à d'autres pays du Tiers- Monde : La double question du logement et de l'organisation de l'espace ne s'est posée que tardivement, lorsque la crise du logement a atteint un point culminant et a touché toutes les couches de la société et en particulier la classe moyenne.

A cet égard, la mise en branle de la nouvelle « Réforme Urbaine », le dispositif législatif en matière d'Urbanisme s'enrichit en effet de deux textes importants : la Loi du 26 Octobre 1975 relative au Permis de Construire et de Lotir et celle du 26 Mai 1976 relative à l'Expropriation pour Cause d'Utilité publique (17). Ces deux textes avaient pour objectifs de colmater les insuffisances contenues dans l'Ordonnance 74-26 sur les Réserves foncières, notamment en ce qui concernait les instruments de contrôle de l'urbanisation « illicite », par la dévolution d'un instrument plus puissant que le droit de préemption qui révéla des faiblesses trop criardes.

Les années quatre vingt constituent par contre une rupture dans la politique de l'habitat : Une longue procédure de privatisation du patrimoine immobilier public est entamée <sup>(1)</sup> alors qu'un pressant appel est lancé à l'initiative privée.

En 1985, l'Algérie souffrait déjà d'une pénurie grave en matière d'habitat ; le déficit était alors de l'ordre de 1 million de logements. « Pour remédier à cette situation, l'Etat prévoyait la construction de 100.000 logements/ an jusqu'en 1990 et 200.000 par an à partir de cette date, soit environ 2.000.000 de logements à construire pour l'an 2000 » (18) .L'étude des solutions apportées au problème du logement et plus généralement de l'habitat ne pouvait se réduire à l'examen des investissements, des programmes de réalisation mais devrait s'étendre à celui de l'accès au logement, en location ou en propriété.

Cependant, l'ampleur des besoins en logements issus de la croissance démographiques (notamment, dans les villes), et de certaines conditions macro-économiques <sup>(2)</sup> ainsi qu'une situation sociale et sécuritaire complexe et difficile n'ont pas permis de satisfaire l'ensemble des demandes, même très sociales. La crise multidimensionnelle que nous traversons a accentué la détérioration de l'habitat entraînant par là même une aggravation des conditions de vie. Parmi, les éléments d'appréciation qui renseignent sur l'ampleur des défis il y a lieu de rappeler qu'il faudrait plus de 160.000 logements à livrer annuellement, uniquement dans le cas d'un maintien d'une situation acceptable (TOL de 6,5).

---

<sup>(1)</sup> Tâche qui fut enclenchée le 6 juillet 1981, dans la foulée de l'opération de cession des biens de l'état, avec l'adoption par le Conseil de Ministres du « Schéma Directeur de Réorganisation du Secteur de l'Habitat ». L'Etat gère donc un parc de 500.572 logements, soit 22.6% gérés par le ministère de l'intérieur et 136.160 logements, soit 65% du parc par l'O.P.G.I (organisme H.L.M) sous l'égide du ministère de l'habitat. Ce parc est destiné à la vente à ses occupants qui ne sont pas obligatoirement tenu d'acheter leur logement. L'Etat ne perdra donc pas cette fonction. L'Etat gestionnaire et promoteur passe par l'intermédiaire des entreprises publiques et les administrations qui construisent des logements locatifs à une partie de leurs salariés, et des organismes publics (O.P.G.I et O.N.C.F) qui optent pour des procédures de location –vente pour les logements qu'elles construisent. ) . Safar Zitoun M., 1996, Stratégies patrimoniales et urbanisation. Alger 1962-1992, p176.

<sup>(2)</sup> La crise financière de l'état observée à partir de 1985 amène les pouvoirs publics à opérer des révisions budgétaires importantes qui se répercutent directement sur les prévisions de réalisation programmées par le Plan Quinquennal 1985 – 1989.

**Tableau n° 2 - Evolution de quelques indicateurs sur le logement.**

Recensement	1966	1977	1987	1998
Population	11 460 046	15 645 491	22 600 957	29 272 343
Logement	1 982 100	2 990 600	3 037 900	4 102 100
TOL%	6,1	6,83	7,54	7,14
TOP%	2,78	3,17	2,65	2,6

Source : ONS -RGPH, 1998.

## 5- La réorganisation du secteur de l'habitat

En 94, le déficit de logement est estimé à près de 1.20 millions d'unités auquel s'ajoute une demande additionnelle jusqu'à l'an 2000, de près de 600.000 logements estimés sur la base d'un TOL voisin de 6.0. Ce déficit global résulte de plusieurs paramètres dont la faiblesse de production de logements par l'état suite à des insuffisances de ressources financières, entre autres.

Ainsi pour apprécier ce déficit, notons qu'au cours de la période 1988-93, près de 139.000 logements urbains publics ont été édifiés, soit avec une moyenne annuelle de 23.170 unités ; pendant cette même période, le nombre de ménages additionnel a été de 90.000, en moyenne par an ; aussi la production publique de logements ne couvre annuellement, que près de 17% des besoins effectifs (19).

Pendant cette période, le reste, c'est à dire les 83% des besoins annuels en logements ont été satisfaits par :

Des mouvements de plus en plus importants d'auto construction sur des supports fonciers d'initiative publique ou privée ; une partie de ces mouvements estimée à 30% est considérée illicite et sur des assiettes foncières sous équipées.

-Une cohabitation plus élevée des ménages tant dans les tissus anciens qu'ailleurs, et notamment chez les jeunes ménages ; rappelant que 55% du parc de logement en 1994 enregistre des TOL supérieurs à 9 qui l'un des plus élevés au monde ;

- Par le développement de bidonvilles dans certaines régions et ce, malgré les efforts de l'état pour la réalisation des programmes de construction en faveur des bidonvilles.

Les quelques indicateurs de l'habitat cités plus haut, et en particulier ceux relatifs à la cohabitation des ménages (TOL) auraient pu être plus importants s'il n'y a eu, bien sur, la dynamique, mais mal maîtrisée, de l'auto construction <sup>(1)</sup>, légale ou illicite.

Au plan de l'urbanisme, les orientations jusqu'à une date assez récente d'où tout un arsenal réglementaire a été promulgué (loi d'orientation foncière, aménagement du territoire, promotion immobilière ...) et quoi que présentant également des effets négatifs (grandes consommations d'espace, problèmes de défaillances des équipements, problèmes d'esthétique urbaine ...). L'auto construction ne s'est pas développé dans un contexte favorable puisque la demande est handicapée, entre autres, par certaines dispositions de la réglementation foncière, par l'absence de structures d'accueil (terrains aménagés) à des prix abordables, par les défaillances des systèmes de financement en vigueur et par les difficultés d'accès aux matériaux de construction et/ou à ses importations<sup>(2)</sup>.

Si le Ministère de l'habitat commençait à réfléchir aux moyens d'action pour promouvoir davantage le système de l'auto construction (tout en atténuant ses effets pervers) ; celui-ci demeure en fait peu connu, nécessitent des investigations particulières afin de dégager leurs caractéristiques actuelles, leur tendance d'évaluation et leurs effets de blocages dans le processus de développement du secteur de l'habitat en Algérie et afin d'émettre les recommandations conséquentes pour réorganiser ces secteurs, conformément aux directives de la nouvelle stratégie nationale de l'habitat (1996-2000).

Au niveau institutionnel, la production publique de terrains équipés est décentralisée ; elle est assurée par de nombreux organismes publics. Ces derniers comprennent notamment les bureaux locaux de l'agence de l'amélioration et du développement du logement (AADL), les directions de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat (DUCH) représentant au niveau

---

(1) D'une politique de monopole sur le marché à celle d'une libéralisation des transactions foncières, les productions foncière et immobilière restent très marquées par leur inscription dans l'«illégalité». Safar-Zitoun M., op. cit, p 184.

(2) Cité dans le rapport du Ministère de l'Habitat (Stratégie Nationale d'Habitat 96-2000), à titre d'exemple, le prix de l'acier est passé de 3 DA le kilogramme en 1990 à 240 DA en 1995 ; celui du ciment est passée de 12 DA le sac à 200 DA en 1995. Ces augmentations de coûts ont des effets négatifs tant sur le budget de l'état que sur les capacités des ménages pour l'accession à la propriété d'un logement produit par l'état ou auto construit. En effet, la longue durée d'exécution de la construction (plus de 5 années) conjuguée à une inflation de près de 28% dans le secteur du bâtiment entre 1991 et 1995 se répercute, notamment, sur le coût de logement.

local les Ministères correspondants, les agences foncières locales dépendant des communes ou des Wilayas. « Tous ces organismes publics ont des rôles qui se chevauchent et qui concurrencent aussi directement les promoteurs privés, dans des conditions parfois inéquitables » (20).

Quant aux programmes de construction de logements, les institutions citées ci dessus peuvent intervenir, mais ce sont les OPGI qui sont les principaux promoteurs des programmes urbains locatifs pour le compte de l'état.

Parallèlement, la situation des déséquilibres et d'insuffisances constatées dans le processus de production et d'approvisionnement du marché en divers matériaux de construction s'est aggravée avec l'évolution des coûts de ces matériaux qui a eu, pour principale conséquence, l'étalement dans le temps aussi bien de l'auto construction que des programmes publics de construction de logements ; les délais moyens de réalisation sont estimés à plus de 5 années (21).

### 5-1 Financement de l'habitat

En ce qui concerne le mode de fonctionnement du logement, il reste lié à la primauté accordée au logement social et au rôle de principal pourvoyeur de logements conféré à l'état ; les ressources étant essentiellement budgétaires.

Pendant les années 90, le financement du logement est assuré à nouveau par le Trésor public, après l'épuisement des liquidités de la CNEP qui participait activement depuis janvier 1991 au financement des logements sociaux urbains sur fonds d'épargne<sup>(1)</sup>.

L'an 1991 constitue aussi une année de référence dans la mesure où une décision de mise en place d'un nouveau système de financement est arrêtée ; il s'agit de la création d'une caisse

---

(1) Les conditions de financement arrêtées à l'époque étaient les suivantes : Le crédit est garanti par l'Etat ; La durée du prêt passe de 40 à 25 ans ; les taux d'intérêt de la CNEP étant de 6%, seuls 2% seront facturés aux OPGI charges de la réalisation des programmes urbains locatifs, l'Etat prenant en charge les 4 points d'écart (bonification des taux d'intérêt).

nationale de logement (CNL) chargée de la distribution des aides publiques à l'accèsion d'un logement<sup>(1)</sup>.

### **Reforme du secteur de l'habitat**

Depuis la fin des années 1980, les pouvoirs publics étaient convaincus que, pour sortir de la crise du logement, une réforme sectorielle était indispensable et que l'état devrait abandonner (progressivement) son rôle actuel « d'agent économique » de l'habitat pour devenir un « régulateur » du marché du logement.

Autrement dit, l'objectif principal des réformes engagées sur le secteur de l'habitat (ainsi que d'ailleurs, sur d'autres secteurs économiques qui lui sont liés) était d'opérer le passage d'une économie dominée par l'offre publique à une économie orientée par la demande exprimée par les différentes catégories sociales de ménages.

Il s'agit de la notion de besoin en logement en tant que mesure sociale de la différence entre la situation réelle (offre) et une norme acceptée (TOL) et de la notion de demande en logement en tant que mesure économique fondée sur l'aptitude des ménages à payer pour être logés dans des conditions acceptables " (demande solvable) (22).

Les axes d'une nouvelle politique de l'habitat ont été, en fait abordés de manière pragmatique par le Ministère de l'habitat en 1994, ont fait l'objet d'un début d'application et, enfin compléter avec l'adoption en Août 1996 de la Stratégie nationale de l'habitat 1996-2000, formulant les grands traits des mesures à entreprendre pour reformer notamment les systèmes de production de financement et de l'aide de l'habitat.

Ainsi, parmi ces réformes, il y a en premier lieu, le développement de la promotion foncière (Moussannef C, 2001, p55) dont les mesures retenues devraient permettre une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour différents segments, le développement de la production de logements dont les mesures retenues devraient permettre un renforcement et

---

(1) L'état ne finance plus de projets mais soutient et aide des catégories sociales dont les revenus oscillent entre 5.000 et 12.000 DA/mois et ce, afin d'accéder à la propriété d'un logement dont le coût est plafonné à 500.000 DA L'intervention de la CNL porte sur : -Une aide financière de 100.000DA octroyée aux ménages dont le revenu est inférieur à 10.000 DA (deux fois SNMG) ; -Un allongement de la durée du prêt jusqu'à 40ans ; -Une bonification des taux d'intérêt, la CNL prenant en charge le différentiel entre les taux d'intérêt pratiqué par la CNEP et les 2.5 à 5% mis à la charge du bénéficiaire.

une diversification des terrains à bâtir pour différents segments, le développement de la production de logements, la réforme institutionnelle de financement, etc... Ainsi que des mesures d'accompagnement de ces réformes, se rapportant à la création d'un observatoire de l'habitat, au contrôle de l'urbanisme, à la qualité du cadre bâti (23).

A la lumière des graves dégâts tirés du dernier séisme de Boumerdès et d'Alger, qui n'a d'ailleurs fait qu'alourdir la situation de crise d'autant plus qu'il s'agissait de prendre en charge pas moins de 180 000 relogements. A cet effet, il est à préciser que la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 a été modifiée et complétée par la loi n° 04-05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme, qui vise au strict respect des normes de la construction et de l'urbanisme et à mettre fin au développement de l'habitat précaire.

### 5-2 De nouvelles aspirations face à des performances limitées

Si aujourd'hui, l'on assiste à une prise de conscience sur la question de la valorisation du secteur de l'habitat dans toutes ses dimensions qui interpelle les pouvoirs publics sur la nécessité de définir les priorités et à partir de là, d'établir la hiérarchisation et de les traduire dans les faits, notamment par un Plan d'Action et d'un calendrier de mise en œuvre.

Dans ce contexte, la multiplication de diverses formules de logements, notamment celle de la location vente, participatif, promotionnels, a connu un grand essor, mais qui malheureusement ne cessent d'accuser des retards sérieux <sup>(1)</sup> qui sont dus pour la plupart aux problèmes liés aux titres des propriétés foncières, au manque de matériaux de construction, au flottement des effectifs de la main d'œuvre, ou bien que les logements ne trouvent pas acquéreur à cause de la hausse des prix du logement en Algérie<sup>(2)</sup> etc... Bien que fort important, l'accroissement du parc logement dû à l'effort de l'état, il n'ait malheureusement pas pu juguler le problème.

---

(1) A titre d'exemple : en 2001-2002 la formule location-vente a mis en chantier 55 000 logements, qui accuse des livraisons très infimes., L'Est républicain du 2. 05.2004.

(2) D'après la grille d'analyse de la Banque Mondiale publiée en 2005, indique pour sa part que l'accessibilité au logement est examinée au moyen du ratio prix des logements ; dans ce sens le prix d'un logement décent en Algérie ne coûterait pas moins de trois millions de dinars. Il faudrait toute une vie pour qu'un salarié de la catégorie moyenne puisse économiser cette somme.

La crise persiste et charrie frustration et dépit et les données qui la matérialisent sont à divers points semblables à celles des années antérieures<sup>(1)</sup>.

Dès lors le gouvernement a engagé en 2004 un programme de « 1 million de logements » dont le pari semblerait pénible, voire perdu à l'avance de l'avis de certains responsables (24).

Mais, l'enjeu ne serait-il pas de faire coïncider chaque offre de logement avec son segment de demande solvable dans un pays polarisé entre logement social et logement cher<sup>(2)</sup>? Si bien que les logements sociaux ne constituent que 12% du programme lancé. D'un autre côté on se demande si l'administration a les capacités de production, de réalisation, de financement et de gestion pour réaliser ce programme avant 2009, à raison de 200 000 logements par an ? (25), alors que le programme de 2001 peine encore à être achevé, l'on se demande sur les assurances des pouvoirs publics de la réalisation de 200 000 logements par an ?

---

<sup>(1)</sup> A titre de rappel, il faut aujourd'hui construire 1 million de logements pour résorber les demandes en instances et faire face aux nouvelles demandes. Si on ajoute à une demande globale les 400 000 habitations précaires en attente de démolition ou de restructuration, le déficit se creuse encore davantage d'après un dossier publié par El Watan Economie du 16-22 Mai 2005.

<sup>(2)</sup> L'étude de la Banque mondiale publiée en 2005 dans quelques pays de la région Moyen -orient et Afrique du Nord, précise que seulement 14% de l'aide au logement profitent au quart de la population la plus pauvre.

## Conclusion

En conclusion, ces différentes mesures existantes en fait depuis 1990 ou inscrites dans la nouvelle stratégie nationale de l'habitat 1996-2000 ont pour finalité d'alléger les subventions budgétaires de l'état en distribuant les aides disponibles ou mobilisables que pour certaines catégories de demandes en logements, mais surtout en créant un contexte favorable pour la promotion foncière et immobilière privée apte à résoudre les nombreux problèmes rencontrés actuellement dans le secteur de l'habitat et à contribuer, parallèlement à la production des organismes spécialisés de l'état, à la résorption de l'important déficit actuel et à satisfaire les besoins futurs en logement. La réforme du système de financement de l'habitat serait le principal régulateur de ces effets.

Ici comme ailleurs, toutes les réformes et notamment celles relatives à la promotion des marchés immobiliers libres et fonciers, risquent à défaut d'une bonne maîtrise, de générer certains effets contraires, se rapportant notamment à la formation ou au développement de l'habitat précaire.

## REFERENCES

- (1) Maghreb explosion urbaine. Revue Maghreb-Machrek, n° spécial 96. Avril - Juin 1982, p. 34-44.
- (2) Belguidoum S., 1994, Citadins en attente de ville, logement et politique à Sétif, Maghreb-Machrek Monde Arabe, villes, pouvoirs et société. La Documentation Française N° 143. 1994, p.19-32.
- (3) Sari D., 1993, Les mutations socio-économiques et spatiales en Algérie, Ed. OPU, p62.
- (4) Etude de la Banque mondiale « croissance, emploi et réduction de la pauvreté », 1998.
- (5) Belorgey JM., Février mars 1994, Evaluer la politique de la ville, territoire hommes et libertés, p. 345-346.
- (6) ANAT– Carte de la pauvreté en Algérie. Ministère de l'action sociale et de la solidarité nationale / PNUD, Mai 2001, 104 p. [http://www.dz.undp.org/pauvreté/carte de la pauvreté en algérie. pdf](http://www.dz.undp.org/pauvreté/carte%20de%20la%20pauvreté%20en%20algérie.pdf)
- (7) Bouzidi A., 1999, Les années 90 de l'économie algérienne, ENAG Éditions, P 163.
- (8) ANAT, 2001 - op. Cit.

- (9) Etude de la Banque mondiale "croissance, emploi et réduction de la pauvreté" en 1998 et le Projet de rapport National sur le Développement.
- (10) Gaudin JP., 2001, Gouverner par contrat, Paris, Presses de Sciences Politiques, p. 78-80.
- (11) Semmoud B., 1985, Industrialisation et mutations de l'espace dans les plaines littorales Oranaises (Algérie), Thèse de doctorat d'Etat, Paris, p 148.
- (12) Semmoud B. op.cit.
- (13) Brulé J.C. et A. Bendjelid (coord), (1997) Aménageurs et aménagés en Algérie, fasc. Rech, URBAMA, université de Tours, p 93.
- (14) CNES, 1995, Dossier Villes nouvelles, Aout.
- (15) Baduel P-R., 1988, Habitat, Etat et sociétés au Maghreb, Paris, Ed. CNRS, p 6.
- (16) Baduel P-R., 1994, (sous la direction de), « l'Algérie incertaine », in Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, Edisud, p. 121-127.
- (17) Boukhobza M., 1992, interview in El Watan du 6 et 7 mars.
- (18) Ministère de l'habitat, juin 1998, projet de résorption de l'habitat précaire, document de la Banque mondiale, rapport n° 17393, Algérie, p 3.
- (19) Ministère de l'habitat, juin 1998, op. cit.
- (20) Rapport du Ministère de l'Habitat (stratégie nationale d'habitat (96-2000)).
- (21) Vers un marché de logement soutenu par la demande », Banque mondiale, Mai 1996.
- (22) D'après l'avant projet de Rapport National pour habitat II. Juillet 1995.
- (23) CNES, 1995, op. cit.
- (24) Stratégie de l'habitat, op. cit.
- (25) El Watan Economie du 16 au 22 mai 2005.

## **DEUXIEME PARTIE**

**« INTERVENTION DE L'ETAT FACE A L'ACCES AU  
LOGEMENT ET A LA REMANENCE DE L'HABITAT  
PRECAIRE ».**

***QUELLE APPROCHE D'INTEGRATION ?***

***LE CAS DE ANNABA.***

## INTRODUCTION

Dans cette partie nous voulions montrer que l'urbanisation est une chaîne d'entraînements qui voit l'augmentation de la population induire une demande de logement plus forte. La prétention à un logement pour fixer des individus en nombre croissant, une fois satisfaite, entraîne à son tour l'extension et/ou la densification de la ville.

Pour cette raison, il nous a paru indispensable d'aborder dans le premier chapitre les systèmes de résolution de ce besoin qui se déploient en options multiples allant de l'acquisition de logements sociaux clé en main à l'occupation précaire, en passant par la location ou par un statut d'hébergé. Ensuite, nous tenterons, dans l'étude du secteur de la production de logements, de mieux comprendre les facteurs qui limitent l'accès au logement ainsi que les différentes mesures adoptées en vue de résorber les développements spontanés.

Dans le deuxième chapitre, nous tenterons d'aborder, devant ce qui peut apparaître l'épreuve de l'industrialisation à Annaba. Celle-ci n'a pas été le moteur qu'on espérait, notamment pour la prise en charge de la main d'œuvre dont la plupart des conditions touchent, plus particulièrement, au cadre de vie et donnent à l'habitat une position centrale. De plus, les impacts sociaux de l'ajustement structurel et les corrections qui lui sont apportées, placent de nos jours le logement dans le cadre de la lutte contre la pauvreté et par voie de conséquence concourir à réduire les distorsions à l'origine de l'habitat précaire. De ce fait les pouvoirs publics tentent de mettre en œuvre un « cadre de facilitation destiné à mobiliser de façon optimale les ressources disponibles », tout en examinant les politiques antérieures en vigueur, jugées inadaptées et insuffisantes.

La fin de cette partie sera consacrée aux stratégies de lutte contre l'habitat précaire. Cette stratégie préconise insister aussi sur le fait que la lutte contre l'habitat précaire « peut, et doit accompagner la mobilisation d'efforts visant à ralentir son apparition et son développement, notamment la mise en place d'une politique de planification urbaine, avec des préoccupations macroéconomique et une politique du logement globale dans le sens où elle s'intéresse à l'ensemble des couches sociales.

Des projets dits « intégrés » ont tenté par ailleurs d'optimiser les apports des interventions directes avec un ensemble de « composantes » sociales, économiques, institutionnelles destinées à répondre, pour un même lieu, et de manière simultanée, aux différents problèmes qui s'y posaient.

## **CHAPITRE IV**

*« LA QUESTION DU LOGEMENT : DIVERSITE DE LA  
PRODUCTION ET EXCLUSION DES BAS REVENUS ».*

(1]

## **Introduction**

Dans le cas de l'Algérie, la crise du logement, joue incontestablement un rôle moteur dans le développement de l'habitat précaire. L'étude des éléments de cette crise, nous a semblé utile parce qu'elle établit une rétrospective critique au regard des statistiques officielles.

Afin de donner une idée de l'ampleur de l'habitat précaire, les régimes fonciers selon (Semmoud N, 2001, p 39) ont paradoxalement généré cette situation qui s'est développée à l'insu des lois sensées limiter le phénomène en jouant précisément de leurs contradictions.

### **1- La question du logement en Algérie, prédispose t-elle à la confusion et à la précarité ?**

«La question du logement est avant tout celle de sa crise, manque de confort et d'équipements, surpeuplement, vétusté, précarité, etc... ». Ce qui caractérise cette crise de logement, c'est qu'elle affecte d'autres couches sociales que celles se trouvant en bas de l'échelle des revenus, et qu'elle atteint de larges secteurs des strates moyennes, mieux placées dans d'autres domaines de la consommation, mais ne pouvant pas échapper à cette déficience.

A la lumière de cette situation, peut on considérer la crise du logement comme un des éléments générateurs de l'habitat précaire ?

Si donc le rapport entre crise de logement et développement de l'habitat précaire n'est pas le seul en cause, un lien entre les deux paraît pourtant être clairement établi.

Il s'agit dans ce cas d'une situation, qu'on tentera d'élucider dans ce chapitre. La crise du logement existe bien évidemment et nous l'avons démontré dans le chapitre précédent seulement la « pénurie » est liée à notre sens à l'insatisfaction de la demande peu solvable et elle engendre une crise.

De plus, la nouvelle conjoncture économique fait que crise et insuffisance sont également la conséquence de la distribution ségréguée du parc existant et récemment formé.

De manière générale, l'insatisfaction de la demande peu solvable puise son origine dans la logique du système de production du logement : le processus de production, le financement, la cherté des matériaux de construction, leur pénurie parfois, dépendance de la construction par rapport à la disponibilité et aux prix des terrains à bâtir... En somme, les interventions

« explicites » de l'Etat sont modulées par la conjoncture politique, et sont le support de plusieurs contradictions que l'Etat s'efforcera de gérer.

Il était patent que le rétrécissement de l'éventail des bénéficiaires du logement social aux seules catégories « défavorisées » et dans le cadre d'une plus grande ouverture que s'est fait l'appel aux citoyens de contribuer à financer les nouveaux programmes de logement : socio locatif, location vente ou encore le logement promotionnel ...l'articulation de tous ces éléments rend le logement inaccessible par les seuls mécanismes du marché, pour la plupart des ménages même ceux actifs.

D'un autre coté l'Etat intervient « implicitement » en fermant les yeux sur le développement des différentes formes illégales de production du logement qui contribuent à atténuer la crise et à lui assurer probablement la paix sociale, avec ce que cela impliquerait inévitablement comme disparités sociales.

Ces interventions explicites et implicites de l'Etat impliquerait cependant la définitions des différentes systèmes d'offre de logements, quels sont donc les principaux systèmes et à qui profitent –ils ?

## **1- Diversité de la production et adaptation des programmes aux couches défavorisées :**

### A- Les systèmes d'offre de logements

Il semblerait que la nouvelle situation créée à partir des années 80, notamment suite à l'instauration de la politique de libéralisation économique, soit à l'origine du désengagement progressif de l'Etat vis-à-vis des couches à bas et moyens revenus dans leurs ensembles, conjugué avec la tendance à la spécialisation des promoteurs privée dans le haut de gamme, dans une conjoncture où une forte demande est générée par la solvabilité acquise par certains.

De cette vision découle la perception selon laquelle cette situation a manifestement partagé les possibilités de se loger en deux sous-systèmes distincts, qui s'articulent entre eux, sans parvenir toutefois à résorber les déficits cumulés en logements ni à répondre à toute la demande insatisfaite.

Ainsi le premier sous-système d'offre de logements comporte les variantes suivantes:

### **A-1. Les biens de l'état**

Jusqu'aux années 80, L'Etat gère un parc de 500.572 logements, soit 22.6% gérés par le ministère de l'intérieur et 136.160 logements, soit 65% du parc par l'O.P.G.I. Ce parc est destiné à la vente à ses occupants dans le cadre de la loi portant cession des biens de l'Etat<sup>(1)</sup>. L'Etat ne perdra donc pas sa fonction de gestionnaire et promoteur à la fois. Il passe souvent par l'intermédiaire des entreprises publiques qui construisent des logements locatifs à une partie de leurs salariés, et des organismes publics (O.P.G.I et O.N.L.F)<sup>(2)</sup> qui optent pour des procédures de location –vente pour les logements qu'elles construisent.

### **A-2. Les entreprises publiques**

Au demeurant lié à la recherche du progrès social, une rationalité concrétisée par la réalisation aux institutions administratives et économiques publiques en vue de loger prioritairement le personnel d'encadrement, puis le personnel employé. Dans ces cas, les logements ont relevé au départ du système locatif. Pour beaucoup, l'offre de logement devient la motivation essentielle de l'acceptation d'un emploi et celui-ci devient déterminant.

Néanmoins, l'innovation principale pour ces entreprises, consista en la création d'une nouvelle catégorie de logements : celle dite « logement promotionnel public » qui vint se

---

<sup>(1)</sup> Contrairement à ce que l'on peut croire, le marché immobilier locatif est quasiment restreint dans notre pays. D'ailleurs, selon les statistiques, 72 % des logements sont occupés en propriété ou en copropriété et seulement 15 % le sont en location. Safar- Zitoun M., op.cit, p 114.

<sup>(2)</sup> Les organismes publics O.P.G.I et O.N.L.F (Office National du Logement Familial) constituent les « deux véritables instruments de l'Etat promoteur » L'O.P.G.I. (Office Public de Gestion Immobilière) gère l'ancien patrimoine H.L.M et celui des petites sociétés nationalisées après l'indépendance. La vocation de l'O.P.G.I est d'acquérir des terrains et de réaliser des logements destinés plutôt à la location. Tandis que celle de l'O.N.L.F est de réaliser des logements, soit en immeuble coopératif, soit en habitation individuelle, destiné à la vente (location- vente selon les dispositions relatives à l'épargne-logement).

rajouter à la catégorie ancienne de « logement social » à laquelle on attribua cependant de nouvelles prescriptions techniques<sup>(1)</sup> (Belhayara G, 1990, p 17).

### **A-3. La promotion immobilière publique**

Elle a connu quelques réalisations (EPLF et employeurs), les logements livrés ne représentaient qu'un faible pourcentage des programmes, ce qui est significatif des difficultés de mise en œuvre sur le terrain.

Cette situation s'explique en grande partie par les aspects négatifs de la loi de 1986 sur la promotion immobilière :

En effet, elle ne consacre pas la promotion immobilière comme une profession avec de réelles perspectives de croissance<sup>(2)</sup>, Elle ne traite que des logements destinés à la vente, en ignorant ceux destinés à la location ainsi que les locaux à usage commercial qui y sont associés.

### **A-4. La promotion immobilière privée**

On peut considérer que la promotion immobilière privée en Algérie consistait en une production immobilière en vue de satisfaire son propre besoin de se loger, ou de l'investissement d'un capital dans l'immobilier à la recherche d'une valorisation.

En tentant de reconstituer l'objet, on distingue trois productions/promotion immobilière privée.

---

<sup>(1)</sup> Le Ministère de l'habitat jugeait par conséquent « qu'il serait judicieux de mettre en œuvre, en application le principe de la participation de l'attributaire d'un logement social à la finition de son logement.», tel que cela avait été décidé par la 17<sup>ème</sup> session du Comité Central du Front de Libération Nationale à travers l'Instruction n° 05/M/SPM/87 du Ministère de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de la Construction (M.A.T.U.C) du 7 janvier 1987. Il est à préciser que la même instruction détaillait « La liste des prestations [...] retenues pour leur prise en charge directe par le bénéficiaire du logement social ».

<sup>(2)</sup> Le promoteur y est d'ailleurs appelé souscripteur [le souscripteur n'ayant d'existence que pour le temps d'une opération. Belhayara G., 1990, Les coopératives immobilières à Es-Sénia (Wilaya d'Oran), Université d'Oran, D.E.S., Géographie, p64.

Il faut tout de même rappeler que durant la période 1974/78, les programmes publics n'ont livré qu'un peu plus de 45.000 logements, alors que les particuliers ont construit autour de 36000 avec permis de construire (1).

Jusqu'en 1974 le secteur privé assurait une production annuelle moyenne de l'ordre de 15.000 logements /an. (Weexsteen R, 1980, p 104), estimait le secteur locatif privé « par calcul dont la fiabilité est douteuse à environ 200.000 logements urbains, soit 22% du total du logement ». Il existe donc un secteur privé qui joue un rôle prépondérant dans la production du cadre bâti en Algérie. Quelles réalités recouvre ce secteur et à qui s'adresse-t-il ? A ce titre l'examen des formes de production délimitées permettra d'apporter quelques éclaircissements :

- La petite production « marchande »

Elle est assurée par une « partie aisée de la population » qui « construit des villas à plusieurs étages, plutôt proches de l'immeuble, utilisées par le groupe familial élargi ou louée en partie ou en totalité ».

« On commence donc par se loger soi-même, la location d'une partie de la maison apparaît ici comme un moyen d'augmenter le revenu ». Le glissement vers la promotion immobilière se fait à partir du moment où on loue tout le local à une société étrangère ou même une entreprise publique.

- La promotion immobilière privée

A propos des modalités d'attribution des lots sur les réserves foncières, (Belhayara G, 1990, p42), parle de « l'émergence d'une nouvelle classe de promoteurs fonciers immobiliers qui pourraient financer la construction de plusieurs immeubles et les laisser en location à des entreprises publiques ou des coopérants. Mais le secteur privé fonctionne avec un loyer libre depuis l'ordonnance du 26 septembre 1975. Il prévaut dans ce secteur selon (Lesbet D, 1989, p151), « une spéculation effrénée : beaucoup de propriétaires louent à des prix exorbitants à des sociétés nationales, ou étrangères désireuse, parfois de loger leurs cadres ».

Les perspectives du marché du logement promotionnel commencent à se développer timidement puisqu'en 1994, on n'a pu réaliser que 11278 logements et une livraison de 1187 unités était attendue, face à une meilleure performance de la promotion immobilière publique qui a réalisé huit fois plus (2).

Néanmoins, la promotion privée s'est heurté à une série de difficultés et d'incohérences caractérisées par :

- La faiblesse de l'encadrement législatif et réglementaire
- Le désengagement de l'Etat et des Collectivités Locales de cette activité notamment en matière d'accès au financement et au terrain, le comportement peu commercial de la principale institution financière à savoir la CNEP, sont à l'origine des causes structurelles qui ont freiné et pénalisé le développement harmonieux de l'activité immobilière (3).

En outre, la concurrence, avec ce que cela entraîne comme confusion, est très vive entre le logement dit « social » et le promotionnel, tout semble encore être organisé comme si la promotion immobilière privée ne devait concerner que le logement standing.

En revanche, les logements réalisés dans le cadre de la promotion immobilière publique ou privée, sont considérés comme exclusivement destinés aux couches les plus aisées de la population. Les unités produites sont vendues sur plan de telle sorte que le prix de l'unité est remboursé avant qu'elle ne soit habitée, suivant des tranches de paiement qui s'étalent sur 24 et 36 mois.

Seule la partie solvable de la population est capable de payer le prix de cette marchandise qui atteignait jusqu'à quelquefois 4000000,00 DA.

- L'auto- construction

Cette forme d'auto- production immobilière fut mise en place à partir de 1974-1975, elle s'adresse surtout aux « déshérités » en milieu rural et semi –urbain.

Une aide financière accordée par le Ministère de l'habitat aux wilayas dans le cadre de l'auto- construction qui se chargea de la répartir entre leurs différentes communes et toujours selon la demande. La commune doit en principe acheter les matériaux de construction en fonction de la fourchette (35000,00 DA, depuis décembre 80, par bénéficiaire en même temps que l'octroi d'un plan type).

Cette forme de production du logement « constitue un appoint important pour pallier aux insuffisances de l'habitat rural ». Mais « elle n'a pas profité fortement aux véritables nécessiteux qui ne peuvent faire face aux dépenses supplémentaires » (4).

Il n'en demeure pas moins qu'elle « engendre des formes spéculatives et des pratiques abusives aussi bien au niveau de l'affectation des sommes allouées à l'auto- construction par le Ministère qu'au niveau du choix des bénéficiaires.

**A-5. Le logement produit par les coopératives de construction et d'habitat pour leurs propres membres.**

Ces coopératives obtenaient des prêts par l'Etat à un taux d'intérêts de 4 % remboursables sur trente ans.

Les prêts offerts par l'Etat à travers la CNEP devaient couvrir théoriquement 80% du prix de revient de l'unité de telle sorte que l'apport personnel initial du coopérateur couvre 20% seulement du prix. Cette obligation limite les coopératives, théoriquement ouvertes à tous les citoyens, à une minorité capable de verser la somme exigée pour avoir droit à un logement coopératif.

A ce critère de sélection vient s'en ajouter un autre, le revenu mensuel du candidat qui doit être égal à 4 fois le versement mensuel du prêt augmenté du taux d'intérêt. Ce qui limite l'accès des coopératives aux tranches de revenus situées au haut de l'échelle des revenus.

Soulignons en l'occurrence que le système de coopération dans le domaine de l'habitat a sensiblement dévié de ses objectifs initiaux au cours des années 80, selon certains quotidiens, qui confirment que, certaines coopératives spéculaient sur le foncier en revendant les terrains qui ont été obtenus à des prix symboliques, à leur prix réel ou en vendant carrément les unités produites à des prix exorbitants.

Ces nouvelles pratiques tendent à transformer les coopératives en sortes de sociétés de promotion immobilière qui ne sont plus coopératives que de nom (5). Ce phénomène accentue la ségrégation et l'exclusion des couches intermédiaires qui devaient être les premières à bénéficier de ce système.

**A-6. Perception d'un nouveau dynamisme à travers plusieurs formules de logements**

La politique algérienne en matière de logement doit s'adapter aux difficultés rencontrées dans ce secteur. Il s'agit d'opportunités, de programmes différents en finalité et en diversité et parmi lesquels il convient d'énumérer :

A-6-1 Les programmes de logement aidé ou participatif, location-vente, initiés par des promoteurs privés et publics

Il s'agit à la lumière, de la situation économique et sociale de voir l'articulation entre la demande sociale et l'offre, ainsi que les différents intervenants à saisir en premier lieu, le rôle de l'administration, Wilaya, Commune, les banques, la CNEP et la CNL, les différents organismes chargés de la promotion immobilière, enfin la participation du citoyen dans des cadres organisés, ainsi que les aides publiques à promouvoir, pour faciliter l'accès au logement en faveur des différentes catégories.

A ce titre le Ministère de l'habitat a mis en œuvre une politique de construction, en offrant des formules variées, de manière à réaliser au moins 150 000 logements par an pendant dix ans pour répondre à la demande pressante et pourvoir à celle à venir.

Cette nouvelle approche part du constat fait par le CNES, dans sa cession de 2001, qui fait état de l'existence d'une demande solvable (60 % de la population occupée, ne disposent pas de revenus suffisants pour pouvoir acquérir un logement, mais restent dans sa majorité solvables), pouvant apporter leur contribution selon des formules de paiement en vue d'acquérir un logement par l'épargne et non sur des critères qui laissaient une grande place au subjectivisme.

Pour la première fois en Algérie, le projet de construction de 20.000 logements lancés en 2002, dans le cadre de cette opération, suivi par un projet de 35.000 logements puis du lancement de la réalisation de 65.000 logements jusqu'à 2004, a été financé sur une avance du Trésor donc remboursable et les prochaines années verront le désengagement total du trésor public des opérations de construction de logements (6), sauf pour le logement social qui concernera des catégories bien ciblées de la population.

Par ailleurs, ces programmes s'avèrent insuffisants, eu égard aux besoins grandissants; d'autre part, ils semblent ne pas convenir aux demandeurs qui veulent se loger immédiatement et qui estiment la période d'attente trop longue.

Certains ménages vont adhérer à ce système, mais en attendant la livraison du logement promis, ils auront recours à la location et parfois dans des zones d'habitat illicite. C'est le cas de certains couples que nous avons eu l'occasion de rencontrer dans un quartier qui fait l'objet d'une étude de cas contenue dans la troisième partie de cette recherche.

De plus, parmi les éléments dont a également pâti le fonctionnement des programmes il y a lieu de faire part de certaines pratiques d'opérateurs qui vont jusqu'à déposer les sommes

affectées par l'Etat au niveau de la banque, pendant plusieurs années, ce qui peut les faire profiter de taux d'intérêt jusqu'à 12%, cette dernière pratique fut mise en évidence, et dénoncée par les médias au risque de se généraliser.

#### *A-6-2 . Les programmes sociaux : nouvelles dispositions*

Finalement, l'Etat n'a plus les moyens financiers de son ambition première de construire, et à lui seul, pour répondre à la demande sociale de logements. Ceci témoigne en réalité de la fin d'un système ou des limites d'une politique du logement fondée sur le triptyque: L'Etat produit, L'Etat distribue, L'Etat gère. Les ressources publiques sont limitées essentiellement à cause de la contrainte du retour à l'équilibre financier de L'Etat qu'appelle l'ajustement structurel.

De façon plus concrète, la définition avancée par le CNES dans son rapport sur le dossier Habitat élaboré en 1998, qui prévaut en règle générale au logement social est celle qui a trait à sa destination. En effet « le logement social est réservé à la catégorie des personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer libre et encore moins d'acquérir un logement en propriété, sachant que 30 % de la population occupée représentent la catégorie des faibles revenus ».

De cette vision découle la perception selon laquelle l'effort d'aides de l'Etat devrait être orienté vers cette dernière catégorie.

Ainsi ces programmes s'adressent essentiellement :

- Aux sinistrés dont le logement est détruit suite à une opération de réhabilitation urbaine, à un projet d'utilité publique, pour une cause d'insalubrité, ou de sinistre ;
- Aux demandeurs salariés à bas revenus.

Or, il apparaît que ces programmes sont non seulement réduits à cause de l'insuffisance de l'allocation admise et offerte par l'Etat, mais ne profitent pas qu'aux plus démunis. Cette carence s'explique par différentes raisons, nous en citons les principales :

Les logements produits dans le cadre de ces programmes sont tenus d'être attribués aux bénéficiaires après « examen des dossiers de demandes par une commission, après enquête sur terrain par une brigade communale ». La liste des inscrits étant trop longue, les « heureux élus » ne sont pas très nombreux.

Dès lors trois solutions semblent s'offrir aux gestionnaires :

- Réaliser des programmes sans commune mesure avec ce qui a été initialement prévu, notamment les imprévus dus aux catastrophes naturelles, séismes , inondations et

autres, ou encore l'avulsion de logements pour certains imprévus , le cas des quelques 5000 logements sociaux réquisitionnés pour la rentrée universitaire 2004 (7) .

### **7- Les dizaines de cités d'urgence dites « provisoires »**

Autorisées par l'Etat afin de loger les sinistrés évacués suite à l'effondrement de leur logement, notamment les habitations précaires. Ce type de relogements autorisés par l'organisme étatique, dans les cours ou même de certains édifices classés patrimoine, notamment des palais; cet habitat provisoire peut durer jusqu'à 6 ans.

Cette dernière variante devrait être classée dans le second sous-système mais étant donné qu'elles sont le fait des agents appartenant au premier système, nous avons estimé qu'elles en font partie.

Le second sous- système ; appelé précaire, spontané, par certains populaire, offre également plusieurs variantes, relayant l'Etat et le secteur privé. Pour beaucoup, la régression continue des logements sociaux dans le premier sous-système sera corrigée par l'exclusivité d'offres de logements dans le second sous-système.

### **B- Le deuxième sous- système qui semble entrain de l'emporter**

Ce sous-système comporte également plusieurs variantes dont l'émergence et la différenciation sont la conséquence de l'exclusion de larges couches salariées de la sphère du premier sous-système.

#### **B-1. Les petits immeubles locatifs**

Produits par des constructions illicites et données à la location. Ils ont jusqu'à trois étages, répondent aux besoins de toutes les strates des couches intermédiaires et intègrent commerces, garages et même parfois des cabinets médicaux...

.

#### **B-2. Les baraques en parpaing et tôle**

Elles servent à loger la population située au bas de l'échelle des revenus. Ces baraques sont très précaires, car souvent elles occupent provisoirement un terrain public ou celui d'un propriétaire qui n'a pas encore les moyens de financer la construction.

**B-3. D'autres formes de « squattérisation » et de « taudification »**

Il s'agit de la squattérisation des toits des immeubles (anciens immeubles HLM ou logement colonial). Dans ce cas, le « squatter » avance un pas de porte, même sommaire, aux locataires ou au propriétaire de l'étage supérieur de l'immeuble.

La taudification de la vieille ville notamment, qui se fait par la division de certains espaces en pièces, de petites extensions verticales, les ajouts de toutes sortes d'extensions entre les maisons existants, etc... Ces types d'habitation abritent en général la population urbaine la plus démunie.

**C- L'articulation entre les deux sous systèmes de l'offre du logement**

L'articulation entre ces deux sous-système paraît évidente. Le premier a défini des couches sociales cibles, à qui il offre une gamme de solutions qui théoriquement devraient satisfaire leur demande. Or l'analyse des faits réels révèle qu'une partie de ces couches est systématiquement exclue à cause de l'émergence de toutes formes de pratiques spéculatives, du retard de la réalisation des programmes de l'Etat et de l'importance de l'apport personnel initial exigé, ou bien pour des motifs de népotisme (favoritisme) ou encore de corruption ...

Le deuxième sous- système va donc relayer le premier en s'adaptant à une demande provenant des couches qui, depuis les années 70, auraient pu trouver leur place dans le premier sous- système<sup>(1)</sup>.

La complémentarité entre les deux sous- systèmes pouvait –elle juguler le déficit en logement ? Les carences du premier sous-système entraînent le glissement vers le haut du second sous-système. Dans de telles conditions, le déficit en logement se maintient et la demande insatisfaite demeure omniprésente.

Selon le RGPH (Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 1998), le parc national est constitué de 5.012.000 logements, dont 4.102.000 sont habités et 210.000 sont des logements transformés en bureaux ou sont l'objet d'un registre de commerce.

---

<sup>(1)</sup> En effet, avec un coût du logement minimal de 19000,00 DA le m<sup>2</sup>, le marché reste peu abordable au regard du pouvoir d'achat, d'après le quotidien d'Oran du mercredi 22 Juin 2005.

De plus, le TOL national (Taux d'Occupation de Logement) a été estimé à 7,14 personnes par logement en 1997 par la même source.

La situation actuelle du secteur reste marquée principalement par un déficit de 2 millions de logements, chiffre tiré d'une extrapolation de 600.000 demandes enregistrées auprès des services de l'Etat. De nombreuses expertises parlent d'une moyenne idéale de 250.000 logements à réaliser sur les 10 ans à venir pour résoudre la crise, voire la ramener à un seuil tolérable (8).

D'un autre côté, le parc immobilier algérien souffre d'un fort taux de vétusté. Depuis 1993, l'Algérie, en collaboration avec la Banque Mondiale, met en œuvre un programme de résorption de l'habitat précaire. La question concerne 2 millions de logements parmi le parc immobilier national et la solution passe nécessairement par le relogement de 600.000 personnes concernées. A ce jour, la moyenne annuelle des unités traitées est de 16.000 unités, selon la même source. Ce qui entraîne davantage des exclusions et contribue à la résurgence de zones précaires.

Cet enchaînement d'exclusions ne fait qu'exacerber la crise et la pénurie du logement pour une proportion non négligeable de la population que son niveau de revenus maintiendra dans une situation précaire.

Ce phénomène est-il amené à se développer ? Quelles sont les limites de la forme de production de l'habitat précaire ?

L'examen des différentes configurations qui s'appuient sur ce système, relève d'un ensemble de contraintes, dont certaines sont les résultats des modes d'intervention en vigueur depuis plus d'une trentaine d'années. A cet effet, nous tentons à travers des éléments de réponse d'avancer quelques hypothèses :

- Une réglementation de l'urbanisme contraignante, notamment au niveau des procédures d'instruction administratives des dossiers d'aménagement urbain et au niveau des normes d'infrastructures urbaines.
- L'épuisement des réserves foncières publiques dans les périmètres urbains et les caractéristiques contraignantes de structures foncières urbaines privées en tant que substitution.
- La faible implication du système bancaire dans le financement du logement social, notamment.

- La récession du secteur locatif dont les textes, bien que rénovés ou complétés, restent inadaptés au marché actuel et aux comportements des partenaires.

## **2- Appréciation de l'habitat précaire en Algérie**

La problématique de l'habitat précaire ne date pas d'aujourd'hui. Les premières manifestations sont apparues pendant la période coloniale et ont pris de l'ampleur après la seconde guerre mondiale, notamment dans les grands centres urbains (Berque J, 1961, p89). L'annuaire statistique de l'Algérie 1961, décrivait le phénomène, quand il parlait du centre ancien de la ville : « frappée d'asphyxie, la vieille ville déborde à l'extérieur et on voit alors naître le bidonville dans les espaces libres auprès de la vieille ville ainsi qu'à proximité des usines, aux carrefours des grandes routes partout enfin où d'amorce d'une activité industrielle ou un commerce » (9).

Force est de constater aujourd'hui que ce phénomène persiste, s'amplifie et s'impose dans le paysage urbain et dans le fonctionnement de nos villes et on assiste à une prise de conscience de plus en plus large ; en témoigne les opérations engagées pour la résorption de l'habitat précaire et l'intérêt, relativement récent, accordé dans les recherches universitaires et les études opérationnelles à ce thème. Alors qu'on pensait à un moment donné que le phénomène est transitoire et appelé à disparaître, on s'est rendu à l'évidence que, devant l'ampleur et la complexité des facteurs qui engendrent l'habitat précaire, on a affaire à un phénomène durable constituant de ce fait un véritable système de production de logement, exceptionnel par son dynamisme et original par sa souplesse et sa capacité d'adaptation, qu'il convient de traiter d'abord globalement et spécifiquement dans ses différentes formes d'expression.

Nous remarquerons, cependant, qu'autant il est impropre de décrire la situation du logement en terme de déficit, autant, il semble justifié de parler également de pénurie de terrains à bâtir d'usage légal dont les blocages ont essentiellement été d'ordre économique et politiques.

Ces dernières semblent cohabiter avec la règle de droit, dans la complémentarité et dans le conflit, pour parer à la forte demande en logement que l'Etat n'arrive pas à satisfaire.

D'une politique de monopole sur le marché <sup>(1)</sup> à celle d'une libéralisation des transactions foncières <sup>(2)</sup>, les productions foncière et immobilière restent très marquées par leur inscription dans l'«illégalité». Elles sont le plus souvent soumises aux lois du « réel » plutôt qu'à celles du réglementaire. La dynamique de spéculation, oriente l'occupation du sol suivant des modes « illicites ». Le « fait accompli » et sa généralisation constituent un élément central dans les pratiques d'accès au sol. De même, la densification des quartiers et leur imbrication dans le tissu politico-économique paraissent être les meilleurs garants de l'acte « illicite ».

L'une des conséquences majeures de la procédure de municipalisation des sols, fut sans conteste la modification du mode d'inscription de l'habitat informel dans l'espace. De diffus et plus ou moins également réparti à l'intérieur du périmètre d'urbanisation avant 1974, cet habitat se redéploya après cette date selon des formes et une formes et une implantation géographique qui traduisaient à la fois les hésitations dans la politique de reprise en main de l'urbanisation « anarchique » initiée par l'administration, et l'ajustement des stratégies des acteurs sociaux à cette dynamique.

L'urbanisation informelle ne reculait pas mais s'adaptait à l'application des nouvelles règles du jeu quand le rapport des forces était en sa défaveur, mais imposait souvent ses « coups – partis » et sa propre logique quand les conditions lui étaient favorables. Les situations locales étaient cependant très contrastées, de même que les stratégies individuelles et collectives des auto-constructeurs. Ces dernières se diversifiaient en fonction de la nature

---

<sup>(1)</sup> Deux grandes périodes caractérisent l'histoire des politiques foncières menées à ce jour : - Celle développée à travers la politique des réserves foncières communales, édictée en 1974 et appliquée à partir de 1978/80; elle donnait aux communes le monopole des transactions sur les terrains à bâtir, prévoyait la nationalisation ( avec indemnisation) de grandes propriétés, la cession aux communes de tous les terrains urbanisables du domaine public, et autorisait les communes à vendre le terrain non viabilisé et sans engagement quant à la réalisation des aménagements. Elle empêchait, de fait, l'exercice d'une maîtrise d'ouvrage en aménagement foncier, autre que celle de la commune.

<sup>(2)</sup> Celle développée à travers la mise en oeuvre de la loi d'orientation foncière N° 90 - 25 du 18/11/90 qui est venue mettre un terme au monopole exercé par les communes sur la gestion du foncier et instituer un marché du foncier ( Art.73 et 74 ). Malgré la création d'agences foncières locales et la libération du marché foncier, la situation demeure complexe.

des ressources dont ils pouvaient disposer : capital, relations sociales, solidarité de voisinage, groupes de pression, etc... (10).

Sur le plan statistique, les dénombrements effectués par le Ministère de l'habitat dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire qui datent de 1994, montrent que les villes affectées sont de tailles variables, mais toutes connaissent des taux d'accroissement démographique élevés, supérieurs généralement à 4,5% par an; ce qui implique des demandes importantes en logements et en équipements collectifs : Alger, Tipaza, Blida, Constantine, Oran et Annaba sont réellement concernées par les formes d'habitat précaire, une grande partie des communes algériennes, environ 40% sont affectées; on dénombre en moyenne 2 à 3 quartiers par commune d'une taille moyenne de 10,8 hectares et de 270 constructions (11) situées aussi bien dans les périphéries urbaines que dans les centres des villes, ces tissus et particulièrement les bidonvilles, occupent souvent des terrains plus ou moins impropres à la construction (flanc de montagne, près d'une carrière ou d'un ravin, près d'une zone industrielle).

- 74% des constructions environ sont en dur sommaire (62%) contre 26% de bidonvilles (400.000 logements précaires dont 120.000 bidonvilles)
- D'après la même étude, les tissus précaires de constructions en dur sont plus présents au centre et à l'ouest du territoire algérien; les bidonvilles et assimilés sont, par contre, plus représentés à l'Est.
- Une grande partie des constructions en dur (près de 40%) a été réalisée avant 1962, ce qui correspondait aux camps de regroupement et aux cités d'urgence. De 1980 à 1987, près de 10% du parc d'habitat précaire a été édifié, notamment sous forme de bidonvilles et de constructions en dur sommaire.
- Près de 87% des terrains supports de l'habitat précaire appartiennent à la commune (avant les réformes de 1990), alors que la majorité des ménages (près de 75%) est propriétaire ou copropriétaire du logement qu'ils occupent et ce, quelque soit la forme de l'habitat précaire.

L'ampleur de cette précarité émanant en général d'une crise de logement intense est à mesurer aux plans quantitatif et qualitatif :

Au plan quantitatif, selon le rapport du CNES 2002, sus cité, les taux d'occupation par logement (T.O.L) demeurent inadmissibles pour une grande majorité de la population

8.600.000 personnes occupent 618.000 logements soit un T.O.L. $\geq$ 12

6.500.000 personnes occupent 1.637.000 logements soit un T.O.L. $\leq$  4

13.000.000 personnes occupent 1.385.000 logements soit un T.O.L. $\geq$  9

De plus selon le résumé de la contribution de Mr. Mohamed Nadir Hamimid au numéro spécial du quotidien El Ahrar 1<sup>er</sup> Novembre 2004, l'habitat précaire, n'a pas cessé de se propager et a pris des proportions alarmantes en s'installant, notamment, à la périphérie des grandes villes. A titre d'exemple Alger, a enregistré 24.000 habitats précaires parmi les 544.000 existant sur le territoire national en 2003.

Quant au plan qualitatif, la qualité de vie des citoyens est extrêmement affectée par la dégradation continue et de la précarité d'un environnement urbain qu'aucune institution ne gère.

Un effort important de réhabilitation urgente devra concerner plus de 800.000 logements d'après la même source; une gestion du parc immobilier inexistante du fait de l'absence d'une véritable politique d'entretien et de préservation de notre patrimoine et une sur-occupation excessive des logements ( la surface habitable par occupant est de 8m<sup>2</sup> alors que la norme internationale admise est 14m<sup>2</sup> par personne et la norme inadmissible est  $\leq$ 10m<sup>2</sup> par personne), sont deux autres facteurs de détérioration du cadre bâti.

Cette situation alarmante à l'échelle nationale, l'est encore davantage selon certaines et régions algérienne. A tous les niveaux locaux, les divers diagnostics font apparaître un rythme de production nettement insuffisant de logements et une dégradation accélérée du parc existant et ce n'est que par la mesure chiffrée au niveau, de ses atouts et de ses contraintes et l'établissement équilibré dans le temps et dans l'espace de sa politique et des moyens nécessaires à sa réalisation.

## Conclusion

A la lumière de cette réalité fulgurante, la progression de la précarité en milieu urbain en Algérie appelle à une réflexion en profondeur sur la nature du phénomène, sur les mécanismes de son développement et de son évolution, ainsi que des démarches innovantes qui ne soient pas seulement d'ordre technique, réglementaire ou procédural, mais qui nécessitent une vision plus large de l'intervention sur la ville.

Le choix de Annaba est lié à la problématique centrale de ce travail. En effet elle regorge des traces de l'entreprise industrielle et par voie de conséquence de l'habitat précaire qui y subsiste et se développe désormais en rupture avec le tissu préexistant. Cette situation pose d'insurmontables problèmes aux autorités, préoccupées par la rupture dans l'aspect et la qualité du bâti, qui envisagent parfois de façon peu rhétorique de procéder à leur résorption.

C'est entre autre tout l'intérêt de cette recherche où on se propose dans une première partie d'analyser les mécanismes de formation et de développement de l'habitat précaire à Annaba avant de tenter d'évaluer, les principales formes d'intervention publique. Nous tenterons ensuite dans une seconde partie d'identifier une méthode analytique, capable de mieux rendre compte du paradoxe des pratiques et des réalités vécues.

## REFERENCES

- (1) Benmati N-A., 1982, L'habitat du tiers monde. Cas de l'Algérie, Alger, SNED, p. 98-112.
- (2) Sidi Boumedienne R., 1994, Changement des formes et pérennité des stratégies dans l'Architecture familiale en Algérie, in Architecture et comportement, numéro spécial : Modèles d'habiter au Maghreb, volume 10, n° 3, p. 189-202.
- (3) Bendjelid A., 2002, Politique urbaine algérienne et stratégies résidentielles des classes moyennes à Oran (Algérie). Le cas des coopératives immobilières, in Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants, Paris, L'Harmattan, p.155-159.
- (4) Lehiani J., 1983, Analyse d'un noyau ancien en voie de rénovation, La galère (Oran), DES de Géographie, Aménagement urbain, Oran, p. 88- 108.
- (5) Bendjelid A., op. cit, p 158.
- (6) L'Est républicain du 23.02.2003.
- (7) l'Est Républicain du 02.09. 2004.

(8] CNES 2002. op.cit

(9] Deluz-Labruyere J., 1987, Planification urbaines et quartiers spontanés, un exemple d'intervention à Blida, in Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, édité par Haumont N et Marie A , Ed. L'Harmattan, p. 264-281.

(10] Safar-Zitoun M., op. Cit. p 173.

(11] Ministère de l'Habitat ., 1997, Programme de résorption de l'habitat précaire, Document de la Banque mondiale , Alger, USAID, p 21

..

## **CHAPITRE V**

**«ANNABA, EXTENSION SPATIALE NON MAÎTRISÉE ET  
VULNERABILITÉS LIÉES À L'HABITAT PRÉCAIRE »**

## **Introduction**

Située au Nord Est du pays, faisant face à la mer sur une bande littorale de plus de 80 Km, Annaba est délimitée, au nord par la mer méditerranéenne, au Sud par la wilaya de Guelma, à l'Est par la wilaya d'El Tarf, et à l'Ouest par la wilaya de Skikda. Son territoire wilaya couvre une superficie de 1.412 Km<sup>2</sup> et sa population a atteint les 540.000 habitants en 1998 (RGPH) et on l'estime aujourd'hui à 600.000 habitants.

Cette position privilégiée de Annaba à l'échelle régionale, son niveau d'équipement et ses bases économiques et de communications, sont autant d'atouts qui l'ont propulsée à un rôle régional de développement et lui confèrent naturellement une fonction de carrefour dans les échanges internationaux, la libéralisation de l'économie aidant.

Cette situation est d'autant plus confortée par une frontière terrestre avec la Tunisie à l'Est, les hautes plaines au Sud, la région du constantinois à l'Ouest et en aval d'un processus économique qui caractérise l'Est du pays, particulièrement les wilayas de Annaba, El Tarf, Guelma, Souk Ahras et à un degré moindre Tébessa, Oum El Bouaghi et Khenchla. Dès lors, elle représente les chances de promotion sociale et d'emploi pour les migrants.

Cette disposition renvoie aux termes centraux de la problématique de l'aménagement et du développement de l'agglomération de Annaba. Nous entendons par agglomération l'ensemble du territoire intercommunal constitué de la ville centre Annaba élargie à ses communes El Hadjar, El Bouni et Sidi Amar qui s'étend sur une superficie de 25582 Ha, soit 20% de la surface de la wilaya d'Annaba, concentrant plus de 80% de sa population.

De ce fait, cette agglomération se considère comme l'espace le plus dynamique de la wilaya où se concentrent les bases industrielles, entreprises régionales, banques, assurances, université, aéroport, etc...Et comme toute médaille à un revers, c'est ce même statut qui fait que Annaba paye le tribut du développement industriel pour être confrontée à de sérieux problèmes, notamment celui de l'exode rural et ce qu'il a généré comme émiettement et dévalorisation de l'espace périphérique. Aussi, Annaba a fortement pâti de la crise qui a secoué le pays et a vécu de plein fouet les effets négatifs des réformes qui, dans le secteur industriel se sont traduites par la mise au chômage de milliers de travailleurs vers la fin des

années 90. En somme l'économie informelle et l'habitat précaire ont constitué une issue salvatrice pour une bonne partie de la population.

### **1-Annaba, une ville en pleine expansion : ségrégation et contradiction**

Avant que la ville n'atteint les 115.000 habitants en 1954, sa croissance s'est faite par étapes et fut lente jusqu'en 1930-1948 où elle passe de 86.000 à 102.000 respectivement (1).

Toutefois le rythme va s'accélérer avec les débuts de la révolution démographique dans le pays et la généralisation des machines agricoles dans l'agriculture coloniale dans laquelle la population algérienne est confinés dans les douars et les villages d'un espace rural dominé par les exploitants européens.

A partir des années 1950, les campagnes vont se transformer et libérer leurs paysanneries tant pour des raisons économiques (sous-emploi, disette, famine) que politiques (regroupant des paysans pour cause de guerre).

A la recherche de quoi subsister, éventuellement d'un emploi dans l'industrie naissante que l'on s'efforce de développer à la hâte, pour calmer les tensions sociales (Plan de Constantine 1955), et à cette date, la ville au sens moderne du terme était déjà dotée d'un port important de 64 ha, d'un aéroport, d'une industrie florissante, d'un réseau de chemins de fer et de communications routières et d'un réseau téléphonique important.

Ce sont là, autant de facteurs qui déterminent son attractivité, et expliquent par la même occasion sa croissance et ses problèmes. Des lors qu'on commença à s'intéresser aux problèmes de la ville, notamment les besoins en logement qui étaient estimés à 22.000 unités en 1958 (2).

Tous ces aspects de la croissance numérique de la ville, se liront à travers un site original dépassé et un étalement de plus en plus contesté.

La naissance d'une ville européenne aux portes de la Médina, annonça l'éclatement du cadre urbain traditionnel. Ainsi est née une structure « duaiée » opposant une Médina en crise, à un centre moderne appelé à se développer et à la supplanter.

La ville s'étend au-delà des marais du ruisseau d'or dans le faubourg Saint-Anne, au Nord-ouest, naîtront ensuite les quartiers de Saint-Cloud et de la pépinière et constitueront par conséquent les premiers jalons d'une croissance spatiale nouvelle.

Ce n'est que subséquemment, que la cité Auzas et le champ de manœuvres vont se souder à la ville neuve, tandis que les quartiers Ouest connaîtront un développement considérable, que subsistera une forte poussée vers le nord, c'est alors que Joannville apparaîtra à l'Est de la Seybouse.

Le Nord, secteur de résidences aisées et riches, se différencie désormais sur le plan des équipements du tissu urbain et de l'architecture du bâti, d'un Ouest peuplé de classes moyennes et surtout, du Sud où la population est essentiellement ouvrière et pauvre.

Les années 1950 déjà, verront une implantation massive des bidonvilles autour de la ville coloniale.

Cette structuration dualiste de la ville entre quartiers de façade et quartiers d'arrière-cour, entre quartiers plats et quartiers pentus, entre quartiers structurés et équipés et ceux « anarchiques » et sous-équipés résume à elle seule le caractère étanche et ségrégatif des relations entre communautés (3).

Après l'indépendance, le départ des Européens a amorcé « l'algérianisation » des villes algériennes, que l'on a qualifiée à juste titre « d'urbanisation démographique et physiologique. L'urbanisation de la ville de Annaba va bien au-delà de la ville intra-muros en tentant de reprendre le contenu du plan de Constantine en injectant des ZHUN et en industrialisant davantage le territoire le long, particulièrement de l'axe Annaba El Hadjar.

Les choix sont de différents ordres dont le phénomène d'industrialisation intensif à travers le cas du pôle sidérurgique d'El-Hadjar, montre que les pôles de croissance, s'ils ont concrétisé la politique des industries industrialisantes », ont été avant tout des révélateurs à contrario des désarticulations du modèle de développement choisi (4).

Les conséquences de ce phénomène sont bien connues ; plaque tournante devient le premier pôle d'attraction pour les zones pauvres du Sud-est : Guelma, Souk-Ahras, Tébessa. Par là s'expliquent l'appel massif de la main-d'œuvre au plan quantitatif et au plan qualitatif, l'origine rurale de celle-ci, le taux de croissance démographique de la wilaya reste l'un des plus élevés d'Algérie : 4,6 % en 1966 et 6,5 % en 1977(5).

Il faut toutefois rappeler que ces entreprises socialistes ont adopté une politique de logement destinée à favoriser le recrutement et éviter le « turn-over », avec des pratiques différenciées, ainsi El Hadjar, dans la mouvance du grand complexe sidérurgique, les 60000 personnes qui vivaient en 5000 baraques en 1979 seraient devenues 300000 en 50 000 baraques en 1985 (6).

Le bidonville serait-il la « face cachée du marché du travail », le revers de la politique d'accumulation tant vanté ?

C'est alors que, la croissance de Annaba correspond à une expansion spatiale vers son espace périphérique. D'abord vers la ville d'El Hadjar qui connaîtra des extensions sous forme de lotissements et de programmes de logements..., puis d' El Bouni créée en 1975 sous forme de ZHUN (Zone d'habitat urbain nouvelle) avec les aspects bien connus des cités dortoirs . Enfin, la ZHUN de Sidi Amar, et celles de la pleine Ouest et plus récemment les lotissements de Kherraza , Essarouel , oued Zied et Hadjar Diss ont attiré les populations , et ce en réponse à la volonté politique de "*supprimer les inégalités*"<sup>(1)</sup>, conduit donc l'Etat planificateur à inscrire son action à l'échelle de la commune et de la wilaya ce qui n'a donc pas enrayé "l'urbanisation- gaspillage" selon la pertinente expression de ( Sidi Boumediene R et Taïeb M, 1982, p79).

En effet, ce noyau dynamique de la croissance de la ville se situe au niveau de l'intercommunal, au carrefour des principaux couloirs de communication de l'ensemble de la région (RN 44, RN 44 Ouest, RN 21 et RN 16), composé des communes de Annaba, El Hadjar, El Bouni et Sidi Amar, et se considère comme de la superposition de différentes logiques, en raison de ses caractéristiques socio économiques<sup>(2)</sup> (voir carte n°1).

Pour mieux apprécier l'amplification de cette urbanisation favorisant l'étalement en tache d'huile de la ville, certains chiffres méritent d'être rappelés. En 2004, la wilaya de Annaba compte une population de près de 600.000 habitants dont 90% sont concentrés au niveau des quatre communes Annaba, El Hadjar, Sidi Ammar, El Bouni soit près de 18% de son territoire. La wilaya de Annaba est caractérisée donc par une concentration de 90% de sa population sur 18% de son territoire.

---

<sup>(1)</sup> Si la révolution algérienne vise à la promotion des hommes, à l'égalité entre tous les citoyens, elle ne pourrait atteindre ces objectifs que dans la mesure où elle supprime les inégalités de chance entre algériens, indépendamment de la région où ils vivent, la politique d'équilibre régional visant à orienter les plus grands efforts de développement sur les régions déshéritées ». Charte Nationale 1976.

<sup>(2)</sup> Plus encore cette dynamique socio-économique, arrive en définitive, à imposer sa logique sur le terrain en dépit des différentes formes de dissuasion. De nombreux bidonvilles prolifèrent même dans la ville centre et arrivent en fin de compte à s'imposer comme des quartiers de la ville. PDAU intercommunal, Annaba, El Bouni, Sidi Amar, El Hadjar 1996.

## **CARTE EXTENSION DE ANNABA**

Toujours est-il que, quelles que soient leurs causes, ces problèmes ne sont que les manifestations des difficultés et de la « crise » plus générale, qui sans être particulière à Annaba, semble toucher toutes les grandes villes algériennes<sup>(1)</sup>. Ces problèmes constituent néanmoins autant d'entraves au bon fonctionnement d'un organisme urbain déjà confronté à une épineuse crise du logement dont les aspects sont multiples, et les solutions insuffisantes ou inefficaces.

## **2- Le logement à Annaba : une situation de crise aigue :**

Bien qu'elle ne se limite pas à Annaba, et qu'elle trouve une bonne part de son explication à l'échelle nationale, la crise du logement revêt une acuité particulière dans une agglomération où se cristallisent les disparités régionales, et les effets de l'évolution historique et économique du pays.

Pour une part héritée de l'époque coloniale, cette crise traduit l'incapacité des pouvoirs publics à satisfaire les besoins, elle est d'autre part l'expression des hésitations faute de moyens, des politiques d'habitat depuis l'indépendance.

### **2-1 Un parc logement insuffisant et sur occupé :**

La pénurie en logements se répercute automatiquement sur le taux d'occupation des habitations et par la même, sur les possibilités de leur entretien, leur réfection et leur durée de vie. Le manque de logements qui apparaît critique dans l'agglomération de Annaba, est une donnée nationale que partagent beaucoup d'autres villes.

On saisit à travers les données du PDAU Intercommunal 2004, l'acuité du problème du logement à Annaba. L'insuffisance des logements : le déficit calculé sur la base d'un ménage par logement s'élève à 17550 unités, induit un taux d'occupation qui oscille autour de 6 avec une taille moyenne des ménages de l'ordre de 5.33 à l'échelle de la Wilaya, 68240 personnes doivent vivre dans des logements qui, ne comportent qu'une seule pièce et dont 56% se localisent au niveau de la commune de Annaba.

---

<sup>(1)</sup> En effet, l'investissement dans le secteur social avait été occulté par la stratégie de développement, et jusqu'à la fin du II<sup>e</sup> Plan Quadriennal (1974 – 77), l'état s'était complètement désintéressé du problème de logement, laissant se développer un décalage croissant entre une forte demande de logements et une offre au compte-goutte. Jusqu'en 1980, la wilaya d'Annaba construisait moins de 800 logements par an. La crise du logement ressentie avec acuité au niveau national, menaçait ici l'efficacité de l'appareil productif. PDAU Intercommunal., op. cit.

De plus, l'initiation de l'opération des 1000 studios en 2002 n'a fait que favoriser l'entassement et l'exiguïté prononcée qui influence négativement sur le mode de vie des ménages et constitue par la même un facteur de marginalisation et de désintégration sociale.

L'étude plus localisée et s'intéressant particulièrement à la vieille ville ainsi que certaines communes telles que El Bouni et de Sidi Ammar, révèlent une élévation des TOL de 6,63 et 7,53 respectivement (7), tant que ces secteurs jouent le rôle de « déversoir » des flux migratoires, grâce au phénomène d'« oukalisation » pour la première, et au développement et à la densification des quartiers précaires et des quartiers d'habitat qu'il s'agisse des bidonvilles ou des quartiers spontanés péri-urbain pour les secondes.

Toujours est-il qu'à l'échelle de la commune de Annaba, le nombre de personnes par logement est tombé à 5,34 au lieu de 6,26 en 1987 alors que la taille moyenne des ménages serait tombée à 5,55 à l'échelle de la Wilaya (8).

**Tableau n° 3 : Evolution des taux d'occupation des logements habités par commune : 1987-1998-2003.**

<b>Communes</b>	1987	1998	2003
<b>Annaba</b>	6,26	5,49	5,34
<b>El Bouni</b>	7,83	7,13	6,63
<b>Sidi Amar</b>	6,04	7,06	7,54
<b>El Hadjar</b>	8,53	7,70	6,97
<b>Intercommunal</b>	6,79	6,18	6,02

Source : PDAU Intercommunal 2004

Par quoi peut-on expliquer cette légère « amélioration » ?

S'il est indéniable que l'effort des pouvoirs publics dans le sens de l'accès généralisé des ménages à la propriété de leur logement permet d'atténuer le surpeuplement (nombre de ménages par logement), Cette régression concerne la commune de Annaba au sein de quelques quartiers centraux tels que Elysa, Zaafrania, Oued Kouba, Oued Forcha, Orangerie

et la Colonne qui nous semble liée aussi, à l'effort de construction que développe l'initiative privée renforçant ainsi l'action des pouvoirs publics.

En revanche d'autres quartiers marquent des TOL ascendants : Beni M'haffer, la vieille ville, Beausejour, Annasr, et l'avant port, Oued Edheb et Cardozo, Safsaf, Sidi Aissa et Oued Kouba, ce qui pourrait s'expliquer le plus souvent par le niveau des loyers pratiqués dans l'agglomération et la faiblesse des revenus d'une bonne partie de la population, jouent en sens inverse, en favorisant la cohabitation et la sous-location.

Quand on les voit, ces quartiers ne résistent pas à l'examen ; tout concourt à empêcher la création d'un environnement agréable. Si l'on excepte quelques immeubles de l'époque coloniale, d'ailleurs en voie de dégradation. L'unité de cette ville risque de se faire dans la précarité ; cette notion est devenue pourtant ici le phénomène le plus unificateur et le caractère commun à tout traitement de l'espace. Ces données pourront être nuancées, contredites, par des chiffres officiels incertains, ou interprétations malaisées.

### **2-1-1. Une évolution vers un marché locatif ?**

En définitive et au vu de ces indications, la situation apparaît sérieuse dans l'agglomération, d'autant plus que cet aspect de la crise du logement est loin d'être le seul, tant la croissance urbaine s'est faite de façon également anarchique et incontrôlée.

Location ou sous location, dans des conditions assez semblables selon la localisation en centre ville ancien ou en quartier de périphérie et dont la spécialisation en zone d'accueil pour ménages à faibles revenus a conforté des stratégies de rentabilisation maximales de l'espace « location de profit », même si elles ne sont pas enregistrées subsistent des locations avec des pas de porte assez élevés.

Si l'on considère que cette situation permet effectivement de vivre dans du dur , et d'avoir un accès relativement facile aux équipements de base, les palliatifs locaux ne font que renforcer la dégradation rapide du parc de logements notamment ancien , occasionnant dans ce cas la perte d'un patrimoine architectural irremplaçable.

D'un autre côté, il serait important également d'attirer l'attention sur les changements qui affectent l'utilisation des anciens logements ou ceux qui se construiront, et qui risquent d'aggraver la pénurie en prélevant sur le parc logement, une proportion croissante d'unité afin de répondre aux besoins d'un secteur tertiaire à la recherche de nouveaux bureaux. Cette substitution vers un usage professionnel s'est longtemps limitée au centre urbain (commune

de Annaba), touche de plus en plus les périphéries où les entreprises et les administrations à la recherche d'espace, concurrencent fortement les ménages. A ce propos, le PDAU intercommunal 2004, confirme cette mutation, et estime un important prélèvement qu'effectuent les bureaux sur le parc logement, évalué à 10% du parc logement à l'échelle de l'intercommunal .

### **3- Une division sociale et économique**

La volonté d'examiner la réalité sociale et économique en rapport avec l'habitat précaire devrait se faire par une démarche interdisciplinaire qui intègre l'économique, le social et le politique non pas par souci d'éclectisme ou quête d'une exhaustivité illusoire mais parce que l'encastrement de ces différents paramètres, serait un moyen de collecter des données et de les confronter à nos hypothèses

#### **3-1 Une pauvreté comminatoire**

En Algérie, jusqu'aux années 90, il existe très peu de données sur la distribution des revenus des ménages. Les écarts entre riches et pauvres sont pourtant flagrants. L'étude de la "croissance, emploi et réduction de la pauvreté en Algérie "1998, initiée par la Banque Mondiale, a attiré l'attention sur la disparité des revenus et les dangers du désordre social et politique que comportent de telles inégalités.

A première vue, malgré la mise en place à l'échelle de la wilaya d'un plan de relance économique, les réformes structurelles, progressent trop lentement, pour répondre au mécontentement social grandissant. Chômage et inflation ont été à l'origine de la détérioration du pouvoir d'achat des ménages, touchant particulièrement les couches moyennes (5,7 % de la population) vivrait en deçà du seuil de pauvreté alimentaire, évalué à 185 € (9).

La corrélation est réellement établie entre la pauvreté et le chômage puisque en 2003 le chômage est en effet plus important chez les populations défavorisées autant en zones rurales qu'en zones urbaines : soit 44 % en zones urbaines et 35 % en zones rurales contre 29 et 24 % chez les non pauvres, en 1995 et en 1988, 29 % contre 14 % selon la même source. Pourtant ces estimations à partir de documents officiels, nous paraissent sous estimer la réalité.

Quant à l'indice synthétique du logement, il s'avère qu'il participe à l'identification des disparités par rapport à un mode d'habiter décent ; les populations vivant dans des logements

précaires se différencient à plusieurs niveaux à partir de l'analyse des caractéristiques socio économiques des habitants. Cette situation repose sur une série de critères qui ne sont pas toujours exclusifs tels que les emplois, les salaires, le sous emplois, et les caractéristiques des ménages.

Ces critères d'origine économique permettent d'expliquer l'organisation et de l'évolution des composantes sociales des quartiers précaires à l'échelle de la ville et j'empreinte à ce titre l'expression fournie par (Lévi-Strauss C, 1955, p 71), lorsqu'il décrit Rio « A Rio, la place occupée par chacun dans la hiérarchie sociale se mesurait à l'altimètre : d'autant plus basse que le domicile était haut ... ».

- **Les caractéristiques socio-économiques des habitants**

***Les emplois***

L'ère de l'industrie industrialisante génératrice d'emplois est révolue, et cède la place à la petite et moyenne industrie (industrie de transformation). Toutefois, le passage de la première à la seconde étape, ne s'est pas fait sans conséquence. En effet, la branche de l'industrie dans la wilaya à diminué de 3,5% durant les deux dernières décennies. D'autres facteurs contribuent également au ralentissement de l'emploi et qui sont relatifs à l'évolution plutôt ralentie de l'agriculture qui est reléguée au dernier rang dans le modèle de développement adopté, lequel reste fondé sur l'industrialisation, ainsi que la récession des emplois dans le secteur du bâtiment et des travaux publics B.T.P entre les deux recensements s'évaluant à 5,27%.

D'un autre coté, le rôle d'échange conféré à Annaba et stimulé par le Port, ainsi que l'effet consenti en matière d'équipements, sont autant de facteurs déterminants de la progression du secteur tertiaire ( voir tableau n° 4).

A titre indicatif, les statistiques concernant l'emploi ne sont pas élaborées à partir d'un suivi rigoureux et d'une connaissance approfondie du marché du travail, mais elles sont plutôt établies à partir de simple relevé de chiffres recueillis auprès de chaque secteur. L'absence d'instruments de régulation et de suivi du marché du travail, celui-ci demeure

**Tableau n° 4 : Evolution de la population occupée par branche d’activité économique**

Commune	RGPH 1987				RGPH 1998						
	AGRI	IND	Autre	Total	AGRI	BTP	IND	Autre	Total	POP Active	TX de Chômage
Annaba	1921	5401	13473	34869	999	2372	7573	40051	51711	86221	40,02
El Hadjar	757	1075	1554	2484	667	323	1069	4033	6152	11294	45,53
El Bouni	1159	4043	4307	9351	910	1822	1601	14986	19493	34667	43,77
Sidi Amar	248	2199	4379	2847	501	1097	3653	8451	13719	22182	38,15
Total%	4,53	14,12	26,33	55,02	3,38	6,16	16,33	74,13	100	154364	41,86

Source : Révision du PDAU Intercommunal 2004.

### ***Le chômage***

Ainsi, plus d’une décennie après la mise en oeuvre des réformes économiques, par le bais de différents dispositifs, il est difficile de cerner les contours de cette difficulté à augmenter le nombre d’investissements susceptibles de répondre à la demande sociale et à la création d’emploi. Cette situation fait que le taux de chômage à l’échelle de la wilaya est de 41% selon la DPAT (1998) comparé au taux national, qui était de 30,2% (estimation O.N.S) est inquiétant.

### **La consommation des ménages**

Tout d’abord, définir l’évolution de la consommation permet de prévoir les biens et les besoins à court et moyen termes et orienter les agents économiques dans le choix des activités économiques qui répondent au mieux aux besoins réels de la population. A ce propos une enquête consommation publiée par le PDAU (2004) a relevé l’hégémonie de l’alimentation dans les dépensés des ménages (voir tableau n° 6). Cette situation pourrait expliquer que les dépenses alimentaires affectent la plupart des budgets notamment les bas revenus et parconséquent justifie leur incapacité à investir dans d’autres domaines notamment celui du logement.

**Tableau n° 5 : Dépenses des ménages :**

Groupes de produits	Dépense totale%
Alimentation	44,60
Habillement	08,60
Logement	13,60

Source : Révision du PDAU Intercommunal 2004.

### *Le secteur informel*

Les réformes économiques, dans le cadre des programmes d'ajustement structurel, ont entraîné la suppression de nombreux emplois salariés dans le secteur public et para-public. Or, on sait que la main d'œuvre se doit de se vendre sur le marché qui devient de plus en plus restreint et d'en accepter le prix, et pour cela elle n'ait pas d'autres moyens d'existence sûrs».

Sur le plan économique le nombre des travailleurs dans l'informel ne cesse de s'accroître; ce secteur devient un refuge obligatoire pour les chômeurs non indemnisés.

A bien des égards , l'emploi informel est constitué d'activités non enregistrées ou non déclarées (registre de commerce, assurance sociale, impôts), constitué de salariés occasionnels, travailleurs à domicile, artisans indépendants, sont autant de catégories œuvrant dans les activités informelles de production, du bâtiment et des services en expansion. Cependant, il n'existe aucune information statistique sur ce secteur qui s'amplifie depuis une décennie.

Les estimations sur la base des données de l'enquête menée par l'ONS relative aux niveaux de vie de 1998 (situent le commerce informel, au moins 15 % de l'emploi du secteur privé et 8 % de l'emploi national total.

L'ampleur sans cesse grandissante de ce nouveau cadre d'emploi non structuré interpelle la politique sociale de l'Etat, dans le sens des mesures à prendre pour sa nécessaire insertion dans l'activité productive structurée et dans la protection sociale.

La population des quartiers précaires est relativement jeune, d'autant plus que le nombre de jeunes dans la structure démographique laisse supposer le poids de la jeunesse, et de leurs problèmes, dans ce type de quartier. Elle constitue une dynamique potentielle sous utilisée et très perméable à la délinquance.

En outre, de par leur situation sociale, les familles sont amenées à créer leurs propres moyens de subsistance, en travaillant dans des secteurs instables de l'emploi.

Cet ensemble de revenus d'appoint crée, sur les quartiers, une structure de revenu global, qui cache le véritable niveau de vie des individus. Ces capacités momentanées d'investissements font fonctionner l'évolution de l'habitat précaire, notamment en « auto-construction » et par répercussion, l'ensemble du secteur informel (Tanic M, 1984, p 148).

#### **4-L'habitat précaire à Annaba : un poids encore important**

Dans des études assez récentes sur l'habitat précaire (Benlahcen Tlemçani M, 1998, p 42) (11), il a été montré à quel point il est difficile d'appréhender le phénomène de précarité et les différents concepts utilisés pour le définir .

L'habitat précaire désigne diverses formes d'habitat, différentes du point de vue des caractéristiques du tissu urbain créé, de l'occupation du logement ou des habitants, mais aussi du point de vue formation et développement, sur la base de la particularité du statut foncier, des matériaux de construction utilisés, de l'organisation du tissu urbain et du processus de production (Debbi F, 1991, p 65) (12).

La précarité pose, en effet, des problématiques différentes selon les tissus et appelle des interventions multiples et variées en fonction des espaces concernés et selon qu'elle se présente seule ou conjuguée à un autre phénomène. D'autre part, la précarité ne peut être appréhendée en dehors du contexte socioculturel d'une manière générale et de la perception qu'en ont les habitants concernés. Or, cette perception est intimement liée à l'histoire du site occupé, aux relations communautaires et de voisinage, à l'environnement socio-économique, bref à l'ensemble des éléments qui constituent le modèle culturel.

#### 4-1 Vers une approche plus approfondie de la précarité dans l'habitat urbain

Dans le cas de Annaba, pour cerner la précarité dans toute sa complexité, une approche approfondie de son contenu et des aspects qu'elle revêt dans les différents tissus urbains s'est avérée indispensable ; les plus touchés par cette précarité étant les bidonvilles, l'habitat illicite, informel, la vieille ville ...L'état des connaissances la concernant diffère pourtant d'un tissu à l'autre à travers les critères suivants :

**1-Le sous-équipement :** L'habitat précaire par sa nature, implique de grandes carences en matière d'équipements et viabilisation qui concourent pour une part très importante à la précarité : absence ou défectuosité du réseau d'assainissement, absence d'un réseau de voirie et d'éclairage public (d'où une insécurité totale), absence ou insuffisance absolue d'approvisionnement en eau potable, branchements électriques informels et dangereux ( fils électriques à faible hauteur ), absence d'aires de jeux à proximité des sites, érosion superficielle ou d'une partie du site, due aux ruissellement des eaux pluviales ( le cas de Sidi Harb, Essarouel) , exposition des sites aux émissions toxiques provenant de l'usine ASMIDAL (le cas de Sidi Salem) , présence sauvage d'ordures ménagères , dues aux difficultés de collecte par l'absence de la voirie (Sidi Salem, El Gantra, Essarouel, Sidi Harb, etc...).

**2-Les conditions d'occupation du logement :** Le deuxième critère qui permet d'appréhender la précarité, notamment à travers le niveau d'entassement (nombre de personnes par pièce) et la cohabitation (nombre de ménage par logement). Le RGPH (1998) indique un taux moyen d'occupation du parc urbain de 2,25 personnes par pièce à l'échelle de l'intercommunal, alors que plus de 30% des ménages urbains occupent un logement d'une à deux pièces. La taille moyenne des ménages urbains se situe autour de 5,4 personnes. Tous comptes faits 12% des ménages urbains cohabitent dans le même logement, pourcentage qui a tendance à augmenter et particulièrement chez les catégories à faible revenu. C'est alors que la cohabitation atteint des proportions élevées dans les quartiers populaires, les bidonvilles et les quartiers informels.

**3- Les caractéristiques physiques du bâti :** Si l'on s'en tient aux seuls indicateurs relatifs aux matériaux de construction et au type de logement, le recensement de 1998 indique que 2,3% des ménages urbains occupent des locaux non destinés initialement à l'habitat (garage, arrière boutique...) et 10% sont classés dans la rubrique "autres" qui regroupe en fait les bidonvilles, tentes...). Les informations recueillies auprès de la DLEP de Annaba en 2005, confirment ces chiffres et indiquent une certaines tendances d'évolution. 16 % des ménages occupent un

habitat précaire ( baraques, sommaire , ou un habitat menaçant ruine), mais celles-ci constituent une catégorie occupée en grande partie par les faibles revenus et pose des problèmes de durabilité et d'entretien des constructions.

Les matériaux de construction, se traduisent au niveau du paysage urbain et concernent principalement deux formes d'habitat précaire à savoir le bidonville et l'illicite. Le premier est construit avec des matériaux légers et hétéroclites et le second avec des matériaux et des technologies en vigueur dans les lotissements sociaux réglementaires.

**4- Le niveau de consommation** : C'est un critère qui peut révéler un certain niveau de vie et en particulier la capacité des ménages à entretenir ou améliorer leur logement et par conséquent prolonger la durée de vie du parc. Dans ce cadre, la même enquête (13) indique que les dépenses annuelles en moyenne par ménage urbain, s'élèvent à 240000 DA et les 20% des ménages ayant les plus faibles dépenses annuelles occupent en grande partie les bidonvilles et les constructions sommaires illicites.

**5- La perception de la précarité par les habitants** : Devant ce qui peut apparaître comme modèle culturel, nous avons à titre d'exemple, le besoin d'intimité ou les aspects de représentation sociale à travers le logement parfois focalisés dans des espaces de réception ou des signes de décoration sont parfois perçus par les habitants d'une manière toute aussi importante et prioritaire que l'équipement du logement. Ces différents critères montrent quelques pistes de réflexions possibles pour appréhender la précarité. Ils révèlent la difficulté de la démarche pour l'évaluer. Leur combinaison est susceptible de dégager une première approche même si, par ailleurs, elle se heurte à la pondération de leurs valeurs.

**6- L'organisation du tissu urbain** : la différenciation apparaît entre, d'une part, le bidonville très dense, le parcellaire irrégulier et étroit et l'espace public se réduit à des cheminements piétonniers à emprise réduite. D'autre part, l'illicite semble moins dense (en terme d'emprise d'occupation) avec une structure du parcellaire relativement plus régulière, sauf dans les sites de topographie accidentée (le cas Beni M'haffer, Sidi Harb, Oued Forcha, Sidi Aissa, Refes Zehouane... etc).

**7- Le processus de production** : constitue le principal critère pour appréhender la forme d'habitat en terme de logique des agents impliqués, les modalités de mobilisation foncière, d'au mode d'accès à la parcelle, son financement et le processus de sa valorisation. Sur la base de ces critères, on peut distinguer plusieurs formes d'habitat précaire.

- **Le bidonville :** Forme la plus visible dans le paysage urbain, elle regroupe une diversité de situations, d'autant que les bidonvilles sont caractérisés globalement par des matériaux de fortune bien que dans certains cas, on observe un processus de durcification qui porte, essentiellement, sur les murs et exceptionnellement sur la toiture.

Le bidonville se caractérise aussi par l'absence d'équipements d'infrastructures organisées, même si on observe parfois l'existence de solutions alternatives sommaires réalisées par la communauté. Mais, la règle générale reste l'absence d'équipement de base, notamment l'eau et l'assainissement (90% des ménages « bidonvillois » s'approvisionnent en eau potable à partir des fontaines publiques) (Moussannef C, 2001, p62). L'occupation du sol est aussi très diversifiée, du "squatting" intégral ou en passant par des statuts intermédiaires de location ou de vente de lot par un particulier. Mais, en règle générale, les bidonvilles à Annaba occupent les sites les plus visibles de la ville afin d'attirer l'attention des autorités publiques, qu'ils soient greffés sur les ZHUN de Boukhadra ou à proximité des unités industrielles et des grands équipements collectifs ou localisés, à l'intérieur des périmètres urbains, sur des terrains fortement dépréciés, le cas de Sidi Harb menacés, ou interstices des tissus urbains sous forme de noyaux éparpillés : Sidi Aissa, M'haffer, Refes Zehouane, Tabacop (14).

Les conditions les plus critiques se rencontrent dans les bidonvilles. En effet, ces baraques sont de très faible hauteur de plafond, avec un sol mal couvert, sans aucune isolation, la ventilation y est pratiquement absente du fait de la présence de pièces aveugles ou bien à cause de la taille réduite des fenêtres, ainsi sans aucune aération, promiscuité ou surpeuplement, surdensification au niveau du logement (avec une taille moyenne de 7.5 personnes par pièce), etc... Ils constituent des conditions d'habitat lamentable.

Par ailleurs, dans les constructions relativement en dur, si les conditions de vie sont légèrement moins critiques, l'inconfort et l'insalubrité y sont certainement responsables de leur impact négatif sur la santé des individus.

Presque toutes les catégories socioprofessionnelles sont représentées par les chefs de ménages occupant l'habitat précaire (cadres, enseignants, commerçants, employés de l'administration, artisans, agents de l'ordre public, etc...). Mais pour beaucoup, l'attente porte sur un relogement.

- **L'habitat illicite** constitue la forme la moins dominante de l'habitat précaire à Annaba depuis la décennie 1970-80 et qui prend la relève du bidonville. Le phénomène des quartiers « illicites » est étroitement rattaché à la dynamique d'accès au sol induite par la mise en œuvre de la politique foncière (Semmoud N, 2001, p 29). Cette forme se caractérise en importance par :

- **L'insuffisance, voire l'absence, des équipements d'infrastructure** : En effet, les quartiers illicites sont partiellement branchés aux réseaux d'eau potable et surtout d'électricité, les emprises des voies étant, en général réservées, ce sont surtout l'assainissement, le revêtement des voies et l'éclairage public qui font souvent défaut, bien que dans certains cas les habitants trouvent des solutions alternatives. La qualité de ces constructions et le niveau de confort du logement (hormis le branchement aux réseaux) n'ont rien à envier à d'autres constructions réglementaires.
- Les terrains lotis, appartenant en général à la Commune ou à des particuliers : Cependant, il existe des cas d'illicite établis sur des terrains collectifs (cas de Refes Zehouane, Sidi Harb, et Kheraza, Chabia, 1<sup>er</sup> mai, Essarouel, Oued Ennil à l'échelle des communes El Bouni Sidi Amar). Une certaine flexibilité dans la conception du logement (durée, phases et moyens sont modulés), dans le processus de construction et dans la forme d'occupation (cohabitation organisée), peut conduire à une maximalisation de l'occupation de la parcelle. Les caractéristiques socio-économiques des ménages de l'habitat illicite sont hétérogènes et varient selon le contexte de chaque secteur. Cependant et globalement, elles présentent certaines spécificités : proportion élevée des ménages plus diversifiée pour les quartiers récents ou en cours de densification ; les revenus sont aussi hétérogènes dans l'illicite.

L'habitat non réglementaire exprime une réalité sociale différente de celle du bidonville. De ce fait, la population est potentiellement en attente d'une amélioration de son statut et de son cadre de vie par les équipements d'infrastructure et par la régularisation administrative et foncière de son occupation.

- **La vieille ville** : La précarité touche des îlots ou des secteurs entiers de la quasi-totalité des vieilles villes en Algérie. Cependant, on observe une certaine hétérogénéité dans les conditions d'occupation d'une vieille ville à une autre, selon son importance, sa place dans la structure urbaine et son rôle dans le fonctionnement de la ville. La précarité dans le cas de la vieille ville se traduit par la vétusté du bâti (maison dégradée, voire en ruine), par le sous-

équipement, infrastructures obsolètes ou saturées et par des conditions problématiques d'occupation du logement (forte cohabitation, densité élevée d'occupation de l'espace).

La situation dans certains secteurs des tissus anciens est plus préoccupante que celle qui caractérise l'habitat illicite ou le bidonville. A Annaba, la rupture sociale que connaît ce segment de ville par rapport à l'ensemble urbain l'a confiné dans une position marginale.

La densité moyenne de la vieille ville dépasse les 783 habitants à l'hectare. L'étude élaborée dans le cadre du POS de la vieille ville en 2001, indique que plus de 50% des ménages s'entassent dans des logements à une pièce avec des tailles de ménage de 4 à 10 personnes et sont pour 43% des cas des locataires et près de 13% squatters. **Le sous-équipement** atteint des proportions plus élevées que celles rencontrées dans l'illicite, la surpopulation et la dégradation des espaces communs et du logement montrent un cadre de vie fortement dégradé et constituent les traits majeurs d'une évolution problématique. En somme 21% des ménages souffrent de l'insuffisance de l'eau potable, à cause de la surcharge et la vétusté des réseaux, et 11% occupent des logements qui ne disposent pas de WC. La bâtisse moyenne dans ces quartiers abrite 3 ménages en cohabitation et la densité d'occupation des pièces est, en moyenne, de 2 à 3 personnes par pièce, soit 6 m<sup>2</sup> par personne.

La cohabitation de plusieurs ménages dans un espace restreint fait naître des conflits d'ordre sociologique portant un coup fatal à l'homogénéité du groupe. Il en résulte un laisser-faire compromettant de plus en plus la notion d'entretien chez les habitants.

Toutefois, la vieille ville de Annaba ne présente pas le même niveau de dégradation dans ses différentes parties. En effet le mauvais état se trouve surtout dans la partie haute, ce qui constitue une donnée fondamentale pour saisir leur évolution et les possibilités d'intervention.

En revanche, son organisation spatiale enchevêtrée, sa position géographique à proximité immédiate du centre-ville et le sous emploi généralisé se sont traduits ces dernières années par l'émergence d'une importante économie déviante (contrebande, drogue, trafics de tous genres...). De plus, la violence, la délinquance et l'insécurité renforcent la marginalité de ce quartier et risquent de rendre vaines toutes les tentatives d'encadrement social et économique ?

En effet, selon les données du PDAU Intercommunal 2004, la vieille ville aujourd'hui connaît un mouvement de dédensification (ou de croissance très limitée) qui résulte des mécanismes de fonctionnement du système urbain, ce qui contredit l'hypothèse souvent évoquée de la saturation de l'espace historique. Les écarts de population observés entre les

deux recensements 2000 et 2001 se révèlent par les mouvements réels de départ et d'arrivée de la population et le rôle de la vieille ville dans la régulation du marché du logement.

Par ailleurs, certaines parties de la vieille ville connaissent des mutations de leur fonction qui s'accompagne de valorisation des espaces qui résultent d'une opportunité particulières, des effets d'une manifestation culturelle ou du renforcement de l'appareil commercial.

Les préoccupations de sauvegarde du patrimoine architectural et urbanistique que révèle ce patrimoine semblent influencer largement sur la prise de conscience et sur la mobilisation des moyens d'intervention (15).

Il n'en demeure pas moins que la vieille ville, la complexité des statuts fonciers, celle de l'occupation, ainsi que l'imbrication de la question du patrimoine et de celle de la précarité appellent des solutions prudentes et expérimentales. L'urgence porte sur des opérations pilotes bénéficiant de dispositifs d'évaluation et d'interventions ciblées sur les maisons menaçant ruine où la sécurité des habitats est en jeu. Une fois encore, la priorité doit porter sur une action de dédensification et une mise à niveau des infrastructures de base et sur des projets ciblés, intégrés avec un accompagnement social adapté.

- **L'habitat ancien dégradé :** Il correspond aux tissus d'habitat social réalisés entre les deux grandes guerres et destinés à accueillir la population algérienne. Construites selon des principes d'urbanisme, de voirie et des habitations traditionnelles des maisons à patio, cette combinaison entre l'urbanisme moderne et la construction traditionnelle offrait des possibilités d'intégration des équipements et des services.

Ces quartiers ont connu des mutations profondes marquées par le départ des populations aisées et un mouvement de densification important. Le cas de Sidi Brahim, Didouche Mourad, Cardozo, la Colonne, Patrice Lumumba, cité FLN, Annasr et même l'habitat colonial (centre ville). Par leur taille, leur position et leurs difficultés, ces quartiers illustrent bien la nouvelle situation de l'habitat ancien à Annaba : densité élevée d'occupation, sous-équipement, dégradation du bâti et importance du parc locatif de logement de taille réduite. L'importance de ce secteur urbain pour le développement futur du centre de Annaba contraste avec le niveau de dégradation atteint par le parc logement et les conditions de son occupation, alors que son dynamisme commercial et sa position par rapport aux grandes voies d'accès pourraient le prédestiner à d'autres fonctions. Cette situation illustre une problématique de renouvellement du parc qu'on retrouve dans plusieurs villes en Algérie et qui à l'avenir concernera de larges secteurs des constructions réalisées après la seconde guerre mondiale (16).

- **Autres formes de l'habitat précaire :** La précarité couvre, également, un secteur peu connu, car peu visible et constitué par des locaux non destinés initialement à l'habitation : garage, arrière boutique, local de concierge, sous les escaliers ou dans le parking, buanderie, sur les terrasses des immeubles se transformant en un bidonville des terrasses. Toutefois, cette forme est surtout présente dans l'agglomération de Annaba (Oued Edheb, 8 mai 45, la Colonne...le parc colonial déjà chipoté par la vétusté, qu'il faudra dans un terme très proche renouveler. Par ailleurs à une échelle globale, le parc nouvellement construit type ZHUN dans la durée de vie est estimée seulement à trois décennies, s'il continue entre temps à être mal entretenu, dans ces conditions, le déficit en logements ne serait-il pas très impressionnant ?

Enfin, pour l'habitat précaire dispersé, les contextes et situations sont très variables (des zones périphériques aux formes diffuses localisées dans les différents tissus urbains). Cette diversité appelle des solutions au cas par cas. Pour les zones périphériques, il s'agit souvent de contextes ruraux où une démarche participative visant l'amélioration de l'existant peut conduire à des résultats satisfaisants.

#### 4-2 Les mécanismes de formation et de développement de l'habitat précaire :

Les facteurs explicatifs de formation et de développement sont multiples et interdépendants. Le phénomène dans ses différentes formes d'expression se présente comme un état, qui caractérise le bâti et les conditions de son occupation et en même temps comme processus qui opère sous la conjonction de plusieurs facteurs socio économiques liés au contexte urbain et parfois sensible à l'évolution de la conjoncture, nous pouvons citer les principales causes qui se ramènent à :

- La croissance démographique et à l'exode rural ; sous les effets de l'industrialisation.
- L'inadéquation de l'offre et la demande ;
- L'insuffisance du nombre de nouveaux logements « réglementaires » ;
- L'insuffisance des terrains équipés réservés à l'habitat ;
- L'insuffisance des moyens financiers des populations concernées.

### 4-3 Essai de quantification de l’habitat précaire

L’habitat précaire sous toutes ses formes, connaît un développement spectaculaire à Annaba, qui fait de lui une composante « vedette » de l’espace urbain.

En 1993, sur un parc de logements global de 65448 à Annaba et sa périphérie, plus de 21000 sont précaires. Presque toutes les agglomérations ont leurs bidonvilles (voir carte n°2).

Hormis Annaba, l’ensemble des communes affiche des taux de précarité très élevés particulièrement El Bouni ( 46.07%), El Hadjar ( 32.04 %) et Sidi Amar ( 41.15 %), en raison de l’implantation des baraques à proximité des unités industrielles , sur l’axe Annaba –El Hadjar – Sidi Ammar.

**Tableau n°6 - Répartition de la population et des logements par commune et selon l’Etat général.**

Communes	Parc Logement 1987	Parc logement 1993	Parc précaire 1993	Parc ordinaire	Population 1990	Taux de précarités en (%)
Annaba	41 006	42 787	8420 (**)	40 937	242 500	19.67
El hadjar	4 904	6 039	1935	4 966	29 970	32.04
Sidi Amar	9 565	10 832	4458	9 425	55 460	40.41
El Bouni	14 275	17 400	8012	13 474	103 410	46.04
Intercommunal	69750	77058	22825	68802	431340	34 .54

(\*\*) : Le parc logement précaire intègre le parc vétuste estimé dans le cadre des études d’urbanisme.  
Source : PDAU Intercommunal, 1996

## **CARTE**

### **LOCALISATION DE L'HABITAT PRECAIRE A TRAVERS L'INTERCOMMUNAL**

**Tableau n°7 - Nombre de logements selon l’état de précarité à l’échelle de l’intercommunal.**

Commune	Bidonvilles (en tôle et en dur)	Quartiers sous équipés	Habitat vétuste (menaçant ruine)
Annaba	2413	178	5829
El Bouni	2575	2515	2922
El Hadjar	978	716	241
Sidi Amar	1426	2952	80
Intercommunal	7392	6361	9072

Source : D’après les données de l’années 1993, disponibles au niveau de la Direction d’Urbanisme de la Construction et de l’Habitat de la wilaya de Annaba.

**Tableau n°8 - Répartition des logements par commune et selon l’Etat général Jusqu’à 2003.**

	Parc Logement 1998	Parc logement 2003	Parc précaire 2003	Taux de précarité en %
Annaba	50971	56583	8544	15,09
El Hadjar	6102	6638	570	09
Sidi Amar	12743	14125	1143	08,75
El Bouni	20526	22712	5677	25
Intercommunal	90242	100058	15934	16

Source : D’après les données de l’année 2005, disponibles au niveau de la DLEP Annaba.

Il serait important de préciser, selon un rapport de la commission de l’aménagement territorial de l’APW de la wilaya de Annaba du 25 octobre 2005, que le nombre de logements programmés ou en cours de réalisation s’élève à 22890, quant aux demandes, elles sont au

nombre de 55318, soit un déficit de 32428 (49%). Ce manque explique en partie, le phénomène de la prolifération de l'habitat précaire et permet surtout de savoir que ce que l'on réalise dans le domaine de l'habitat n'arrive pas à satisfaire les besoins immenses exprimés. Par ailleurs, nonobstant cette offre en logement qui pourrait paraître large et compensatoire, celle-ci butte sur la question des prix proposés d'autant que ceux-ci restent malgré tout et de loin trop élevés pour les couches moyennes, pour cette wilaya. Dès lors les constats les plus couramment menés pointent l'inadéquation sociale, économique de ces politiques du logement et de l'exclusion sociale qui en résultent fréquemment.

Mais au-delà de ce constat, la motivation et la portée de ce travail consistent à faire le point sur les politiques de résorption de l'habitat précaire en terme d'identification des modalités d'intervention et à s'interroger sur les effets spatiaux et sociaux de ces projets par des exigences d'évaluation critique des interventions menées sur l'habitat précaire depuis les années 1994.

## **Conclusion**

Nous avons pu voir à travers ce chapitre que la dynamique sociale et économique de Annaba pallie, de façon informelle, les distorsions et les carences de la planification et de l'économie urbaine. Espace social central ou périphérique, les quartiers d'habitat précaire se sont donnés leurs propres moyens de survie, en s'offrant des formules d'habitation variées, dont les différentes modalités de réalisation échappent aux autorités.

Ces chiffres donnent la mesure des difficultés dans lesquelles se trouve engagée l'action en matière de résorption de l'habitat insalubre alors que vont s'accroître davantage les contraintes structurelles, qu'il s'agisse du financement ou du foncier, sans compter les effets de la sécheresse et des migrations.

Dans ce contexte, le discours sur l'habitat précaire en 1995 a placé l'habitat social en général et la lutte contre l'habitat précaire en particulier parmi les priorités nationales et a mis l'accent sur le caractère complexe et multidimensionnel du phénomène, l'importance des moyens à mettre en œuvre et sur la responsabilité des collectivités locales, tenues dorénavant de le résorber.

L'importance ainsi accordée à ce secteur lui ouvre la voie pour être parmi les centres d'intérêt majeurs des interventions publiques. Dans ce sens, le Ministère de l'habitat a mis au point un programme d'action de résorption de ) s'étalant sur presque une décennie , prévoyant différentes mesures d'accompagnement et outils qui portent aussi bien sur le niveau foncier (mobilisation des terrains étatiques, allègement des procédures de régularisation foncière.) fiscal (exonérations) financier (révision du système d'aides pour l'habitat social, qu'institutionnel (création d'agences régionales pour la lutte contre l'habitat précaire) et social (encouragement du mouvement associatif ).

## **REFERENCES**

- [1] PDAU intercommunal 2004. op. cit.
- [2] Tomas F., 1994, Annaba et sa région, SNED, Alger, p 53.
- [3] Salhi F., 1990, Marché du travail, crise du logement et grande entreprise. Le cas de la sidérurgie à Annaba –El Hadjar, Alger, OPU, p 67.
- [4] PDAU Intercommunal 2004., op. cit.
- [5] Salhi F., 1983, Marché du travail, crise du logement et grande entreprise. Le cas de la sidérurgie à Annaba- El Hadjar (Algérie), thèse de 3<sup>ème</sup> cycle. Institut d'Urbanisme de Paris, Paris XII- Val de Marne. Créteil, p 95.
- [6] PDAU Intercommunal., 2004, op. cit.
- [7] Ibid.
- [8] DLEP, Annaba., 2004.
- [9] CNES–Rapport préliminaire sur les effets économiques et sociaux du programme d'ajustement structurel. <http://www.cnes.dz>.
- [10] ANAT., 2001 – Op. Cit.
- [11] Benlahcen Tlemçani M., 1998, "L'insalubrité dans le bâti urbain : essai d'approche", in Benlahcen Tlemçani M (sous la direction), "La problématique urbaine au Maroc : de la permanence aux ruptures", Presses Universitaires de Perpignan, collection Etudes, p 31.
- [12] Debbi F., "La problématique de l'habitat insalubre au Maroc", les cahiers de l'ANHI, "Almaouil", n°1-juin 1991,p 96.
- [13] L'enquête sur l'emploi et les revenus, réalisée par l'ONS au cours du premier trimestre 1998.
- [14] L'Est républicain. 04. 01.2004.
- [15] L'Est républicain du 24. 03. 04.
- [16] Le quotidien d'Oran du 09. 09.2004.



# **CHAPITRE VI**

**« STRATEGIES DE RESORPTION ET MODES  
OPERATOIRES »**

## Introduction

La lutte contre l'habitat précaire constitue d'abord un choix d'orientation politique qui appelle des décisions et des arbitrages avant leur traduction sur le plan opérationnel par de nouvelles méthodes d'interventions et procédures adaptées.

Il va sans dire qu'une telle situation implique de la part des pouvoirs publics l'engagement d'efforts encore plus soutenus que par le passé et d'actions d'avantage inscrites au niveau de l'opérationnalité.

Il nous semble dès lors, qu'il est difficile de faire avancer la réflexion sur la question des stratégies d'intervention sur l'habitat précaire, strictement en termes d'avantages comparés des différents instruments et techniques susceptibles d'être mis en œuvre. Nous avancerons par ailleurs ; que les actions menées par l'Etat ont été ponctuelles, pour les bidonvilles quant aux autres types d'habitat précaire (habitat illicite et tissus anciens), ils n'étaient appréhendés qu'à partir des années 1990. On peut s'étonner alors de l'absence des évaluations de ces actes qui se rapportent aux effets directs ou indirects qu'elles ont engendrées dans ce domaine pour les populations directement ou indirectement concernées.

L'objectif de la nouvelle stratégie de l'état à partir des années 1995 est d'instaurer une démarche basée sur la réalisation d'un état des lieux et la conduite d'un ensemble d'actions coordonnées (Moussannef C, 2001, p 70), qui pourrait jeter les jalons d'une nouvelle dynamique de résorption basée sur la concertation et l'intégration des actions et à mieux définir le rôle de chaque intervenant ainsi que l'identification des synergies passibles de réduire les dysfonctionnements.

Or, en réalité, on ne peut se demander si les intentions à l'égard des populations et de l'amélioration de leurs conditions de vie sont réellement traduites en actes ? Et si elles ont toujours été au centre des préoccupations des interventions sur l'habitat précaire ?

Dans ce chapitre un ensemble de questions s'imposent à nous : quelles formes ont pris ces innovations et comment se sont-elles concrétisées ? En quoi la définition d'une stratégie s'inscrit dans un projet social ? Quelles logiques dominantes peut-on identifier dans la mise en œuvre des stratégies d'intervention ?

Ainsi les interventions adressées à l'habitat précaires posent des problèmes qui ont une face visible mais beaucoup d'effets dont la visibilité n'est pas toujours assurée.

L'examen de ces effets soulève quelques paradoxes, beaucoup de questions relatives aux obstacles de ces stratégies, quels résultats se dessinent-elles ? Enfin, quel nouveau rôle pour

l'Etat et les nouveaux acteurs institutionnels ces innovations entraînent –t-elle ? A quelles exigences de régulation et de coordination ?

### **1-La question de l'évaluation**

Depuis les années 70, les effets des politiques d'habitat et de développement urbain ont suscité à un niveau international, un nombre significatif de réflexions et de mouvements de sensibilisation prenant pour cible l'inadéquation sociale, économique et culturelle de ces politiques et l'exclusion sociale qu'elles pouvaient générer.

A coté des opérateurs directement confrontés à des résultats mitigés de leurs actions, la communauté scientifique avait joué un rôle évident dans cette prise de conscience on peut notamment rappeler l'audience de courants de pensée dont Turner a souvent été considéré comme la figure emblématique, et dont l'influence est perceptible dès les recommandations du sommet de Vancouver (Habitat I). Il est important de rappeler que ce courant venait de constats, d'observations de terrain, d'analyse d'interventions... Mais bien d'autres réflexions et inspirations existaient notamment à partir des opérations « ancêtres » des sites et services et prôner une « liberté » pour les « bidonvillois » le cas au Brésil et au Maroc, tel que faisait par exemple (Pinson D, 1987, p 62).

Il serait absurde de nier l'impact d'un tel courant et les effets positifs qu'il a eu sur les réflexions et actions en matière d'habitat des trente dernières années. Ce courant d'idée a parfois réellement contribué à changer, chez certains acteurs, les perceptions très négatives des établissements humains dits informels, ouvrant la porte à d'autres attitudes opérationnelles ; il a aussi inspiré la réalisation de nombre de projets novateurs ; il a incontestablement, et en totale convergence avec d'autres remises en cause des façons de faire le développement initié des modifications sensibles dans la définition des objectifs et méthodes d'intervention.

Certains projets sont d'ailleurs considérés comme des succès et ils ont sensiblement amélioré les conditions de vie de la population (1).

Toutefois, les conférences internationales périodiquement consacrées à ces sujets, mais davantage encore les études à caractère plus scientifiques, pointent cependant quelques limites sérieuses aux améliorations des conditions de vie des populations pour d'autres projets, mais surtout pour la masse anonyme des interventions courantes sur l'espace urbain et pour tous ceux qu'aucune intervention n'a encore touché. C'est en particulier le cas quand ces

évaluations accordent plus d'attention à ce qu'en disent les habitants eux même ou quand ces habitants accèdent à la parole par le biais de leurs associations.

## **2-Un bilan critique pourquoi et comment ?**

La justification réside dans la critique sur le décalage entre problèmes existants et moyens et procédures de résolution de ces problèmes, critique présente au sein des instances publiques comme dans la société civile, mais trop fragmentaire, trop timide et surtout peu susceptible, en l'état, de déboucher sur des changements opérationnels à même d'introduire une vision d'intégration urbaine par la réhabilitation des quartiers précaires ou irréguliers.

Nous n'ignorons pas qu'en Algérie, l'effet de certaines modalités de résorption ont quelquefois permis d'atteindre, ponctuellement, des résultats probants, ces opérations ont non seulement participé à la réduction du déficit de logement, mais elles ont aussi contribué au développement et à l'urbanisation de vastes secteurs en développant les infrastructures et les réseaux de base, et en structurant l'espace urbain par des opérations planifiées, faisant ainsi contrepoids au développement de l'habitat irrégulier.

Toutefois deux constats s'imposent qui ont poussé à cet effort de retour critique de la résorption destiné à questionner l'adaptation des modes et niveaux d'interventions à la nature et à l'importance du problème.

L'un est d'ordre quantitatif: l'addition des populations « bidonvilloises » notamment subsistant au cœur de la ville et de celles, plus récentes, essaimant dans certaines périphéries, tend à regagner voire à dépasser le seuil des 15% sous lequel les interventions des années 90 semblaient les avoir ramenées (2).

Les causes de l'absence de recul, voire, notamment à Annaba, d'une nouvelle flambée du phénomène bidonvilles au cours des 10 dernières années.

L'accent principal est mis sur les effets aussi bien urbanistiques que sociaux regardés en relation avec les aspects économiques.

Ce travail critique a pris appui sur certains rapports préexistants produits par les pouvoirs publics (3).

Le corpus constitué a d'abord fait l'objet d'un travail de lecture critique et de recoupements de données et d'informations dans le but de mettre en évidence les divers effets produits par les opérations. Malgré l'inexistence du corpus d'approches évaluatives ex post.

### 3-Types d'intervention et évaluation de leurs effets

Les pouvoirs publics ont concrétisé leurs visions de la ville et des politiques urbaines au travers d'une palette très large d'interventions. On essaiera de les aborder à travers un classement dans un ordre chronologique à partir des politiques esquissées avant l'indépendance et que ce travail tente d'expliquer leurs objectifs, leurs modalités d'action et du type de performance attendue. Des éléments d'évaluation sur leurs effets d'un point de vue urbanistique, sociologique, économique sont apportés chaque fois qu'ils sont suffisamment affirmés.

#### 3-1 Expériences passées

##### **3.1. 1. Interventions « Dilatoires »**

Leur objectif principal n'est pas d'améliorer les conditions spatiales et/ou sociales des habitants des bidonvilles, mais de se débarrasser d'une installation indésirable eu égard à sa localisation, pour des consécutions strictement sécuritaires ou encore de minimiser son impact sur le paysage et l'image de la ville.

##### *La période coloniale*

Le populisme misérabiliste et son volet esthétique-politique mettent donc un certain temps à se résorber au profit d'un discours plus froid, plus technocratique et urbain, au même rythme de la résolution de la dette symbolique vis à vis de la paysannerie. Car il était patent que l'abandon des préoccupations ruralisantes entraînait logiquement la disparition des connotations subsidiaires et dérivées : la bidonvilisation n'était – elle pas un effet direct de la politique de répression coloniale qui avait jeté les masses paysannes vers les villes ?

Dès lors, la résorption de l'habitat précaire a été envisagée pour affirmer la nécessité de contrôler les « états d'âme », et n'avait en fait procédé qu'à leur rassemblement à la périphérie des villes et à leur organisation en cités de recasement « trame sanitaire », notamment à Annaba : sidi Salem, Boukhadra, cité Auzas et Pont Blanc. A ce groupement avait correspondu l'apport de quelques équipements légers : mise en place de fontaines, constructions de latrines, alignement des baraques pour lutter contre le feu, et parfois éclairage public ».

L'alternative donc aux bidonvilles, consistaient à imaginer des cellules d'habitat qui, tout en revenant le moins cher possible, étaient censées être mieux adaptées aux « us et

coutumes » des Algériens. C'est alors qu'on ne parlait plus d'habitat « indigène » mais d'habitat « collectif » ou Individuel, « musulman » (4).

### *La période post-coloniale*

La recommandation adoptée en 1962 (5) stipulant : « qu'une solution rapide doit être apportée à la prolifération des taudis jusqu'aux abords des grandes villes » sous l'ordre de facteurs politiques ou bien économiques, le choix de l'état fut axé sur les actions de développement, et combler également le déficit en logements en milieu urbain .L'état est resté renfermé dans sa propre logique en multipliant les instances sans aucune articulation entre elles, ni un travail de rationalisation des actions. Les enjeux sont multiples, ainsi que les acteurs sociaux qui interviennent dans la production de l'habitat précaire.

Cette situation fait place ensuite à « la nécessité de liquider les bidonvilles qui défigurent le pays et font vivre de larges couches de la population en marge d'une vie sociale normale ... » pour aboutir en 1976 au projet de « disparition des gourbis et bidonvilles comme images représentatives de la misère » (6).

Cependant, la réponse à ce choix n'émanait pas d'un projet de société claire mais elle était subordonnée aux conjonctures politiques et aux multiples logiques : celles des instances techniques, des instances politiques, des entreprises publiques, et acteurs sociaux (constructeurs particuliers, des propriétaires fonciers, des squatters, des locataires, des spéculateurs,etc...).

L'essentiel des opérations s'est fait principalement par des opérations «lourdes» de relogement en habitat social collectif financées à 100% par le trésor public, sans aucune forme d'implication directe ou indirecte des populations bénéficiaires.

L'intervention de l'état se fait au coup par coup et avec retard, face à des processus complexes d'où résultent les difficultés de la régulation qui ne parvient pas à entamer la dynamique des villes.

A cette imprécision et à cette incertitude de stratégie, différentes raisons inhérentes :

- A la dynamique propre de la population (exode rural) ;
- Aux disparités régionales de plus en plus affirmées ;
- A l'échec de la politique ruraliste celle de « la révolution agraire ».

-A la lourdeur bureaucratique et au manque d'articulation de ses niveaux et de ses instances de décision.

-A l'ampleur du déficit en logements, ce même déficit s'alourdit d'année en année.

-A la multiplicité des enjeux auxquels l'état est confronté : enjeux politiques, économiques, et sociaux.

L'ensemble de ces raisons, ressort dans les moyens de régulation qui se sont étalés comme suit :

### ***La période 70-80***

Ces années n'ont fait qu'affirmer la crise du logement en milieu urbain, et permettent de faire le constat suivant : bien des actions dites abusivement « résorption » des bidonvilles ont été lancées en Algérie, il s'agissait en fait d'opérations ponctuelles, plus ou moins spectaculaires, dont l'impact obligatoirement limité ne retardait que très provisoirement l'inéluctable gonflement des quartiers de sous habitat (Masson N, 1972, p 96).

Néanmoins, à Annaba, Ce n'est qu'à partir des années 80 avec le lancement d'un vaste programme national de résorption de l'habitat précaire, qu'il y a eu l'étude du projet urbain, sur quatre quartiers (Bouhamra, Beni M'hafeur, Sidi Brahim et la vieille ville qui comptaient à eux seuls une population de 65000 personnes, près de ¼ de l'agglomération à l'époque).

Cette action s'est inscrite dans le contexte d'une mission expérimentale d'intérêt national (Semmoud N, 2001, p 39), avec le concours du groupe huit dans le cadre du programme des Nations Unies pour le développement.

En fait les quatre opérations se sont inscrites à deux niveaux :

D'une part, la réhabilitation de façon large :

- La réhabilitation du quartier spontané durcifié : Beni M'hafeur.
- La restructuration des quartiers urbains en voie de dégradation : Sidi Brahim.
- La sauvegarde du centre ancien « vieille ville ».
- D'autre part la résorption du bidonville de Bouhamra qui abritait à l'époque une population de 20000 habitants en leur offrant un groupement de logements évolutifs.

Cependant l'exécution de ce programme n'a pu aboutir, en général qu'aux études techniques ; les phases de réalisation physiques n'ont pas suivi, car leur réalisation, nécessitait une mobilisation de ressources financières qui dépassait les possibilités de l'Etat et des

communes parallèlement, il semblerait également que la gestion de telles opérations était d'une complexité hors de portée des maîtres d'ouvrage (Communes et DUCH).

Si bien que le thème de résorption de « l'habitat précaire » (bidonvilles), suit le même cheminement : présent dans les trois premières chartes, il disparaît totalement de la dernière (1986). Les rédacteurs de la charte affirment que l'état n'intervient plus comme moteur de la transformation de la société : il agit après coup pour atténuer ses effets négatifs sur les catégories les plus fragiles et démunies de la population (7).

Par la suite, l'action de l'état en matière de logement sera despotique (autoritaire), puisque cette période fut marquée de la part des autorités politiques par la condamnation de l'exode rural et l'adoption d'une politique de retour à la campagne. De ce fait, la pratique de « dégourbisation », forme de déguerpissement à l'encontre des migrants devient une opération dominante. Eu égard à leur rélocalisation brutale, en l'absence de règles de procédures précises et connues, ces actions renforcent le sentiment d'exclusion sociale des démunis qui, déplacés, ont suscité de nouveaux foyers d'habitat précaire.

Ainsi, avec le bidonville de Bouhamra qui a vu un développement très important, en 1979 déjà, qui regroupait près de 80 % des bidonvilles de la région. Dans le cadre de la « dégourbisation de la ville de Annaba », en 1983 une décision politique a été prise à deux niveaux, d'une part « il fallait débarrasser certains sites de ce type d'habitat, parce qu'ils se trouvaient à l'entrée de la ville, ou qu'ils dénaturaient le paysage urbain ».

Il s'en est suivi d'une part, le déplacement de la population hors des limites de la ville, c'est à dire leur renvoi vers leur lieu d'origine. Cette expérience, combien volontariste a eu pour conséquence la multiplication des bidonvilles, notamment le pâtre de baraques transféré sur le site d'EL Gantra ( commune de Sidi Amar).

D'autre part, la résorption de l'habitat précaire par « l'auto construction » qui devait s'effectuer par les grandes entreprises nationales et qui consistait à prendre en charge la population de ces bidonvilles en leur construisant un habitat social en rez- de- chaussée, on a même eu recours à la préfabrication industrielle légère (le cas de Oued Zied). Ces opérations ont donné la naissance à des ensembles d'habitations monotones de moindre qualité constituant un tissu déchiré en majorité implanté sur le site accidenté de Bellileita et le chemin de fer, entre la SNS et Oued Zied Kharraza. « En conséquence, les murs en parpaing ont remplacé des murs en tôle constituant ainsi des petits hameaux de typologie hétérogènes

variant suivant l'entreprise et les moyens financiers des bénéficiaires » (Moussannef, 2001, p69).

Il résulte de ces agissements que, l'objectif premier est souvent atteint et le site initial, dégagé ; parmi les effets urbains non intentionnels, on notera la légitimation involontairement apportée au site d'accueil par ce déplacement autoritaire, le rôle attractif qu'il peut dès lors jouer, et donc, le report, à terme, du problème initial sur une périphérie susceptible d'être elle-même très vite rattrapée par la ville. D'ailleurs, certains bidonvilles considérés comme « enkystés » sont bien le résultat d'actions successives de ce type (le cas de Sarouel, Oued Zied, Oued Laneb, etc...). Enfin, sur le plan social, ces déplacements déstructurent les vies quotidiennes des habitants, surtout quand l'éloignement rend l'accès aux équipements, activités et réseaux sociaux difficiles

En somme comme l'écrit (Escalier R, 1984, p 48): « la restructuration des bidonvilles, l'assainissement des zones du sous habitat existantes, ne mettront pas un terme au problème du sous habitat, si les mesures radicales concernant l'emploi, la justice socio spatiale ne sont pas prises et appliquées. La ville, les désordres qu'elle projette, ne sont qu'un miroir des crises qui secouent l'organisation sociale dans sa totalité ».

### **3-1-2 Les déplacements « provisoires »**

Des impératifs politiques ou sécuritaires, la nécessité d'entreprendre de grands travaux d'infrastructure, des exigences de « modernisation » ou d'embellissement, des pressions foncières ou immobilières, des accidents ou catastrophes naturelles, conduisent divers acteurs publics à opérer par le déplacement autoritaire vers un endroit d'accueil provisoire. Ils contraignent les habitants à des situations éternellement « provisoires » et gèlent les itinéraires résidentiels puisque, dans de nombreux cas, on leur indique qu'ils seraient recasés ultérieurement.

En conséquence, les nouveaux sites d'accueil se caractérisent par l'absence de préparation ou d'aménagement dans la plupart des cas. Toutefois, une préparation sommaire a bien préexisté, mais l'évolution vers une forme « intégrée » n'a pas toujours été envisagée.

### 3-1-3 Actions d'amélioration de l'existant

Une partie significative de ces actions ne relèvent ni de programmes ni de politiques écrites ou édictées. Elles sont le résultat d'une gestion socio spatiale au quotidien, d'opérations au coup par coup. De manière générale, notons les opérations de restructuration qui apportent, à des sites d'habitat informel, l'essentiel des infrastructures et des équipements qui leur font défaut en tentant d'assainir la situation foncière.

A partir de cette définition commune, des modifications sur chacun de ces paramètres et le caractère, sectoriel, de l'opération, génèrent des situations assez variables.

- Le facteur le plus important de variation se rapporte à la complexité des statuts d'occupation.

Il n'y a pas eu d'évaluations systématiques sur ces actions d'améliorations, mais les effets spatiaux (architecturaux, urbanistiques, techniques) des restructurations sont jugés de manière plutôt négative : manque d'espaces publics, voiries non achevées, une « cacophonie » à travers l'esthétique et paysage, le tout parfois aggravé par des sites tortueux ou difficiles.

Les points communs à ces actions résident dans leur caractère ponctuel et donc, dans leurs effets limités sur le développement urbain. De plus, nombre d'entre elles constituent des réponses très provisoires, voire rapidement obsolètes. Dans certains cas, une estimation rapide de ce que peuvent avoir investi les habitants ou les pouvoirs publics conduit d'ailleurs à un sentiment de gâchis, et de nécessité de meilleure articulation des efforts. Enfin, ces actions peuvent se retrouver en totale contradiction avec des options globales de planification, de programmation de grands travaux d'équipement ou de prescriptions normatives ou réglementaires, surtout si ces dernières ont été prises un peu loin du contexte local.

Il ne faut cependant pas oublier de souligner qu'il y aurait à faire plus finement la part des choses entre effets dus à la conception, à la réalisation et à la gestion à posteriori.

Enfin, jusqu'à l'année 83, la forme de résorption la plus entérinée, consistait à la réalisation des programmes de (logements sociaux par l'état) destinés aux populations des bidonvilles ou en prélèvements de quotas sur ces logements d'habitat social. Cette politique s'est progressivement essoufflée du fait de la limitation des moyens financiers de l'état, et a eu pour conséquence la réoccupation immédiate des noyaux libérés par d'autres familles en quête de logement et ne parviendra en fait qu'à écrémer les populations les plus solvables des bidonvilles.

Les efforts visant à la résorption de l'habitat précaire se poursuivent, mais les résultats restent timides. Ces programmes concernent également les familles de la vieille ville dont les maisons se sont effondrées.

### 3-2 Les principales limites des politiques engagées.

L'évaluation des rapports nationaux à l'occasions d'Istanbul + 5, a permis de tirer un enseignement clair : de nombreux pays disposent de politiques cohérentes et réalistes mais rencontrent de grandes difficultés de mise en œuvre. Les contraintes rencontrées pour leur mise en œuvre effective sont essentiellement liées à

- Inadéquation des cadres législatifs et réglementaires face à la complexité de l'évolution urbaine,
- Réponses uniformes et centralisées à des situations diverses et spécifiques ;
- A l'absence de mécanisme permettant la participation concrète des pauvres et leur offrant un cadre propice à une contribution effective ;
- Visions partielles et sectorielles des problèmes ;
- Absence de répliquabilité ou de durabilité des actions...
- A l'absence d'une vraie volonté politique.

Dés lors, sensibilisation et actions innovantes se sont multipliées, tirant les leçons des erreurs des projets les plus anciens, c'est alors que des projets alternatifs ont inspiré des politiques, au nord comme au Sud et ont fait l'objet de diffusion à l'échelle internationale.

## **4- La mise en œuvre de stratégies d'intervention sur l'habitat précaire**

De nombreux types d'intervention ont été déployés pour concrétiser les engagements, justifiés par les exigences du développement macro-économique, celles du développement durable. Une gamme de types d'interventions directes ont pu inspirer les stratégies menées en Algérie à partir des années 1995, qui s'est donnée les moyens de les agencer en des stratégies dites « intégrées » et efficaces: programmes de lotissements à équipement progressif, réhabilitation ou renouvellement des tissus existants, régularisation foncière des quartiers informels, soutien direct à l'habitat locatif, améliorations techniques ou gestionnaires visant la réduction des coûts des programmes constructifs, mesures d'appui et

de solvabilité de la demande, mesures pour stimuler les marchés fonciers et immobiliers. Ensuite ces politiques ont favorisé dans leur approche la participation de tous les acteurs dans un cadre légal et réglementaire favorable.

#### 4-1 Résorption quels objectifs ? et quelles modalités d'intervention ?

La lutte contre l'habitat précaire constitue d'abord un choix d'orientation politique qui appelle des décisions et des arbitrages avant leur traduction sur le plan opérationnel par de nouvelles méthodes d'interventions et procédures adaptées.

De ce fait, une fois admis le rôle déterminant de l'état dans ce domaine et cet engagement politique et financier dans des programmes précis, il a été nécessaire de régler la question de l'allocation des ressources publiques destinées à ce secteur. En d'autres termes, l'état ne pouvait continuer à distribuer les subventions publiques au gré des sollicitations des uns et des autres. Il devait rationaliser et optimiser l'affectation des ressources publiques en créant un effet d'entraînement chez les autres partenaires (collectivités locales, opérateurs publics, habitants, etc...), permettant raisonnablement d'espérer une amélioration substantielle des programmes d'interventions dans ce domaine.

Pour comprendre comment s'est faite l'adoption de ce programme radicalement différent qui dérogeait aux principes et pratiques traditionnelles usitées jusque là par les pouvoirs publics, il faut revenir un peu en arrière, vers la situation politique et financière difficile qui prévalait dans le pays vers le milieu des années quatre vingt dix. Dans l'ensemble, trois facteurs d'ordre structurel et conjoncturel sont venus conjuguer leurs effets et rendre possible ce choix. En premier lieu, il y a eu les effets de la conjoncture de baisse des ressources pétrolières et d'élévation record du niveau de l'endettement extérieur, rendant difficile le recours au marché financier international, et par là même le financement des programmes de logement social qui virent une chute vertigineuse de leur cadence de livraison. En deuxième lieu, la crise politique que vivait le pays se redoublait d'une grave crise sociale due aux effets de l'application du plan d'ajustement structurel qui avaient aggravé à la fois les tensions sur les ressources financières de l'état. En troisième lieu enfin, l'existence d'un nouveau dispositif d'encouragement de l'accès à la propriété du logement reposant sur le principe de l'octroi d'aides frontales directes aux familles démunies par un fonds (le FONAL) géré par une nouvelle institution de financement : la Caisse Nationale du Logement de l'économie, notamment dans le secteur de l'urbanisme et de l'habitat.

#### **4-1-1 Réorientation de l'action publique**

Comme pour l'ensemble du secteur de l'habitat, les pouvoirs publics sont aujourd'hui convaincus que les solutions adoptées par le passé pour intervenir dans les zones d'habitat précaire et qui consistaient à procéder au relogement prioritaire des familles concernées à travers les programmes de logements sociaux sont inefficaces à cause des effets pervers que ces formes d'intervention génèrent, à savoir, l'inaction des intéressés pour résoudre leur problème actuel du logement. Il en est d'ailleurs de même pour la prise en charge intégrale par l'Etat et/ou par les communes de la viabilisation des quartiers sous-équipés.

La prise de conscience des pouvoirs publics pour corriger les anciennes pratiques et rompre avec les habitudes du passé, dont les résultats n'étaient pas ce que l'on attendait et sous l'influence de financiers étrangers (la Banque Mondiale essentiellement), une stratégie nouvelle a été définie au milieu des années 80, elle se présentait comme une alternative à la politique suivie jusqu'ici dans la mesure où les objectifs des projet urbains et leur montage spécifique ne pouvaient être atteints par le fonctionnement normal du système en place, c'est à dire que les institutions, les opérateurs et les mécanismes de financement et de réalisation existants étaient inadaptés à la prise en charge des quartiers précaires et des besoins de leur population en logements et en services.

C'est alors que l'ampleur de l'habitat précaire a fait l'objet d'une évaluation dans le cadre du plan local de l'habitat, élaboré par la wilaya, en application de la circulaire interministérielle du 31 mai 1994 en vue de l'engagement d'un vaste programme de résorption du phénomène à moyen terme à travers l'instruction interministérielle N° 008 du 1 août 1995 relatives aux mesures d'amélioration du cadre de vie à travers les zones d'habitat précaire.

#### **4-1-2 Modalités d'intervention vers de nouvelles orientations**

La stratégie d'intervention de l'Etat est passée des opérations de relogement destinées exclusivement à la résorption des bidonvilles, à des programmes intégrés combinant à la fois la production de lots de relogement et de lots destinés au marché dont le but est d'arriver à un compromis qui bloque le phénomène spéculatif.

Il faut signaler qu'à partir des années 1990, les pouvoirs publics ont réajusté leur action en mettant en place des programmes qui s'appuient davantage sur les actions d'organismes spécialisés et des collectivités locales. L'un des éléments importants de cette nouvelle

stratégie réside dans le recours à la péréquation financière entre les différentes catégories de populations bénéficiaires. Ce qui permet aux Agences d'atteindre un double objectif: l'équilibre financier de l'opération et l'intégration des couches de populations différentes dans un même tissu urbain.

Quant à la restructuration de l'habitat illicite, on note une certaine évolution dans le type d'actions, passant d'une intervention fragmentaire (particulièrement, en matière d'équipement en eau potable, électricité...) à des opérations de restructuration totale avec une tentative de régularisation foncière, pour aboutir, ensuite, à des opérations dites intégrées, puisqu'elles promeuvent la réalisation des équipements socio collectifs d'accompagnement.

#### **4-1-3 Quelles logiques l'emportent aujourd'hui dans la mise en œuvre de l'intégration ?**

Depuis Habitat II où les bailleurs de fonds reconnaissent également les effets négatifs de l'ajustement structurel, un souci de correction de ces effets est apparu, axé davantage sur la dualité des interventions sur l'habitat précaire reposant à la fois sur l'exclusion et sur l'intégration.

Mais si la notion d'exclusion peut paraître évidente, la notion d'intégration peut prêter à équivoque de par ses multiples connotations idéologiques.

Les conceptions dominantes recourent à la notion d'intégration à partir d'une approche normative. L'intégration est définie par (Poulantzas N, 1978, p 38) comme un processus qui assure au sein d'une même société l'identification des groupes sociaux aux valeurs et représentations considérées comme celles de la société dominante. L'intégration suppose de ce fait la cohésion. Le processus d'identification de cette cohésion n'est pas seulement lié au niveau idéologique et culturel, mais se produit également au niveau socio-économique.

En hiérarchisant les rapports sociaux par rapport à des normes, cette conception ne procède-t-elle pas par une démarche exclusive ? Est intégré, ce qui fonctionne en harmonie par rapport aux normes sociales ; en revanche toutes formes n'obéissant pas au modèle est atypique, marginale ou sous-intégrée.

Notre acception de la notion d'intégration ne se restreint pas à mettre l'accent sur l'amélioration des conditions d'accès au sol, au logement, au crédit, aux équipements et aux services, mais également sur la régulation des rapports entre acteurs, en réponse aux politiques de libéralisation et de déréglementation et à l'effacement progressif des pouvoirs

publics en tant que producteurs et gestionnaires de logements et de terrains équipés pour les revenus moyens et bas.

Quant aux relations sociales, cette dynamique revendicative n'est possible que parce qu'il existe au niveau de ces quartiers une intensité des relations sociales qui constituent une autre marque de l'intégration.

#### 4-2 Cadre et niveau d'organisation du programme

Le programme de résorption de l'habitat précaire piloté principalement par le Ministère de l'Habitat qui assure la mission de supervision et de coordination au niveau central à travers les représentations attachées à la Direction de l'Urbanisme de la Construction et de l'Habitat.

Le Ministère de l'habitat peut s'occuper directement et techniquement de la planification, de la gestion et de la réalisation du programme, parallèlement aux autres programmes d'habitat (logements, lotissements, etc...) mais il est à craindre que cela ne corresponde plus au rôle que tente de lui tracer la nouvelle stratégie d'habitat, à savoir le rôle de modérateur et de stimulateur du secteur, laissant à d'autres opérateurs publics (y compris les collectivités locales) et privés (lotisseurs et promoteurs) les réalisations effectives des programmes d'aménagement foncier et de promotion immobilière <sup>(1)</sup>.

Concernant les institutions de financement, force est de constater que les mécanismes de financement employés par le passé, ne cadrent ni avec la structure de demande de logement,

---

(1) Se désengager progressivement de la production de logements sociaux au profit de la promotion de l'autoconstruction assistée par diverses aides directes et indirectes de l'Etat, notamment pour les ménages à revenus modestes ; s'accommoder d'un rôle de régulateur et de modérateur du secteur par des fonctions d'animation, de contrôle et de réglementation, en définissant les moyens nécessaires à l'exécution de la nouvelle politique de l'habitat ;

- Distribuer les aides de l'habitat affectées au secteur en fonction des moyens que l'Etat pourra mobiliser ;
- Développer une promotion foncière et immobilière publique ou privée apte à satisfaire les besoins en terrains à bâtir par l'autoconstruction et en logements pour les différentes catégories socioprofessionnelles ;
- Lutter contre l'habitat précaire sous toutes ses formes, en commençant par les bidonvilles et par l'habitat illicite sous-équipé,...

ni avec l'évolution des coûts de leur production. L'état ne finance plus de projets mais soutient et aide des catégories sociales à faible revenu, ainsi diverses initiatives publiques devraient être engagées sur les différents volets de la Nouvelle Stratégie de l'Habitat essentiellement pour rehausser l'impact de la lutte contre l'habitat précaire, à travers le financement de l'état et le rôle des organismes spécialisés de financement. Cependant, certaines opérations de résorption ont acquis le concours de la Banque Mondiale, qui trouvait que le système de financement en place, était inadapté à l'opération du RHP. Il semblerait que sous sa pression, les pouvoirs publics, ont défini dès lors une stratégie de réorganisation du système de financement à travers des organismes principalement, qui sont chargés du financement de l'habitat, tant des programmes du secteur public que de particuliers, à savoir la CNEP gérant l'épargne des particuliers en contrepartie de possibilités de prêt pour l'acquisition d'un logement et la CNL gérant les aides de l'état, et ce depuis 1991.

### **Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP)**

Créée dès le début des années 1960 sous la tutelle du Ministère des finances, face à un secteur bancaire commerciale inexistant pour financer les projets des ménages pour l'accession à la propriété d'un logement, la CNEP, possède le monopole en matière de financement du logement. En effet, le fonds de garantie a deux objectifs en prenant en charge la garantie de prêt aux ménages à risque d'insolvabilité et en incitant les banques commerciales à développer le crédit au logement.

Dans le cadre de la restriction de la CNEP, il est envisagé de la transformer en une banque de l'habitat, ayant pour mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui souscrivent à un plan d'épargne logement (8).

Avec ou sans le recours au Fonds de garantie hypothécaire<sup>(1)</sup> cité ci-dessus, la CNEP peut jouer un rôle non négligeable dans le programme de résorption de l'habitat précaire envisagé avec la Banque Mondiale et ce, en octroyant des prêts notamment à la construction de la composante logement du programme. Ainsi, La CNEP est l'institution la mieux placée pour

---

(1) Ruinée par une gestion laxiste des prêts, la CNEP, s'essouffle rapidement, sa restructuration s'impose dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle politique de l'habitat parallèlement à la mise en place pour d'autres mesures, telles que l'institution d'un Fonds de garantie hypothécaire et d'une société de refinancement hypothécaire.

la bancarisation du financement du logement (pour accession à la propriété, étant donné la consistance de son réseau à travers le territoire et du fait qu'elle comptait déjà en 1996, une clientèle d'environ quatre millions.

**Caisse Nationale du Logement (CNL) :**

La CNL a été créée en tant qu'entité statutaire par les décrets 91-144 et 91-145 en date du 12 mai 1991. Elle est gérée comme un établissement public à caractère industriel et commercial sous tutelle du Ministère de l'Habitat. Elle a développé un réseau territorial et dispose de directions régionales, notamment celle de Annaba. D'après ses statuts, la CNL a pour missions et attributions, principales : De gérer les contributions et aides de l'état en faveur de l'habitat notamment dans le RHP, de la restructuration urbaine et de la promotion du logement à caractère social, de proposer et de réaliser toutes les études ou expertises tendant à améliorer l'action des pouvoirs publics en direction de l'habitat et notamment du logement à caractère social. Rappelons qu'avec l'institution de la CNL en 1991, l'Etat ne devait plus financier, mais soutenir et aider les ménages à accéder à la propriété d'un logement (aides frontales).

Ainsi, un premier mode d'intervention de la CNL consistait à s'organiser autour d'un système d'aides directes et de bonifications, en fonction du revenu des bénéficiaires sélectionnés sur la base de quotas annuels par Wilaya et de critères réglementaires.

Avec les dispositions du décret de 1994, qui a élargi les axes d'intervention de la CNL qui devient l'un des principaux interlocuteurs, pour l'exécution du programme de résorption de l'habitat précaire, du fait qu'elle doit participer à la gestion d'une partie du programme national de résorption de l'habitat précaire, selon la formule de logements évolutifs à financement mixte : L'aide de l'Etat gérée par la CNL est de l'ordre de 200.000 DA par logement, auquel s'ajoute 50.000 DA pour la viabilisation ; le financement complémentaire est mobilisé sous la forme d'un prêt - promoteur et/ou de la participation du bénéficiaire

Quant aux organismes d'exécution ils seront d'une part, les maîtres d'ouvrage dont la direction de l'urbanisme, de construction et de l'habitat, auxquels sera confiée la mission de gestion des différents aspects (financement, conception du programme, ils confieront la conception des projets aux bureaux d'études, ils sont appelés à faire un suivi étroit des coûts et de leur dépassement éventuel, etc...) ainsi que la faisabilité des projets implantés sur leur territoire et d'autre part, de sélectionner les opérateurs qui auront pour tâche d'exécuter les programmes montés.

A propos des collectivités locales, dans le secteur de lutte contre l'habitat précaire, le rôle des communes en tant que corps élu, est très important dans le processus d'exécution de ces opérations, notamment au niveau de la sensibilisation de la population concernée et au niveau du recouvrement des coûts. Nous rappelons toutefois que les collectivités locales (communes ainsi que la Wilaya), se désengagent des tâches de production et de gestion directe et étendent leurs prérogatives par l'encouragement à la promotion immobilière publique et privée diversifiée, l'autonomie des entreprises publiques et ce à travers de nouvelles orientations telles que, la création des Agences Foncières Locales.

### **Les Agences Locales de Gestion et de Régulation Foncières Urbaines**

Devant servir, d'opérateurs d'habitat aux collectivités locales et notamment aux communes après la suppression, par la loi d'Orientation Foncière de 1990, de la gestion directe du patrimoine foncier et du monopole qu'elle détenait avant 1990, ces Agences régies par le Décret exécutif n°90-405 du 22 décembre 1990 peuvent, notamment : Acquérir pour le compte de la Collectivité locale tout immeuble ou droit immobilier destiné à l'urbanisation;mettre en œuvre les opérateurs de régulation foncière conformément à la réglementation en vigueur ;assister la collectivité locale à l'élaboration et à l'établissement des documents d'urbanisme et d'aménagement ; promouvoir ( ou faire promouvoir ) des lotissements ou autres zones de toute nature d'activité et initier des opérations d'acquisition de valorisation et d'aliénation pour son propre compte. Enfin, en ce qui concerne, les ressources financières d'une agence, elles proviennent tant des subventions de la commune et/ou de l'Etat, que des produits de prestations diverses.

### **Agence d'Amélioration et du Développement du logement (AADL) :**

Etablissement public à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du Ministère de l'Habitat, l'AADL a été créée en 1991 et est chargée d'une mission de service public dans l'amélioration et le développement du logement sur tout le territoire national. Ainsi, parmi ses attributions, selon le Décret exécutif n° 91-148 portant création de l'AADL, il y a notamment : La promotion et le développement du marché foncier et immobilier

- L'encadrement et la dynamisation des actions
  - De résorption de l'habitat précaire.
  - De rénovation et de restauration des tissus anciens.
  - De création de villes nouvelles.

Ainsi, il est reconnu à l'AADL la capacité juridique de promouvoir et de développer des opérations foncières et immobilières. En ce qui concerne ses ressources financières elles proviennent, en plus d'une dotation du Fonds social, des subventions de l'Etat et des revenus de ses activités et prestations.

Cependant, à terme, il faudrait concentrer ses efforts sur effectivement l'amélioration et le développement du logement et ce, en parallèle de la résorption et prévention de l'habitat précaire. L'opérateur sera responsable de l'exécution technique, y compris des études détaillées et des travaux, ainsi que de tout dépassement injustifié des coûts.

#### 4-3 Adaptation des stratégies des bailleurs de fonds

Les bailleurs de fonds internationaux agissant dans le secteur du logement en Algérie sont peu nombreux (9). La Banque Mondiale fut la première à s'y engager. Lorsqu'elle décida d'intervenir dans le développement urbain, ce fut déjà au nom de la lutte contre la pauvreté, phénomène identifié au début de la décennie 1970 comme problème majeur des villes en pleine explosion démographique. Aujourd'hui encore, le thème est au cœur de l'action de ces institutions et de leurs programmes d'aides ou de prêts.

Quand la Banque Mondiale, comme bailleur de fonds (en ce qui concerne l'Algérie) décide d'investir dans le secteur de l'habitat précaire, l'Etat a été sollicité pour qu'il réoriente les subventions aux logements en direction de la demande des plus démunis.

A la lumière de cette réorganisation, Des objectifs d'ajustement de l'offre à la demande, initiés devaient être atteints grâce à un certain nombre d'actions préconisées, comme la réduction du coût du logement possible par, entre autres, une diminution importante des normes d'habitation et d'équipement en infrastructures et un recouvrement des coûts afin de favoriser la répliquabilité des opérations.

#### 4-4 Emergence de nouveaux acteurs

Le caractère participatif de ces opérations de résorption de l'habitat précaire, constitue une innovation de taille si on se réfère aux anciennes politiques usitées par les pouvoirs publics algériens depuis l'indépendance, qui avaient consisté principalement en des opérations « lourdes » de relogement en habitat social collectif financées à 100% par le trésor public, sans aucune forme d'implication directe ou indirecte des populations bénéficiaires dans les projets. En effet, vu la situation politique et financière difficile qui prévalait dans le pays vers

le milieu des années quatre vingt dix, pour la première fois dans l'histoire de celui ci, on sollicitait la contribution financière des familles, on demandait leurs avis concernant leur adhésion au programme, avis dont on devait tenir compte et même plus que cela, on leur demandait de s'impliquer directement, sous des formes participatives diverses, aux différents stades de mise en œuvre du processus.

L'acteur collectif vise ainsi à favoriser une évolution positive des mentalités des populations ciblées, c'est à dire à les aider à se débarrasser du syndrome de l'assistanat en leur permettant d'exprimer et de réaliser leur volonté de prendre en charge leur propre destin résidentiel et d'assumer par conséquent pleinement leur rôle de citoyens responsables ».

D'une certaine manière, on est face d'un modèle complètement nouveau de l'action urbanistique dans lequel on met les différents acteurs impliqués dans la démarche de projet en situation de le coproduire ensemble. Et dans ce contexte, si les acteurs institutionnels sont plus ou moins identifiables et connus parce qu'ayant une existence structurelle avant le démarrage du projet (direction de l'urbanisme, opérateurs locaux, bureaux d'études, municipalités), ce ne semble pas être précisément le cas du nouvel acteur collectif que la procédure a inventé : les populations locales. A certains égards, dans toute la phase préparatoire, aura-t-on compris que le caractère itératif des dynamiques de coproduction des projets de résorption de l'habitat précaire et ce qu'il enclenche, ne produit-il pas, l'effet d'une véritable « révolution culturelle » dans les cercles de décideurs ?

#### 4-5 Formes d'interventions sur l'habitat précaire

Depuis 1994, avec la définition d'une nouvelle politique de l'habitat, (la Stratégie Nationale de l'Habitat 1996-2000) il est prévu de relancer à nouveau ce vaste programme de résorption de l'habitat précaire ; de nouvelles conditions de mise en œuvre sont expérimentées ou exprimées, avec comme objectifs principaux, l'éradication progressive de l'habitat précaire ainsi que l'atténuation des causes qui le génère (offre de terrains à prix accessible aux ménages de bas revenus).

Dans ce dernier cas, la démarche basée sur la connaissance de la qualité du bâti existant, des revenus des ménages et de leur capacité à se prendre en charge, a prouvé leur aspiration profonde à un logement décent selon les normes minimales de confort. Des enquêtes effectuées par les services de l'APC en 1993 à travers l'Algérie, ont révélé que la population mal logée est prête à consacrer des efforts importants à l'amélioration de son propre logement. Mais cette aspiration est bloquée moins par la faiblesse des revenus que par la précarité de

la situation, le caractère illégal des installations spontanées, les incertitudes à venir à l'égard de l'emplacement choisi pour ce qui est des bidonvilles. Par conséquent, pour envisager l'insertion formelle, l'approche fiable, implique leur régularisation dégageant ainsi des disponibilités pour la voirie et l'introduction de commodités urbaines, tels que les commerces de proximité et les équipements d'accompagnement (10).

Dans cette lancée, la stratégie d'intervention de l'état est passée des opérations d'aménagement foncier destinées exclusivement à la résorption des bidonvilles à des programmes intégrés combinant à la fois la production de lots de relogement et de lots destinés au marché. Il faut signaler que les pouvoirs publics ont réajusté leur action en mettant en place des programmes qui s'appuient davantage sur les actions d'organismes spécialisés et des collectivités locales. L'un des éléments importants de cette nouvelle action réside dans le recours à la péréquation financière entre les différentes catégories de populations bénéficiaires. Ce qui permet à l'Agence spécialisée d'atteindre un double objectif : l'équilibre financier de l'opération et l'intégration des couches de populations différentes dans un même tissu urbain.

#### **4-5-1- Développement du lotissement à caractère social**

Dans ce contexte, la politique de développement du lotissement à caractère social a été réexaminée, pour une bonne condition de mise en oeuvre, à cet effet, il était décidé :

-De concevoir des lotissements pouvant accueillir des ménages de niveaux de revenus différents, à travers des tailles de parcelles adaptées à leur solvabilité, évitant ainsi les exclusions sociales ;

-De mobiliser l'essentiel des ressources nécessaires aux aménagements auprès des acquéreurs des lots de terrains ;

-De permettre aux opérateurs publics et privés d'entreprendre de telles promotions foncières.

Il était même convenu d'effectuer des réductions pondérées des lots à caractère social destinés à la résorption de l'habitat précaire ou son amélioration, selon la surface, définit par un barème (11).

#### 4-5-2. Vers la diversification de l'offre de logements

Par ailleurs, la circulaire interministérielle du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat, stipule dans le cadre d'objectifs de diversification de l'offre de logements, notamment en ce qui concerne :

L'amélioration urbaine, menée par l'état et consiste à réhabiliter les zones d'habitat précaire viables. Elle prendra la forme de régularisation de la propriété foncière et l'investissement par l'état dans les infrastructures de viabilité. Cette action visera les quartiers qui ne doivent pas être évacués et dont l'habitat est susceptible d'amélioration par ses occupants. Elle ne devra pas se traduire par des déplacements de population sauf, par exemple, pour l'ouverture des voies de circulation et l'amenées des réseaux d'infrastructure (AEP, assainissement, etc...).

L'amélioration de l'habitat vétuste : Cette action consiste à adopter le concours approprié aux citoyens désireux d'assurer la maintenance et l'amélioration de leur cadre bâti.

L'habitat évolutif : en accès à la propriété, aidé par l'état (Moussannef, 2001, p 78); ce type de promotion devra cibler les occupants des poches de pauvreté ; cet habitat devra bénéficier des procédures souples de financement adaptables à la situation financière des habitants recensés sur le terrain dont les caractéristiques sont présentées dans le chapitre qui suit :

#### 4-5-3 .Résorption des bidonvilles :

Le bidonville a fait l'objet de trois grands types d'intervention qui peuvent dans certains cas, se compléter, à savoir, le recasement, le relogement et la restructuration. Toutes ces actions ont pour première finalité, la démolition du bidonville.

1- Le recasement : Action consistant à déplacer un ménage des bidonvilles d'une parcelle occupée par la baraque à une autre généralement équipée et de taille modérée, apte à l'autoconstruction conformément aux normes en vigueur.

Il y a deux variations dans les structures d'accueil, des familles recasées :

- Recasement par opération dite tiroir (sur le même site occupé par le bidonville.
- Recasement par attribution de lots équipés sur un site autre que celui occupé.

Cette opération s'est effectuée, à la commune de Annaba, notamment dans le site de Sidi Harb, sous forme d'octroi de 170 lots.

2- Le relogement : Action consistant à installer un ou plusieurs ménages dont la baraque sera démolie, dans le logement évolutif, sur un terrain équipé ou alors carrément dans

un habitat collectif. Le programme de relogement s'est généralisé à travers toutes les communes (voir carte 3).

Il semblerait que cette opération est considérée comme une action privilégiée par les pouvoirs publics, en témoignent les programmes de grande envergure (soient 5046 logements à travers la wilaya de Annaba : La commune de Annaba ( 540) localisés à Seybouse , Sidi Harb , la commune d'El Bouni( 2758) répartis entre Sidi Salem , Bouzaaroura, Boukhadra et Essarouel , La commune de Sidi Amar( 1180) répartis entre El Gantra et Sidi Amar centre et la commune d'El Hadjar (567) localisés à Zemmouria El Moukaouama et El karma), malgré le fait qu'elle soit confrontée au grand problème de financement, qui s'effectue à partir du budget de l'état.

Si les opérations citées plus haut, sont réservées pratiquement aux bénéficiaires provenant des bidonvilles, il était également envisagé des opérations dites intégrées, qui en plus de l'équipement des lots de recasement, offrent des lots de type ( villa, immeuble, commerces, etc...). Cette approche dans la conception des projets de recasement des bidonvilles peut avoir pour but de :

- Recourir aux produits de la péréquation, pour l'équilibre financier.
- Le souci d'améliorer la qualité urbanistique du lotissement en diversifiant son contenu socio économique.
- La prévention du développement de l'habitat précaire et l'atténuation de la crise de logement.

### *3- La restructuration des bidonvilles :*

Cette action consiste à maintenir les ménages des bidonvilles sur les parcelles qu'ils occupent, à introduire les équipements de base, (assainissement, eau potable, etc...) et à les encourager à rénover leur logement (démolition de la baraque et reconstruction d'un logement convenable).

Le choix entre recasement et restructuration dépendra essentiellement de la disponibilité des terrains à aménager à proximité du site du bidonville, de la nature de la dispersion des baraques sur le site, de la trame viaire, ainsi que de la forme et la taille de la parcelle occupée par la baraque. En effet l'opération de restructuration des bidonvilles a concerné la commune de Annaba, notamment le site Sidi Harb et Beni M'hafeur, suite au refus des habitants de quitter les lieux.

**CARTE**

**4-5-4. les quartiers sous équipés en dur**

Ces quartiers devraient essentiellement être équipés en infrastructure de base (assainissement, eau potable, éclairage public, etc...) et en équipements socio collectifs de voisinage . Ces quartiers doivent être régularisés au niveau de la situation juridique des terrains et d'encourager la densification horizontale et/ ou verticale du quartier. Des conventions de partage des charges et des réalisations, doivent s'effectuer entre l'Etat, la Commune et la population (organisée en associations).

Par ailleurs dans le cadre de ces interventions, la régularisation foncière, par le maître d'ouvrage public avec octroi de titre de propriété sera systématiquement ( dans le cas où les terrains du quartier à restructurer appartiennent à l'état), elle permettra d'assurer le recouvrement des coûts.

Ces actions sont envisagées, afin de stimuler une société civile agissant pour l'amélioration de ses conditions d'habitat (notamment les tissus précaires à travers les communes de Annaba, de Sidi Amar, El Bouni, etc...).

**4-5-5. Les lots de prévention :**

C'est une forme d'intervention anticipative permettant aux ménages à revenu modeste d'accéder à la propriété d'un lot équipé en le valorisant par l'autoconstruction.

La prévention du développement de l'habitat sous équipé et illicite n'est enfin pas suffisante par la seule offre de lots, mais sous-entend l'action de l'autorité publique qui devait exercer ses prérogatives de pouvoir dans le domaine de l'application des règles d'urbanisme (effectuer les contrôles administratifs de l'urbanisation, la réactualisation périodique du recensement national de l'habitat précaire, la création d'un observatoire de l'habitat précaire, l'allègement des procédures d'octroi de permis de lotir et de construire, etc.....). Cette action a été entreprise à travers certains sites à savoir Berrahal, Sidi Amar, Bouzaaroura.

## Conclusion

Les « leçons » à tirer des anciennes expériences d'intervention sont donc nuancées. Toutefois, au vu de la situation actuelle, on peut penser que les instances politiques en Algérie, notamment le Ministère de l'Habitat ont parfois fait preuve d'un optimisme excessif sur les capacités d'un mot d'ordre, d'une technique ou d'un mode de gestion, à régler les problèmes. A défaut d'une vue critique d'ensemble de ces politiques ainsi que des modalités de leur mise en œuvre des évaluations et bilans partiels pour montrer les réussites et les échecs ou pour mettre en évidence les contraintes ou limites qui ont réduit la portée des efforts. Mis en partage, ils pourraient contribuer à définir de nouvelles stratégies plus efficaces et plus cohérentes pour atteindre des objectifs qui restent d'actualité et nous renvoient, pour toute action future. D'une part, à la nécessité d'amélioration de la maîtrise des interventions tout au long du processus opérationnel du cycle du projet ce qui passe par de meilleurs méthodes d'identification et de programmation, des études plus performantes, la rationalisation des choix techniques et financiers, une optimisation des aides publique dans le secteur, une plus grande maîtrise des coûts et des délais, la réduction des frais financiers et de gestion, une gestion du foncier plus performante, etc. d'autre part à la nécessité d'engager une politique de prévention à grande échelle qui passe par la maîtrise des formes de croissance urbaine et par la mise en œuvre d'une stratégie opérationnelle d'aménagement foncier dont la lutte contre l'habitat précaire constitue une des composantes.

Quand aux interventions indirectes, elles devraient couvrir un champ encore plus large : appui aux diverses initiatives locales des habitants, projets de développement d'activités, aide et encadrement administratif diffusion du droit et des règlements divers, etc. Quel bilan en fait-on dans cette recherche ? Quelles leçons en tire-t-on surtout ? Quelles sont les contradictions qui ont caractérisé la rencontre sur le terrain de leurs effets respectifs ? Les stratégies adoptées sont-elles suffisantes pour stimuler des programmes susceptibles de répondre, qualitativement et quantitativement, aux besoins de lutte contre l'habitat précaire ?

**REFERENCES**

- [1] Deluz –Labruyère J., 1987, Les quartiers spontanés, un exemple d'intervention à Blida-Algérie, in politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, Ed. L'Harmattan, Paris, p 91.
- [2] L'Est républicain du 1<sup>er</sup> Novembre 2005.
- [3] Ministère de l'Habitat, projet de résorption de l'habitat précaire, document de la Banque mondiale, rapport n° 17393, Algérie, Juin 1998, p 3.
- [4] Sgroi-Dufresne M., 1983, la politique urbaine à Alger, continuités et ruptures. Thèse de Doctorat de IIIème cycle, Université de Paris I, 1983, p 167.
- [5] Safar-Zitoun M., 1996, Stratégies patrimoniales et urbanisation, Alger 1962-1992, Paris, Ed. L'Harmattan, p 71.
- [6] Ibid, p 74.
- [7] Charte Nationale de 1976, éditée par le Front de Libération Nationale, p 187.
- [8] Ministère de l'Habitat, « proposition de la nouvelle stratégie de l'habitat », mai 1996, p7.
- [9] Safar Zitoun M., 2002, La mise en œuvre du programme de résorption de l'habitat précaire en Algérie ou l'innovation déstabilisatrice, Paris, Villes et Développement , Cahier/ Discussion paper n°. 8-2002.
- [10] Ministère de l'Habitat, projet de résorption de l'habitat. op. cit.
- [11] Arrêté interministériel du 17 Février 1993, fixant les taux de réduction applicables aux prix des terrains destinés à la réalisation d'opérations de promotion foncière et/ ou immobilière à caractère social.

# PARTIE III : EVALUATION DES PRINCIPALES FORMES DE RESORPTION : EXPERIENCES ET ENSEIGNEMENTS

## **INTRODUCTION**

Restructuration de quartiers, légalisation foncière, développement local, participation populaire, sont considérés par l'ensemble des institutions internationales intervenant sur la ville comme des incontournables, susceptibles de réussir à condition de prendre en compte le capital social des habitants (terminologie Banque mondiale) et d'engager un processus commun impliquant l'ensemble des parties dans l'amélioration des quartiers précaires. C'est donc un modèle de la résorption qui mérite d'être commenté d'autant plus que la wilaya de Annaba est considérée en Algérie comme étant à la pointe dans ce type d'initiatives, qui associent régularisation foncière et dessert en infrastructures de base.

Dans le premier chapitre, on tentera d'explorer la régularisation, qui parait véhiculer un modèle urbain érigé en doxa (le discours et les règles sont dans leur principe identiques ailleurs dans le pays), qui alimentent un processus de mise aux normes à travers le « logement évolutif » assimilé souvent à une production sérialisée ayant un statut d'objet de consommation de masse.

De même, nous voudrions contribuer, dans la mesure de nos moyens, à la compréhension de cette nature de logement par l'identification, la description, l'interprétation et la qualification d'une part, des espaces architecturaux matérialisés dans la représentation et le discours du concepteur, et, d'autre part, des espaces cristallisant des « modes d'habiter » de l'utilisateur ou

des groupes d'usagers. A cet effet, nous avons tenter de faire éclater, l'objet étudié, logement, en deux entités : le logement conçu et le logement habité.

Le deuxième chapitre fera référence au choix des quartiers de formation récente, permettant d'apprécier l'architecture du « logement évolutif » et qui seraient déterminés par les différents modes d'agissement de la structure sociale.

Afin de rester, tant d'un point de vue urbanistique que sociologique, dans une perspective constructiviste. Celle-ci permet d'interroger de façon centrale la constitution des normes, des modèles, des conventions, et de placer également l'attention sur les acteurs. Ce type de résorption a été comme un objet de qualité de glissement opéré dans le figement de cet habitat, qui passe de l'enveloppe sans qualité à l'homme sans qualité. Cette manière de croire, au de là du déterminisme qui le caractérise, a contribué à renforcer le statut de tiers exclu qui sert à qualifier l'habitat à qui ce logement est destiné.

Dans le troisième chapitre, l'objet de l'investigation, un projet de restructuration urbaine de Beni M'Haffeur, reflète de travailler à la fois sur un territoire urbanisé depuis plus d'une quarantaine d'années, en voie de recomposition par le biais de l'intervention publique, s'alignant sur la réglementation urbaine et sur la longue durée de la mise en place des logiques d'action sociale. Ainsi, il permet d'analyser et de tenter d'investir la question des modalités au cours desquelles apparaissent des ajustements entre discours et modes de représentation. Réfléchir au processus d'invention de nouvelles règles urbaines où, se jouent la conjonction de la population et des représentants de la règle institutionnelle.

## **CHAPITRE VII**

**« LE LOGEMENT EVOLUTIF : LA PROGRAMMATION  
SOCIALE SPECIFIQUE »**

## **Introduction**

L'étude du logement évolutif, comme composante de résorption de l'habitat précaire, au-delà du constat d'une société en pleine mutation, permet de confronter deux conceptions, l'une publique et l'autre habitante. La mutation des modèles d'habiter lorsqu'elle est fortement imposée par l'état, trouve dans le cadre du logement évolutif, l'alternative d'un contre-pouvoir que représentent les habitants investis dans la reformulation du modèle imposé.

Ce chapitre nous permettra de comprendre que, si cette forme de résorption de l'habitat précaire, semble trouver légitimité auprès des populations nanties, engagées dans la recherche d'un cadre de valorisation sociale, pour ce qui est du logement évolutif et d'une projection étatique d'un habitat minimum, qu'en est-il des nouvelles valeurs de lisibilité, face aux exigences d'usage ? comment de plus, un logement sériel, peut-il participer au processus de valorisation et de reconnaissance individuelle ?

Il s'agit alors, de savoir comment l'habitant du logement évolutif, pour reprendre les termes de (Ginzburg C, 1995, p 32) « transforme cette « cage » verrouillée » en cage flexible dans laquelle, il peut exercer sa propre « liberté conditionnelle » et comment il peut ouvrir un horizon de possibilités aussi bien latentes que patentes non prévues ou plutôt autorisées par les acteurs institutionnels du projet étant soumis à des logiques d'évolution diachronique ?

Mes choix, donc aujourd'hui ne restent pas insensibles à une approche globalisante de la production de ce type d'habitat, pour éviter ce que F. Navez Bouchanine appelle « la fragmentation des modèles », laquelle serait idéologiquement discriminante. Ma détermination m'a de toute façon conduite à l'observation de plusieurs sites en parallèles laquelle nourrit implicitement une approche comparée.

Ainsi d'une méthode d'investigation empirique résulte une masse de données qui invite à une double lecture du corpus. Le recueil des relevés et la constitution des plans a été pour moi intéressante selon des logiques de superposition avec le modèle type et par conséquent établir des convergences d'appropriation par rapport à la sérialité des logements.

Les entretiens d'autre part très détaillés, visaient aussi à la compréhension des itinéraires résidentiels, des modes d'accession et de production des extensions, puis au fil des visites, ont été alimentés par une analyse auto-constructive. De fait des premiers entretiens plus vastes et très libres, s'est opéré un resserrement progressif sur les particularités propre de chaque logement qui me devenait perceptible.

## **1- Le logement de « type social évolutif » Mode d'emploi : Mercantilisme opérationnel et promotion du logement social « bas de gamme »**

Si le logement évolutif est aujourd'hui le « bas de gamme » de la production, son caractère social, la modélisation extrême de l'habitat, sous couvert d'une justification morale et sociale à l'économie de moyens, cautionnait alors la production mercantile de lotissements en série.

De ce fait, la programmation de lotissements de logements évolutifs, peu réglementés en matière de prestation et de qualité, est devenue dans les années 94 une opération de grande envergure avec un statut d'objet de consommation de masse.

### 1-1. Mode de production : maîtrise du coût du logement et des prestations

Il s'agit en fait d'un programme Ministériel de solidarité, communément appelé RHP (résorption de l'habitat précaire) et dont les fonds sont alloués à la résorption à caractère prioritaire ou dans ce cas précis à l'attribution de logements, à des familles en situation d'extrême précarité (1).

Le logement évolutif consiste à fournir aux ménages concernés, une aide frontale au logement sous la forme d'un noyau d'habitat évolutif, d'une surface couverte de 35 à 45 m<sup>2</sup> chacun, doté d'un équipement minimal, sur des terrains viabilisés et construits dans le cadre des normes de construction conformes aux réglementations, notamment la réglementation sismique.

Les logements disposent de conditions sanitaires acceptables et comportent au moins une chambre, une cuisine et un bloc sanitaire extensible sur une parcelle de 80 m<sup>2</sup>.

Les attributaires à bas revenus bénéficient de l'aide de l'état, concrétisée par la réalisation d'un début de construction.

L'autoconstruction intervient en seconde phase et implique l'effort de participation des bénéficiaires qui interviendra en nature par l'extension horizontale et/ou verticale du logement, selon leur propre rythme et qui pourra répondre aux besoins résidentiels générés par l'évolution de la taille et de la structure des familles.

Néanmoins, le cadre institutionnel et architectural de production de ce type d'habitat de masse constitue un cas expérimental, puisque une simple lecture du plan-type peut faire état d'une certaine forme de déterminisme conceptuel. Il se caractérise par le rapport d'extériorité qu'entretiennent les habitants avec le projet en question, par un rapport juridique

qui se veut ambigu, par une dimension volontariste souvent exprimée par les acteurs politiques, ainsi que par une volonté normative et homogénéisante attachée à la conception architecturale des habitations exprimée à outrance pour répondre à des besoins, des fonctions et des usages supposés connus, consacré et adaptés.

Ces différents aspects caractérisent ce que (Chalas Y, 1989, p 123) a désigné du terme de « faire le bonheur des pauvres malgré eux » qui correspond à cette volonté, affichée par les acteurs institutionnels, d'arracher les habitants à l'archaïsme de leurs conditions de vie pour les faire bénéficier de la modernité, de répondre de manière homogénéisante à des besoins différenciés, et à cette capacité exclusive à définir ces besoins. L'habitant, dans ce cas, n'aura qu'un petit effort à faire : habiter correctement le logement octroyé et se glisser passivement dans la « coquille prête à l'emploi » (2).

### **1-1-1 Régularisation foncière et accès à la propriété**

Dans la plupart des cas, les terrains appartiennent à l'état et achetés par les opérateurs avant d'être viabilisées et vendus aux bénéficiaires. La délivrance des titres incombera à la Direction de la Conservation Foncière du Ministère des Finances. Les titres ou actes provisoires seront mis à la disposition des ménages à l'achèvement des travaux, après leur contribution financière.

### **1-1-2 L'amélioration urbaine et respect des normes d'urbanisme**

En effet, les plans d'aménagements ont été conçus pour l'amélioration progressive de la vie future des habitants tout en appliquant des normes qui correspondent à :

- La taille moyenne de la parcelle, qui doit se situer autour de 100m<sup>2</sup>.
- Réduire au minimum les emprises des voies, mais d'une façon qui corresponde aux besoins de la population.
- Réduire au minimum acceptable la longueur des réseaux.
- Uniformiser le parcellaire (même surface) pour faciliter l'adaptation des plans types et minimiser davantage les coûts des études architecturales.

Ainsi que le tracé de tous les axes principaux reliant les quartiers à la ville, en procédant également au couturage des dessertes et des réseaux pour avoir accès aux prestations et aux services de celle ci.

Par ailleurs , les plans d'aménagement ont prévu de doter tous les quartiers d'équipement de base (la réalisation d'une voirie carrossable, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, le

drainage, l'électricité et les espaces verts, la réalisation d'une voirie carrossable améliorera, entre autre, l'accessibilité des véhicules de collecte des ordures ménagères).

- Il faut aussi signaler que conformément aux orientations du Ministère de l'Habitat dans le cadre de la promotion de l'aménagement foncier qui vise surtout la prise en charge des différentes formules de promotion foncière, à savoir les lots sociaux, les lots promotionnels et les lots commerciaux ainsi que la réservation des terrains destinés aux équipements publics. Cette formule vise surtout l'intégration sociale des différentes catégories de ménages dans des quartiers homogènes. Enfin, l'impact sur le paysage urbain devrait être grandement amélioré avec le remplacement des baraques par des constructions correctes et conformes aux normes urbaines.

- Les associations de quartier seront encouragées à s'intéresser d'avantage à la protection de l'environnement, par ailleurs des espaces devront être réservés pour des équipements publics.

### **1-1-3-Coût prévisionnel :**

#### Coût d'acquisition des terrains :

En ce qui concerne le coût des terrains destinés aux bénéficiaires à faible revenu, la direction des domaines vend les terres publiques aux opérateurs à un coût équivalent à 20 pour cent du prix estimatif du marché<sup>(1)</sup> (3). L'opérateur à son tour revend les terres aux bénéficiaires à un prix prédéterminé qui tient compte de leurs moyens.

Le coût du terrain qui est en moyenne de 10 000 DA par lot, sera cédé à l'opérateur par l'état à 20 000DA, et sera en dernier ressort financé par les bénéficiaires.

Il était convenu dans ces opérations que, les coûts d'infrastructure sont à la charge du budget de l'état. Toutefois le nouvel objectif du Ministère de l'Habitat serait de limiter la participation publique, ainsi les estimations des différents travaux se basent sur des coûts unitaires globaux correspondants à des moyennes calculées à partir de fichier de prix

---

(1) En appliquant les abattements conformément à l'arrêté interministériel du 17 février 1993 modifié et complété, fixant les taux de réduction applicables aux prix des terrains destinés à la réalisation d'opérations de promotion foncière et/ ou immobilière à caractère social.

d'opérations similaires<sup>(1)</sup>.

Coût de la viabilisation :

Les coûts de viabilisation concernent les travaux usuellement à la charge de l'opérateur à savoir, la voirie, l'assainissement, l'alimentation en eau potable (AEP), l'éclairage public et les postes de transformation.

Les coûts qu'on a pu recueillir à partir de la DUC de Annaba, sont des coûts moyens qui pourraient faire l'objet de fluctuations d'une région à l'autre ou d'un projet à l'autre.

Ces coûts unitaires sont des coûts moyens ramenés à l'hectare brut (les imprévus physiques estimés à 10% des coûts des travaux sont compris dans ces coûts unitaires).

Voiries	3.100.000 DA
Assainissement	1 450.000 DA
AEP	1.150.000 DA
Eclairage public	1.200.000 DA
Postes transfo	300.000 DA
<b>Total</b>	<b>7 200.000 DA</b>

Enfin, le coût unitaire global d'aménagement foncier retenu, est estimé à environ 11.00 millions de DA par hectare brut à aménager (y compris l'achat du terrain support du projet)<sup>(2)</sup> (4).

Coût du logement évolutif :

Les coûts de construction des logements évolutifs continueront d'être entièrement subventionnés ; ils consistent en la réalisation du gros œuvre, d'une partie de la maçonnerie, du tubage d'électricité et des conduites de plomberie, essentiellement.

---

<sup>(1)</sup> Le coût moyen de viabilisation se situe entre 13000 et 16000 DA par m<sup>2</sup>, par conséquent, le coût de la voirie représente 35% des travaux in situ, celui de l'eau potable 18%, l'assainissement et l'éclairage public et l'électricité 20%.

<sup>(2)</sup> A ces coûts des travaux, il faudrait rajouter ceux de l'acquisition des terrains (prix moyen retenu estimé à 80 DA par m<sup>2</sup> brut, comprenant les charges foncières annexes, enregistrement et autres), ceux des études et suivi des travaux (estimés à 12% des coûts des travaux), ainsi que les frais de gestion des projets (honoraires des opérateurs fixés à 10% des coûts des études et travaux) et autres charges TVA, impôts...estimés à 15% des coûts des études, des travaux et des frais de gestion.

Sur cette base, le coût au m2 moyen d'un logement évolutif s'établit comme suit :

Gros- œuvre infrastructures	2.470 DA
Gros-œuvre superstructure	4.160 DA
Maçonnerie	2.240 DA
Revetement	1.580 DA
Etanchéité	1.100 DA
Autres Corps d'Etat	1.950 DA
<b>TOTAL</b>	<b>13.500 DA</b>

Ainsi, avec les études et de gestion, le coût de revient au m2 couvert d'un logement évolutif serait de l'ordre de 11000DA.

Les estimations faites par la wilaya de Annaba sont de l'ordre de 350000DA par logement, du fait que les logements constituent une emprise de 49 m2

Cependant, dans le cadre du projet, les ménages apporteront leur participation dans l'agrandissement de leurs unités .La valeur après extension et amélioration anticipée est estimée à 600.000 DA.

#### A-Recouvrement des coûts assistés de la péréquation

Les dispositions de la nouvelle politique de l'habitat insistent depuis 1990 sur la nécessité de multiplier les sources de financement des projets d'aménagement foncier, de construction de logements et essentiellement ceux de la résorption de l'habitat précaire. Outre les allocations budgétaires de l'état, il est demandé la contribution directe des bénéficiaires, notamment dans les logements évolutifs.

Le recours au système de péréquation peut être une source intéressante dans le cadre de la dynamisation souhaitée des marchés fonciers et immobiliers ainsi que dans le cadre de l'encouragement de la participation active du secteur privé dans l'aménagement foncier et dans la promotion immobilière (C. Moussannef, 2001, p83).

La péréquation préconisée consiste à la mise en place sur le marché foncier local d'un programme de construction et/ou dont la commercialisation sur la base de prix voisins de ceux pratiqués dans le marché, permettant de dégager des excédents financiers en vue d'équilibrer une opération de résorption de l'habitat précaire notamment le relogement des bidonvilles et ce, en complément avec les contributions des bénéficiaires.

*B-Principes de financement à adopter :*

La part des aides directes de l'Etat dans un projet social en baissant pour se stabiliser à terme sur une moyenne de 30% du coût global d'un terrain équipé ou d'un logement construit ; ces aides ne dépasseraient pas les 70% du coût total (Moussannef C, 2001, p89 ) .

Toutefois, vis à vis des maîtres d'ouvrage (DUCH et/ou APC) et de leurs opérateurs (AADL et AFL), le recouvrement des coûts doit se faire en 3 ou 4 versements successifs étalés sur la durée du projet, quitte aux bénéficiaires concernés d'emprunter pour une plus longue durée auprès des institutions financières (notamment, la CNEP), les versements collectés doivent être versés aux comptes des opérateurs du projet.

Il est tout autant important de préciser que la réalisation des réseaux primaires et secondaires sont à la charge de l'état et/ou collectivités locales sans la participation des bénéficiaires.

**1-1-4 Emplacement des opérations et choix des sites:**

La sélection des sites d'intervention sur l'habitat précaire relève des prérogatives du Ministère de l'Habitat qui sélectionnera les sites sur la base des aspects physiques et des objectifs de développement.

La stratégie de choix des sites tient compte principalement, de la présence importante des bidonvilles sur le site, de la disponibilité foncière, de la nature juridique des terrains (terrains domaniaux), du maintien de la population sur les sites occupés par les baraques et ce pour sauvegarder ses relations de voisinage essentiellement ou bien lorsque le site préexistant se situe en un lieu inacceptable sur le plan de l'environnement, on procède, alors à leur installation sur le nouveau site disponible le plus proche. Le choix des sites se doit également d'appliquer des normes d'urbanisation afin d'éviter une utilisation excessive des terres et des déplacements importants de populations.

**1-2 La population cible et la définition du logement**

Dans le jargon des architectes et des promoteurs, il s'agit là de la « population cible », socialement différenciée, il est défini, en même temps qu'il définit, ses usagers potentiels.

Ces habitants du logement conçu vont pouvoir vivre dans des logements « favorables au développement des rapports socio-économiques et culturels gages d'une authentique vie de cité ».

La modélisation conçue et l'imprécision de la terminologie relative aux futurs habitants, ne sont-ils pas en fait, une expression de la volonté de négation de l'habitat socialement différencié ? De plus, « la sécheresse » des plans types proposés laisse transparaître une conception extrêmement restrictive de ce que l'on appelle « l'habiter ».

Le logement conçu procède d'une pensée normative (4) qui, dans le cadre de surfaces minimales, traduit spatialement les exigences minimales, du mode de vie des usagers et les réduit à des stéréotypes fonctionnels ( manger ,dormir ,se laver , recevoir ... ), simplistes et banalisés . Ainsi déterminées, ces « *machines à habiter* », pour reprendre le terme de Le Corbusier, ont été conçues d'après une normalisation des besoins. Or peut – on réduire de cette manière la notion d'habiter et les relations unissant l'individu à l'espace habité ? n' y a-t-il pas une distance qui sépare le logement conçu du potentiel de l'habiter , dont on sait qu'il est plus que la somme de besoins fonctionnels élémentaires ? .

- Le classicisme de cette solution architecturale , concrétisée , n'est pas seulement le fait d'une approche partielle de l'acte d'habiter , elle est surtout le résultat de la recherche d'une satisfaction au plus juste coût des besoins minimaux incompressibles qu'on a reconnu aux catégories sociales concernées . Ainsi on a conçu, le logement évolutif n'est que la matérialisation de ses contraintes, et manifeste en plus une ségrégation sociale et un habitat de classe différencié (5).

Dès lors qu'on peut penser que l'habitat qui s'est construit un interlocuteur anonyme, représenté par le « citoyen » ou « l'utilisateur » ou « la population cible », pour entretenir avec lui un dialogue fictif sur ses desideratas en matière de logement (6). L'interlocuteur réel de l'architecte est en fait un intermédiaire qui prétend représenter l'habitant ; l'autorité publique et administrative.

## **2- Programmation de la cellule type**

La conception d'habitation évolutive est doublement orientée. D'une part il s'agit de proposer un habitat minimum, d'autre part celui – ci doit aussi constituer un modèle d'habiter achevé ; le logement type est à la fois modèle et esquisse d'un modèle. Proposer la modernité et inciter à un modèle d'habiter extraverti, c'est un choix qui ne s'impose avec rigueur dès les premières programmations de logements évolutifs. Ceux – ci ont-ils fait abstraction des populations auxquelles ils étaient destinés et de l'usage social auquel l'espace traditionnel faisait alors objectivement référence ?

Pour illustrer sommairement l'évolution de la programmation, nous proposons de nous arrêter sur l'exemple de conception qui a présidé à l'élaboration de tous les lotissements de logements évolutifs à Annaba. Chronologiquement peu distants, les premières opérations du genre et les dernière entreprises par la Banque Mondiale en date, célèbrent en fait le même schéma de pensée antagonistes, entre les quels la conception plus hybride des logements de ces lotissements, de cette étude, fait œuvre à posteriori d'originalité.

Le plan- type a été utilisé d'une façon homogène et généralisée à travers les trois sites. :

Parcelles de 80 m<sup>2</sup> avec cour, d'une emprise au sol de 49 m<sup>2</sup>, l'étude a été faite par le bureau d'étude de la wilaya de Annaba et consiste à présenter une variante unique.

### 2-1 Les normes spécifiques appliquées au logement

En vue de permettre à une population de faible revenu d'accéder à la propriété d'un logement, le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définit les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction portant règlement général de construction de l'habitat économique afin d'assouplir les règles de salubrité applicable à ce type d'habitat.

Ainsi la cellule proposée constitue une unité d'habitation qui comporte des pièces d'habitation, une cuisine, une salle d'eau et un WC (voir Fig n°1).

**Tableau n°9 - Analyse des fonctions de la cellule.**

	Niveau : R.D.C	Niveau : Etage
	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
Hall et dégagement	5.07	3.86
Séjour	12.21	13.20
Chambre1	9.50	9.30
Chambre2		7.57
Cuisine	7.57	
Douche		3.50
W.C	1.65	
Escaliers	4.40	
Rangements	0	0
Cour -Patio	15 et 20	
Loggia	0	0
balcon	0	0

- La hauteur sous plafond des logements était de 2.80 m et l'épaisseur des murs de 30cm.
- Le séjour étant la pièce principale est d'une superficie de 12.21 m<sup>2</sup>, les autres pièces ont une superficie variant de 9.50 et 7.57 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2.90 m, les chambres se situent en dessous de la norme qui est de 10 m<sup>2</sup>. Quant à la cuisine, elle a une superficie de 7.57m<sup>2</sup> (3m x 2.50m) et est prolongée par une possibilité de sortie vers un espace libre de 15 m<sup>2</sup> situé à l'arrière du logement.
- Les pièces d'habitation et la cuisine sont éclairées par des fenêtres donnant directement à l'air libre.
- La salle d'eau a une superficie de 3.50 m<sup>2</sup>, et un WC de 1.65 m<sup>2</sup>, la ventilation des WC et de la salle d'eau est assurée par une ouverture donnant directement sur la façade principale.
- L'escalier est conçu avec une largeur de 80 cm, ce qui représente une norme minimale.
- Pour l'aménagement d'une cour, l'espace qui lui a été réservé était de 20 m<sup>2</sup>.

**PLAN TYPE p 125**

## 2-2 Programmation actuelle ou la clé de l'extension ?

L'enjeu de la programmation des maisons évolutives permet-il aujourd'hui une telle permissivité ? Bien au contraire, il s'agit de cadrer les possibilités d'extension et accompagner l'habitant dans sa démarche de surinvestissement et de limiter le développement anarchique et incontrôlé des lotissements de ce type.

Aussi, l'habitation type doit être déterminante quant aux possibilités d'extension, elle s'appuie aussi sur une recherche d'articulations (7). Le logement évolutif est-il pensé sous sa forme étendue, ou alors, le déterminisme des plans types reste le garant efficace du respect des limites réglementaires d'appropriation ?

### **2-2-1 La participation de l'architecte**

Faut-il attribuer à la mission de l'architecte de concevoir un modèle et d'anticiper sur ses formes d'appropriation ? Il s'agit à présent d'évoquer sa fonction sociale, en promoteur d'une forme d'habiter et de normes programmées, son rôle aussi de médiateur, dans un complexe d'acteurs différemment motivés, commanditaires, investisseurs et usagers.

Une rencontre avec un des architectes concepteur du plan type, fut à ce sujet très éloquente. Il évoquait que sa participation à la programmation consistait à l'intégration de normes de confort ; Penser l'habitat minimal non pas comme un espace vital minimum, mais comme un espace de vie, aménageable et appropriable.

Aussi, toute l'ambiguïté de sa situation consistait-elle alors à donner une image du logement urbain, derrière laquelle l'investissement des habitants ne pouvaient être que conflictuels (dénaturation du modèle) (8).

On peut dès lors dénoncer ici une conception (des cellules types), qui impose des modèles d'appropriation plus qu'elle n'en permet. La démarche de l'architecte est aussi limitée dans le temps, sans que ne soit envisagée à posteriori la validation des modèles proposés et la compréhension des modèles d'habiter expérimentés. Si l'on se doit de reconnaître les compétences de l'architecte à promouvoir des modèles d'habiter au delà des contraintes réglementaires et des exigences des promoteurs, on peut regretter néanmoins que ceux-ci ne soient que le fait de sa volonté et ne découlent pas d'avantage d'une confrontation dynamique avec les usagers, ce que le logement évolutif permettrait opportunément.

### **3-Présentation du site d'enquête**

En effet les programmes de logement évolutifs ont concerné toutes les communes, mais en pratique nous avons considéré les sites de Sidi Amar (commune de Sidi Amar), Bouzaaroura et Sidi Salem (commune d'El Bouni), (voir carte n°4) sur lesquels, nous avons développé cette analyse et qui nous semble converger sur l'essentiel des points. Pour donner une vision résumant l'étude de Sidi Salem, afin de nous épargner la surabondance de détails.

Ainsi, pour mener nos enquêtes, nous avons tenu à opérer un choix représentatif du site, selon des considérations objectives. Le site de Sidi Salem a été retenu pour saisir le fonctionnement concret des différents opérateurs qui interviennent au niveau local dans la lutte contre l'habitat précaire.

Par ailleurs, il représente une synthèse de toutes les conditions recherchées : taille, envergure, ancienneté, localisation, topographie et surtout le fait de savoir que ce quartier fait l'objet d'un traitement urbanistique ambitieux. Ce site depuis une dizaine d'année, vit un évènement majeur : Un recasement de population à une échelle de quelques 5000 habitants.

Au départ, ces quartiers signifiaient pour nous des endroits à risque se caractérisant par une délinquance latente, pour cela la recherche de relations personnelles et de personnes introduites dans le quartier a pu nous permettre de faciliter le rapport entre enquêteur et enquêté.

Pendant nos enquêtes, l'attitude des habitants était très correcte, mais caractérisée de multiples revendications portant sur l'amélioration de leurs conditions d'habitat et des éléments de la vie urbaine et ce, pour confirmer un droit à la ville.

#### **La méthode d'enquête**

##### *Le questionnaire*

Notre travail sur terrain nécessitait d'adopter différents moyens d'investigation, de ce fait la problématique posée ne pouvait être saisie qu'à travers un questionnaire.

Le questionnaire a été esquissé, puis mis au point après plusieurs ébauches successives, il n'a été définitif qu'après être testé sur terrain. La pré-enquête nous a permis d'évaluer la réceptivité des questions et de mettre en évidence les problèmes auxquels les habitants sont confrontés. Pour ce qui est du choix technique d'enregistrement des entretiens, nous avons

**CARTE p 97**

préférait éviter l'enregistreur : il s'agissait de dissiper la crainte et la suspicion qui pousse l'interviewé à retenir son discours.

En effet ce qui nous intéressait de savoir, c'était les conditions d'habitat dans les nouveaux logements et les capacités et aspirations des ménages à les améliorer.

Recueillir les réflexions des habitants sur l'opération pour nous, était plus important que les déclarations faites par les développeurs de l'espace urbain.

Des questions fermées et semi fermées ont été utilisées pour prendre connaissance des habitants, de la structure sociale, des activités économiques du cadre bâti, en vue d'établir des corrélations entre elles et d'autres renseignements devant ressortir de l'enquête. Des questions ouvertes sont également utilisées, sans pour autant qu'elles soient de nature à orienter les réponses.

En privilégiant la récolte d'une parole sociale sur l'habitat, de ce fait, ces individus qui vivent la question de l'habitat comme une question existentialiste, des entretiens nous amènent dans des domaines de discussion (qui apparaissent constituer, à l'issue de la pré-enquête, des questions fondamentales dans la problématique posée). Nous avons dû recourir à d'autres moyens aussi, les entretiens libres sans questionnaire ont eu lieu avec le père, la maîtresse de maison qui se sont exprimés librement, les informations recueillies étaient d'ordre qualitatif, chacun d'eux nous informant sur des problèmes auxquels il se sentait impliqué.

Par ailleurs, l'observation étalée sur plusieurs mois ainsi que les relevés des différentes modifications au niveau des habitations, nous ont servi de compléments indispensables à l'enquête.

Enfin, la collecte des informations et les entretiens menés auprès des responsables, étaient fructueux, et nous ont permis d'éclairer des zones d'ombre, notamment en ce qui concerne les conditions de réalisation de ces logements. Cette connaissance s'est faite par l'exploitation de la documentation existante, la compilation de certaines données, la consultation des plans, des photos, etc...

## **L'échantillonnage**

L'échantillon est composé d'une unité de base qui est le logement <sup>(1)</sup>, nous avons procédé à l'enquête des chefs de ménages essentiellement. Dans chaque site, nous essayons de rechercher une représentativité de l'échantillon, en procédant selon un taux de sondage de l'ordre 1/10 de logements du site. Le choix étudié de l'échantillons dans chaque cas, nous a permis de donner une fiabilité des résultats.

### **3-1 Présentation de l'agglomération de Sidi Salem**

Sidi Salem est une agglomération secondaire de la commune d'El Bouni, occupant un site panoramique sur le front de mer, sur une superficie de 98 ha, est entourée par plusieurs zones industrielles, limitée au nord- est par la mer méditerranée, au Sud Est par la décharge publique et enfin au nord ouest par oued Seybouse (voir carte n°5).

Elle fut la première cité fondée pendant la période coloniale dans le cadre du plan de Constantine en 1958 sous forme de cité de recasement organisée en une trame régulière dense autour d'une place centrale.

Après l'indépendance et après la création du complexe sidérurgique (SNS) cette cité à vu sa population s'accroître, ce qui est le plus frappant ici, c'est que même la cité de recasement s'est transformée en bidonville, avec la greffe de pièces supplémentaires dans chaque maison pour qu'elle puisse servir d'extension.

L'évolution de Sidi Salem s'est faite par adjonction de différentes trames (des espaces aussi variés que contradictoires : cités populaires, usines, bidonvilles) sans articulation entre ses parties ni prolongement des principaux axes structurants.

Elle est accessible grâce à une voie primaire qui lui assure sa relation avec les autres agglomérations du périmètre intercommunal, surtout avec Annaba.

---

<sup>(1)</sup> Le logement définit d'après (Merlin P et Choay F, 1999, p 466), comme une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque, mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement sont également liés à la structure et au niveau économique et social.

De ce fait, elle entretient avec elle des relations de dépendance, sur le plan de l'usage des équipements et des services.

Sa relation avec El Bouni est plutôt de nature administrative, elle s'effectue grâce aux axes RN44 et la RN16, la reliant respectivement avec Annaba et El Bouni qui se situent au même éloignement d'elle avec des niveaux d'équipements différents.

Le développement des bidonvilles à Sidi Salem (426 baraques regroupant 2982 habitants) a amené les autorités à projeter deux lotissements sociaux (Boukhmira I et II) pour le relogement des « bidonvillois ».

### **3-1-1-Analyse du lotissement**

Avec ces opérations, on s'attendait à éviter la densification de ces quartiers, mais rien ne fut fait puisque, sous formes de parcelles de très petites dimensions variant entre 80 et 100m<sup>2</sup> avec une densité au sol de 50 logements /ha, l'objectif était de caser le plus grand nombre.

La trame du tissu urbain projeté émanait d'une structuration régulière, en optant pour la géométrie anonyme du quadrillage répétitif à outrance sans aucune souplesse de combinaison et ne permettant aucune personnalisation ni identification des espaces produits. De plus dans

Le lotissement étudié, ne présente pas de hiérarchisation des voies pouvant concrétiser des transitions entre l'espace public, semi-public et privé, ainsi le passage du logement à la rue se fait sans transition.

#### *A-Les conditions de maîtrise du programme*

L'étude du site et les déclarations des responsables des différents opérateurs ont montré que le programme n'est pas réalisé clairement en amont des études urbanistiques.

En effet le plan masse, a été conçu en général selon certains objectifs à atteindre relatifs au nombre des bidonvilles dans le site, en fonction duquel ont été déterminé le nombre de parcelles ce qui a débouché sur des lotissements de très grandes tailles. Des directives sommaires et parfois tardives, sont également données sur le nombre de parcelles, et le programme de la péréquation.

#### *B-Les caractéristiques et la capacité d'accueil de l'opération*

Les documents mis à la disposition de l'étude ont permis d'identifier les principales caractéristiques du plan de masse

La conception des équipements ne permet pas de rompre la monotonie du plan de masse, ils ne sont pas articulés à la trame résidentielle pour contribuer à la socialisation de l'espace public.

**CARTE p 101**

En terme de densité physique, les équipements s'avèrent insuffisants, leur absence dans la réalisation est fortement déplorée par les habitants et donne de ce fait une appréciation négative à la nouvelle cité quant à la promesse de son avenir. Il faut bien dire que l'état actuel est assez critique et la demande de vie urbaine et d'animation porteuse de possibilités économiques demeurent clairement exprimées.

Le tableau suivant fait également ressortir une large utilisation du système viaire qui induit de nombreux problèmes de gaspillage ( voir carte n°6).

**Tableau n° 10 - Caractéristiques du plan de masse.**

<b>Sidi Salem</b>	Surface de la Parcelle	Surface lotie totale	Surface lotie habitat	Surface lotie équipement	Surface espace vert	Surface Voirie et places	Surface Places et placettes
Surface en m2	80-100	172200	85000	9500	-----	70500	7200
En pourcentage	0,05	100	50	5,9	-----	40	4,1

Source : enquête personnelle 2003-2005.

Cette situation a de toute évidence affecté la maîtrise de la réalisation, car les modifications invoquées plus loin considérées comme des solutions au coup par coup causent des distorsions importantes dans le projet et affectent la qualité finale de celui ci.

**LOTISSEMENT SIDI SALEM p 113**

## **4- Le logement en mouvement : densification progressive et raisonnée**

### **4-1 Le logement : objet de valorisation sociale**

Accéder à la propriété est un acte symbolique fort. En cela, devenir propriétaire et pouvoir matérialiser son ascension sociale, est plus important que l'objet de l'acquisition (9). Au cours des entretiens, de ce fait, l'objectivité des critiques à l'égard de la maison étaient sans doute parfois compromise par un discours orienté de manière positive sur les avantages que se procure ce statut, sur les possibilités aussi de construire un idéal. L'accession à la propriété, quelle qu'elle soit, marque la mise en route d'un projet, de valorisation sociale.

#### **Un projet de maison à long terme**

Les projets d'extension et d'idéalisation de la maison correspondent alors souvent à des investissements différés. Les logements livrés, dans ce lotissement, par leur aménagement minimum normalisé, trouvent caution auprès des propriétaires qui avancent la satisfaction d'accéder à une maison « prête à l'emploi », reportant les aménagements de type agrandissement à un futur plus incertain, à défaut de disposer d'un capital d'investissement suffisant. Au contraire une part non négligeable des logements, quelques mois après la livraison a déjà subi des interventions lourdes : agrandissement du rez-de-chaussée, mais aussi une totale transformation en une maison de type villa. Toutes ces interventions sont le fruit d'investissement de type spéculatif par des propriétaires aisés, et s'opposent à des pratiques d'investissement modéré, auxquelles sont voués les accédants aux revenus plus modestes qui ne peuvent concrétiser leurs projets d'aménagement que dans le cadre d'une appropriation progressive.

Cela dit, les logements, telles qu'ils se présentaient à la livraison, en remettant en cause le caractère habitable, ne correspondaient pas aux besoins d'usage des nouveaux occupants et ont nécessité des aménagements immédiats. Il est intéressant de comprendre cet état initial d'appropriation du logement, comprendre les priorités d'aménagement et les impaires de conception publique. Ces reformulations primaires déterminent en fait le plus souvent le projet de la maison à long terme.

**Le logement expérimenté : différents types d'aménagement**

Avant d'évoquer ces aménagements primaires, voyons pour commencer les différents types d'aménagement. Les critiques à l'égard des maisons types (les différents plans suscitant une même condamnation par les habitants), évoquées unanimement et avec une certaine véhémence, laissent entrevoir un processus de reformulation immédiate et évidente.

Ces critiques sont de plusieurs ordres, selon qu'elles s'opposent farouchement à une conception publique du logement, ou selon qu'elles stigmatisent les insuffisances d'un habitat minimum. Les aménagements initient alors une réorganisation radicale de l'espace habité ou visent plus simplement à l'agrandissement de l'habitation, par des solutions de type additionnel.

A contrario, l'amélioration des conditions d'habitat, n'a pas encore atteint son rythme de stabilisation, et les indicateurs relevés, dénotent d'une exiguïté des logements (plus de la moitié des ménages ne disposent que de deux pièces).

Le nombre insuffisant de pièces peut être dépassé par l'agrandissement de la maison et par adjonction des pièces faisant défaut. L'aménagement de la parcelle via la reformulation de ses limites, occasionne de même un surinvestissement du propriétaire pour affirmer et redessiner les contours de sa propriété.

Néanmoins, les habitants condamnant de façon sévère la rationalisation extrême des surfaces. Le rejet des surfaces minimales, la réinterprétation parfois subtile des deux pièces de la maison type, avoisinant chacune 9m<sup>2</sup>, revoie la notion de surface utile à des considérations autres que fonctionnelles, en particulier, des exigences de représentation de l'espace habité, totalement absentes des projections publiques, participent à la reformulation de la maison type.

**Les transformations primaires****A-Délocalisation de la cuisine : le moteur de l'aménagement.**

Si l'on envisage les divergences de conception entre la promotion publique de modes d'habiter « normatifs » et les pratiques habitantes opérantes, la position de la cuisine dans les plans types est la caractéristique la plus discriminante

Bien sur, 74 % des habitants appuient la reformulation de la cuisine. Son aménagement ou le réaménagement est motivé en premier lieu par des exigences pratiques.

Le premier grief contre la cuisine type proposée est l'étroitesse, qui ne permet pas l'installation de mobilier supplémentaire. On trouvera là l'expression d'une conception étatique paradoxale qui promet un habitat salubre, moderne et limite l'expression des modes de vie qu'il suscite.

Cette inadéquation de la cuisine était évoquée par les habitants, les femmes le plus souvent (les utilisatrices), via la critique de sa "mauvaise orientation", formulant ainsi une exigence de ventilation primordiale pour la cuisine et plus généralement pour tout le logement .

Aux exigences d'aération, il faut rajouter un besoin de communication directe, entre la cuisine et un espace de prolongement. La cuisine délocalisée recherche donc un espace de projection qui est une cour de service.

Avant d'associer la délocalisation de la cuisine à une plus vaste opération de reformulation de la maison, voyons cet exemple illustrant la relation particulière de la cuisine à son espace de prolongement.

Les modifications de ce logement n'ont pu être réalisées que récemment (il y a 2 an), en raison des revenus trop irréguliers de l'occupant, qui a choisi de réaffecter la chambre arrière en cuisine, agrandir la chambre avant par la surface libérée par la cuisine d'origine, et aménager un salon sur l'espace disponible en fond de parcelle (voir Fig n° 4).

Si la cuisine a acquis une plus grande autonomie de fonctionnement, par sa superficie plus avantageuse (on peut y manger), par les possibles débordements des activités sur la cour, par la gestion plus saine des effluves, son association étroite et exclusive avec la cour, lui assure peut-être plus généralement son retrait recherché par rapport aux pièces de vie.

C'est alors que la position de la cuisine dans la cellule type, stigmatise nous l'avons vu, de manière exacerbée, les incompatibilités du modèle institutionnalisé avec les pratiques habitantes. La pauvreté de la cuisine trahit une confusion entre fonctionnalisme pratique et rationalisme précaire, qui précipite son obsolescence immédiate. En plus de son étroitesse, la dépendance de la cuisine type avec l'entrée est incompatibles avec l'évolution de la maison

**PLAN p 144**

dont le centre fonctionnel gravite vers l'arrière de la parcelle ( voir photos n°1 et 2).



Photo n°2: Absence de conditions d'hygiène.  
Cliché : Moussannef C.



Photo n°2: Locaux avec murs non-enduits et  
sols non lavables.

### B- Agrandissement des pièces / ajout de pièces

Le nombre de pièces est bien un caractère discriminant. l'exiguïté des pièces permet semble-t-il une tout autre distinction, révélatrice des disparités économiques, de l'aisance des propriétaires, qui auront par exemple les moyens requis pour construire un étage, plutôt que de subdiviser le rez-de-chaussée , notamment pour ce qui concerne la multiplication des foyers (l'installation des jeunes couples de la famille).

Deux logiques vont se croiser pour parfaire la programmation du logement type : une première est celle qui consiste à ajouter des pièces à l'existant, l'autre vise à réajuster les surfaces, en fonction des usages spécifiés de chaque pièce.

A Présent, attardons nous sur l'autre logique évoquée, qui est celle de l'ajustement de la taille des pièces aux pratiques qu'elles supportent et selon leur valeur symbolique de représentation. L'indifférenciation des deux pièces dans les cellules types participe à la nécessaire reformulation des espaces, motivée par des pratiques sociales dynamiques, en confrontation directe avec l'architecture qui les supporte. Plus simplement, l'interaction entre espace bâti et espace social est générateur de modèles d'habiter originaux, qui réinterrogent la norme et la modernité (voir photo 3 et 4).



Photo n° 3 : Ajustement de la taille des pièces selon leur valeur symbolique de représentation.



Photo n° 4 : L'exiguïté des pièces est révélatrice des disparités économiques .

Cliché : Moussannef C.

Dans ce sens, Jean Remy, d'ailleurs dans l'introduction qu'il fait dans « habiter la ville marocaine » de Françoise Navez-Bouchanine, précise ainsi : « Les formes proposées, quelles qu'elles soient, sont une ressource qui demande à être remodelée. L'utilisateur qui fait oeuvre d'habiter s'appuie sur les potentialités qu'elles offrent et cherche à neutraliser les handicaps» (10).

C-Un salon polyvalent : A ces pièces plus spécialisées que sont les chambres et la cuisine, s'ajoute en effets la pièce de vie, plus polyvalente, appelée le plus souvent salon. C'est l'espace du regroupement familial par excellence.

Cette pièce de vie collective, qui s'oppose en ce sens aux autres pièces spécialisées, permet la réception des invités étrangers ou de la grande famille, qu'elle supporte seule, à l'exception des grandes manifestations familiales et occasionnelles, qui sollicitent alors le reste de la maison. La polyvalence de cette pièce est aussi due à sa possible utilisation nocturne pour le sommeil des enfants, le plus souvent des filles, ou de la grand-mère, lorsque la maison ne dispose pas d'un nombre suffisant de chambres. Le couchage sur banquettes ou sur des matelas ne laisse dans la journée aucune trace de cette affectation nocturne de l'espace.

Ainsi une habitante rencontrée nous explique : « le salon doit être le plus grand possible!" Un réajustement simple du cloisonnement des deux pièces jumelées illustre cette logique

d'optimisation des surfaces, confirmant l'épanouissement du salon, au détriment de la chambre attenante, réduite à une plus stricte expression (voir photo 5). Pour accueillir les invités, recevoir lors des fêtes, cette grande pièce m'est apparue paradoxalement d'autant plus grande que relativement dénuée de mobilier, alors qu'elle supporte aussi le sommeil des filles. L'installation du salon a constitué néanmoins l'une des premières transformations de la maison et précédant en particulier la délocalisation de la cuisine. La toute première transformation, par le déplacement des W-C dans la cour, avait permis en effet, en premier lieu, l'accès à la cour arrière. De plus, un escalier, toujours à l'avant, permettait l'accès à la terrasse, par la suite, des transformations ont rétroactivement remis en cause ces premières modifications ( voir photo 6).



Photo n° 5 : Le salon, logique d'optimisation des Surfaces  
Cliché : Moussannef C.



Photo n° 6 : L'escalier est l'élément qui subit le plus de modifications pour un Gain d'espace.

D- Des espaces sanitaires : L'introduction de plus en plus fréquente de la salle de bain (les logements disposent d'un équipement sanitaire réduit : un WC à la turque à proximité de la cuisine) est extrêmement significative de la réceptivité des familles à des valeurs modernes, devançant parfois la formulation publique.

Avoir en projet une salle de bain, intégrant lavabo, WC à l'anglaise avec l'introduction de la baignoire n'est pas nécessairement synonyme de son utilisation pour des bains corporels (dans une eau stagnante servant de réserve), La salle de bain ainsi constituée devient objet de représentation, montrée à juste titre aux invités (la porte de la salle de bain peut rester ouverte) (voir photo 7 et 8).



Photo n° 7 : Le WC : un équipement sanitaire réduit.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 8 : La salle de bain devient un objet

Représentation.

*E-Dispositifs d'entrée / protection de l'intimité*

Je n'ai évoqué jusqu'à présent que les logiques combinatoires qui régissent l'associations ou l'éloignement des pièces, observés séparément. Voyons à présent, depuis l'entrée, les dispositifs de pénétration dans le logement, selon le point de vue de l'invité. A cela, la distribution axiale des logements ajoute des contraintes de perméabilité des espaces , ou un vis-à-vis des pièces en symétrie autour de l'axe.

Ainsi les cours closes, le plus souvent par un portail, sont le premier seuil d'entrée d'où l'étranger à la famille attend que la maîtresse de maison se manifeste. Les portes d'entrée du logement, pour pouvoir les laisser ouvertes et permettre la circulation de l'air sont aussi souvent dédoublées d'un rideau qui, de fait empêche l'intrusion du regard. Ainsi dans les logements sociaux , les modes d'habiter ne justifient plus , semble t-il , un espace intermédiaire tel que la « skifa » (dont la porte pouvait rester ouverte sans aucune autre protection), donc sans affectation fonctionnelle , mais néanmoins consommateur d'espace, et de ce fait sans doute caduc.

*F-Appropriation de la parcelle : la maîtrise de ses limites.*

Parmi les appropriations immédiates à l'occupation de la maison, l'appropriation de la parcelle: via le marquage de sa frontière est primordiale. Le désinvestissement de la maîtrise d'ouvrage sur cette question des limites physiques de la propriété, peut s'expliquer par une optimisation des coûts de la construction qui incite à un engagement qui se limiterait au caractère habitable de la construction, d'un autre côté, les concepteurs ne présupposaient-ils pas le surinvestissement des propriétaires et la personnalisation des clôtures qui sont autant l'expression du rapport complexe à la rue qu'attributs décoratifs et ostentatoires ? cet espace limitrophe devient aussi l'instrument d'une mise en scène de la maison, qui autorise le regard de l'étranger, parce qu'il donne à voir les signes d'une reconnaissance du propriétaire (voir photos 9 et 10).



Photo n° 9: La clôture devient l'instrument d'une Mise en scène de la maison.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 10: Consommation des limites de propriété selon les moyens disponibles.

Dans ce lotissement, les logements qui ne présentent pas la trace d'appropriations matérialisées entre le bâti et l'espace public sont généralement ceux qui n'ont pas du tout été modifiés. Ce sont aussi les maisons, dont le retrait minimum par rapport à la rue ne justifie pas l'investissement dans une clôture qui rendrait l'espace enclos privatif inutilisable, si l'on se fie aux témoignages d'habitants qui ne disposent pas des mêmes « avantages ». Alors que tel quel, les appropriations temporaires d'usage sont possibles et effectives et ont même eu recours à la tôle.

La cour avant, peut supporter une plus grande porosité de ses limites. Ceci introduit une plus grande perméabilité à l'égard du rôle protecteur de la clôture qui se ferait le garant d'une imperméabilité de l'espace familial.

Les clôtures protègent l'intimité des usagers de ces cours, qui nous l'avons vu, bien que non couvertes, réduisant considérablement les apports lumineux du rez de chaussée, s'apparentent à l'intérieur de la maison.

Par ailleurs, la plus grande diversité d'appropriation vers l'espace public, occasionne les plus grandes irrégularités d'alignement. L'espace « vacant » entre la maison et la rue peut aussi dénoncer une non-optimisation de la parcelle, les débordements en appropriation au-delà des limites foncière,

Mais ces débordements sur rue, irrégulièrement raccordées permettent surtout le rapprochement des habitants à l'agitation publique, faut-il rappeler que le quartier, outre ces lieux improvisés de sociabilité, est dépourvu d'espace de rencontre, ce qui, donne raison à une réinterprétation des limites de l'espace privatif, qui se substituent à ce que l'espace public ne permet plus naturellement.

#### G- Appropriation de la terrasse

La terrasse est un espace d'appropriation essentiel à la maison. Non accessible à la livraison des logements, les propriétaires remédient le plus tôt possible à ce manque par la construction d'un escalier. Aussi, l'escalier d'accès à la terrasse s'inscrit au coeur de la maison, mais faute de moyens suffisants pour cet investissement, certains habitants utilisent souvent une échelle. L'usage de la terrasse est multiple, renvoie en particulier à des pratiques féminines quotidiennes, ou hebdomadaires, témoigne aussi d'une occupation de la parcelle optimisée. La terrasse est ainsi le lieu d'installations temporaires, avant la construction d'un étage habitable, constructions en dur, avec une couverture légère (tôle ondulée), distinguent les abris pour les animaux des espaces de stockage, qui constituent aussi une forme de « débordement anarchique » pour les pouvoirs publics (l'état de chantier permanent est notamment visé par ces critiques) (voir photo 9).

La terrasse est bordée de murs hauts qui préservent l'intimité de la famille, et les instants de détente, tout en interdisant l'observation alentours. La terrasse en cela est véritablement un lieu clos, dont la seule échappatoire est le ciel.



Photo n° 11: Les attributaires se servent de la terrasse pour stocker les matériaux de construction.

Cliché : Moussannef C.

Enfin, la terrasse manifeste la projection des possibles. Le système constructif poteau, dalle mis en oeuvre, permet la permutation simple du toit terrasse et plancher de l'étage supérieur, et son extrême adaptabilité est à la base de l'évolutivité du logement dans son ensemble. Les projets d'extension verticale bien que l'habitabilité de l'étage soit une réalité à long terme, trouvent une mise en chantier très précoce, par la construction de porte à faux, l'érection de murs périphériques, l'aménagement d'un accès indépendant qui occasionne parfois d'importants remaniements, autant de signes qui fixent le projet d'extension à des degrés d'avancement très disparates selon les maisons. Cet état d'esquisse ou de chantier permanent, entretient également l'ambivalence de la terrasse, qui est tout autant planché, au titre de son affectation future. Ceci ne remet sûrement pas en cause son appropriation effective, si ce n'est le temps des gros travaux, ceci nous permet d'introduire le thème de la maison en perpétuel chantier, objet du prochain développement.

## **5-Les stratégies d'investissement dans le temps**

### **5-1 Aménagement progressif / solvabilité des ménages**

Les disponibilités financières souvent limitées des habitants, l'engagement après l'acquisition et les appropriations immédiates de mise en service du logement, expliquent de façon évidente, le lent processus de densification. Pour ce qui est du financement des extensions, le recours à une main d'oeuvre qualifiée, et l'achat des matériaux de construction, qui sont l'affaire du destinataire, s'avèrent de plus en plus onéreux et font forcément appel à une programmation différée.

Nos enquêtes ont permis de déceler l'absence d'actions qui prennent appui sur les réseaux d'entraide, qui s'organisait autrefois autour du quartier. L'échelonnement de la construction permet en outre l'intervention successive de maçons plus ou moins compétents et rend leur intervention reconnue, plus spécifiquement liée aux phases de construction, techniciennes affectant en particulier la solidité de l'ouvrage. Le second oeuvre est à ce titre souvent en partie pris en charge par les propriétaires.

### **Choix d'investissement dans le temps / évolution de la famille**

Au-delà des stricts besoins de la famille, l'agrandissement de la famille stimule les premières phases d'extension et dicte un aménagement primaire. Les familles les plus pauvres réalisent cet investissement nécessaire à l'hébergement de tous leurs membres, les agrandissements ultérieurs seront en revanche l'affaire des enfants en âge de décohabiter. L'aménagement des parents pour l'avenir des enfants, incite à la capitalisation immobilière, leur investissement, se manifeste dans la construction d'un étage indépendant,

Pour revenir à la logique de capitalisation immobilière des parents, et de prévoyance, prenons un exemple d'une maison peu modifiée.

L'acquéreur, qui a limité ses extensions, faute d'une bonne solvabilité, a introduit l'espace du salon en fond de parcelle, ce qui me semblait original vis-à-vis des autres schémas rencontrés, selon lesquels le salon se positionne plus en avant, s'intègre au dispositif d'entrée. Le propriétaire nous a alors justifié cet emplacement du salon, entre autres raisons moins déterminantes à mon avis, par le fait que les extensions futures réservées à l'avant de la parcelle sont destinées à l'installation de son fils et devront servir son autonomie. La réserve constructible laissée à l'avant est donc pour le moment intouchable, car nécessaire à la privatisation future pour son fils. Cet exemple et les autres nous amènent au constat

suivant de la dépossession des parents, qui s'opère par passation du bien à la deuxième génération, passation également du pouvoir économique et décisionnel. Mais la dépossession matérielle des parents sera-t-elle relayée par une prise en charge tacite des parents devenus vieux ?

### 5-2 Radicalisme de la conception

Désinvestissement des concepteurs et recours au maçon pour la construction de l'étage ;

J'évoque le rôle de l'architecte, apte à véhiculer une image de salubrité et cautionner la reconnaissance du propriétaire dans sa recherche de visibilité, mais ceci ne va pas sans paradoxe d'une profession qui renonce nettement à sa vocation sociale et humaniste. L'intervention en particulier dans ces quartiers, semblent- il ne pas correspondre à un domaine louable d'investigation pour les architectes, ni susciter une démarche particulière d'adaptation à la demande individuelle.

Il est vrai que l'acquisition du permis de construire repose essentiellement sur le respect des règles d'urbanisme, mais aucune prise en compte sur l'aménagement intérieur, la viabilité technique. Aussi, la construction fidèle au plan type est-elle symboliquement un acte de conjuration, en regard d'une conception a posteriori qui compromet la légalité de l'œuvre ?

### **Les façades**

Face à la situation de non – pouvoir, l'habitant, comme on l'a vu dans ce qui a précédé, en entreprenant des substitutions sur le cadre bâti (transformations, extensions etc...). Dans l'ordre de priorité de l'intervention sur l'esthétique du bâti, l'habitant commence souvent par l'aménagement intérieur. L'analyse des façades, surtout dans les ménages modestes, a montré que l'esthétique extérieure rencontrait une certaine indifférence chez certains usagers. Toutes ces tentatives cherchaient à compenser les frustrations ressenties quand les espaces et les aménagements sont inadaptés, et les manques, quand les espaces souhaités sont inexistantes (voir photos 12 et 13).



Photo n° 12 : L'intervention sur l'esthétique  
bâti à travers la façade

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 13 : Façade : indifférence chez du  
certains usagers.

## **Conclusion**

On guise de conclusion, on pourrait s'enquérir d'abord de la portée expérimentale de ce terrain, qui était le fait d'hésitations, plus que celui d'un parti volontariste de préserver toute latitude d'action aux habitants. L'observation stigmatisante de la production des plans types, de leur permissivité ou déterminisme, renvoie à l'originalité des possibilités d'appropriation émergentes et pose la question de la participation de l'habitant.

La programmation d'un habitat minimum en termes de surface est elle-même incriminée.

Cette situation a profité aux usagers, pour lesquels une dizaine d'année d'appropriation ne suffisent pas à la formulation d'un modèle stable.

La volonté peut être théoricienne de simplifier la ville ou de lui donner sens, inscrit la conception contemporaine dans un tout autre processus d'entérinement des modèles ; par ces nouveaux logements évolutifs, il est proposé d'une part l'esquisse d'un modèle d'habiter supposé stable, que les habitants peuvent valider par une densification ou par des aménagements de type agrandissement, par achèvement de la programmation. D'autre part, elles produisent des modèles d'habiter et un paysage urbain qui échappent totalement au contrôle public et la réglementation urbaine.

Ce dernier constat des mutations du modèle d'habiter, galopante et transgressive, est à mon sens le plus déterminant et nous invite à réfléchir sur la contrainte à la promotion de l'habitation évolutive. Cette contrainte peut être au service d'une réglementation, pour le contrôle des extensions, mais peut aussi affecter l'espace habité et agir à la restriction des appropriations. La stratification du lotissement amorcée, se fait d'une manière insidieuse, par la transgression, par la négation du rez-de -chaussée et des contraintes auxquelles étaient soumises toutes les appropriations. De ce fait une programmation publique du logement, qui repose sur une conception restrictive d'un modèle d'habiter quand bien même esquissé, s'expose surtout par laxisme à des appropriations répressives.

**REFERENCES**

- [1] Moussannef C., 2001, Résorption de l'habitat précaire par le logement évolutif. Le cas de Annaba, thèse de Magister, université de Constantine, p83.
- [2] Arrif A., 1992, le passage précaire. Anthropologie-appliquée d'une mutation résidentielle. Le cas Hay Moulay Rachid à Casablanca, thèse en anthropologie, Université d'Aix-Marseille I, Aix-en Provence, p. 129-133
- [3] Ministère de l'Habitat, « projet de résorption de l'habitat précaire », document de la Banque mondiale. Rapport n° 17393, Algérie, juin 1998, p 9.
- [4] Ibid., p 15.
- [5] Puig N., 1999, « Recomposition des espaces domestiques et usage des objets techniques à la Manouba (Tunis) », in (sous la direction de J. C. Depaule) Lieux et façons d'habiter, aujourd'hui, les Cahiers de l'IREMAM, n° 12, Aix –en-provence, CNRS, p16.
- [6] Benslimane M., 1994, « conception et usage du logement public à Tunis (le cas de la cité Ibn Khaldoun) », in Architecture et Behaviour, vol. 10, n° 3, p.19-32.
- [7] Naciri M, 1989., « l'aménagement des villes peut –il prévenir leurs soubresauts ? », in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen –orient, Paris, l'Harmattan, p 27.
- [8] Chabbi M., 1989, « Etat, politiques urbaines et habitat spontané, le cas de Tunis 1960-1980 », in Etat, villes et mouvements sociaux au Maghreb et Moyen –Orient, Paris, l'Harmattan, p 19.
- [9] Moley C., 1984, Les structures de la maison, exemple d'un habitat traditionnel finlandais, Paris, Publications Orientalistes de France, p 115.
- [10] Berry I. Chikhaoui., 2000, « mobilisation des habitants et construction du voisinage. Le cas de l'habitat social récent à Tunis », in penser, faire et transformer la ville. Les compétences des citoyens dans le monde arabe, sous la direction de I. Berry – Chikhaoui et A. Deboulet, Paris, Ed. Karthala, p 68.
- [11] Navez-Bouchanine F, 1991, habiter, modèles socio-culturels et appropriation de l'espace, Thèse de Doctorat d'Etat en Sociologie, Université Mohamed V, Rabat, p183.

## Introduction

L'étude du logement évolutif, comme composante de résorption de l'habitat précaire, au-delà du constat d'une société en pleine mutation, permet de confronter deux conceptions, l'une publique et l'autre habitante. La mutation des modèles d'habiter lorsqu'elle est fortement imposée par l'état, trouve dans le cadre du logement évolutif, l'alternative d'un contre-pouvoir que représentent les habitants investis dans la reformulation du modèle imposé.

Ce chapitre nous permettra de comprendre que, si cette forme de résorption de l'habitat précaire, semble trouver légitimité auprès des populations nanties, engagées dans la recherche d'un cadre de valorisation sociale, pour ce qui est du logement évolutif et d'une projection étatique d'un habitat minimum, qu'en est-il des nouvelles valeurs de lisibilité, face aux exigences d'usage ? comment de plus, un logement sériel, peut-il participer au processus de valorisation et de reconnaissance individuelle ?

Il s'agit alors, de savoir comment l'habitant du logement évolutif, pour reprendre les termes de (Ginzburg C, 1995, p 32) « transforme cette « cage » verrouillée » en cage flexible dans laquelle, il peut exercer sa propre « liberté conditionnelle » et comment il peut ouvrir un horizon de possibilités aussi bien latentes que patentes non prévues ou plutôt autorisées par les acteurs institutionnels du projet étant soumis à des logiques d'évolution diachronique ?

Mes choix, donc aujourd'hui ne restent pas insensibles à une approche globalisante de la production de ce type d'habitat, pour éviter ce que F. Navez Bouchanine appelle « la fragmentation des modèles », laquelle serait idéologiquement discriminante. Ma détermination m'a de toute façon conduite à l'observation de plusieurs sites en parallèles laquelle nourrit implicitement une approche comparée.

Ainsi d'une méthode d'investigation empirique résulte une masse de données qui invite à une double lecture du corpus. Le recueil des relevés et la constitution des plans a été pour moi intéressante selon des logiques de superposition avec le modèle type et par conséquent établir des convergences d'appropriation par rapport à la sérialité des logements.

Les entretiens d'autre part très détaillés, visaient aussi à la compréhension des itinéraires résidentiels, des modes d'accession et de production des extensions, puis au fil des visites, ont été alimentés par une analyse auto-constructive. De fait des premiers entretiens plus vastes et très libres, s'est opéré un resserrement progressif sur les particularités propre de chaque logement qui me devenait perceptible.

## **1- Le logement de « type social évolutif » Mode d'emploi : Mercantilisme opérationnel et promotion du logement social « bas de gamme »**

Si le logement évolutif est aujourd'hui le « bas de gamme » de la production, son caractère social, la modélisation extrême de l'habitat, sous couvert d'une justification morale et sociale à l'économie de moyens, cautionnait alors la production mercantile de lotissements en série.

De ce fait, la programmation de lotissements de logements évolutifs, peu réglementés en matière de prestation et de qualité, est devenue dans les années 94 une opération de grande envergure avec un statut d'objet de consommation de masse.

### 1-1. Mode de production : maîtrise du coût du logement et des prestations

Il s'agit en fait d'un programme Ministériel de solidarité, communément appelé RHP (résorption de l'habitat précaire) et dont les fonds sont alloués à la résorption à caractère prioritaire ou dans ce cas précis à l'attribution de logements, à des familles en situation d'extrême précarité (1).

Le logement évolutif consiste à fournir aux ménages concernés, une aide frontale au logement sous la forme d'un noyau d'habitat évolutif, d'une surface couverte de 35 à 45 m<sup>2</sup> chacun, doté d'un équipement minimal, sur des terrains viabilisés et construits dans le cadre des normes de construction conformes aux réglementations, notamment la réglementation sismique.

Les logements disposent de conditions sanitaires acceptables et comportent au moins une chambre, une cuisine et un bloc sanitaire extensible sur une parcelle de 80 m<sup>2</sup>.

Les attributaires à bas revenus bénéficient de l'aide de l'état, concrétisée par la réalisation d'un début de construction.

L'autoconstruction intervient en seconde phase et implique l'effort de participation des bénéficiaires qui interviendra en nature par l'extension horizontale et/ou verticale du logement, selon leur propre rythme et qui pourra répondre aux besoins résidentiels générés par l'évolution de la taille et de la structure des familles.

Néanmoins, le cadre institutionnel et architectural de production de ce type d'habitat de masse constitue un cas expérimental, puisque une simple lecture du plan-type peut faire état d'une certaine forme de déterminisme conceptuel. Il se caractérise par le rapport d'extériorité qu'entretiennent les habitants avec le projet en question, par un rapport juridique

qui se veut ambigu, par une dimension volontariste souvent exprimée par les acteurs politiques, ainsi que par une volonté normative et homogénéisante attachée à la conception architecturale des habitations exprimée à outrance pour répondre à des besoins, des fonctions et des usages supposés connus, consacré et adaptés.

Ces différents aspects caractérisent ce que (Chalas Y, 1989, p 123) a désigné du terme de « faire le bonheur des pauvres malgré eux » qui correspond à cette volonté, affichée par les acteurs institutionnels, d'arracher les habitants à l'archaïsme de leurs conditions de vie pour les faire bénéficier de la modernité, de répondre de manière homogénéisante à des besoins différenciés, et à cette capacité exclusive à définir ces besoins. L'habitant, dans ce cas, n'aura qu'un petit effort à faire : habiter correctement le logement octroyé et se glisser passivement dans la « coquille prête à l'emploi » (2).

### **1-1-1 Régularisation foncière et accès à la propriété**

Dans la plupart des cas, les terrains appartiennent à l'état et achetés par les opérateurs avant d'être viabilisées et vendus aux bénéficiaires. La délivrance des titres incombera à la Direction de la Conservation Foncière du Ministère des Finances. Les titres ou actes provisoires seront mis à la disposition des ménages à l'achèvement des travaux, après leur contribution financière.

### **1-1-2 L'amélioration urbaine et respect des normes d'urbanisme**

En effet, les plans d'aménagements ont été conçus pour l'amélioration progressive de la vie future des habitants tout en appliquant des normes qui correspondent à :

- La taille moyenne de la parcelle, qui doit se situer autour de 100m<sup>2</sup>.
- Réduire au minimum les emprises des voies, mais d'une façon qui corresponde aux besoins de la population.
- Réduire au minimum acceptable la longueur des réseaux.
- Uniformiser le parcellaire (même surface) pour faciliter l'adaptation des plans types et minimiser davantage les coûts des études architecturales.

Ainsi que le tracé de tous les axes principaux reliant les quartiers à la ville, en procédant également au couturage des dessertes et des réseaux pour avoir accès aux prestations et aux services de celle-ci.

Par ailleurs, les plans d'aménagement ont prévu de doter tous les quartiers d'équipement de base (la réalisation d'une voirie carrossable, l'alimentation en eau potable, l'assainissement, le

drainage, l'électricité et les espaces verts, la réalisation d'une voirie carrossable améliorera, entre autre, l'accessibilité des véhicules de collecte des ordures ménagères).

- Il faut aussi signaler que conformément aux orientations du Ministère de l'Habitat dans le cadre de la promotion de l'aménagement foncier qui vise surtout la prise en charge des différentes formules de promotion foncière, à savoir les lots sociaux, les lots promotionnels et les lots commerciaux ainsi que la réservation des terrains destinés aux équipements publics. Cette formule vise surtout l'intégration sociale des différentes catégories de ménages dans des quartiers homogènes. Enfin, l'impact sur le paysage urbain devrait être grandement amélioré avec le remplacement des baraques par des constructions correctes et conformes aux normes urbaines.

- Les associations de quartier seront encouragées à s'intéresser d'avantage à la protection de l'environnement, par ailleurs des espaces devront être réservés pour des équipements publics.

### **1-1-3-Coût prévisionnel :**

#### Coût d'acquisition des terrains :

En ce qui concerne le coût des terrains destinés aux bénéficiaires à faible revenu, la direction des domaines vend les terres publiques aux opérateurs à un coût équivalent à 20 pour cent du prix estimatif du marché<sup>(1)</sup> (3). L'opérateur à son tour revend les terres aux bénéficiaires à un prix prédéterminé qui tient compte de leurs moyens.

Le coût du terrain qui est en moyenne de 10 000 DA par lot, sera cédé à l'opérateur par l'état à 20 000DA, et sera en dernier ressort financé par les bénéficiaires.

Il était convenu dans ces opérations que, les coûts d'infrastructure sont à la charge du budget de l'état. Toutefois le nouvel objectif du Ministère de l'Habitat serait de limiter la participation publique, ainsi les estimations des différents travaux se basent sur des coûts unitaires globaux correspondants à des moyennes calculées à partir de fichier de prix

---

(1) En appliquant les abattements conformément à l'arrêté interministériel du 17 février 1993 modifié et complété, fixant les taux de réduction applicables aux prix des terrains destinés à la réalisation d'opérations de promotion foncière et/ ou immobilière à caractère social.

d'opérations similaires<sup>(1)</sup>.

Coût de la viabilisation :

Les coûts de viabilisation concernent les travaux usuellement à la charge de l'opérateur à savoir, la voirie, l'assainissement, l'alimentation en eau potable (AEP), l'éclairage public et les postes de transformation.

Les coûts qu'on a pu recueillir à partir de la DUC de Annaba, sont des coûts moyens qui pourraient faire l'objet de fluctuations d'une région à l'autre ou d'un projet à l'autre.

Ces coûts unitaires sont des coûts moyens ramenés à l'hectare brut (les imprévus physiques estimés à 10% des coûts des travaux sont compris dans ces coûts unitaires).

Voiries	3.100.000 DA
Assainissement	1 450.000 DA
AEP	1.150.000 DA
Eclairage public	1.200.000 DA
Postes transfo	300.000 DA
<b>Total</b>	<b>7 200.000 DA</b>

Enfin, le coût unitaire global d'aménagement foncier retenu, est estimé à environ 11.00 millions de DA par hectare brut à aménager (y compris l'achat du terrain support du projet)<sup>(2)</sup> (4).

Coût du logement évolutif :

Les coûts de construction des logements évolutifs continueront d'être entièrement subventionnés ; ils consistent en la réalisation du gros œuvre, d'une partie de la maçonnerie, du tubage d'électricité et des conduites de plomberie, essentiellement.

<sup>(1)</sup> Le coût moyen de viabilisation se situe entre 13000 et 16000 DA par m<sup>2</sup>, par conséquent, le coût de la voirie représente 35% des travaux in situ, celui de l'eau potable 18%, l'assainissement et l'éclairage public et l'électricité 20%.

<sup>(2)</sup> A ces coûts des travaux, il faudrait rajouter ceux de l'acquisition des terrains (prix moyen retenu estimé à 80 DA par m<sup>2</sup> brut, comprenant les charges foncières annexes, enregistrement et autres), ceux des études et suivi des travaux (estimés à 12% des coûts des travaux), ainsi que les frais de gestion des projets (honoraires des opérateurs fixés à 10% des coûts des études et travaux) et autres charges TVA, impôts...estimés à 15% des coûts des études, des travaux et des frais de gestion.

Sur cette base, le coût au m2 moyen d'un logement évolutif s'établit comme suit :

Gros- œuvre infrastructures	2.470 DA
Gros-œuvre superstructure	4.160 DA
Maçonnerie	2.240 DA
Revetement	1.580 DA
Etanchéité	1.100 DA
Autres Corps d'Etat	1.950 DA
<b>TOTAL</b>	<b>13.500 DA</b>

Ainsi, avec les études et de gestion, le coût de revient au m2 couvert d'un logement évolutif serait de l'ordre de 11000DA.

Les estimations faites par la wilaya de Annaba sont de l'ordre de 350000DA par logement, du fait que les logements constituent une emprise de 49 m2

Cependant, dans le cadre du projet, les ménages apporteront leur participation dans l'agrandissement de leurs unités .La valeur après extension et amélioration anticipée est estimée à 600.000 DA.

#### A-Recouvrement des coûts assistés de la péréquation

Les dispositions de la nouvelle politique de l'habitat insistent depuis 1990 sur la nécessité de multiplier les sources de financement des projets d'aménagement foncier, de construction de logements et essentiellement ceux de la résorption de l'habitat précaire. Outre les allocations budgétaires de l'état, il est demandé la contribution directe des bénéficiaires, notamment dans les logements évolutifs.

Le recours au système de péréquation peut être une source intéressante dans le cadre de la dynamisation souhaitée des marchés fonciers et immobiliers ainsi que dans le cadre de l'encouragement de la participation active du secteur privé dans l'aménagement foncier et dans la promotion immobilière (C. Moussannef, 2001, p83).

La péréquation préconisée consiste à la mise en place sur le marché foncier local d'un programme de construction et/ou dont la commercialisation sur la base de prix voisins de ceux pratiqués dans le marché, permettant de dégager des excédents financiers en vue d'équilibrer une opération de résorption de l'habitat précaire notamment le relogement des bidonvilles et ce, en complément avec les contributions des bénéficiaires.

*B-Principes de financement à adopter :*

La part des aides directes de l'Etat dans un projet social en baissant pour se stabiliser à terme sur une moyenne de 30% du coût global d'un terrain équipé ou d'un logement construit ; ces aides ne dépasseraient pas les 70% du coût total (Moussannef C, 2001, p89 ) .

Toutefois, vis à vis des maîtres d'ouvrage (DUCH et/ou APC) et de leurs opérateurs (AADL et AFL), le recouvrement des coûts doit se faire en 3 ou 4 versements successifs étalés sur la durée du projet, quitte aux bénéficiaires concernés d'emprunter pour une plus longue durée auprès des institutions financières (notamment, la CNEP), les versements collectés doivent être versés aux comptes des opérateurs du projet.

Il est tout autant important de préciser que la réalisation des réseaux primaires et secondaires sont à la charge de l'état et/ou collectivités locales sans la participation des bénéficiaires.

**1-1-4 Emplacement des opérations et choix des sites:**

La sélection des sites d'intervention sur l'habitat précaire relève des prérogatives du Ministère de l'Habitat qui sélectionnera les sites sur la base des aspects physiques et des objectifs de développement.

La stratégie de choix des sites tient compte principalement, de la présence importante des bidonvilles sur le site, de la disponibilité foncière, de la nature juridique des terrains (terrains domaniaux), du maintien de la population sur les sites occupés par les baraques et ce pour sauvegarder ses relations de voisinage essentiellement ou bien lorsque le site préexistant se situe en un lieu inacceptable sur le plan de l'environnement, on procède, alors à leur installation sur le nouveau site disponible le plus proche. Le choix des sites se doit également d'appliquer des normes d'urbanisation afin d'éviter une utilisation excessive des terres et des déplacements importants de populations.

**1-2 La population cible et la définition du logement**

Dans le jargon des architectes et des promoteurs, il s'agit là de la « population cible », socialement différenciée, il est défini, en même temps qu'il définit, ses usagers potentiels.

Ces habitants du logement conçu vont pouvoir vivre dans des logements « favorables au développement des rapports socio-économiques et culturels gages d'une authentique vie de cité ».

La modélisation conçue et l'imprécision de la terminologie relative aux futurs habitants, ne sont-ils pas en fait, une expression de la volonté de négation de l'habitat socialement différencié ? De plus, « la sécheresse » des plans types proposés laisse transparaître une conception extrêmement restrictive de ce que l'on appelle « l'habiter ».

Le logement conçu procède d'une pensée normative (4) qui, dans le cadre de surfaces minimales, traduit spatialement les exigences minimales, du mode de vie des usagers et les réduit à des stéréotypes fonctionnels ( manger ,dormir ,se laver , recevoir ... ), simplistes et banalisés . Ainsi déterminées, ces « *machines à habiter* », pour reprendre le terme de Le Corbusier, ont été conçues d'après une normalisation des besoins. Or peut – on réduire de cette manière la notion d'habiter et les relations unissant l'individu à l'espace habité ? n' y a-t-il pas une distance qui sépare le logement conçu du potentiel de l'habiter , dont on sait qu'il est plus que la somme de besoins fonctionnels élémentaires ? .

- Le classicisme de cette solution architecturale , concrétisée , n'est pas seulement le fait d'une approche partielle de l'acte d'habiter , elle est surtout le résultat de la recherche d'une satisfaction au plus juste coût des besoins minimaux incompressibles qu'on a reconnu aux catégories sociales concernées . Ainsi on a conçu, le logement évolutif n'est que la matérialisation de ses contraintes, et manifeste en plus une ségrégation sociale et un habitat de classe différencié (5).

Dès lors qu'on peut penser que l'habitat qui s'est construit un interlocuteur anonyme, représenté par le « citoyen » ou « l'utilisateur » ou « la population cible », pour entretenir avec lui un dialogue fictif sur ses desideratas en matière de logement (6). L'interlocuteur réel de l'architecte est en fait un intermédiaire qui prétend représenter l'habitant ; l'autorité publique et administrative.

## **2- Programmation de la cellule type**

La conception d'habitation évolutive est doublement orientée. D'une part il s'agit de proposer un habitat minimum, d'autre part celui – ci doit aussi constituer un modèle d'habiter achevé ; le logement type est à la fois modèle et esquisse d'un modèle. Proposer la modernité et inciter à un modèle d'habiter extraverti, c'est un choix qui ne s'impose avec rigueur dès les premières programmations de logements évolutifs. Ceux – ci ont-ils fait abstraction des populations auxquelles ils étaient destinés et de l'usage social auquel l'espace traditionnel faisait alors objectivement référence ?

Pour illustrer sommairement l'évolution de la programmation, nous proposons de nous arrêter sur l'exemple de conception qui a présidé à l'élaboration de tous les lotissements de logements évolutifs à Annaba. Chronologiquement peu distants, les premières opérations du genre et les dernière entreprises par la Banque Mondiale en date, célèbrent en fait le même schéma de pensée antagonistes, entre les quels la conception plus hybride des logements de ces lotissements, de cette étude, fait œuvre à posteriori d'originalité.

Le plan- type a été utilisé d'une façon homogène et généralisée à travers les trois sites. :

Parcelles de 80 m<sup>2</sup> avec cour, d'une emprise au sol de 49 m<sup>2</sup>, l'étude a été faite par le bureau d'étude de la wilaya de Annaba et consiste à présenter une variante unique.

### 2-1 Les normes spécifiques appliquées au logement

En vue de permettre à une population de faible revenu d'accéder à la propriété d'un logement, le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définit les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction portant règlement général de construction de l'habitat économique afin d'assouplir les règles de salubrité applicable à ce type d'habitat.

Ainsi la cellule proposée constitue une unité d'habitation qui comporte des pièces d'habitation, une cuisine, une salle d'eau et un WC (voir Fig n°1).

**Tableau n°9 - Analyse des fonctions de la cellule.**

	Niveau : R.D.C	Niveau : Etage
	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>
Hall et dégagement	5.07	3.86
Séjour	12.21	13.20
Chambre1	9.50	9.30
Chambre2		7.57
Cuisine	7.57	
Douche		3.50
W.C	1.65	
Escaliers	4.40	
Rangements	0	0
Cour -Patio	15 et 20	
Loggia	0	0
balcon	0	0

- La hauteur sous plafond des logements était de 2.80 m et l'épaisseur des murs de 30cm.
- Le séjour étant la pièce principale est d'une superficie de 12.21 m<sup>2</sup>, les autres pièces ont une superficie variant de 9.50 et 7.57 m<sup>2</sup> avec une largeur minimale de 2.90 m, les chambres se situent en dessous de la norme qui est de 10 m<sup>2</sup>. Quant à la cuisine, elle a une superficie de 7.57m<sup>2</sup> (3m x 2.50m) et est prolongée par une possibilité de sortie vers un espace libre de 15 m<sup>2</sup> situé à l'arrière du logement.
- Les pièces d'habitation et la cuisine sont éclairées par des fenêtres donnant directement à l'air libre.
- La salle d'eau a une superficie de 3.50 m<sup>2</sup>, et un WC de 1.65 m<sup>2</sup>, la ventilation des WC et de la salle d'eau est assurée par une ouverture donnant directement sur la façade principale.
- L'escalier est conçu avec une largeur de 80 cm, ce qui représente une norme minimale.
- Pour l'aménagement d'une cour, l'espace qui lui a été réservé était de 20 m<sup>2</sup>.

**PLAN TYPE p 125**

## 2-2 Programmation actuelle ou la clé de l'extension ?

L'enjeu de la programmation des maisons évolutives permet-il aujourd'hui une telle permissivité ? Bien au contraire, il s'agit de cadrer les possibilités d'extension et accompagner l'habitant dans sa démarche de surinvestissement et de limiter le développement anarchique et incontrôlé des lotissements de ce type.

Aussi, l'habitation type doit être déterminante quant aux possibilités d'extension, elle s'appuie aussi sur une recherche d'articulations (7). Le logement évolutif est-il pensé sous sa forme étendue, ou alors, le déterminisme des plans types reste le garant efficace du respect des limites réglementaires d'appropriation ?

### **2-2-1 La participation de l'architecte**

Faut-il attribuer à la mission de l'architecte de concevoir un modèle et d'anticiper sur ses formes d'appropriation ? Il s'agit à présent d'évoquer sa fonction sociale, en promoteur d'une forme d'habiter et de normes programmées, son rôle aussi de médiateur, dans un complexe d'acteurs différemment motivés, commanditaires, investisseurs et usagers.

Une rencontre avec un des architectes concepteur du plan type, fut à ce sujet très éloquente. Il évoquait que sa participation à la programmation consistait à l'intégration de normes de confort ; Penser l'habitat minimal non pas comme un espace vital minimum, mais comme un espace de vie, aménageable et appropriable.

Aussi, toute l'ambiguïté de sa situation consistait-elle alors à donner une image du logement urbain, derrière laquelle l'investissement des habitants ne pouvaient être que conflictuels (dénaturation du modèle) (8).

On peut dès lors dénoncer ici une conception (des cellules types), qui impose des modèles d'appropriation plus qu'elle n'en permet. La démarche de l'architecte est aussi limitée dans le temps, sans que ne soit envisagée à posteriori la validation des modèles proposés et la compréhension des modèles d'habiter expérimentés. Si l'on se doit de reconnaître les compétences de l'architecte à promouvoir des modèles d'habiter au delà des contraintes réglementaires et des exigences des promoteurs, on peut regretter néanmoins que ceux-ci ne soient que le fait de sa volonté et ne découlent pas d'avantage d'une confrontation dynamique avec les usagers, ce que le logement évolutif permettrait opportunément.

### **3-Présentation du site d'enquête**

En effet les programmes de logement évolutifs ont concerné toutes les communes, mais en pratique nous avons considéré les sites de Sidi Amar (commune de Sidi Amar), Bouzaaroura et Sidi Salem (commune d'El Bouni), (voir carte n°4) sur lesquels, nous avons développé cette analyse et qui nous semble converger sur l'essentiel des points. Pour donner une vision résumant l'étude de Sidi Salem, afin de nous épargner la surabondance de détails.

Ainsi, pour mener nos enquêtes, nous avons tenu à opérer un choix représentatif du site, selon des considérations objectives. Le site de Sidi Salem a été retenu pour saisir le fonctionnement concret des différents opérateurs qui interviennent au niveau local dans la lutte contre l'habitat précaire.

Par ailleurs, il représente une synthèse de toutes les conditions recherchées : taille, envergure, ancienneté, localisation, topographie et surtout le fait de savoir que ce quartier fait l'objet d'un traitement urbanistique ambitieux. Ce site depuis une dizaine d'année, vit un évènement majeur : Un recasement de population à une échelle de quelques 5000 habitants.

Au départ, ces quartiers signifiaient pour nous des endroits à risque se caractérisant par une délinquance latente, pour cela la recherche de relations personnelles et de personnes introduites dans le quartier a pu nous permettre de faciliter le rapport entre enquêteur et enquêté.

Pendant nos enquêtes, l'attitude des habitants était très correcte, mais caractérisée de multiples revendications portant sur l'amélioration de leurs conditions d'habitat et des éléments de la vie urbaine et ce, pour confirmer un droit à la ville.

#### **La méthode d'enquête**

##### *Le questionnaire*

Notre travail sur terrain nécessitait d'adopter différents moyens d'investigation, de ce fait la problématique posée ne pouvait être saisie qu'à travers un questionnaire.

Le questionnaire a été esquissé, puis mis au point après plusieurs ébauches successives, il n'a été définitif qu'après être testé sur terrain. La pré-enquête nous a permis d'évaluer la réceptivité des questions et de mettre en évidence les problèmes auxquels les habitants sont confrontés. Pour ce qui est du choix technique d'enregistrement des entretiens, nous avons

**CARTE p 97**

préférait éviter l'enregistreur : il s'agissait de dissiper la crainte et la suspicion qui pousse l'interviewé à retenir son discours.

En effet ce qui nous intéressait de savoir, c'était les conditions d'habitat dans les nouveaux logements et les capacités et aspirations des ménages à les améliorer.

Recueillir les réflexions des habitants sur l'opération pour nous, était plus important que les déclarations faites par les développeurs de l'espace urbain.

Des questions fermées et semi fermées ont été utilisées pour prendre connaissance des habitants, de la structure sociale, des activités économiques du cadre bâti, en vue d'établir des corrélations entre elles et d'autres renseignements devant ressortir de l'enquête. Des questions ouvertes sont également utilisées, sans pour autant qu'elles soient de nature à orienter les réponses.

En privilégiant la récolte d'une parole sociale sur l'habitat, de ce fait, ces individus qui vivent la question de l'habitat comme une question existentialiste, des entretiens nous amènent dans des domaines de discussion (qui apparaissent constituer, à l'issue de la pré-enquête, des questions fondamentales dans la problématique posée). Nous avons dû recourir à d'autres moyens aussi, les entretiens libres sans questionnaire ont eu lieu avec le père, la maîtresse de maison qui se sont exprimés librement, les informations recueillies étaient d'ordre qualitatif, chacun d'eux nous informant sur des problèmes auxquels il se sentait impliqué.

Par ailleurs, l'observation étalée sur plusieurs mois ainsi que les relevés des différentes modifications au niveau des habitations, nous ont servi de compléments indispensables à l'enquête.

Enfin, la collecte des informations et les entretiens menés auprès des responsables, étaient fructueux, et nous ont permis d'éclairer des zones d'ombre, notamment en ce qui concerne les conditions de réalisation de ces logements. Cette connaissance s'est faite par l'exploitation de la documentation existante, la compilation de certaines données, la consultation des plans, des photos, etc...

## **L'échantillonnage**

L'échantillon est composé d'une unité de base qui est le logement <sup>(1)</sup>, nous avons procédé à l'enquête des chefs de ménages essentiellement. Dans chaque site, nous essayons de rechercher une représentativité de l'échantillon, en procédant selon un taux de sondage de l'ordre 1/10 de logements du site. Le choix étudié de l'échantillons dans chaque cas, nous a permis de donner une fiabilité des résultats.

### **3-1 Présentation de l'agglomération de Sidi Salem**

Sidi Salem est une agglomération secondaire de la commune d'El Bouni, occupant un site panoramique sur le front de mer, sur une superficie de 98 ha, est entourée par plusieurs zones industrielles, limitée au nord- est par la mer méditerranée, au Sud Est par la décharge publique et enfin au nord ouest par oued Seybouse (voir carte n°5).

Elle fut la première cité fondée pendant la période coloniale dans le cadre du plan de Constantine en 1958 sous forme de cité de recasement organisée en une trame régulière dense autour d'une place centrale.

Après l'indépendance et après la création du complexe sidérurgique (SNS) cette cité à vu sa population s'accroître, ce qui est le plus frappant ici, c'est que même la cité de recasement s'est transformée en bidonville, avec la greffe de pièces supplémentaires dans chaque maison pour qu'elle puisse servir d'extension.

L'évolution de Sidi Salem s'est faite par adjonction de différentes trames (des espaces aussi variés que contradictoires : cités populaires, usines, bidonvilles) sans articulation entre ses parties ni prolongement des principaux axes structurants.

Elle est accessible grâce à une voie primaire qui lui assure sa relation avec les autres agglomérations du périmètre intercommunal, surtout avec Annaba.

---

<sup>(1)</sup> Le logement définit d'après (Merlin P et Choay F, 1999, p 466), comme une unité fonctionnelle où l'organisation de l'espace répond aux normes culturelles de la société et de l'époque, mais la dimension, la forme, l'organisation interne, le niveau d'équipement du logement sont également liés à la structure et au niveau économique et social.

De ce fait, elle entretient avec elle des relations de dépendance, sur le plan de l'usage des équipements et des services.

Sa relation avec El Bouni est plutôt de nature administrative, elle s'effectue grâce aux axes RN44 et la RN16, la reliant respectivement avec Annaba et El Bouni qui se situent au même éloignement d'elle avec des niveaux d'équipements différents.

Le développement des bidonvilles à Sidi Salem (426 baraques regroupant 2982 habitants) a amené les autorités à projeter deux lotissements sociaux (Boukhmira I et II) pour le relogement des « bidonvillois ».

### **3-1-1-Analyse du lotissement**

Avec ces opérations, on s'attendait à éviter la densification de ces quartiers, mais rien ne fut fait puisque, sous formes de parcelles de très petites dimensions variant entre 80 et 100m<sup>2</sup> avec une densité au sol de 50 logements /ha, l'objectif était de caser le plus grand nombre.

La trame du tissu urbain projeté émanait d'une structuration régulière, en optant pour la géométrie anonyme du quadrillage répétitif à outrance sans aucune souplesse de combinaison et ne permettant aucune personnalisation ni identification des espaces produits. De plus dans

Le lotissement étudié, ne présente pas de hiérarchisation des voies pouvant concrétiser des transitions entre l'espace public, semi-public et privé, ainsi le passage du logement à la rue se fait sans transition.

#### *A-Les conditions de maîtrise du programme*

L'étude du site et les déclarations des responsables des différents opérateurs ont montré que le programme n'est pas réalisé clairement en amont des études urbanistiques.

En effet le plan masse, a été conçu en général selon certains objectifs à atteindre relatifs au nombre des bidonvilles dans le site, en fonction duquel ont été déterminé le nombre de parcelles ce qui a débouché sur des lotissements de très grandes tailles. Des directives sommaires et parfois tardives, sont également données sur le nombre de parcelles, et le programme de la péréquation.

#### *B-Les caractéristiques et la capacité d'accueil de l'opération*

Les documents mis à la disposition de l'étude ont permis d'identifier les principales caractéristiques du plan de masse

La conception des équipements ne permet pas de rompre la monotonie du plan de masse, ils ne sont pas articulés à la trame résidentielle pour contribuer à la socialisation de l'espace public.

**CARTE p 101**

En terme de densité physique, les équipements s'avèrent insuffisants, leur absence dans la réalisation est fortement déplorée par les habitants et donne de ce fait une appréciation négative à la nouvelle cité quant à la promesse de son avenir. Il faut bien dire que l'état actuel est assez critique et la demande de vie urbaine et d'animation porteuse de possibilités économiques demeurent clairement exprimées.

Le tableau suivant fait également ressortir une large utilisation du système viaire qui induit de nombreux problèmes de gaspillage ( voir carte n°6).

**Tableau n° 10 - Caractéristiques du plan de masse.**

<b>Sidi Salem</b>	Surface de la Parcelle	Surface lotie totale	Surface lotie habitat	Surface lotie équipement	Surface espace vert	Surface Voirie et places	Surface Places et placettes
Surface en m2	80-100	172200	85000	9500	-----	70500	7200
En pourcentage	0,05	100	50	5,9	-----	40	4,1

Source : enquête personnelle 2003-2005.

Cette situation a de toute évidence affecté la maîtrise de la réalisation, car les modifications invoquées plus loin considérées comme des solutions au coup par coup causent des distorsions importantes dans le projet et affectent la qualité finale de celui ci.

**LOTISSEMENT SIDI SALEM p 113**

## **4- Le logement en mouvement : densification progressive et raisonnée**

### **4-1 Le logement : objet de valorisation sociale**

Accéder à la propriété est un acte symbolique fort. En cela, devenir propriétaire et pouvoir matérialiser son ascension sociale, est plus important que l'objet de l'acquisition (9). Au cours des entretiens, de ce fait, l'objectivité des critiques à l'égard de la maison étaient sans doute parfois compromise par un discours orienté de manière positive sur les avantages que se procure ce statut, sur les possibilités aussi de construire un idéal. L'accession à la propriété, quelle qu'elle soit, marque la mise en route d'un projet, de valorisation sociale.

#### **Un projet de maison à long terme**

Les projets d'extension et d'idéalisation de la maison correspondent alors souvent à des investissements différés. Les logements livrés, dans ce lotissement, par leur aménagement minimum normalisé, trouvent caution auprès des propriétaires qui avancent la satisfaction d'accéder à une maison « prête à l'emploi », reportant les aménagements de type agrandissement à un futur plus incertain, à défaut de disposer d'un capital d'investissement suffisant. Au contraire une part non négligeable des logements, quelques mois après la livraison a déjà subi des interventions lourdes : agrandissement du rez-de-chaussée, mais aussi une totale transformation en une maison de type villa. Toutes ces interventions sont le fruit d'investissement de type spéculatif par des propriétaires aisés, et s'opposent à des pratiques d'investissement modéré, auxquelles sont voués les accédants aux revenus plus modestes qui ne peuvent concrétiser leurs projets d'aménagement que dans le cadre d'une appropriation progressive.

Cela dit, les logements, telles qu'ils se présentaient à la livraison, en remettant en cause le caractère habitable, ne correspondaient pas aux besoins d'usage des nouveaux occupants et ont nécessité des aménagements immédiats. Il est intéressant de comprendre cet état initial d'appropriation du logement, comprendre les priorités d'aménagement et les impaires de conception publique. Ces reformulations primaires déterminent en fait le plus souvent le projet de la maison à long terme.

**Le logement expérimenté : différents types d'aménagement**

Avant d'évoquer ces aménagements primaires, voyons pour commencer les différents types d'aménagement. Les critiques à l'égard des maisons types (les différents plans suscitant une même condamnation par les habitants), évoquées unanimement et avec une certaine véhémence, laissent entrevoir un processus de reformulation immédiate et évidente.

Ces critiques sont de plusieurs ordres, selon qu'elles s'opposent farouchement à une conception publique du logement, ou selon qu'elles stigmatisent les insuffisances d'un habitat minimum. Les aménagements initient alors une réorganisation radicale de l'espace habité ou visent plus simplement à l'agrandissement de l'habitation, par des solutions de type additionnel.

A contrario, l'amélioration des conditions d'habitat, n'a pas encore atteint son rythme de stabilisation, et les indicateurs relevés, dénotent d'une exiguïté des logements (plus de la moitié des ménages ne disposent que de deux pièces).

Le nombre insuffisant de pièces peut être dépassé par l'agrandissement de la maison et par adjonction des pièces faisant défaut. L'aménagement de la parcelle via la reformulation de ses limites, occasionne de même un surinvestissement du propriétaire pour affirmer et redessiner les contours de sa propriété.

Néanmoins, les habitants condamnant de façon sévère la rationalisation extrême des surfaces. Le rejet des surfaces minimales, la réinterprétation parfois subtile des deux pièces de la maison type, avoisinant chacune 9m<sup>2</sup>, revoie la notion de surface utile à des considérations autres que fonctionnelles, en particulier, des exigences de représentation de l'espace habité, totalement absentes des projections publiques, participent à la reformulation de la maison type.

**Les transformations primaires****A-Délocalisation de la cuisine : le moteur de l'aménagement.**

Si l'on envisage les divergences de conception entre la promotion publique de modes d'habiter « normatifs » et les pratiques habitantes opérantes, la position de la cuisine dans les plans types est la caractéristique la plus discriminante

Bien sur, 74 % des habitants appuient la reformulation de la cuisine. Son aménagement ou le réaménagement est motivé en premier lieu par des exigences pratiques.

Le premier grief contre la cuisine type proposée est l'étroitesse, qui ne permet pas l'installation de mobilier supplémentaire. On trouvera là l'expression d'une conception étatique paradoxale qui promet un habitat salubre, moderne et limite l'expression des modes de vie qu'il suscite.

Cette inadéquation de la cuisine était évoquée par les habitants, les femmes le plus souvent (les utilisatrices), via la critique de sa "mauvaise orientation", formulant ainsi une exigence de ventilation primordiale pour la cuisine et plus généralement pour tout le logement .

Aux exigences d'aération, il faut rajouter un besoin de communication directe, entre la cuisine et un espace de prolongement. La cuisine délocalisée recherche donc un espace de projection qui est une cour de service.

Avant d'associer la délocalisation de la cuisine à une plus vaste opération de reformulation de la maison, voyons cet exemple illustrant la relation particulière de la cuisine à son espace de prolongement.

Les modifications de ce logement n'ont pu être réalisées que récemment (il y a 2 an), en raison des revenus trop irréguliers de l'occupant, qui a choisi de réaffecter la chambre arrière en cuisine, agrandir la chambre avant par la surface libérée par la cuisine d'origine, et aménager un salon sur l'espace disponible en fond de parcelle (voir Fig n° 4).

Si la cuisine a acquis une plus grande autonomie de fonctionnement, par sa superficie plus avantageuse (on peut y manger), par les possibles débordements des activités sur la cour, par la gestion plus saine des effluves, son association étroite et exclusive avec la cour, lui assure peut-être plus généralement son retrait recherché par rapport aux pièces de vie.

C'est alors que la position de la cuisine dans la cellule type, stigmatise nous l'avons vu, de manière exacerbée, les incompatibilités du modèle institutionnalisé avec les pratiques habitantes. La pauvreté de la cuisine trahit une confusion entre fonctionnalisme pratique et rationalisme précaire, qui précipite son obsolescence immédiate. En plus de son étroitesse, la dépendance de la cuisine type avec l'entrée est incompatibles avec l'évolution de la maison

**PLAN p 144**

dont le centre fonctionnel gravite vers l'arrière de la parcelle ( voir photos n°1 et 2).



Photo n°2: Absence de conditions d'hygiène.  
Cliché : Moussannef C.



Photo n°2: Locaux avec murs non-enduits et  
sols non lavables.

### B- Agrandissement des pièces / ajout de pièces

Le nombre de pièces est bien un caractère discriminant. l'exiguïté des pièces permet semble-t-il une tout autre distinction, révélatrice des disparités économiques, de l'aisance des propriétaires, qui auront par exemple les moyens requis pour construire un étage, plutôt que de subdiviser le rez-de-chaussée , notamment pour ce qui concerne la multiplication des foyers (l'installation des jeunes couples de la famille).

Deux logiques vont se croiser pour parfaire la programmation du logement type : une première est celle qui consiste à ajouter des pièces à l'existant, l'autre vise à réajuster les surfaces, en fonction des usages spécifiés de chaque pièce.

A Présent, attardons nous sur l'autre logique évoquée, qui est celle de l'ajustement de la taille des pièces aux pratiques qu'elles supportent et selon leur valeur symbolique de représentation. L'indifférenciation des deux pièces dans les cellules types participe à la nécessaire reformulation des espaces, motivée par des pratiques sociales dynamiques, en confrontation directe avec l'architecture qui les supporte. Plus simplement, l'interaction entre espace bâti et espace social est générateur de modèles d'habiter originaux, qui réinterrogent la norme et la modernité (voir photo 3 et 4).



Photo n° 3 : Ajustement de la taille des pièces selon leur valeur symbolique de représentation.



Photo n° 4 : L'exiguïté des pièces est révélatrice des disparités économiques .

Cliché : Moussannef C.

Dans ce sens, Jean Remy, d'ailleurs dans l'introduction qu'il fait dans « habiter la ville marocaine » de Françoise Navez-Bouchanine, précise ainsi : « Les formes proposées, quelles qu'elles soient, sont une ressource qui demande à être remodelée. L'utilisateur qui fait oeuvre d'habiter s'appuie sur les potentialités qu'elles offrent et cherche à neutraliser les handicaps» (10).

C-Un salon polyvalent : A ces pièces plus spécialisées que sont les chambres et la cuisine, s'ajoute en effets la pièce de vie, plus polyvalente, appelée le plus souvent salon. C'est l'espace du regroupement familial par excellence.

Cette pièce de vie collective, qui s'oppose en ce sens aux autres pièces spécialisées, permet la réception des invités étrangers ou de la grande famille, qu'elle supporte seule, à l'exception des grandes manifestations familiales et occasionnelles, qui sollicitent alors le reste de la maison. La polyvalence de cette pièce est aussi due à sa possible utilisation nocturne pour le sommeil des enfants, le plus souvent des filles, ou de la grand-mère, lorsque la maison ne dispose pas d'un nombre suffisant de chambres. Le couchage sur banquettes ou sur des matelas ne laisse dans la journée aucune trace de cette affectation nocturne de l'espace.

Ainsi une habitante rencontrée nous explique : « le salon doit être le plus grand possible!" Un réajustement simple du cloisonnement des deux pièces jumelées illustre cette logique

d'optimisation des surfaces, confirmant l'épanouissement du salon, au détriment de la chambre attenante, réduite à une plus stricte expression (voir photo 5). Pour accueillir les invités, recevoir lors des fêtes, cette grande pièce m'est apparue paradoxalement d'autant plus grande que relativement dénuée de mobilier, alors qu'elle supporte aussi le sommeil des filles. L'installation du salon a constitué néanmoins l'une des premières transformations de la maison et précédant en particulier la délocalisation de la cuisine. La toute première transformation, par le déplacement des W-C dans la cour, avait permis en effet, en premier lieu, l'accès à la cour arrière. De plus, un escalier, toujours à l'avant, permettait l'accès à la terrasse, par la suite, des transformations ont rétroactivement remis en cause ces premières modifications ( voir photo 6).



Photo n° 5 : Le salon, logique d'optimisation des Surfaces  
Cliché : Moussannef C.



Photo n° 6 : L'escalier est l'élément qui subit le plus de modifications pour un Gain d'espace.

*D- Des espaces sanitaires :* L'introduction de plus en plus fréquente de la salle de bain (les logements disposent d'un équipement sanitaire réduit : un WC à la turque à proximité de la cuisine) est extrêmement significative de la réceptivité des familles à des valeurs modernes, devançant parfois la formulation publique.

Avoir en projet une salle de bain, intégrant lavabo, WC à l'anglaise avec l'introduction de la baignoire n'est pas nécessairement synonyme de son utilisation pour des bains corporels (dans une eau stagnante servant de réserve), La salle de bain ainsi constituée devient objet de représentation, montrée à juste titre aux invités (la porte de la salle de bain peut rester ouverte) (voir photo 7 et 8).



Photo n° 7 : Le WC : un équipement sanitaire réduit.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 8 : La salle de bain devient un objet

Représentation.

*E-Dispositifs d'entrée / protection de l'intimité*

Je n'ai évoqué jusqu'à présent que les logiques combinatoires qui régissent l'associations ou l'éloignement des pièces, observés séparément. Voyons à présent, depuis l'entrée, les dispositifs de pénétration dans le logement, selon le point de vue de l'invité. A cela, la distribution axiale des logements ajoute des contraintes de perméabilité des espaces, ou un vis-à-vis des pièces en symétrie autour de l'axe.

Ainsi les cours closes, le plus souvent par un portail, sont le premier seuil d'entrée d'où l'étranger à la famille attend que la maîtresse de maison se manifeste. Les portes d'entrée du logement, pour pouvoir les laisser ouvertes et permettre la circulation de l'air sont aussi souvent dédoublées d'un rideau qui, de fait empêche l'intrusion du regard. Ainsi dans les logements sociaux, les modes d'habiter ne justifient plus, semble-t-il, un espace intermédiaire tel que la « skifa » (dont la porte pouvait rester ouverte sans aucune autre protection), donc sans affectation fonctionnelle, mais néanmoins consommateur d'espace, et de ce fait sans doute caduc.

*F-Appropriation de la parcelle : la maîtrise de ses limites.*

Parmi les appropriations immédiates à l'occupation de la maison, l'appropriation de la parcelle: via le marquage de sa frontière est primordiale. Le désinvestissement de la maîtrise d'ouvrage sur cette question des limites physiques de la propriété, peut s'expliquer par une optimisation des coûts de la construction qui incite à un engagement qui se limiterait au caractère habitable de la construction, d'un autre côté, les concepteurs ne présupposaient-ils pas le surinvestissement des propriétaires et la personnalisation des clôtures qui sont autant l'expression du rapport complexe à la rue qu'attributs décoratifs et ostentatoires ? cet espace limitrophe devient aussi l'instrument d'une mise en scène de la maison, qui autorise le regard de l'étranger, parce qu'il donne à voir les signes d'une reconnaissance du propriétaire (voir photos 9 et 10).



Photo n° 9: La clôture devient l'instrument d'une  
Mise en scène de la maison.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 10: Consommation des limites de  
propriété selon les moyens disponibles.

Dans ce lotissement, les logements qui ne présentent pas la trace d'appropriations matérialisées entre le bâti et l'espace public sont généralement ceux qui n'ont pas du tout été modifiés. Ce sont aussi les maisons, dont le retrait minimum par rapport à la rue ne justifie pas l'investissement dans une clôture qui rendrait l'espace enclos privatif inutilisable, si l'on se fie aux témoignages d'habitants qui ne disposent pas des mêmes « avantages ». Alors que tel quel, les appropriations temporaires d'usage sont possibles et effectives et ont même eu recours à la tôle.

La cour avant, peut supporter une plus grande porosité de ses limites. Ceci introduit une plus grande perméabilité à l'égard du rôle protecteur de la clôture qui se ferait le garant d'une imperméabilité de l'espace familial.

Les clôtures protègent l'intimité des usagers de ces cours, qui nous l'avons vu, bien que non couvertes, réduisant considérablement les apports lumineux du rez de chaussée, s'apparentent à l'intérieur de la maison.

Par ailleurs, la plus grande diversité d'appropriation vers l'espace public, occasionne les plus grandes irrégularités d'alignement. L'espace « vacant » entre la maison et la rue peut aussi dénoncer une non-optimisation de la parcelle, les débordements en appropriation au-delà des limites foncière,

Mais ces débordements sur rue, irrégulièrement raccordées permettent surtout le rapprochement des habitants à l'agitation publique, faut-il rappeler que le quartier, outre ces lieux improvisés de sociabilité, est dépourvu d'espace de rencontre, ce qui, donne raison à une réinterprétation des limites de l'espace privatif, qui se substituent à ce que l'espace public ne permet plus naturellement.

#### *G- Appropriation de la terrasse*

La terrasse est un espace d'appropriation essentiel à la maison. Non accessible à la livraison des logements, les propriétaires remédient le plus tôt possible à ce manque par la construction d'un escalier. Aussi, l'escalier d'accès à la terrasse s'inscrit au coeur de la maison, mais faute de moyens suffisants pour cet investissement, certains habitants utilisent souvent une échelle. L'usage de la terrasse est multiple, renvoie en particulier à des pratiques féminines quotidiennes, ou hebdomadaires, témoigne aussi d'une occupation de la parcelle optimisée. La terrasse est ainsi le lieu d'installations temporaires, avant la construction d'un étage habitable, constructions en dur, avec une couverture légère (tôle ondulée), distinguent les abris pour les animaux des espaces de stockage, qui constituent aussi une forme de « débordement anarchique » pour les pouvoirs publics (l'état de chantier permanent est notamment visé par ces critiques) (voir photo 9).

La terrasse est bordée de murs hauts qui préservent l'intimité de la famille, et les instants de détente, tout en interdisant l'observation alentours. La terrasse en cela est véritablement un lieu clos, dont la seule échappatoire est le ciel.



Photo n° 11: Les attributaires se servent de la terrasse pour stocker les matériaux de construction.

Cliché : Moussannef C.

Enfin, la terrasse manifeste la projection des possibles. Le système constructif poteau, dalle mis en oeuvre, permet la permutation simple du toit terrasse et plancher de l'étage supérieur, et son extrême adaptabilité est à la base de l'évolutivité du logement dans son ensemble. Les projets d'extension verticale bien que l'habitabilité de l'étage soit une réalité à long terme, trouvent une mise en chantier très précoce, par la construction de porte à faux, l'érection de murs périphériques, l'aménagement d'un accès indépendant qui occasionne parfois d'importants remaniements, autant de signes qui fixent le projet d'extension à des degrés d'avancement très disparates selon les maisons. Cet état d'esquisse ou de chantier permanent, entretient également l'ambivalence de la terrasse, qui est tout autant planché, au titre de son affectation future. Ceci ne remet sûrement pas en cause son appropriation effective, si ce n'est le temps des gros travaux, ceci nous permet d'introduire le thème de la maison en perpétuel chantier, objet du prochain développement.

## **5-Les stratégies d'investissement dans le temps**

### **5-1 Aménagement progressif / solvabilité des ménages**

Les disponibilités financières souvent limitées des habitants, l'engagement après l'acquisition et les appropriations immédiates de mise en service du logement, expliquent de façon évidente, le lent processus de densification. Pour ce qui est du financement des extensions, le recours à une main d'oeuvre qualifiée, et l'achat des matériaux de construction, qui sont l'affaire du destinataire, s'avèrent de plus en plus onéreux et font forcément appel à une programmation différée.

Nos enquêtes ont permis de déceler l'absence d'actions qui prennent appui sur les réseaux d'entraide, qui s'organisait autrefois autour du quartier. L'échelonnement de la construction permet en outre l'intervention successive de maçons plus ou moins compétents et rend leur intervention reconnue, plus spécifiquement liée aux phases de construction, techniciennes affectant en particulier la solidité de l'ouvrage. Le second oeuvre est à ce titre souvent en partie pris en charge par les propriétaires.

### **Choix d'investissement dans le temps / évolution de la famille**

Au-delà des stricts besoins de la famille, l'agrandissement de la famille stimule les premières phases d'extension et dicte un aménagement primaire. Les familles les plus pauvres réalisent cet investissement nécessaire à l'hébergement de tous leurs membres, les agrandissements ultérieurs seront en revanche l'affaire des enfants en âge de décohabiter. L'aménagement des parents pour l'avenir des enfants, incite à la capitalisation immobilière, leur investissement, se manifeste dans la construction d'un étage indépendant,

Pour revenir à la logique de capitalisation immobilière des parents, et de prévoyance, prenons un exemple d'une maison peu modifiée.

L'acquéreur, qui a limité ses extensions, faute d'une bonne solvabilité, a introduit l'espace du salon en fond de parcelle, ce qui me semblait original vis-à-vis des autres schémas rencontrés, selon lesquels le salon se positionne plus en avant, s'intègre au dispositif d'entrée. Le propriétaire nous a alors justifié cet emplacement du salon, entre autres raisons moins déterminantes à mon avis, par le fait que les extensions futures réservées à l'avant de la parcelle sont destinées à l'installation de son fils et devront servir son autonomie. La réserve constructible laissée à l'avant est donc pour le moment intouchable, car nécessaire à la privatisation future pour son fils. Cet exemple et les autres nous amènent au constat

suivant de la dépossession des parents, qui s'opère par passation du bien à la deuxième génération, passation également du pouvoir économique et décisionnel. Mais la dépossession matérielle des parents sera-t-elle relayée par une prise en charge tacite des parents devenus vieux ?

### 5-2 Radicalisme de la conception

Désinvestissement des concepteurs et recours au maçon pour la construction de l'étage ;

J'évoque le rôle de l'architecte, apte à véhiculer une image de salubrité et cautionner la reconnaissance du propriétaire dans sa recherche de visibilité, mais ceci ne va pas sans paradoxe d'une profession qui renonce nettement à sa vocation sociale et humaniste. L'intervention en particulier dans ces quartiers, semblent- il ne pas correspondre à un domaine louable d'investigation pour les architectes, ni susciter une démarche particulière d'adaptation à la demande individuelle.

Il est vrai que l'acquisition du permis de construire repose essentiellement sur le respect des règles d'urbanisme, mais aucune prise en compte sur l'aménagement intérieur, la viabilité technique. Aussi, la construction fidèle au plan type est-elle symboliquement un acte de conjuration, en regard d'une conception a posteriori qui compromet la légalité de l'œuvre ?

### **Les façades**

Face à la situation de non – pouvoir, l'habitant, comme on l'a vu dans ce qui a précédé, en entreprenant des substitutions sur le cadre bâti (transformations, extensions etc...). Dans l'ordre de priorité de l'intervention sur l'esthétique du bâti, l'habitant commence souvent par l'aménagement intérieur. L'analyse des façades, surtout dans les ménages modestes, a montré que l'esthétique extérieure rencontrait une certaine indifférence chez certains usagers. Toutes ces tentatives cherchaient à compenser les frustrations ressenties quand les espaces et les aménagements sont inadaptés, et les manques, quand les espaces souhaités sont inexistantes (voir photos 12 et 13).



Photo n° 12 : L'intervention sur l'esthétique  
bâti à travers la façade

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 13 : Façade : indifférence chez du  
certains usagers.

## **Conclusion**

On guise de conclusion, on pourrait s'enquérir d'abord de la portée expérimentale de ce terrain, qui était le fait d'hésitations, plus que celui d'un parti volontariste de préserver toute latitude d'action aux habitants. L'observation stigmatisante de la production des plans types, de leur permissivité ou déterminisme, renvoie à l'originalité des possibilités d'appropriation émergentes et pose la question de la participation de l'habitant.

La programmation d'un habitat minimum en termes de surface est elle-même incriminée.

Cette situation a profité aux usagers, pour lesquels une dizaine d'année d'appropriation ne suffisent pas à la formulation d'un modèle stable.

La volonté peut être théoricienne de simplifier la ville ou de lui donner sens, inscrit la conception contemporaine dans un tout autre processus d'entérinement des modèles ; par ces nouveaux logements évolutifs, il est proposé d'une part l'esquisse d'un modèle d'habiter supposé stable, que les habitants peuvent valider par une densification ou par des aménagements de type agrandissement, par achèvement de la programmation. D'autre part, elles produisent des modèles d'habiter et un paysage urbain qui échappent totalement au contrôle public et la réglementation urbaine.

Ce dernier constat des mutations du modèle d'habiter, galopante et transgressive, est à mon sens le plus déterminant et nous invite à réfléchir sur la contrainte à la promotion de l'habitation évolutive. Cette contrainte peut être au service d'une réglementation, pour le contrôle des extensions, mais peut aussi affecter l'espace habité et agir à la restriction des appropriations. La stratification du lotissement amorcée, se fait d'une manière insidieuse, par la transgression, par la négation du rez-de -chaussée et des contraintes auxquelles étaient soumises toutes les appropriations. De ce fait une programmation publique du logement, qui repose sur une conception restrictive d'un modèle d'habiter quand bien même esquissé, s'expose surtout par laxisme à des appropriations répressives.

**REFERENCES**

- [1] Moussannef C., 2001, Résorption de l'habitat précaire par le logement évolutif. Le cas de Annaba, thèse de Magister, université de Constantine, p83.
- [2] Arrif A., 1992, le passage précaire. Anthropologie-appliquée d'une mutation résidentielle. Le cas Hay Moulay Rachid à Casablanca, thèse en anthropologie, Université d'Aix-Marseille I, Aix-en Provence, p. 129-133
- [3] Ministère de l'Habitat, « projet de résorption de l'habitat précaire », document de la Banque mondiale. Rapport n° 17393, Algérie, juin 1998, p 9.
- [4] Ibid., p 15.
- [5] Puig N., 1999, « Recomposition des espaces domestiques et usage des objets techniques à la Manouba (Tunis) », in (sous la direction de J. C. Depaule) Lieux et façons d'habiter, aujourd'hui, les Cahiers de l'IREMAM, n° 12, Aix –en-provence, CNRS, p16.
- [6] Benslimane M., 1994, « conception et usage du logement public à Tunis (le cas de la cité Ibn Khaldoun) », in Architecture et Behaviour, vol. 10, n° 3, p.19-32.
- [7] Naciri M, 1989., « l'aménagement des villes peut –il prévenir leurs soubresauts ? », in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen –orient, Paris, l'Harmattan, p 27.
- [8] Chabbi M., 1989, « Etat, politiques urbaines et habitat spontané, le cas de Tunis 1960-1980 », in Etat, villes et mouvements sociaux au Maghreb et Moyen –Orient, Paris, l'Harmattan, p 19.
- [9] Moley C., 1984, Les structures de la maison, exemple d'un habitat traditionnel finlandais, Paris, Publications Orientalistes de France, p 115.
- [10] Berry I. Chikhaoui., 2000, « mobilisation des habitants et construction du voisinage. Le cas de l'habitat social récent à Tunis », in penser, faire et transformer la ville. Les compétences des citoyens dans le monde arabe, sous la direction de I. Berry – Chikhaoui et A. Deboulet, Paris, Ed. Karthala, p 68.
- [11] Navez-Bouchanine F, 1991, habiter, modèles socio-culturels et appropriation de l'espace, Thèse de Doctorat d'Etat en Sociologie, Université Mohamed V, Rabat, p183.

## **CHAPITRE VIII**

*« EFFETS SPATIAUX ET SOCIAUX DU RELOGEMENT »*

## Introduction

Il s'agit d'esquisser d'un point de vue socio spatial, une approche générale de la question des effets de ces interventions de résorption de l'habitat précaire qui ont pour objectifs affichés l'articulation et l'intégration socio-spatiales, eu égard l'absence totale des études et recherches s'intéressant plus spécifiquement aux effets de ces projets, sont des indices qui témoignent entre autres de cette lenteur à intégrer des analyses et des faits.

L'approche que nous faisons du relogement s'inscrit également dans une problématique globale qui tente d'analyser les recompositions spatiales et sociales afin de redéfinir des normes d'habiter, de dégager les nouvelles formes de sociabilité qui émergent dans le vécu de l'espace dans la renégociation des relations sociales, la formulation d'un nouvel éthos ; ceci à travers la parole habitante, l'observation et le relevé des pratiques d'habiter.

Le choix de cette entrée ne nous paraît pas anodin, **puisque à la lumière de celui-ci**, la démarche s'inscrit dans une ligne toute tracée, dont les points de mire s'expliquent au moins pour deux raisons. D'une part, l'amélioration des modalités actuelles d'intervention à partir d'une meilleure compréhension des fragilités ou échecs passés et d'autre part, la rentabilisation des investissements réalisés par les pouvoirs publics, ainsi que la recherche d'une efficacité accrue.

La seconde est plus pratique, car elle permet d'établir les caractéristiques et spécificités de ce type d'intervention à travers l'étude de cas qui compose ce chapitre.

Dans cette lancée, le travail ne pouvait se cantonner dans une pratique de regard extérieur : il en découle un choix, celui de s'adosser aux constats et réflexions des acteurs publics et privées les plus confrontés aux obstacles et difficultés de mise en œuvre et les plus sensibles à notre démarche évaluative. Tout en sachant que la priorité a été accordée à la parole des habitants, dans sa plus libre expression. Pour bien comprendre ce rapport et en faire une interprétation correcte.

Le travail d'investigation a porté sur une étude de cas centrée sur le site de Sidi Salem où les opérations ont été concentrées, et du fait que ce sont des projets qui avaient donné l'espoir d'arriver un jour à maîtriser l'habitat précaire et à le maîtriser de manières adaptées aux conditions sociales

Décrire et analyser les effets de l'intervention déployée dans ce site ; trois échelles différentes d'analyse sont explorées : le niveau macro, qui concerne le quartier ou le secteur urbain concerné, le niveau méso, qui explore le voisinage, la rue, l'échelle de proximité, et le niveau micro qui observe les effets au niveau des ménages ou des individus.

Pour ce faire l'étude s'est intéressée aux caractéristiques des habitants, aux opportunités d'améliorations qui se sont présentées à eux et aux facteurs qui ont facilité, ou retardé, ces améliorations.

Les résultats obtenus ont été confrontés avec les objectifs préconisés par les pouvoirs publics pour dégager les spécificités liées aux interventions :

- Identifier les attitudes et attentes des habitants en matière de solutions avenir, de manière à esquisser des recommandations pour de nouveaux modes d'interventions à programmer.
- L'étude s'est appuyée sur des enquêtes directes et indirectes auprès des populations
- Une relecture critique de certains rapports préexistants des interventions passées produits par les acteurs locaux dans le cadre de leurs missions de programmation ou de la gestion, ou bien un état des lieux, établi par la Banque mondiale en dépouillant systématiquement les sources disponibles.
- Des interviews , individuelles ou collectives de personnes –ressources, acteurs publics ou privés , ayant initié, réalisé , suivi ou gérés ces interventions.
- Le débat public, à travers des séminaires scientifiques, induits à partir d'analyse de cas.

## 1- Effets socio-spatiaux du relogement

### 1-1 Effets macro

#### 1-1-1 Stratégie innovante du maintien des populations sur place : adéquation de cette option matrice commune de l'urbanité

Un des premiers constats, se rapporte aux objectifs de résorption qui appellent au niveau opérationnel au renforcement de l'option du maintien de la population sur place, vu l'encrege très fort au quartier, et elle offre à l'opérateur des justificatifs scientifiques pour acquitter son choix en maîtrisant les moyens de dynamiser et activer l'adhésion sociale au projet.

Les éléments marquants de cette matrice commune sont comme suit :

- La population résidente de Sidi Salem se caractérise par son ancienneté de résidence dans la ville et dans le quartier. La plupart des résidents viennent pour l'essentiel des zones rurales (67%). Les résidents les plus anciens ont tissé un réseau de solidarité sociale pour l'accession au logement, il est constaté une stabilité très forte de cette population, Ce sont la autant d'éléments qui contribuent à l'intégration urbaine des habitants et au renforcement de leur appropriation de l'espace résidentiel.

Les habitants, se représentent le logement comme un moyen de sécurité et d'affirmation dans l'espace de leur droit à la ville. Par conséquent, ils accordent la priorité absolue à l'accession à la propriété du logement.

L'intégration sociale des résidents natifs de Annaba (minoritaires, seulement 33%) et dont la résidence s'est faite au prix d'une mobilité assez affirmée dans la vieille ville en premier lieu puis en périphérie, dans le quartiers Sidi Salem

La proximité des sites des lieux de travail pour les résidents, constitue un élément commun, d'ancrage au quartier et d'urbanité très forte.

- Un deuxième constat qui différencie l'histoire collective de l'histoire partagée par les acteurs publics, c'est l'absence de perception d'un réel « projet », bâti d'avance. Les habitants ont tendance, à quelques rares exceptions près à interpréter les décisions comme des imprévus. La philosophie d'ensemble est ignorée. Quant à la logique des décisions elle, en toile de fond l'interférence de la corruption présentée comme omniprésente tout le long du projet et les effets de leurs propres revendications, individuelles ou collectives. A titre d'exemple une explication est reliée par un nombre d'habitants à un aléa du projet circuel : le projet initial était de construire convenablement pour les gens, mais l'argent donné pour ce projet aurait été « mangé ». Cette dimension de l'histoire collective, qui continue à avoir des

effets dans les stratégies individuelles et collectives des habitants et acteurs locaux mettent aussi clairement en évidence un fait marquant , d'ailleurs soulignés par ceux qui se définissent eux-mêmes comme les plus « conscientisés » (ou ,terme récemment apparu dans les enquêtes, « citoyens ») le manque d'information, et a fortiori, de concertation ou d'implication qui a marqué ce projet.

## Peuplement

### Caractéristiques socio économiques

La composition des ménages est assez diversifiée : si on y dénombre une dominante de ménages nucléaires simples ou élargie ( près de 70%) , un ménage sur 10 est polynucléaire , un ménage sur 5 est une structure incomplète ( veuve avec enfants étant le cas le plus fréquent) . la taille moyenne est de 5,98 , légèrement supérieure à la moyenne urbaine , cachant une grande diversité : la moitié des ménages sont de taille moyenne ( 4 à 7 personnes) et 1/3 de grand ménages ( 7à10), aux extrêmes environ, 15% de petits ménages (1à 3 personnes) et 8% de très grands (10 et plus).

- D'autres caractéristiques renvoient bien ces ménages aux catégories de la pauvreté et de la précarité : 15% des chefs de ménages, sexes confondus, est âgé de plus de soixante ans. Mais on note aussi une présence remarquable de niveaux secondaires (3 ménages sur 10), quant aux femmes sans instruction, elles représentent 39 %. Environ 2/3 des chefs de ménages ne déclarent aucune activité (chômage, vieillards, retraités, malades, ...), etc...

### Emploi

**Tableau n°11 -Répartition de la population occupée par secteur d'activité**

Zone	Secteur I		Secteur II		Secteur III		TOTAL OCCUPES		Chômeurs et retraités
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
<b>Sidi Salem</b>	55	6 %	205	23 %	385	42 %	645	71 %	265 29%

Source : enquête personnelle 2003-2005.

Secteur I : agriculture, foret la pêche.

Secteur II : industrie et bâtiment.

Secteur III : services, administration, commerces.

L'analyse de la structure économique de la zone, expose la situation de la population en donnant la proportion des occupés- des chômeurs et la population prise en charge.

La population occupée est de l'ordre de 645. La situation économique qui prévaut actuellement au niveau de la zone est caractérisée par la dominance du secteur tertiaire, ceci est justifié par

l'absence d'activité agricole et le ralentissement de l'activité industrielle locale. Toutefois le secteur primaire montre une légère hausse par rapport aux autres sites, qui s'explique par l'activité de la pêche au niveau du site, vu sa proximité de la mer. Le taux de chômage et des personnes retraitées constitue 30% par rapport à l'ensemble ce qui explique leur incapacité à prendre en charge les travaux de construction.

Il est toutefois important de noter qu'une difficulté réelle à maîtriser le revenu de la population, lorsqu'elle est le produit d'activités informelles et aléatoires ; l'attitude classique de la dissimulation des revenus renforcée dans ce cas par le désir d'augmenter les subventions publiques. Ce phénomène bien entendu n'est pas propre à l'Algérie, (Lee M, 1970, p 67) parle carrément du mythe du taux d'effort.

- Les revenus nominaux déclarés des actifs occupés sont relativement dispersés : la moitié des déclarations situent ce revenu sous et jusqu'à 15000 DA.

### 1-1-2 Effet du projet sur le quartier et la ville

Cet examen met en évidence des résultats qui n'excluent ni similitude ni des différences internes par rapport aux autres sites.

Les opinions sur les apports du projets sont assez mitigés sur le quartier au sens strict, mais par contre beaucoup plus positifs sur la zone urbaine ainsi que sur l'articulation à la ville.

#### **Le quartier**

- *Quelles appréciations apparaissent toutefois ?*

Les enquêtes montrent clairement des différences objectives ou de réputation qui subsistent et elles dessinent des appréciations différentes. Enfin des nuisances, des décharges sauvages, menace d'inondation du terrain, assainissement défectueux, autant de positions exprimées, porteuses d'un rejet et d'effet de masse à même de créer un véritable problème.

En matière de sécurité, les évaluations offrent moins de convergence. Si une évolution positive est reconnue grâce à l'amélioration des circulations , de l'éclairage public, la clarté et la visibilité des rues construites ( par opposition au flou des baraques ) , le lien avec la sécurité qu'établissent les uns ne cadre pas avec l'opinion des autres (voir photos 14 et 15).



Photo n° 14 : Transformation de la placette  
en dépôts d'ordures.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 15 : L'aménagement des espaces  
verts reste difficile à admettre .

- ***L'environnement urbain***

Le lien entre projet et amélioration n'est pas encore saisi. Curieusement le lien avec le quartier lui-même n'est pas toujours compris.

La situation fait état d'un malaise à en user. On note malgré tout un bémol à la satisfaction : l'un concerne le manque d'espaces de jeux pour leurs enfants et l'accaparement d'espaces vacants, l'autre concerne l'insuffisance de lieux d'activités appropriées à la demande sociale, ainsi que de lieux d'animation, de loisir, d'éducation : dans ces deux cas, c'est surtout à la population des jeunes chômeurs que renvoient les commentaires et l'objectif avoué serait de les extraire de « la rue ».

L'articulation au reste de la ville et à ces centres vitaux est jugée positivement.

L'impact du relogement dans l'intégration progressive du lotissement à la trame urbaine de l'agglomération et au tissu urbain est positif dans la mesure où le lotissement devient ou fait partie d'une composante de l'espace urbain. En effet le bidonville n'était qu'un appendice relié à la ville par une piste, l'opération de relogement permet au lotissement d'intégrer la trame viaire urbaine par l'amélioration des routes de desserte et celle des moyens de transport, plus fréquents sont salués comme importante.

Toutefois plusieurs interviewés, soulignent que la zone ne s'est pas tellement développée et que leur déplacement vers la ville demeure nécessaire et joue encore aujourd'hui la fonction de dispense d'équipements et de services qu'elles jouait auparavant. Sans oublier des besoins liés aux activités pour quelques uns, et de promenade ou de loisirs pour les autres. C'est là

une expression très indirecte, mais en même temps très sûre du sentiment de persistance de l'enclavement de la zone.

## 1-2- Effets méso

### 1-2- 1. L'espace limitrophe

La mauvaise exécution des travaux , pèse négativement sur ce lotissement dont les rues deviennent impraticables l'hiver; des torrents de boue obturant le réseau d'assainissement, dégradant et rendant inopérant le réseau d'égout tandis que le ramassage des ordures non encore organisé, laisse de nombreuses parcelles libres à l'état de décharge publique. Il est dommageable que les travaux d'aménagement des abords (plantation des voies, aménagement des espaces verts prévus dans les plans), ne soient pas réalisés. Les espaces réservés à cet effet deviennent des décharges publiques.

**Concernant l'adduction à l'eau potable**, les attributaires éprouvent des difficultés pour se raccorder à cause de la défaillance des conduites due à la mauvaise exécution des travaux ou par manque de moyens financiers.

**Le branchement au réseau d'assainissement** pose de multiples problèmes, d'autant plus que le drainage des eaux pluviales n'est pas assurée, ce qui provoque une mauvaise évacuation des eaux pluviales à Sidi Salem puisque le terrain est plat. L'ensemble de ces réseaux qui n'a pas été réalisé dans les règles de l'art ainsi que l'inexistence d'entretien périodique, entraînent des rejets à ciel ouvert qui constituent eux même une source de pollution à travers les eaux stagnantes qui constituent de nombreux vecteurs de maladies demeurant des caractéristiques d'insalubrité.

Sur les sites enquêtés, il existe une assez bonne couverture du **réseau électrique**. Cependant, dans certains cas, l'exécution sans scrupule des travaux, les amène à implanter les poteaux électriques à une faible hauteur (non réglementaire de 8 m) dans les espaces de servitude des habitations d'où leur inclusion dans l'enceinte de la clôture dans certains cas avec tous les risques qui en découlent, susceptibles de compromettre la vie des occupants.

L'absence de réseaux d'alimentation en gaz de ville, est due à l'inexistence d'une conduite de gaz dans la région.

Pour l'ensemble des opérations, un déficit patent est relevé au niveau des équipements socio-culturels, de santé et services publics. en dehors de quelques équipements de voisinage

(four, hamam, mosquée, commerces de proximité et les autres équipements sont répartis en fonction des besoins de l'ensemble des extensions urbaines .

Par ailleurs, il se dégage par les habitants interviewés du quartier eux même une, reconnaissance d'une responsabilité directe, mais parfois partagée dans les surélévation de la construction et aux empiétement sans y être autorisés.

- l'existence **de points noirs**, qui ont fait l'objet d'incessantes plaintes auprès des autorités, ne peut devenir, pour les riverains, un véritable dysfonctionnement, aucune solution n'ayant l'air de se mettre en place : Assainissement et drainage défectueux, blocages des regards, fils électriques mal protégés.

### 1-2-2 Le voisinage

C'est une question importante aux yeux des habitants et elle est posée en deux termes : stabilité ou modification du voisinage, d'une part, changements de comportements des anciens voisins d'autre part.

- *Stabilité et modification* apparaissent différentes selon les rues, ou même selon la fraction de le rue. Certains voisinages sont restés pratiquement identiques, d'autres ont été largement bouleversés, et de nouvelles relations de voisinage se sont constituées, peut-être plus sélectives, mais très proches de ce qu'on peut rencontrer dans de nombreux quartiers populaires. Il n'y a donc pas de constat unique sur cette question. Par ailleurs, des voisins déplacés dans d'autres rues de Sidi Salem ou autre destination peuvent continuer à être en relation suivie avec les personnes interrogées.

- Les habitants sont nombreux à évoquer le changement d'ambiance du voisinage. La dénonciation d'un individualisme croissant et d'une altération aux solidarités et fréquente. Le thème dominant est donc le suivant : la construction n'a pas seulement fermé les portes, elle a fermé les cœurs, et les gens vivent désormais de manière individualiste, cherchent à satisfaire avant tout leurs objectifs personnels de construction, La maison devient le centre de tous les investissements et est porteuse des signes de la réussite ; ainsi peut-on conjurer les craintes de faire partie des « anciens bidonvillois ».

Ainsi la mutation résidentielle , avec toutes les ruptures et les transformations qu'elle induit débouche sur « une sorte de réaction en chaîne , comme l'écrit H.Coing (1996 , p 167) , par laquelle une situation nouvelle réclame et provoque de proche de nouveaux types

d'ajustement , les modèles de comportement traditionnels (polarisation sur le quartier , rôle du voisinage , de la rue » sont mis en cause . changer de logement n'implique pas seulement la création de nouveaux liens , mais l'obligation de les créer d'une manière différente . C'est alors que de nouveaux sentiments, affranchis du tribunal de l'opinion collective, s'installent ils se réfèrent au repli, à la honte, la vantardise et la jalousie.

### Le repli

Le repli correspond à une redéfinition des limites, de la distance, des seuils, on passe de rapports ancrés à des rapports anonymes, à une renégociation des modes d'interaction inscrite dans la représentation collective, le partage et la coprésence où le « bidonvillois » pouvait montrer sa « misère », la précarité de ses conditions d'existence sans perdre la face. On passe donc de rapports ancrés à des rapports anonymes, les relations sociales tendent à être fortement formalisées et devant obéir à cette « zone de consensus et à ses normes socialement construites.

### La jalousie

La jalousie suppose un conflit latent ou actif entre deux personnes ou plusieurs. Elle sanctionne un écart qui provoque dépit et envie chez le voisin. Le repli, la différenciation, assigne à l'habitant une forte tension avec l'autre, atténue la communication avec le voisinage, conjurant ainsi la "chute sociale.

### **Vantardise ou orgueil tiré par la construction**

La maison permet de se distinguer voire d'éblouir, c'est en essayant de réaliser cette virtualité, que ceux qui "ne pensent qu'à éblouir" et à afficher ostentatoirement et d'une façon "dédaigneuse" leur "réussite", s'inscrivent dans la dynamique promotionnelle. Ce sont en effet ceux qui sont dans une position de spectateur dont le désir d'ascension est contredit et n'arrivent pas à s'engager dans cette dynamique promotionnelle, qui produisent ce type de discours.

### 1-2-3. Organisation sociale et vie associative

- Le projet se caractérise par **une assez faible mobilisation collective**. On évoque volontiers les épisodes passés soit antérieurs au projet soit contemporains de ce dernier ; encore faut-il préciser que l'indifférence du voisinage, semble toujours l'avoir emporté sur des formes d'entraide plus structurées. Dans les cas passés au sein du bidonville protestations

auprès des autorités ...des figures de personnes charismatiques entraînant les autres figuraient bien. Peu de situations de ce genre semblent se produire aujourd'hui : on peut penser qu'en dehors de la génération qui a porté le projet les jeunes, dont beaucoup nous disent qu'ils chôment, sont peu enclins à s'investir sur les questions d'aménagement dans le quartier. On peut aussi s'inscrire dans une explication assez fréquemment fournie par les intéressés eux-mêmes, à savoir qu'absorbés par la construction encore largement active dans le quartier, les gens n'ont ni le temps, ni la disponibilité matérielle et financière d'imaginer une quelconque action collective.

### 1-3 Effets micro

#### 1-3-1 L'accès au logement /Satisfaction globale ?

De prime abord, la sécurité dans le relogement permet dès la livraison, de se libérer des matériaux de récupération et de limiter voire annuler les inconvénients dus aux intempéries et aux nuisances acoustiques de l'extérieur.

A ce titre, près d'un ménage sur 2 estime que ce projet a, **en partie, résolu son problème de logement** mais après de 2 sur 5 n'émettent pas cette réserve et pensent qu'il a vraiment solutionné leur problème. L'aplomb de cette satisfaction passe par l'énoncé de ses raisons principales : fin des baraques, fin de la boue, de la saleté ,des rats ... fin de la précarité physique et morale avec l'assurance de ne pas être évincé, construction en dur, sentiment d'être à l'aise, autonomie, distance sociale, possibilité de créer une activité ou de louer, possibilité d'ascension à la propriété d'héberger les enfants etc...Cette satisfaction, absolue ou relative, se traduit toutefois de manière variable en projections futures.

### Rythme de construction

- Sauf exception, les améliorations sur les constructions s'effectuent lentement et elles durent longtemps , même en faisant abstraction des projets récents de surélévation : 2 ans , 4 ans ...On peut même avancer que d'une certaine manière , et avec le processus de surélévation, les ménages regardent encore l'avenir comme une ère de travaux : près de 80% des attributaires, sont encore en travaux de construction, les autres étant davantage de l'aménagement, finition, embellissement. Enfin, beaucoup parlent spontanément des destructions préalables et des problèmes de mise en œuvre, d'organisation et de coût que cela leur a causé.

**Tableau n° 12 - Etat d'achèvement des constructions.**

Sidi Salem	RDC partiellement achevé	RDC achevé	RDC non achevé avec le 1 <sup>er</sup> entamé	R+1 terminé
Nombre	421	340	42	29
%	52,62	42,5	5,25	3,63

Source : Enquête personnelle 2003 -2005

### Investissement financier

- Il est très variable et souvent difficile à évaluer avec finesse étant donné les modalités de réalisation: de moins de 300000 DA (1 ménage sur 10) à plus de 900000 environ DA (2 ménages sur 10). Il faut rappeler que les constructions des seuls rez-de-chaussée concernent près deux ménages sur trois dont un peu plus de la moitié sont réellement finis. Le reste des constructions se situe entre le gros œuvre et la réalisation complète du R+1, ce qui explique une assez grande dispersion des sommes avancées.

**Tableau n° 13- Coût du logement selon le stade d'achèvement**

(en Milliers de DA )

	Gros oeuvre	Maçonnerie Extérieure	Maçonnerie intérieure	Enduit extérieur	Enduit Intérieur	Revêtement	Menuiserie	Plomberie	Electricité	Peinture vitrerie	Etanchéité
<b>Clos et couvert</b>	253000	45000.00		26000.00			26000.00				
<b>RDC achevé</b>			15880.00		27209.00	38000.00	23000.00	20160.00	12000.0	19000.0	
<b>R+1 achevé</b>	202560	23625.00	12400.00	26000.0	23514.00	38000.00	39000.00	15740.00	12000.00	20000.0	81000.00

Source : Enquête personnelle 2003-2005.

L'interview permet de mettre également en évidence l'absence de possibilité de recours au prêt bancaire notamment pour les ménages qui ont beaucoup tardé à construire. Le comportement de certains attributaires aboutit également à la possession passive (la vente) du lot attribué. Au moment de l'enquête cette attitude concerne environ 09% des logements.

### Construction

Le produit « lots de logements évolutif » fait l'objet de commentaires divers.

Une visite à l'intérieur du logement permet de découvrir un grand nombre de familles vivant dans des conditions inacceptables.

-Les résultats à travers le site en ce qui concerne l'ensoleillement au niveau du logement, fait ressortir que ce problème, d'une part est dû, à la mauvaise orientation des logements et d'autre part au non-respect des servitudes entre deux logements, ce qui crée de toute évidence beaucoup de zones d'ombre, par conséquent l'insuffisance d'ensoleillement rend les espaces intérieurs irradiés et non viables.

-L'éclairage naturel est bien assuré dans la majorité des logements, sauf que l'utilisation du plastique à la place du vitrage, diminue de son importance.

La ventilation des locaux (c'est à dire que le fait qu'une pièce dispose de deux points de passage de l'air) est présente dans 8 maisons sur dix. Seulement, dans le cas de ces logements, il existe une ventilation non désirée, liée à la nature même des matériaux et aux interstices que leur mauvaise mise en œuvre laisse. La protection contre le vent est pratiquement assurée dans 8 maisons sur 10, seulement la mauvaise qualité de la menuiserie, assure difficilement la protection des logements.

La protection contre la pluie, des espaces qui ne doivent pas la recevoir est faible, elle est due aux infiltrations d'eau provenant des réservations de la cage d'escalier ainsi qu'à la mauvaise qualité de la menuiserie.

Aussi les logements mal implantés par rapport au niveau de la voie, se retrouvent-ils très exposés aux inondations, tout en sachant le site de Sidi Salem représente d'autres problèmes, liés essentiellement aux inondations saisonnières, causées par les fortes intempéries et leurs effets sont amplifiés par l'imperméabilité des sols dans les zones d'habitation qui sont situées à proximité de la plage.

Les conditions techniques de la construction ont fortement été évoquées comme problème, puisque les résultats montrent d'une part, une très grande majorité de logements présentant des défaillances au niveau de la réalisation de leur structure : 5 maisons sur dix ont des problèmes de gros œuvre liés à sa mauvaise exécution : sous dimensionnement des poteaux, ferrailage apparent dans certains poteaux, détérioration de corps creux au niveau de la dalle, des murs déformés, mal finis. A cet effet, la détérioration des structures ou des matériaux, constitue un facteur d'insalubrité et peut être à l'origine d'éventuels effondrements notamment avec les futures extensions verticales (voir photos 16 et 17).

En dépit de la mise en place théorique d'un dispositif administratif et technique de gestion de ces opérations, l'arrêt précoce du suivi sans attendre que l'opération atteigne un avancement

pour optimiser l'intervention des techniciens, se justifie d'après l'interview des personnes ressources, par des contraintes financières .

Par ailleurs, l'après suivi s'est caractérisé par une dégradation de la qualité architecturale des constructions à cause des modifications illicites.



Photo n° 16 : La mauvaise exécution des travaux.



Photo n° 17 : Clarté et visibilité des rues par opposition au flou des baraques).

Cliché : Moussannef C.

De la qualité de leur propre construction est très relative : stressés par le manque de ressources financières, les habitants disent avoir paré au plus pressé, et avoir même « improvisé » des solutions très économiques dont ils savent très bien qu'elles ne sont ni idéales ni durables.

### 1-3-2 Equipement

Sur ce dernier aspect, si le passage du bidonville au site de relogement provoque une amélioration indéniable à l'eau et à l'électricité, force est de constater que les taux de non branchement sont encore relativement élevés et constituent une aberration à laquelle des solutions d'ordre local devraient être trouvées, puisque 36% ne disposent pas d'eau potable, 10% ne sont pas encore alimentés en électricité . il serait , en effet, opportun d'impliquer davantage les communes dans la recherche d'actions sociales plus rationnelles.

**L'équipement en eau et électricité est assez largement répandu et est très valorisé.** Il existe un décalage dans le temps entre les deux branchements, variable mais toujours très net, et il est indicatif des difficultés financières des ménages (entre 3 et 4 ans d'écart pour la plupart est d'une telle évidence que les justifications à l'effort financier ne sont données que sur demande explicite. L'électricité est davantage commentée ; le premier motif

est la possibilité de se s'équiper en appareils électriques et électro-ménagers comme tout autre citoyen : 90% ont acquis une télévision qui reste l'équipement le plus plébiscité; la parabole ne cesse de faire son apparition dans près de deux ménages sur 3.

A Sidi Salem, une habitation sur 3 s'alimente à partir de puits au niveau de leurs habitations.

- Presque, tous les logements possèdent un espace à ciel ouvert individualisé, qu'il s'agisse de la cour ou de la terrasse, qui dans la plupart des cas est accessible.
- Environ 30% des habitations disposent d'un WC non fermable avec murs et sols non lavables où toutes les conditions d'hygiène font défaut.
- Les cuisines sont en général autonomes. La quasi-totalité des cuisines est couverte, mais non fermable à 25%. Elles ne sont pas aménagées à 30% : absence d'évier, de table de travail, sans rangement, non revêtues en faïence et c'est surtout l'absence de l'eau courante qui est vigoureusement déplorée.
- Plus de sept logements sur dix ne disposent pas de sols lavables et de murs enduits, ce qui procure beaucoup de saletés et un manque d'entretien.

### **Effets sur les dépenses : vivre au jour le jour**

C'est l'élément le plus avancé tant dans les questionnaires que dans les interviews. En effet, le passage à l'acte de bâtir est synonyme non seulement, d'une matérialité architecturalement plus appréciée, mais aussi de valeurs, de codes et de symboles se référant à l'urbanité, le confort, la normalité partagée qui exclut ceux qui n'ont pas les moyens d'achever la construction de leur logement et se trouve contrainte à vivre dans une promiscuité que la surface réduite de la cellule aggrave et les met à l'index.

Plusieurs habitants font état des privations alimentaires auxquelles ils sont contraints pour pouvoir achever la construction de leur logement et assumer les frais qui lui sont inhérents (électricité, eau...). " On mange moins qu'avant", "On fait des économies de nourriture", " maintenant c'est la construction qui nous dévore tout". Mais, si une ère d'austérité a marqué la vie de la plupart des ménages, certains commencent réellement à s'en sortir, ce qui est perceptible notamment à travers leurs achats de mobilier et d'équipement électrique.

Par ailleurs, **le projet semble avoir généré l'augmentation de certains revenus** de près d'un ménage sur 10. Cette augmentation est le plus souvent le résultat d'une volonté d'améliorer la capacité de faire face aux dépenses de la construction.

L'interview confirme d'autres augmentations de revenu mais qui ne sont pas une tendance dominante et sont par contre des conséquences positives directes du projet : local commercial loué ou création d'activité – épicerie, bonbon, élevage du bétail... tenu par un membre de la famille (enfant ou époux) constituent parfois l'essentiel de cette amélioration. Elle n'est toutefois déclarée que dans 5% des cas.

### 1-3-3 Effets psycho-sociaux

Ce sentiment de fierté est également prouvé, à *contrario*, par la parole de ceux qui n'ont pas pu tirer le même parti que les autres.

Ainsi certains chefs de ménage se considèrent comme encore partiellement ou totalement en baraque, ou encore bloqués depuis des années dans un rez-de-chaussée non achevé. Aujourd'hui rappelons qu'ils représentent, pour les premiers environs 35 % des ménages de Sidi Salem.

#### La mise au travail des jeunes

Mobilisée pour faire face aux dépenses de construction, elle peut être analysée selon plusieurs points de vue. Elle peut être positive lorsque ces jeunes étaient inactifs ou déscolarisés. Mais cela n'a pas nécessairement été le cas. L'embauche pratiquée à Sidi Salem apparaît comme une des rares actions valables, mais elle a été tout à fait insuffisante au regard du nombre de chômeurs.

Certains ménages ont accepté la "déscolarisation" de leurs enfants, pour les mettre, le plus souvent, en apprentissage chez un artisan ou dans les services, parfois pour des sommes dérisoires 1000 Da par mois. Mais multipliées par 3 ou 4 enfants, ces sommes assuraient un âge égal, il faudrait voir ce que sont devenus les jeunes qui ont continué leur scolarité avec des chances très différentes des réussites, certes, mais aussi beaucoup de chômeurs, titulaires ou non de diplômes par comparaison avec ceux qui, apprentis manuels très tôt, ont aujourd'hui un travail autonome plus ou moins assuré mécanicien, commerçant etc... Mais le sentiment, quand il est exprimé, est fort et mérite largement d'être souligné.

#### Injustice et impuissance

- **Le sentiment d'avoir fait l'objet d'une injustice et l'incapacité de se faire entendre :** un élément qui, quoique exprimés seulement par certains ménages, souvent en situation très précaire qui peut en résulter, méritent d'être regardés de plus près. Les problèmes, qui font écho à des problèmes rencontrés sur d'autres sites est celui d'un homme qui estime n'avoir

pas bénéficié, pendant toutes ces années, d'une représentation réelle. Il estime que les responsables du projet, ne comprennent pas leurs responsabilités dans un tel projet. Enfin, un autre dit avoir vu trop de « magouilles » pendant le projet et avance que désormais les combines des soit disant associations doivent cesser « *vivre dans la transparence* », cela doit concerner aussi les pauvres qui sont exposés bien plus que les autres à l'arbitraire. Bien entendu, il faut rappeler que ces discours peuvent bien aller de pair avec le récit de gestes de corruption.

## **2-Politiques urbaines et acteurs**

### **2- 1 Divergences de vues et d'objectifs chez les acteurs concernés**

Si l'initiative d'intervention publique monocentrée, nous révèle la complexité d'un tel processus. En effet ces actions de résorption de l'habitat précaire ont souvent émané principalement du Ministère de l'Habitat et du nombre d'acteurs réellement impliqués, dans les opérations destinées à « éradiquer » le phénomène, est assez élevé. Or, ces différents acteurs sont loin de jouer une partition unique. Ainsi, le cloisonnement et l'absence d'articulation entre ces acteurs semblent persister, ils ne partageant pas les mêmes visions du phénomène urbain et n'ayant, par ailleurs, ni les mêmes postures, objectifs ou attentes, il est rare qu'ils déploient des comportements qui, à défaut d'être homogènes, ont été divergents.

De manière globale, la politique d'intervention de l'état est perçue avec ces bémols dont nous considérée comme la responsabilité de ce dernier. Les pratiques des populations soumises à ce type particulier de projet, l'expérience qu'il ont vécue, les moyens qu'ils ont déployés, pour contourner ou échapper à ce qui semble peser trop lourd sur leur quotidien, nous semblent être d'un grand intérêt pour revisiter les politiques d'intervention.

#### **Les acteurs**

Loin d'occulter le fait qu'en l'absence d'autres modes de régulation, et si on peut juger que c'est un mode de « mauvaise » gouvernance, c'est néanmoins une façon de gouverner. Mais ces situations montrent la nécessité d'étudier des paradoxes engendrés par la multiplication des pouvoirs au niveau local dans un contexte où celui de l'autorité reste discrétionnaire.

### 1- Un pouvoir public garant de la justice et de l'équité ?

La conduite de ces opérations de résorption de l'habitat précaire capable de réguler et de rendre ses droits à chacun, continue à prévaloir auprès des populations. Qui pose aussi de manière cruciale la question de savoir qui dans le pouvoir public, incarne cette conception sur le terrain, question qui devrait elle-même ouvrir pour le futur et pour d'autres sites concernés, une question encore plus vitale qui est de savoir comment cette fonction d'arbitrage pourrait s'incarner dans les nouveaux projets.

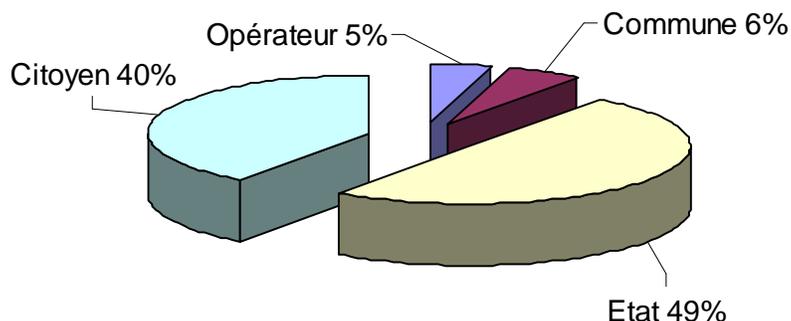
#### Les élus

- La décentralisation et l'évolution de l'action au niveau local, font apparaître des acteurs au pouvoir émergent, les élus. Leur rôle et leur pouvoir exact restent perçus de manière assez floue. Un même dédoublement (appartenance institutionnelle / posture personnelle) peut ouvrir à toutes les confusions sur le terrain.

Dans ce projet, la commune est ainsi bien plus présente sur le terrain à travers la personne de l'élu qu'à travers l'institution communale (d'ailleurs, la participation financière de la commune n'a constitué que 6% de l'opération) (Fig 5).

Par ailleurs, on pressent dans de nombreuses histoires fréquemment racontées par les habitants, que les élus sont plus que tout autre acteur pourvus de clientélisme et par conséquent source d'enrichissement personnel : « le fait que l'élu arrange les uns mais pas les autres, qu'il règle les problèmes de construction ou d'emploi pour les siens ». Encore une fois, du point de vue de la population, il n'y a pas d'arbitrage à attendre d'un acteur lui-même « juge et parti ».

**Fig n°5 :Participation des différents acteurs dans le financement du logement**



### 2-Les autres acteurs publics

Quant aux opérateurs AADL et l'Agence foncière, quoiqu'ils tendent à devenir des acteurs privilégiés dans la résorption de l'habitat précaire, leurs capacités de financement dans ces opérations demeurent limitées, ils réalisent aujourd'hui uniquement le 1/20 des investissements publics. La lourdeur de leur passif conjuguée à la mauvaise gestion et à la modicité des ressources dont elles disposent, ne leur permettent pas de réaliser une adéquation satisfaisante avec des besoins sociaux en augmentation constante.

Aussi peut-on dire que la lutte contre l'habitat précaire est ée presque à la charge totale de l'état et que les opérateurs aussi bien que les collectivités locales sont insuffisamment préparés techniquement et financièrement pour ce genre d'opérations.

Enfin, la discordance entre la projection et la réalisation du projet, met en évidence les perspectives et le manque de moyens disponibles, pour l'amélioration rapide des conditions de vie, au rythme soutenu des besoins croissants de la population

### 3-Les acteurs privés

Les entreprises privées ne sont pas nécessairement considérées comme aptes à engager des actions importantes et positives en matière d'amélioration de l'habitat précaire. S'appuyant sur l'objectif connu des entreprises privées, celles-ci ne peuvent pas travailler pour les pauvres. Elles peuvent être de bonnes parties prenantes à condition qu'elles exécutent un travail ponctuel strictement délimité et contrôlé par des acteurs publics vigilants !

### 4-Les banques :

L'idée qu'elles puissent être dans une politique sociale, les quelques rares tentatives de recherche de prêt des actifs non fonctionnaires, les ont définitivement convaincu que s'était peine perdue. Pourtant, l'amélioration du logement pourrait être assurée par des prêts à long terme et à très faible taux d'intérêt, l'octroi de petits prêts pourrait être un moyen de lutter contre la pauvreté et l'exclusion.

### 5-La banque Mondiale :

Elle a été impliquée dans plusieurs projets, mais dans les quelques cas où on l'évoque, on se restreint son rôle de financement, mais en aucun cas à une conception ou une orientation quelconque du projet.

Les concessions faites au « participationnisme » prôné par la banque mondiale dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire ne s'expliquent apparemment pas autrement, puisque à l'occasion des évaluations à mi-parcours du projet, on assiste à un revirement d'attitude des pouvoirs publics à son sujet. Ce programme est considéré comme ayant échoué dans ses grandes lignes pour un certain nombre de raisons. Plusieurs arguments furent convoqués pour étayer ce constat, « il ne fait que reproduire le bidonville », le traitement des bidonvilles, effet de l'exode rural, ne fait qu'encourager la reproduction du phénomène », etc..., mais il semble bien que l'argument principal se situe bien au niveau de « la faible contribution des populations au financement de leurs logements ». En somme, c'est le dispositif principal du mécanisme, à savoir la participation financière des bénéficiaires, qui est identifié comme posant le plus de problèmes et est à l'origine du retrait de la Banque Mondiale en 2002.

Dans les quelques réactions recueillies auprès de la population font état que l'on retrouve une trame beaucoup rencontrée dans les projets à participation internationale : « lorsque des financements extérieurs pour les pauvres existent, il y a toujours des intermédiaires locaux qui s'arrangent pour détourner ces fonds, pour les gaspiller ou pour les utiliser à d'autres objectifs ».

#### 6-Les associations : Forme participative ou le retournement du paradigme centralisateur ?

L'administration algérienne, en l'occurrence les corps professionnels de techniciens produisant des actes d'urbanisme et d'aménagement, les gestionnaires de ces opérations, ainsi que les cercles de décideurs au niveau des collectivités locales ont été ébranlés dans leur routines professionnelles et dans leur rapport au projet par l'intrusion de ce nouvel acteur que sont les populations démunies, cet ébranlement semble avoir été porteur de changements importants, quoique assez peu perceptibles par les intéressés eux mêmes, au niveau essentiellement de leur rapport à la participation, comme nouvel espace d'expérimentation de la gouvernance.

Les associations, pourraient très bien percevoir le rôle complémentaire qu'elle ont pu jouer dans certains pays en dispensant des cours ou des formations aux jeunes du quartier, soit en mettant à leur disposition un prêt accessible qui leur a permis de réaliser partiellement leur construction l'exemple du Maroc ou au Brésil.

Tout ceci démontre le danger des simplifications abusives, et montre bien le caractère multidimensionnel qu'il faut accorder aux processus sociaux regroupés par commodité sous

ce vocable, qui comme tous processus nécessitent un temps de maturations pour qu'ils expriment totalement leurs effets.

A l'échelle de Sidi Salem, on a assisté à la mise en place d'un processus de construction du groupe social habitant dans le bidonville comme entité collective sur le double plan de sa reconnaissance en tant que groupe par l'administration et sur le plan de son auto connaissance de son auto identification comme acteur collectif. L'association du quartier étant dirigée par un médecin , ce qui se considère comme les enfants de la première génération de « bidonvillois », plus instruits, pouvant se positionner, de par leur instruction et leur facilité de contact avec les techniciens, en situation d'interface, d'intermédiation sociale entre les techniciens et la population.

Ce qui peut se comprendre aisément si on raisonne en termes de bilan chiffré des taux de recouvrements mais un peu moins si on voit les choses du point de vue des processus de communautarisation enclenchées par les interventions et en terme de stratégies d'acteurs.

Les chiffres relevés lors de l'évaluation à mi-parcours paraissent à cet égard éloquents : 50% des ménages concernés dans le site concerné avaient acquitté une partie de leur quote-part et sur cet ensemble, 30% seulement avaient réglé totalement leur dettes vis à vis de l'opérateur. Par ailleurs, ces taux montrent surtout des disparités à l'intérieur du site entre les chefs de ménages, sans qu'il y ait apparemment des principes explicatifs clairs et incontestables.

De ce point de vue, il semble bien que les facteurs « d'importunité » principaux du programme ne sont pas venus d'une véritable propension des populations à ne pas participer, mais de l'absence d'une stratégie claire et univoque de traitement de l'habitat précaire par les pouvoirs publics. Comment solliciter la participation financière des plus démunis si d'un autre côté, on répand des signaux contradictoires concernant des opérations de relogement « gratuites » en habitat social pour d'autres populations démunies ? Tout le succès de la mobilisation participative au niveau local, serait emporté du jour au lendemain par des actions de ce type.

### 7- Les habitants

L'immensité de l'effort consenti est souligné sans arrêt par les gens du quartier, dont la majorité vont même jusqu'à trouver que l'Etat n'a pas fait grand-chose pour eux sinon leur construire un logement rudimentaire. La position est un peu différente pour certains où on

reconnaît assez généralement l'importance des travaux d'aménagement et la part directe de réalisation par l'Etat.

Toutefois dans les deux cas, les positions qui s'expriment sont assez convergentes : il revient bien à l'Etat de concevoir et imaginer les projets en tenant compte des populations auxquelles ils s'adressent des projets adaptés, donc, et d'établir des modes de consultation et d'information pour que les pratiques soient bien comprises et adoptées par les habitants. Les habitants ne doivent pas faire uniquement ce que le projet prévoit en définitive de leur part comme participation (construire, payer...), mais les efforts qu'on leur demande doivent être mesurés et étalés dans le temps, les plus pauvres devant nécessairement être destinataires de mesures d'aide renforcée. Enfin, l'intervention dans l'habitat et l'équipement devrait se faire en intégrant également des activités pour les jeunes : la population fait donc savoir son désir de travail mais, en phase actuelle, demande davantage d'emplois que de participation active ou de support à l'initiative.

## 2-2 Les politiques au futur et le futur de la zone

### **Finalisation d'un projet inachevé**

La prochaine étape attendue est l'acquisition du titre de propriété. Cette étape perturbe les habitants, car ils ne savent pas exactement comment les choses vont se passer les carences informatives sont donc toujours aussi réelles. Les revendications pour un réel achèvement des aménagements et les récriminations contre les 'manques' de l'équipement et de la gestion urbaine sont beaucoup plus fortes...

### **3- Mise au point sur les facteurs limitant les efforts dans la résorption de l'habitat précaire**

Notre travail a tenté de mettre en évidence quelques raisons récurrentes aux échecs enregistrés dans cette opération ; il a également permis de relever certaines faiblesses ou défaillances qui conduisent à des constats qui n'incriminent pas le type d'intervention en soi, mais obligent à s'intéresser à l'impact des conditions sur le site étudié, d'une part, et à se méfier d'une application systématique et par conséquent des effets limités sur le développement urbain.

- **Sur le plan urbanistique**, l'étude de cas révèle que ces opérations ont joué un rôle déterminant dans le développement urbain de la ville. En ce qui concerne, ce lotissement, il est jugé de manière plutôt négative : densités excessives, manque d'espaces publics, voiries minimales, esthétique et paysage « bidonvillisés », le tout aggravé par un site difficile exposé aux risques d'inondations.

D'autres aspects relatifs à l'aménagement urbain sont également soulignés, notamment la situation d'exception due au caractère ouvertement non conforme aux normes, laquelle rend de plus en plus nécessaire la constitution d'un corpus normatif adapté. On relève encore les difficultés en matière d'équipements et d'urbanité ; ces opérations ne réussiraient pas nécessairement à doter le site d'un niveau satisfaisant d'équipement quand les conditions de départ sont très défavorables, exigeant dès lors un réel « rattrapage » urbain. Les qualités d'urbanité du site sont donc souvent dues à la seule qualité antérieure de ce dernier, et non à un effet de l'opération.

#### **Sur le plan de la qualité des paysages et celles de l'architecture**

A ce propos, il nous semble que l'aspect architectural est le parent pauvre des opérations de relogement. Du bidonville à l'aspect de « casse de voiture » ou de décharge publique, on passe dans la phase intermédiaire, à une physionomie de chantier en éternel inachèvement, avec ses fers en attente et ses briques nues, et par endroits, le lotissement offre un ensemble uniforme de logements répétés à satiété et dont les jonctions sont mal ajustées.

Si la plupart des critiques à ce niveau appellent à des efforts plus soutenus de conception au départ, de suivi en cours de réalisation et de meilleur contrôle à posteriori.

Le constat qu'il faut d'emblée dire pour désigner réellement le paysage des quartiers de relogement n'est pas réjouissant tellement les amas d'ordures et d'immondices constituent une agression visuelle omniprésente. Et presque partout bétail, volaille, etc... se nourrissent dans les décharges sauvages et s'abreuvent dans les eaux fangeuses de ces espaces abâtardis qu'on appelle terrains vagues, etc. Les enfants y jouent à longueur de journée, et à moyen ou long terme, ceci ne peut être sans risque sanitaire et environnemental.

Par ailleurs, l'étude note aussi pour certains cas où il ne manquerait pas grand chose pour donner une meilleure allure. En revanche, ceci n'empêche ni le bien fondé de la critique, ni la nécessité de mettre en évidence une véritable réalité des cas les plus criants de réalisation

ou de gestion bâclées, mais renvoie clairement à une question d'option et de balance entre alternatives.

**Sur le plan technique**, ce sont des opérations jugées difficiles et les maîtres d'ouvrage s'y sentent dépassés en termes de compétence. D'une part, parce que l'introduction des équipements techniques et des aménagements de voirie et d'espaces publics y sont périlleux, plein de surprises et coûteux ; d'autre part, parce que le rythme et les modalités d'auto-construction leur échappent largement, surtout en l'absence de tout déploiement d'un encadrement technique ou architectural.

**Sur le plan social**, ces interventions semblent toucher plus directement la population initialement ciblée, mais également moins perturbée dans son mode de vie. Les plus défavorisés dans ces opérations profitent, tant bien que mal des améliorations globales en équipement, en service et en desserte. L'analyse du rythme de construction et les difficultés, matérielles comme psychologiques, rencontrées par les ménages encore en attente de l'amélioration du logement, montrent également que la résorption n'est pas nécessairement le remède universel aux situations de grande pauvreté et que son application demande aussi des mesures d'accompagnement pour les cas défavorisés, complexes ou litigieux. A l'inverse, la réalité suggère que les populations les plus solvables se satisfont difficilement des standards, parfois limite, des tailles de parcelle ou du confort, et peuvent alors être tentées par « l'évasion sociale ».

Mais il va sans dire que les plus défavorisés ont subi autant de mouvements conjoints de repli et de différenciation qualifient le lien social prévalent au lotissement de Sidi Salem et établissent de nouvelles idéalités qu'on peut résumer par le modèle de "home-centered". Ce glissement de sens et de pratiques peut-il être interprété comme une atomisation du groupe ? Le relogement, moyen d'accès à plus de confort, conduit-il nécessairement vers la délitescence du lien social ?

### **Sur le plan économique**

Un des problèmes majeurs de ces opérations, attesté dans ce site, reste celui du recouvrement des coûts, dus, essentiellement à un refus de la population de payer. Quant aux effets de développement économique entraînés, ils sont difficiles à évaluer et peuvent donc être utilisés comme critère discriminant. On note enfin que ces opérations n'ont pas nécessairement

mieux « pensé » les projets d'accompagnement économique ou financier (par exemple, le problème du crédit) ni la complémentarité amélioration habitat / activité économique.

Les « leçons » à tirer de ces formes d'intervention sont donc nuancées. Elles renvoient, une nouvelle fois, à la nécessité de prise en compte du système urbain local ainsi que des caractéristiques propres du site.

## **CHAPITRE IX**

*"INTERFERENCE DE L'ETAT ET RECONNAISSANCE  
LEGALE »*

*La restructuration de Beni M'Haffeur »*

## Introduction

Dans l'habitat « non réglementé », illicite « l'état s'inscrit en pointillé, mais exerce malgré tout un rapport de domination pour la définition et l'imposition du légitime » (1).

Enfin, ce chapitre relève de cette problématique, en lien étroit avec la question de l'évaluation des politiques publiques, et vise à analyser l'ensemble des valeurs, des normes et des pratiques institutionnelles, à l'origine de la restructuration des zones d'habitat précaire.

Des projets d'amélioration de plus grande envergure décidés au niveau national et qui ont connu leur plus grande vogue à la fin des années 80 sous le terme générique de « restructuration » conformément à l'ordonnance n° : 01-85 du 13/ 08/1985, qui procède à la régularisation de certains quartiers à travers le territoire national.

Dans leur version pragmatique, ces actions tentent donc de faire avec l'existant et de réduire les dysfonctionnements les plus manifestes, et dans leur version développementaliste ou humaniste (2), elles s'appuient sur le constat selon lequel les populations défavorisées déploient plus facilement des capacités d'intégration sociale, économique, culturelle, dans ou à proximité, de milieux urbains préexistants. Dans la plupart des cas, ces derniers se caractérisent en effet par un bon niveau d'équipements, de services, d'activités, de commerces ainsi qu'une offre plus variée en termes de mobilité physique lesquels constituent de véritables ressources pour les populations pauvres.

Cette posture se fonde sur une appréciation réservée à propos des possibilités de résolution massive, par les acteurs publics, des problèmes présents et à venir posés par l'habitat des plus défavorisés.

En effet, certaines actions engagées par les pouvoirs publics, durant les années 80 à l'échelle de la Wilaya de Annaba sur des paramètres à caractère isolé, ont généré des projets assez variables.

Certains projets de restructuration sont les héritiers directs d'un mode d'intervention ancien à Annaba, la réalisation de programmes d'urgences dans le cadre de la lutte contre l'habitat précaire à travers des logements préfabriqués dans le cadre de (l'auto-construction) effectuées par les grandes entreprises nationales et érigés sur des sites non préparés pour recevoir ces interventions sur le coté sud ouest (l'axe Annaba-Berrahal). Ces opérations étaient censées évoluer avec le temps vers des formes définitivement équipées et construites. Néanmoins, leur évolution a stagné et ont eu à faire face à des problèmes difficiles d'extensions, d'empiètement et notamment du déficit en équipements.

D'autres projets de restructuration sont réalisés sur l'habitat illicite qui se localisent à Sidi Harb (commune de Annaba), Chebbia et Essarouel (commune d'El Bouni), Kharraza et Oued Zied (commune de Oued El Aneb). Les restructurations entamées sur ces tissus ont généralement un impact plus sur la reconfiguration viaires, la question des alignements, etc... ils posent toutefois des problèmes d'habitabilité, particulièrement quand l'éloignement se combine avec un faible niveau d'équipements sociaux et collectifs.

**Si la restructuration** présente des avantages opérationnels et suscite toujours de grands espoirs, tant chez certains acteurs publics que parmi la population, **elle a aussi montré ses limites**. En amont, on note la surconsommation du foncier, la baisse des possibilités de subvention du budget général de l'Etat. En aval, le ralentissement de ce type d'intervention, ou, au moins sa remise en question, tournent autour de trois questions : l'efficacité du ciblage des bénéficiaires de la subvention de l'Etat ; le caractère dispendieux de l'utilisation du sol, qui donne naissance à un tissu urbain décrit comme trop éclaté, et jugé « sans qualité » ; la contestation des promoteurs immobiliers et de la filière des constructeurs formels qui estiment être dépossédés de leur champ d'action par la généralisation de l'auto-construction (3).

En concentrant notre analyse sur le quartier Beni M'haffeur, l'étude préconisera donc l'inscription du quartier dans le programme global de restructuration. La proposition se justifierait d'autant plus que ce quartier spontané joue un rôle de plus en plus stratégique à l'échelle urbaine et en raison de la réputation liée à sa complexité. Il s'agit également de comprendre les effets produits par ce type de programmes urbains et voir de quelle manière, ils peuvent renforcer la précarité des conditions de vie et de la situation résidentielle des populations concernées, et les pousser à recourir à des mécanismes de défense qui tendent à assurer leur intégration en milieu urbain.

Dans un contexte urbain et social « dominé », le conflit externe est un moyen de résistance, mais aussi de consolidation sociale. On traitera ici des aspects les plus institutionnalisés à travers les interférences avec les administrations locales, les représentations et pratiques spatiales à l'initiative des citoyens, et la compréhension que les habitants « légitimés » du quartier ont d'eux-mêmes, de leur appartenance à la ville et à leur espace résidentiel. On cherche à comprendre, surtout, en prenant en compte les discours, mais aussi les comportements et les situations, comment les individus gèrent une identité réinventée et négociée en permanence.

Les méthodes de collecte de données ont consisté en la recherche des modes d'occupation foncière donc identifier l'utilisation du foncier sur la base des usages de l'espace par les occupants, l'administration d'un questionnaire auprès des ménages et le recours à des entretiens avec les

notabilités et avec des personnes-ressources. Avant le démarrage des opérations de collecte, une reconnaissance du site a été faite avec un double objectif :

- Observer la configuration et l'organisation socio spatiale du quartier, ainsi que la connaissance de la configuration de la relation population-logement dans un espace dégradé et ses répercutions sociales, économiques et urbanistiques.
- Observer le comportement des acteurs urbains par le suivi des équipes de techniciens des services de l'urbanisme dans des quartiers en voie de régularisation, ceci pour appréhender les formes d'interaction qui s'instaurent entre ces acteurs publics et les acteurs populaires.

### Présentation du quartier :

Accusé de dégrader et de pervertir l'urbain, Beni M'haffeur, représente un espace à part, une enclave fonctionnant sur le principe de la ségrégation et de l'agrégation (4) étant bâti sur un monticule (dune) qui lui donne l'image d'un village perché. Le quartier datant de la période coloniale fut appelé avant 1954 « Beni ramassé », l'utilisation du terme par les « Annabis » pour sanctionner symboliquement tout comportement issu de l'exode rural, auraient transporté un « savoir faire » incompatible avec le mode de vie citadin. La formule peut être particulièrement insultante, traiter quelqu'un de « ramassé », c'est l'injurier le défier, chercher à l'offenser, pour dire que le terrain devient territoire et réceptacle d'une différence et anomalies « honteuses » qui compromettent et discréditent ses habitants.

On mesure alors le caractère communément stigmatisant et disqualifiant de cet espace résidentiel, autour duquel se cristallise une identité négative( photos 18 et 19).



Photo n° 18 : bâti sur un monticule (dune) qui lui donne l'image d'un village perché.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 19 : M'haffeur : Espace de la ségrégation et de l'agrégation.

## **1-Etude à l'échelle macro**

On examinera successivement l'histoire collective racontée par les habitants, l'évolution de la population et ses caractéristiques socio économiques, la composition de l'environnement social ainsi que les caractéristiques intrinsèques du site et celles relatives à son urbanité.

### 1-1.Histoire collective du site

L'histoire collective est particulièrement importante dans ce site en raison du caractère ancien et non résolu des problèmes posés. Sur le site, les habitants les plus anciens évoquent un quartier de constructions concédées à titre temporaire à des populations originaires de la Kabylie, de Guelma ou de l'Edough économiquement défavorisées. Ces arrivées de ménages extérieurs tolérés par l'administration française, contre gratification et octroi de certificats d'occupation provisoires à 32%. Après l'indépendance, le terrain servant d'assiette au lotissement appartenait à l'état au titre de « coopératives religieuses musulmanes » constaté par procès verbal de remise en service de la colonisation dès Novembre 1963 ; et concédé par la suite à la commune de Annaba en 1978.

Ce n'est qu'à partir des années soixante, que le phénomène de densification du quartier a pris une ampleur considérable notamment par des urbains, ce qui se considère plus le produit de la mobilité intra urbaine que de l'exode rural (voir carte n° 7) .L'enquête réalisée en 1979 dans le cadre d'une mission expérimentale d'intérêt national avec le concours du Groupe huit dans le cadre du programme des Nations Unies pour le développement , permet d'en évaluer l'importance.

Ainsi, le développement du quartier s'opère sous l'impulsion de plusieurs facteurs : le premier facteur déterminant et celui de l'offre de logements qui n'a pas pu satisfaire la très forte demande, notamment celle des couches sociales à revenus modeste.

Le second facteur réside dans la dynamique qu'a pris le marché foncier parallèle, sous la pression de la demande, un mouvement important de transactions immobilières, avec une vraie fièvre spéculative.

### 1-2. Environnement et accès

Le quartier de Beni M'haffeur se situe sur un piémont rocheux au nord de la ville de Annaba et domine largement le centre de la cité (altitude de 80m). Orienté nord-sud dans sa plus grande dimension, ce quartier couvre une dizaine d'hectares (650mx150m) environ compris entre la route Beni M'haffeur à l'Ouest et le cimetière chrétien à l'Est. En bordure du site, le terrain descend brutalement vers les voies qui le cernent notamment au Nord et au Nord-Ouest. Cette situation est

# CARTE/ VILLE

surtout vécue comme une calamité à grimper à pied, moyen de déplacement dominant et décriée surtout, pour son exposition maximale aux vents violents, contre lequel le quartier et les constructions n'ont aucune protection.

Beni M'haffeur par l'avenue du colonel Chabou, se trouve à 1 Km 500 de l'A.P.C de Annaba et bénéficie en conséquence de la proximité des grands équipements centraux (administratifs, sanitaires, scolaires, culturels, sportifs, etc...).

De plus, le quartier se situe à proximité d'un nœud important de voies de communication : Cw 26 vers Seraïdi, pénétrante vers quartiers Ouest, pénétrante vers quartiers Nord, Cw 22 vers le centre et le carrefour a été conçu pour permettre un accès au quartier depuis toutes les directions, par la route de ceinture Nord qui permet l'accès automobile. Pour parfaire cette communication, la création de la voie carrossable en bordure Est du terrain, participe à désenclaver le quartier, mais se limite en fait à l'extérieur du site, et autour desquels se greffent plusieurs activités commerciales ( voir carte n° 8) .

Caractérisé par surtout un ordonnancement non conforme aux plans d'urbanisme, celui-ci présente des artères sommaires et une occupation du sol assez dense qui ne laisse de place qu'à des ruelles parfois tortueuses (voir carte n° 9). Devant ce qui peut apparaître comme un monticule lui donnant l'image d'un village perché, cette mise en relief qui contribue à le rendre plus visible, se justifie selon le témoignage des premiers habitants par l'état naturel du site au moment de son occupation en 1898. Progressivement, le quartier devint un lieu de convergence et son développement se fit plus accéléré. En 1998 (d'après le recensement général de la population), on recensait dans le quartier 1614 ménages et totalisant 5000 habitants. Avec une densité d'environ 600 habitants /ha.

# CARTE/ QUARTIER

# LOTISSEMENT

### 1-3. Population

C'est une des grandes questions classiques des bilans, puisqu'elle évalue la population du site et permet d'évaluer le projet en termes de cible. Quant aux caractéristiques socio-économiques des populations installées sur le site, elles font apparaître une certaine hétérogénéité. L'origine socio professionnelle dénote des activités économiques qui, plaident dans leur majorité, pour une forte intégration dans la ville. Ce quartier cependant a capté une bonne partie de couches inférieures (une dominance de critères indicateurs de pauvreté). C'est une forme de réappropriation de l'espace urbain alternatif porteur d'une nouvelle conception d'organisation et de gestion urbaine.

Les ménages sont à dominante de la forme nucléaire (près de 65%). La taille moyenne est de 6.76. La distribution s'apparente à une distribution normale : dominante de taille moyenne (40% de 5 à 7 personnes), près de 20% de petits (3 personnes maximum) et de grand (7 et plus) par ménages.

Un chef de ménage sur 5 est âgé de plus de 60 ans mais les moins de 40 ans représentent toutefois près de 40%, ce qui en fait une population de ménages assez diversifiée. Malgré les bonnes performances enregistrées par ce quartier se justifiant, en plus de sa situation décrite précédemment, en l'occurrence sa forte proximité au centre-ville et qui pourrait notamment jouer en faveur d'une fréquentation scolaire accrue, l'aménagement de réseaux des transports, permet une très bonne redistribution des familles dans l'espace urbain.

- 15% des chefs de ménages ont le niveau secondaire ou supérieur.
- Un grand nombre d'entre eux sont inactifs (plus de 2 ménages sur 5). Les actifs sont ouvriers, commerçants, fonctionnaires, travailleurs des services, etc.... Près des ¾ des chefs de ménage actifs assurent des revenus qui semblent assez faibles : la moitié de ceux qui déclarent un revenu, ne limitent en fait à l'extérieur du site, et autour desquels se greffent plusieurs activités commerciales

### 1-4. Intégration urbaine

Des appréciations positives du site dominant quant aux qualités potentielles de celui-ci. Elles sont relatives à l'articulation à la ville, accessibilité en termes de transports publics, accessibilité par rapport au travail et aux équipements collectifs mais aussi par rapport aux services et commerces qui sont invoqués.

Ce sont souvent les plus jeunes, les moins pauvres, les instruits qui arrivent à se projeter dans l'avenir: si l'Etat « fait son devoir, la zone pourrait être très bien », mais la crainte que le reste des aménagements ne suivent pas est extrêmement présente chez nombre d'interviewés.

Cependant, les interviewés s'accordent assez généralement pour reconnaître les améliorations connues ces dernières années, surtout l'ouverture des boulevards, et, l'implantation de nouveaux

quartiers légaux dans l'environnement immédiat qui ont, à leur tour, facilité la densification en commerces et services.

## **2-Etude à l'échelle méso**

Nous n'en aborderons que deux aspects : l'appréciation de l'équipement des lieux proches du logement d'une part, d'autre part le voisinage espaces associés, comme relation et organisation sociale.

### **2-1. Occupation du sol**

Caractérisé par une propriété foncière légitime<sup>(1)</sup> et un ordonnancement non conforme aux plans d'urbanisme, celui-ci présente des artères sommaires et une occupation du sol assez dense illustrant l'exploitation désordonnée et non planifiée de l'espace, qui ne laissent de place qu'à des ruelles très souvent tortueuses. De plus, la topographie très contraignante du site rend très difficile toute urbanisation dans les parties Nord et Nord- Est du périmètre de l'étude. Il s'agit d'un terrain à 2 niveaux nettement décrochés compris entre le bâti actuel et la voie Nord, Nord- Sud du cimetière chrétien.

Les habitations pour la plupart à simple rez-de-chaussée, sont de qualité très variable compte tenu de la nature même des matériaux mis en œuvre : tôle, pisé, parpaing. Le site compte au total 763 logements dont l'état est généralement améliorable (exception faite de certaines maisons en pisé très érodées) situées essentiellement en limite Est du quartier et qui pourrait être précisé comme suit :

**Tableau n° 14 : Etat des constructions dans le site.**

Etat des constructions	Bon état		Moyen état		Mauvais état	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
logements	134	17,55	187	24,43	442	58,02

Source : enquête personnelle 2003-2005.

Il y a en effet dans certaines parties du site une incidence très nette de la pente du terrain sur la qualité du bâti d'une part, cette incidence peut se traduire par la définition de 3 sous quartiers :

<sup>(1)</sup> Comme le souligne Safar- Zitoun M, le statut d'origine du bien transigé, authentifié auprès d'un notaire, des actes de cession sous-seing privé impliquerait l'existence de témoins qui enregistraient la déclaration de vente et qui se portaient garants, de son « authenticité », grâce à une pratique de solidarité communautaire fortement structurée. Stratégies patrimoniales et urbanisation Alger 1962-1992, Paris, L'Harmattan, p 134).

- Sous quartier n° 1 Beni M'haffeur Sud : zone de pente douce, avec un état du bâti bon, sauf en bordure Est, infrastructures acceptables par rapport à l'état général, surface 2,9 ha population de 1697 habitants.
- Sous quartier n° 2 Beni M'haffeur Nord surface de 4,2 ha population de 2410 habitants, pente forte jusqu'au Marabout (20% et plus, le bâti est moyen ou mauvais en bordure Est (extension récente), infrastructure dégradée.
- Sous quartier n° 3 Beni M'haffeur Ouest : surface de 1,3 ha population 790 habitants, pente très forte (localement plus de 50%) bâti et infrastructures très dégradées.

Le développement du tissu du quartier montre expressément l'exploitation désordonnée et non planifiée de l'espace.

## 2-2. Equipement du quartier et activité

Les seuls équipements situés dans le périmètre de l'étude se limitent à un centre de soin, une école primaire, une maison de jeunes, un marché, une antenne A.P.C, un centre d'imagerie et des activités représentées par de petits commerces le long de la pénétrante Sud-Ouest (rue Ferrad Mohamed).

En dehors de la desserte automobile périphérique voie carrossable à l'Ouest et au Nord, la voie d'aération reliant la voie Est à l'axe Nord -Sud, le réseau viaire à l'intérieur est extrêmement irrégulier, les circulations intérieures sont des cheminements piétons en terre très accidentés car soumis à une très forte érosion due au ruissellement des eaux pluviales (défectuosité du réseau des eaux pluviales). Dans la plupart des cas, les habitants ont procédé eux-mêmes au revêtement des chemins les protégeant ainsi de l'érosion : Il s'agit de réalisations souvent de moyenne qualité : rampes et escaliers (béton et dallages), murs de soutènement, d'autant plus que la pente de l'axe principal évolue du sud au nord : 5 à 10% au Sud, 15 à 20% et plus au centre et les cheminements transversaux qui rejoignent la route de M'haffeur en pente parfois supérieure à 50 % . Ces interventions restent malheureusement très ponctuelles pour avoir un impact à l'échelle du quartier.

### ***2-2-1. En matière d'assainissement***

Il existe un réseau d'assainissement raccordé au collecteur de la route de Beni M'haffeur (collecteur). Le réseau très déchaussé par l'érosion des chemins est relativement dégradé à cause de l'absence de protection a été repris , certains tronçons réalisés ainsi que de nombreuses réfections du réseau ont été effectuées par l'Etat dans le cadre de l'opération de restructuration ,entamée en 1996. Actuellement la totalité des logements sont raccordés.

**2-2-2. L'adduction à l'eau potable**

La situation élevée du site par rapport aux réservoirs d'eau potable (les crêtes) ne permet pas la desserte des zones hautes du quartier. Dans les zones de faible altimétrie (les deux premiers sous quartier) les habitants peuvent bénéficier d'une pression suffisante. Tandis que au niveau du troisième sous quartier le raccordement à la conduite principale (Beni M'haffeur) n'est pas généralisée, actuellement 41% des habitations disposent de l'eau potable à domicile, pour le reste l'approvisionnement en eau se fait à partir de bornes fontaines (2 bornes fontaines) pour l'ensemble du sous quartier.

**2-2-3. Branchement à l'électricité et au gaz de ville**

Le quartier est alimenté dans sa totalité à partir d'une moyenne tension aérienne. En revanche le branchement au gaz de ville amorcé dans la partie Sud ne concerne que 7% du quartier d'après les données fournies par l'A.P.C.

Il faut souligner par ailleurs, que Beni M'haffeur bénéficie d'un éclairage public très irrégulièrement réparti notamment au niveau du sous quartier trois, le long des chemins principaux.

**2-2-4. Le statut foncier**

L'occupation du site pendant la période coloniale, voyait les autorités coutumières morceler à volonté le terrain considéré comme "vacant et sans maître" et le distribuer aux populations autochtones et ont ainsi poussé à son occupation spontanée.

Ces arrivées de ménages extérieurs tolérés par l'administration française, contre gratification et octroi de certificats d'occupation provisoires à 32%, après l'indépendance, le terrain servant d'assiette au lotissement appartenait à l'état au titre de « coopératives religieuses musulmanes » constaté par procès verbal de remise en service de la colonisation dès novembre 1963 ; et concédé par la suite à la commune de Annaba en 1978.

Mais on aura dès lors assisté à des chefs de quartier reconnus ayant contribué à alimenter une filière d'auto-construction dans sa majorité sans respect de la réglementation urbaine, ne faisant référence à aucun cadre juridique existant.

Les tentatives de réformes ont cherché à généraliser la constatation des droits fonciers par la transcription des droits coutumiers au registre foncier. Dans l'ensemble, ces tentatives, destinées à transformer les modes de détention traditionnelle en droit de propriété, sont restées infructueuses,

vu l'incapacité de mobilisation financière des ménages qui constituent autant de variables à prendre en compte pour déterminer l'accessibilité au sol. En réalité 59 % environ des habitants sont propriétaires, 36 % sont locataires et 10% sont logés gratuitement. Il faut toutefois préciser que la grande majorité des propriétaires du bâti ne sont pas encore propriétaires détenteurs de titres de propriété. Les seuls biens mentionnés du domaine public sont l'école primaire et le centre de soins.

#### ***2-2-5. La location : un modèle urbain alternatif***

En définitive, la composition du quartier donne un éclairage différent de l'idée qu'on se fait habituellement de lui, à savoir celle de zones irrégulières (au plan juridique) et envahies spontanément. Il demeure, cependant une zone d'accueil fortement rentabilisée par des pratiques locatives intenses. Cette pratique revêt une dimension économique déterminante, en ce sens qu'elle s'inscrit dans une stratégie de production de revenus autant pour les propriétaires que pour les locataires eux-mêmes. A ce titre, la faiblesse des coûts de location (3500 DA/mois) peut être un facteur d'attraction vers ce quartier. Il faudra tenir compte des avantages de la situation que procure un tel quartier par rapport à la ville.

#### ***2-2-6. Les espaces libres associés***

L'espace libre est, en quelque sorte, l'espace non privatif, associé dynamiquement au bâti, à tous les niveaux de la hiérarchie spatiale du quartier.

A l'échelle de l'îlot, les chemins piétons, les accès, les espaces naturels, qui participent à l'organisation spatiale, sont des espaces libres associés, leur fonction est également variée, et les pratiques peuvent se superposer. En effet, les cheminements piétons représentent des axes de circulation, mais aussi des lieux de communication, des espaces ludiques, des exutoires d'eaux. Ces lieux constituent des espaces structurants avec un grand degré d'intimité, mais, en fait, ce sont les gens qui donnent leur propre logique spatiale à celui-ci.

Le droit coutumier y naît avec le sens communautaire, les espaces collectifs sont autocontrôlés par le jeu des mitoyennetés qui s'établissent ( voir photos 20 et 21).



Photo n° 20 : Les espaces collectifs sont autocontrôlés Photo n° 21 : Les cheminements piétons sont aussi des lieux de communication.

Cliché : Moussannef C.

### 2-3. Intégration sociale : voisinage, relations et organisation sociale

Les habitants parlent assez volontiers du voisinage et expriment sans détour leurs positions sur sa composition, racontent les ambiances quasi-familiales vécues dans leur quartier, où les portes sont toujours ouvertes et où il suffit de taper sur le mur pour que la voisine accoure. Ils peuvent parfois s'en plaindre en versant dans le registre des conflits.

L'interview montre une cohésion forte, intelligible par le fait d'être plongés ensemble dans un milieu social jugé hostile, et dans ces conditions précaires qui ont alimenté ces solidarités interpersonnelles faciles à observer sur le terrain. Il faut cependant souligner qu'un certain nombre de commentaires sont formulés à l'égard de ceux d'entre eux qui ont commencé à « décoller ». Ce clivage externe en cache un autre, actuellement plus faible, mais potentiel : des différenciations internes, quoique liminaires, s'amorcent en effet. Si elles ne créent pas une vraie distance, elles l'annoncent et révèlent l'existence d'une certaine stratification sociale dans le quartier

#### ***2-3-1. Clivage par rapports aux quartiers résidentiels voisins : De la désorganisation spatiale à l'anomie sociale***

Le manque de moyens financiers, « le chômage » apparaît comme une fatalité qui touche « tous les gens sont systématiquement invoqués pour justifier une situation qui contraste avec l'architecture conventionnelle et par conséquent contredit l'appartenance harmonieuse. Les occupants des lotissements résidentiels avoisinants manifestent sans aucune équivoque, une distance sociale qui les sépare de leurs voisins. En effet dans leur imaginaire propre, le quartier Beni

M'haffeur est peuplé de dangereux voleurs, de bandits et de dealers souvent violents. Il s'agit toujours et quelle que soit la position des personnes interrogées dans la hiérarchie sociale d'insister sur l'immoralité du « M'hafri » pour affirmer la distance sociale par rapport à des individus qui même s'il disposent d'un capital financier parfois comparable, de les rejeter dans une extériorité condamnable.

Si les « M'hafris » ressentent le stigmate dans le regard dédaigneux qui se porte sur eux , ils se plaignent aussi d' être dévisagés avec mépris, de manière agressive ou même simplement avec curiosité indique que l'on est singulièrement visible dans l'espace urbain et rappelle que l'on n'y est pas intégré.

Ces témoignages sans être excessifs, ni en rupture avec l'observation quotidienne de terrain, peuvent laisser penser que la gestion du corps perçu comme vecteur essentiel de l'identité urbaine, se doit dès lors d'être géré à l'instar d'un véritable capital. Il s'agit alors de faire bonne figure à travers les exigences vestimentaires et de soutenir de façon honorable le regard des urbains établis en se fondant harmonieusement dans la foule, voire même en attirant sur soi l'attention de manière positive. Mais ceci permet-il aux habitants de valoriser leur inscription citadine ?

### ***2-3-2.Association de quartier***

Une ancienne association s'est créée, depuis 1996, apparemment à l'instigation des représentants. On retiendra toutefois la compétence déployée à établir des listes des habitants, à discuter avec les intéressés, à prendre position et à engager des négociations en articulation avec les services publics quant à l'amélioration du quartier.

Ils ne faut cependant pas faire abstraction de certaines opinions, qui perçoivent l'association comme un processus, une histoire bien commencée, mais mal terminée, en raison de la prévalence des intérêts individuels et de manipulations de certains membres.

### **3-Etude à l'échelle micro**

La richesse des données sur ce point est grande et complexe, car les variabilités individuelles nous paraissent les plus fortes.

### 3-1. Evolution de l'habitat dans le quartier et conditions de logement

Les situations ressenties en matière de logement restent très relatives 35% des ménages rencontrés sur le site occupent des logements dont la dominante encore visible sur le site est la forme mixte tôles / murs en briques ou parpaing seuls 29 % sont installés dans des constructions en rez-de-chaussée ou R+1 finis ou quasi- finis.

**La situation en matière d'acquittement des droits est variable**, plus de la moitié des ménages interrogés n'ont rien payé. Ceux qui n'ont pas payé se justifient par l'absence de moyens, les problèmes de mésentente entre héritiers ou l'impossibilité de mener de front le paiement et l'entretien de la construction. L'expression d'un refus de payer est toutefois explicite dans quelques cas qui estiment que le lot aurait du être gratuit, sur lesquels les habitants estimaient avoir des droits.

**Les frais engagés** : ceux qui ont construit ont investi pour la plupart environ 300000 DA (60% des répondants) ; 25% des répondants ont investi entre 300000 et 600000 DA. L'engagement moyen est de 280000 DA. On notera que très peu d'habitants ont établi une estimation exacte des coûts de la construction.

**Le financement des dépenses** de la construction repose sur des combinaisons de sources multiples où les emprunts familiaux, amicaux ou mobilisations de biens vendus : des bijoux. Aucun prêt formel n'est à ce titre évoqué.

**Le degré d'équipement du logement** est un indicateur tangible de l'état précaire de la construction et bien sûr aussi de la pauvreté de certains habitants : 49% souffrent d'inconfort de la disposition du WC (renvoyé au coin de la cour), un faible équipement en douche, disposition et surface importune de la cuisine à l'intérieur de l'habitation. La borne fontaine sur le site demeure encore un moyen d'accès à l'eau : elle concerne 30% des ménages. Moins de 20% disposent de l'eau courante à domicile grâce à l'installation de réservoirs.

**Les intentions futures** sont dominées par le désir de construire ou d'achever la construction.

En termes d'améliorations à l'égard du logement, un tiers des répondants enquêtés sur le site, estiment que l'opération de restructuration peut constituer une solution au problème de logement ; un autre tiers, pense qu'elle résout partiellement ce problème, une troisième partie enfin estime, que ce n'est pas une solution. L'interview permet d'affiner cette satisfaction mais oblige à séparer les différents cas de figure divergents sur ce point :

- Ceux qui sont en construction précaire : ils représentent plus de la moitié des occupants actuels du site, la qualité de l'habitation est médiocre, moins solide, leur vulnérabilité aux intempéries, au soleil, aux rats, etc... est aggravée. Les conditions matérielles constatées sur le site confortent ces difficultés : la plupart vivent soit dans la construction d'une partie de rez-de-chaussée « brute », soit dans un mélange de dur/baraque.

Le degré de confort est liminaire, le mobilier rudimentaire. Certains habitants mettent également en avant les matériaux bon marché et le caractère hâtif de la construction réalisée et craignent qu'avec le temps, leur œuvre ne tienne pas très bien le coup. **Un sentiment d'impuissance et de découragement domine**, qui se teinte dans certains cas de déclarations un peu pathétiques.

Le statut caractérisé par la location d'un côté et les prix relativement bas des loyers entraînent la négligence de la part des propriétaires et la dégradation du cadre bâti. La cohabitation des ménages et l'entassement conduisent à la paupérisation des lieux.

La densification du quartier a pour conséquence, le bouleversement du mode d'habiter de la maison traditionnelle. Les chambres deviennent des espaces plurifonctionnelles, ce qui conduit par conséquent à la surexploitation des lieux.



Photo n° 22 :Etat précaire des constructions.



Photo n° 23 : La borne fontaine :un moyen d'accès à l'eau.

Cliché : Moussannef C.



Photo n° 24 : Construction : mélange de dur/pisé.



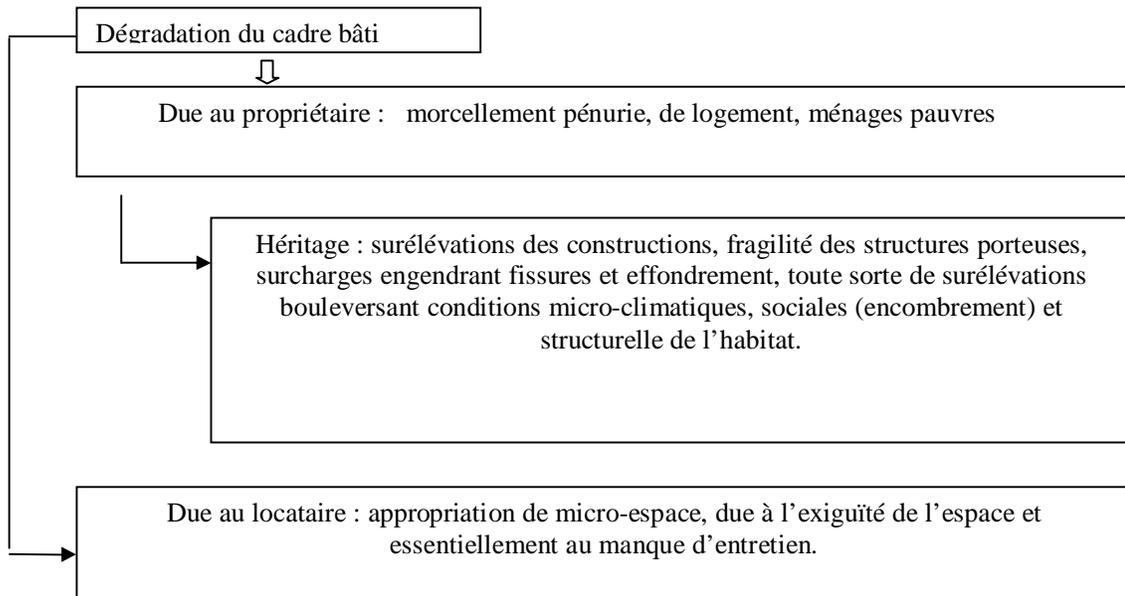
Photo n° 25 : Cohabitation et entassement sont à l'origine de la précarité.

L'habitant en adoptant l'espace à ses besoins, engendre des modifications physiques, changement du plan, partage des maisons, cloisonnement, transformations de la cuisine en pièce supplémentaire sur le patio, sachant que 29% des ménages y occupent un logement avec une seule pièce.

La cohabitation et l'entassement posent des problèmes liés à la promiscuité et sont à l'origine de la précarité. Le schéma suivant résume le processus de la formation, voire de l'aggravation de cette précarité.

- Ceux qui ont amélioré la construction : leur pourcentage doit se situer entre 15 et 21% des résidents. Ils sont plus satisfaits et commencent, de ce fait, à énoncer diverses qualités : non pas des qualités actuelles, mais futures, de leur logement. Ils pensent qu'il faudra encore des années pour atteindre la fin, mais l'amorce du processus les rend plus positifs, plus confiants dans l'avenir, ils restent néanmoins très propices quant à l'urbanité que leur procure le site(voir Fif n° 7).

**Schéma n°1 : processus d'aggravation de la précarité au niveau du bâti.**



Source : conception de l'auteur.

*Les façades*

La densité des constructions sur le versant Nord et Sud, et la disposition en terrasses, donne à l'ensemble une physionomie à la fois homogène et hétérogène, car produite par le côtoisement et l'affrontement d'éléments divers. Homogène parce que la juxtaposition des façades donne une silhouette qui épouse très parfaitement la forme du monticule sans aucune rupture brusque ou notable. Tandis que l'hétérogénéité est soulevée à partir de la chronologie de réalisation de certaines constructions se caractérisant par une morphologie qui reproduit l'image de la médina (par la structuration de l'espace, l'organisation des cheminements, la densité des constructions, la disposition interne des espaces et la relation avec l'extérieur). En revanche on assiste pour 20%, à des constructions extraverties caractérisées par de grandes ouvertures et la présence de balcons, reproduction analogique de certains caractères des constructions contemporaines, une architecture qui intègre les contraintes socio-économiques, les contraintes urbanistiques (5).

Par ailleurs, la typologie des façades qui s'établit n'obéit pas forcément à l'incapacité des occupants d'achever la réalisation, elle résulte également des contraintes créées par la mitoyenneté (un minimum d'ouverture existe, à part quelques « jours de souffrances » latéraux, ce qui pose par ailleurs des problèmes de ventilation et d'éclairage) (voir photos 26 et 27).



Photo n° 26 : Façades extraverties.



Photo n° 27 : Façades résultant des contraintes créées Par la mitoyenneté.

### 3-2.L'identification des usages et des pratiques communautaires

Par usage et pratique, nous entendons les servitudes d'intérêts privés ou conventionnels. Dans ce sens, l'importance des murs mitoyens, ou presque mitoyens (espaces très réduits entre deux constructions), fait du quartier un ensemble très compact, qui justifie l'existence d'une série de convenances au niveau des ouvertures, des vues, des prospects et de l'alignement.

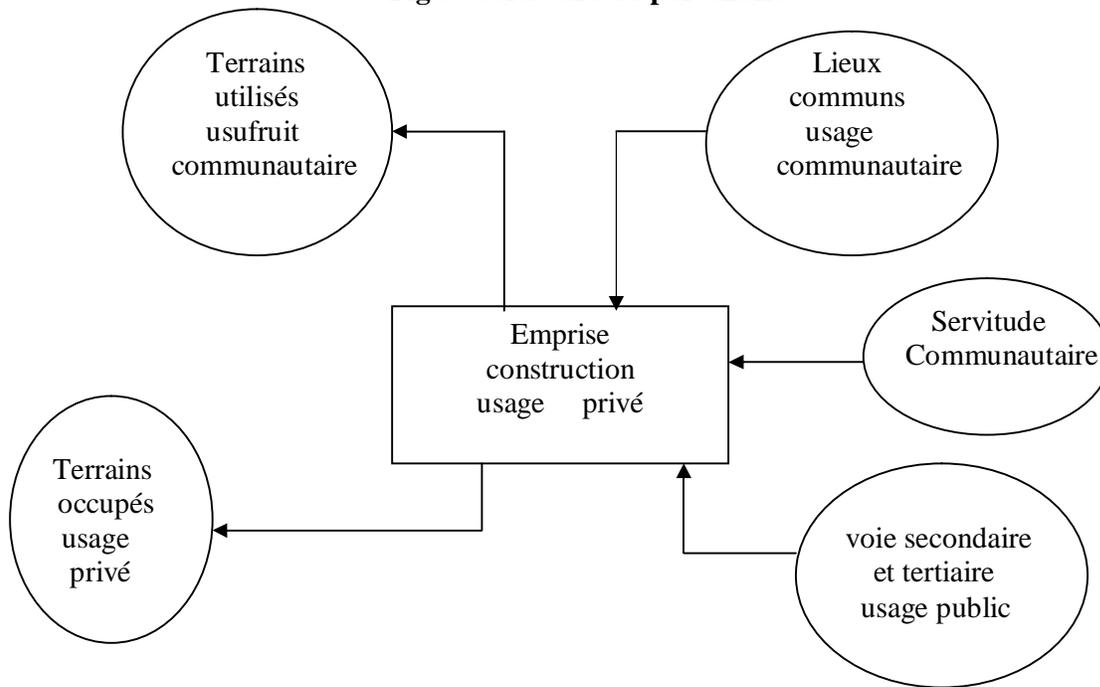
Pour la ventilation et l'éclairage, l'occupant réalise des ouvertures à une hauteur suffisamment élevée pour ne pas gêner le voisin. Il arrive souvent que dans ce quartier, les constructions situées en partie sur les parties pentues, donnent encore droit à une succession de plates formes dominant le voisin du dessous à des distances très variables. Combien même le prospect est un mode d'arrangement, d'observation mutuelle, il est aussi un espace de conflit potentiel ( Fig n°8).

## **4-Action de l'état face à la volonté de la stabilisation et la sécurisation des acquis**

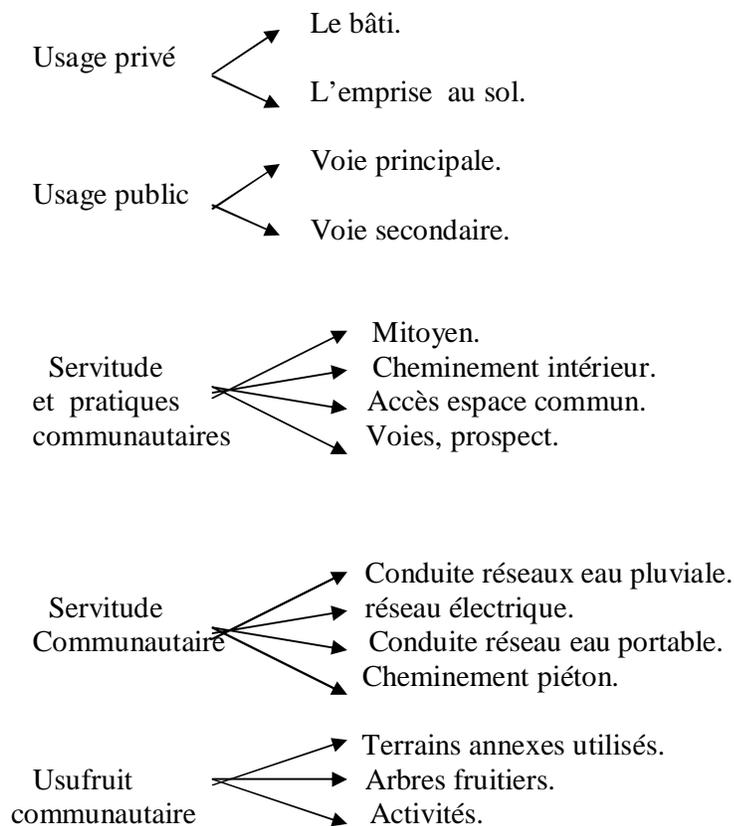
Quelques brefs éléments de présentation de ces opérations s'imposent. Le quartier de Beni M'haffeur, datant de l'occupation coloniale, en grande partie durcifié a, à maintes reprises, fait l'objet de projets de déplacement. Plusieurs raisons justifiaient ce dernier. Le fait que c'était une installation provisoire qui devait céder tôt ou tard la place à des travaux d'urbanisation est probablement le motif le plus ancien.

Si, parmi les habitants, il y en a encore qui organisent leur survie, à cause de sa visibilité, Beni M'haffeur, n'a cessé d'être la cible de projets de rénovation qui lui préféraient des formes plus esthétiques de développement urbain. Dans les années 80, par exemple, un projet de relogement dans des immeubles le long de la route du cimetière chrétien à l'Est servant de "contresorts", permet au quartier d'ailleurs de se camoufler des regards gênés. Cette opération s'est soldée par des déplacements partiels, les départs étant de plus très rapidement comblés par de nouveaux arrivants. En 1992, un déplacement proposé vers le site de Sidi Harb, Sidi Salem et Boukhadra, est également rejeté par les habitants au même motif. C'est alors qu'une esquisse définitive de projet de restructuration sur place est alors élaborée par l'Etat qui semble exprimer le souhait dominant des habitants : « rester sur place ».

**Fig 8 : Structure du parcellaire**



**Fig : Typologie des usages :**



En réalité, l'enjeu dans ce quartier a été de remédier au plus pressé en luttant avec « les moyens du bord » contre toutes les nuisances dont pâtit celui-ci. A cet effet, des actions d'améliorations ponctuelles ont été beaucoup plus nombreuses qu'on ne croit ou qu'on ne le sait officiellement : en effet une partie significative de ces actions ne relèvent ni de programmes ni de politiques écrites ou édictées, mais sont le résultat d'une gestion politique et socio – spatiale au quotidien : négociations au coup par coup entre autorités locales, bureaux d'études et populations.

S'il est important d'en faire mention, c'est parce que d'une part, sur le plan matériel, elles ont constitué des améliorations objectives, même si elles sont minimales par rapport à la vie quotidienne des habitants et que d'autre part, sur un plan plus politique et plus symbolique, elles alimentent souvent une trame invisible qui oriente, influence, voire détermine des comportements de population face à l'intervention de l'Etat (renforcement de la légitimité de leur ancrage urbain, attentes diverses à l'égard des acteurs publics, attitudes à l'égard de projets qui leur sont ultérieurement destinés).

#### 4-1. De nouvelles aspirations face à des performances limitées

L'instrumentation urbanistique est susceptible de constituer un moyen efficace d'encadrement et de régulation foncière. A ce titre, il s'agissait plus particulièrement de mettre en œuvre d'abord un plan parcellaire pour les sous quartiers 1 et 2 (en 1995), ensuite l'établissement d'un POS (2001) pour les sous quartier 3 pouvant consentir à posteriori d'effectuer un contrôle de conformité aux règles d'urbanisme, qui permet de vérifier le respect des normes de construction et d'occupation du sol et vise surtout à la dotation du quartier en équipements et en infrastructure, assainissement de la situation foncière, restructurent quelque peu le parcellaire et incitent à l'auto construction.

Outre ce moyen technique, le programme préconisé de résorption, ne dispose pas d'un fond de restructuration et de la régularisation foncière, qui est un fonds de roulement destiné à pérenniser l'expérience et à la démultiplier. Mais en l'absence d'une politique, en tant que projet de société, dont les objectifs visés, devraient donc faire l'objet de concertations entre tous les acteurs (politiques, administratifs, bénéficiaires, etc...) et être présentés comme tendant à améliorer les conditions de vie des populations les plus impliquées ou à les conforter dans leur optique. Ceci aurait ainsi le mérite de susciter l'adhésion de ces bénéficiaires et de faciliter la mise en œuvre de l'opération.

#### 4-2. Développement intégré : la formalisation du parcellaire

Il peut sembler paradoxal d'aboutir, après le travail d'identification des usages et des pratiques, à la formalisation du parcellaire qui, à priori, n'existe pas dans l'informel. C'est en effet l'une des principales préoccupations de cette recherche : peut-on et doit-on structurer l'informel ? Ou encore peut-on trouver, dans la pratique opérationnelle, un compromis entre l'informel et le droit, entre la vie communautaire et l'organisation spatiale ?

Si l'objectif final, qui est de permettre au foncier et à l'immobilier « populaire » de devenir un bien du marché immobilier urbain afin d'assurer un développement intégré du quartier dit informel. Quelle qu'en soit la forme juridique, doit absolument obéir aux règles de division parcellaire, donc aux dispositions imposées par le code de l'urbanisme en matière de lotissement. Ce que le plan parcellaire élaboré en 1996 n'a pu trancher. Mais l'enjeu est, à ce stade, de connaître le point de rupture entre les pratiques spatiales et le droit de l'urbanisme, afin d'introduire cette pratique opérationnelle à l'aménagement sans grand risque de blocage.

##### **4-2-1. Le Plan d'Aménagement du lotissement « populaire »**

Elaborer un plan d'aménagement à partir de l'existant, consiste à intégrer les pratiques et les contraintes, tout en recherchant un minimum de rationalité dans les réseaux, afin d'assurer l'hygiène interne, le désenclavement du quartier, sa sécurité et son bon fonctionnement.

##### Le plan de masse

Les aménagements, élaborés pour une partie du quartier ont, été réalisés dans le but d'une restructuration légère et afin de gérer le court terme. Mais elle sera prise au sens opérationnel d'une intervention de type résorption de l'habitat précaire, avec une composante nouvelle : la redistribution du parcellaire sur la base des usages. Ainsi, son application permettra :

- La réalisation des voies de désenclavement intérieur pour la circulation automobile, notamment l'accès des véhicules d'incendie et des ambulances, et de zones de stationnement ; c'est-à-dire **l'aménagement d'une desserte minimale automobile et traitement des voies piétonnes intérieures.**
- La création de places et de lieux communs supplémentaires ;
- La démolition des constructions jugées très précaire et ne pouvant faire l'objet d'une restructuration;
- La réhabilitation de certaines constructions ;
- L'exécution du reste des réseaux divers ;

- La localisation des équipements publics.

### Les plans V.R.D.

Sur la base d'un plan d'aménagement adéquat, les plans des réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphone et voirie) devraient être reconçus. Les nouveaux tracés, sans reprendre l'organisation spontanée des réseaux existants, sont néanmoins conditionnés par la structure de l'espace, notamment en matière d'évacuation d'eaux pluviales et d'adduction d'eau potable. Mais pour assurer un minimum de rationalité, certaines constructions pourraient être amenées à être démolies.

Le passage de l'existant au projet crée donc des modifications dans les rapports habituels à l'espace, qu'il est nécessaire d'expliquer collectivement et dans chaque famille. La conception préalable d'un plan de communication et de participation est ainsi indispensable. Une concertation permanente et pluridisciplinaire entre les acteurs et les habitants concernés est d'autant plus déterminante que la formalisation du parcellaire, des usages et des servitudes fera passer les pratiques et les accords communautaires existants de l'oralité à l'écrit, avec des engagements mutuels qui feront, en grande partie, référence plutôt au droit qu'au communautaire.

### L'identification des parcelles

L'existence du cadastre (d'un système d'enregistrement des droits sur le sol) comme entité administrative susceptible de constater les réalités. Ainsi l'identification cadastrale de la parcelle, mais aussi celle de biens mobiliers et immobiliers des usages et des pratiques constituent les bases matérielles de la désignation des biens privatisés du foncier « populaire », avant de pouvoir procéder à des cessions.

L'établissement des lignes divisoires, la détermination des bornes naturelles ou artificielles sont les premières identifications de la propriété privée afin de permettre l'élaboration de documents d'arpentage pour chaque parcelle. Cela implique une reconnaissance amiable des limites de l'usage privé du terrain, ce qui parfois provoque des heurts entre voisins. Relever par la suite l'ensemble des servitudes et des usages dont est affecté le terrain, pour faciliter la rédaction de l'acte de cession.

### L'épannelage et la densité

Pour évaluer la densité acquise et résiduelle, la notion de COS (coefficient d'occupation des sols) n'a pas dans le cadre de cet exemple de quartier, une signification réelle de nature à déterminer la constructibilité de la parcelle. On atteindrait par endroit des COS avoisinant 0,7. L'espace étant déjà constitué, le rapport interne au groupe dans l'utilisation de l'emprise du sol, la formation du bâti et

les limites créées par le fonctionnement physique du quartier déterminent la constructibilité (la préservation mutuelle de la lumière du jour, de l'aération et de la vue), s'ajoutent à cela les contraintes liées au site. Trop souvent, les imbrications entre lieux habités étaient d'une trop grande densité pour espérer trouver des solutions acceptables. Il conviendrait dès lors de briser quelquefois l'existant dans une chirurgie clarificatrice, pour ensuite normaliser à nouveau.

En effet, il reste hors de question « d'expérimenter pour expérimenter », mais bien d'améliorer » l'existant de populations restées fragilisées dans leurs acquis, même après des décennies de présence sur place.

#### 4-3. Le foncier : un facteur d'insertion/ Esquisse de comparaison internationale

Nous avons recours à cette comparaison, puisque nous estimons que les politiques foncières et les stratégies mises en œuvre dans les villes de différents pays en, ont suivi une évolution souvent comparable.

Le choix des politiques économiques et sociales des gouvernements, s'est le plus souvent traduit par un renforcement du rôle de l'Etat, y compris et en particulier en matière de gestion foncière, au moins jusqu'aux années 1980. Les années 1990 sont marquées par la poursuite des projets d'intégrations (inclusive cities) dans un contexte général de désengagement de l'état et une généralisation des mécanismes du marché. Il renvoie au vieux débat sur les rapports entre l'état et le marché et, plus précisément sur le rôle des pouvoirs publics en matière de gestion foncière urbaine (P. Ward, 1998, p123).

Ainsi, il semble qu'à Mexico, la sécurité de tenure n'ait pas entraîné d'amélioration du logement. A l'inverse, la consolidation de l'habitat, (substitution d'une structure en brique à un abri précaire) intervient dans les trois ans suivant l'installation même en l'absence de sécurité foncière dans les « colonias populaires » de Mexico (6).

En Thaïlande, la politique de « land sharing » mérite aussi d'être mentionnée. L'état rachète les terrains, les équipes, procédant par petites tranches, relogé parfois la population et réattribue les lots, ce qui réajuste la répartition souvent très inégalitaire des terrains (7).

Mais la régularisation peut prendre de bien nombreux aspects, qui vont de la reconnaissance de facto, là aussi, il semble que l'étude de D.Collier (8) s'impose.

Au Pérou, le dilemme de la reconnaissance se rapproche à priori que ceux du Maghreb, ou ailleurs à savoir, « la tension entre les mérites évidents des implantations en tant que types de logements

extrêmement bon marché et le souhait d'appliquer les standards traditionnels des planificateurs à tous les types d'habitat (9).

Les régimes autoritaires successifs ont progressivement l'idée de la régularisation. Mais l'essentiel des régularisations se sont produites de facto, utilisées par l'Etat comme instrument « d'incorporation politique » et comme moyen d'éviter la radicalisation (10).

#### **4-3-1. Quelques formes conventionnelles d'intervention directe des pouvoirs publics en matière de gestion foncière**

La mise en place d'agences foncières et de sociétés d'aménagement publiques et parapubliques (AFIWA et AADL) en Algérie comme dans de nombreux pays en développement jusqu'au début des années 1990, est intéressante dans son principe, puisqu'elle permet à la puissance publique de peser sur les choix d'aménagement et de produire des terrains équipés, lotissements ou projets de sites et services, tout en exerçant un certain contrôle sur le marché foncier. On peut citer, parmi d'autres, les exemples de l'Agence Foncière et d'Habitation (AFH) en Tunisie, de la Housing and Urban Development Corporation (HUDC) en Jordanie, de la SETU-DIV en Côte d'Ivoire, de la SCAT-URBAM au Sénégal, la National Housing Corporation en Tanzanie, la National housing Authority (NHA) en Thaïlande (NCHS, 1995).

Malgré cela les résultats n'ont pas été à la hauteur des attentes puisque les limites sont à la fois d'ordre technique et politique.

Au plan technique, on peut évoquer un manque de clarté des objectifs poursuivis dans le sens de la souplesse opérationnelle requise et leur échelle d'intervention est incompatible avec les ressources financières et humaines dont elles disposent et les normes d'équipement auxquelles elles se conforment, s'avèrent trop élevées. Elles sont confrontées à un problème de recouvrement de coûts. C'est alors qu'elles réorientent leur production vers des groupes cibles solvables mais conservent en général une activité à caractère social, pour des raisons d'image et par besoin de légitimité.

#### *Le statut d'occupant sans titre*

Nous rendons compte d'entrevues où d'humbles citoyens parlant de leurs espoirs de devenir propriétaires ou qu'ils entrèrent en possession d'une construction pour laquelle ils ont des mensualités à payer... Mais les mêmes enquêtes révèlent aussi les cas de bas salaire, ou de revenus très réduits et irréguliers que les familles cherchent à diminuer leurs dépenses monétaires. Ne plus payer pour habiter apparaît alors comme l'économie la plus substantielle à leur portée, même si l'avenir est incertain. Dans ce cas la qualité d'occupant sans titre ne joue qu'un rôle marginal et ne donne qu'un droit inconscient et éphémère, ce qui est de nature à créer un blocage individuel et collectif défavorables aux populations démunies.

Ainsi , nous soulevons le cas d'un jeune chef de ménage qui poursuit : « dans le cadre de l'amélioration de l'habitat individuel , l'occupant pourrait prétendre à un prêt pour le réparer ou l'améliorer , mais , à tort ou à raison , on considère qu'un prêt n'est solidement garanti que par la construction d'une hypothèque . Comment offrir une telle garantie lorsqu'on n'est pas propriétaire du sol ?

Or, la régularisation foncière dans ce cas d'un suivi social d'envergure (11) pourtant dans ce quartier la constitution d'une association relais de nature à se constituer en contestataire (12) devance toute restructuration et relogements.

#### 4-4. Les effets pervers des aides / les écueils de l'assistanat

La restructuration touche t-elle en particulier une proportion de gens incomparablement plus faible ? Comment faire en sorte que l'opération de résorption doit être à la fois abordable et s'autofinancer, tout en contribuant à l'amélioration du logement. Cette contradiction paraît jusqu'à présent insoluble. Le contingentement, les subventions et la prise en charge, deviennent les éléments clés de la boîte à outils que la croissance économique en Algérie se voudrait de démonter un à un les mécanismes de fonctionnement de la culture d'assistance, les dysfonctionnements qui y sont liés et l'effort du renversement à opérer pour parvenir à une dynamique d'acteurs du développement. Ces éléments se rangent dans ce qu'il est convenu d'appeler l'aide économique, dans le même temps, l'aide sociale va s'instaurer en tant que mesure d'accompagnement, mais sans que, de part et d'autre, des seuils de rentabilité soient déterminés.

Dans la ligne logique de ce constat, nous retenons certains objectifs assignés à travers des expériences étrangères, notamment en ce qui se rattache à la rente sociale à travers une efficacité temporelle, qui rectifient l'impact de l'intervention. Cela consiste à coordonner l'assistance sociale et à mieux synchroniser les projets des individus et la planification des institutions.

Ce raisonnement refuse, à priori, la surdimension du social et cherche le langage économique, permettant de décoder la rationalité des comportements dans chaque système de référence. Elle peut éventuellement permettre de découvrir des modes opératoires pour l'auto développement des quartiers (13).

A travers ces critères qui nous paraissent comme des voies possibles de dénormalisation, peuvent s'envisager afin que des potentialités ne se gaspillent pas, et qui une fois testées, pourraient créer un effet d'entraînement dans le reste d'autres quartiers populaires. Dénormaliser signifie peut être que la recherche de la compétence dans ces quartiers soit un comportement normal.

#### 4-5. Eléments d'un dispositif d'amélioration du logement dans le site

Nous nous focalisons ici sur un aspect particulier de l'amélioration de l'habitat, à savoir le domaine du logement et donc de l'espace privé. Mais il est important de rappeler qu'il n'est pertinent de l'aborder que si le niveau minimum d'équipements publics du quartier progresse parallèlement.

##### **4-5-1. Objectifs de mise en œuvre : incitation à l'amélioration et à la densification de l'habitat par les propriétaires**

Ces incitations doivent permettre de favoriser la transformation des constructions existantes et notamment l'aménagement de sanitaires (W-C, douches), transformations du bâti existant (passage de matériaux provisoires légers, au dur, réfection des toitures, installation électrique, installation des points d'eau, création de chapes de ciment dans les cours, réalisation d'enduits, de peintures, de menuiseries fixes, d'auvents, etc.). Les incitations à la densification pourraient permettre la création de nouvelles parcelles et une densification par redécoupage, notamment dans le sous quartier 3.

Ainsi, les incitations préconisées, nous semblent possibles sous forme financière et sous forme d'une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

D'un coté il s'agit de mettre à la disposition des habitants des facilités de financement sous forme de prêt et de subvention. Il s'agit pour cela d'agir à deux niveaux :

-Au niveau national, il est nécessaire de mettre en place un fond public d'aide à l'amélioration de l'habitat. A ce propos on peut s'inspirer de dispositifs existants comme les PACT-ARIM qui gère en France des subventions à l'habitat (14) ils permettent, sur la base des critères de revenus favorables aux démunis, d'accorder à des propriétaires ou à des locataires des aides financières pour améliorer leur logement

-Au niveau local, il peut être intéressant d'impliquer un certain nombre d'associations qui possèdent des caisses de solidarité et se révèlent parfois capables de gérer des sommes importantes. Elles pourraient être impliquées sous forme de cautionnement, de fond de garantie, ou même de co-gestionnaires des crédits accordés et de leurs remboursements.

Concernant la maîtrise d'ouvrage, elle pourrait comprendre : l'aide à la conception d'un aménagement plus dense de la parcelle, l'aide à l'estimation des coûts de la construction, aide de la qualité pendant le chantier, aide à la contractualisation avec les artisans.

## Conclusion

Dans la précarité, l'informel et la marginalité, une nouvelle possibilité de résorption est née, reproduisant dans l'urbain, les contradictions sociales et économiques du pays.

Mais comment valoriser cette nouvelle possibilité et mieux intégrer l'habitat précaire à la ville ? Comment accompagner l'initiative privée populaire dans le sens d'une meilleure insertion sociale, économique et urbaine ?

C'est en tentant de répondre à ces questions que le choix de ce quartier nous a semblé s'inscrire dans le registre d'alternatives possibles avec comme particularité d'un quartier spontané qui se positionne comme espace d'acteurs et de motivations qui ont su organiser la lutte pour la survie. Il exhorte de ce fait à promouvoir une meilleure intégration de l'individu en milieu urbain, à travers un combat contre l'exclusion et la marginalisation. Pour autant que faire se peut, pour encadrer et accompagner cette dynamique, les techniciens devraient, pour leur part, en entreprenant les opérations de résorption, se hisser à un rôle de conseil et se donner pour stratégie celle d'animer, voire d'encadrer, les initiatives populaires dans le sens de la cohérence des activités.

Mais en réalité, la mise en place d'une stratégie de résorption reste un exercice difficile d'application, si le cadre opérationnel et juridique continue à constituer des enjeux fondamentaux des mécanismes opérationnels de la restructuration. Si la résorption ne constitue pas une réponse équitable en terme d'attribution et d'accompagnement progressifs de droits réels (d'équipements de base, fournitures de services urbains essentiels, aides à la création d'emplois, mise en place de systèmes de financement appropriés) et si elle n'est pas appuyée par les communautés concernées, elle risque d'accélérer le processus d'exclusion et de ségrégation sociale.

## REFERENCES

- [1] Deboulet A., (1993), « Réseaux sociaux et nouveaux quartiers au Caire », Les Annales de la recherche urbaine, 59-60, p 79.
- [2] Navez- Bouchanine F., (1987), « Place des populations dans les interventions de restructuration et de réhabilitation des quartiers d'habitat spontané », in Haumont N et Marie A, Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, Paris, L'Harmattan, p. 89-110.
- [3] Sahraoui A., 2004, « Aménagement urbain/ halte au massacre », in Amenhis : aménagement et histoire, revue bimestrielle n°2/ Novembre-Décembre, Alger, p 22.
- [4] Goffman E., 1975, « Stigmate, les usages sociaux des handicaps », Paris, Minuit, p 92.

- [5] Hafiane A., 1989, « Des références conceptuelles de l'habitat informel », Actes du colloque Maghreb, Architecture et urbanisme : patrimoine, tradition et modernité (organisé par l'Ecole d'Architecture de Grenoble, le 8, 9 et 10 Novembre, PUBLISUD, Grenoble, p 154.
- [6] Ward P, 1982, « the practice and potential of self –help housing in Mexico City”, in self-help housing, a critique, p 67.
- [7] “Land sharing”, an approach to the problem of “squatting”, in Reflexions on space, (publication du M.I.T), Vol.5, n°8, 1988, d' après les travaux de Schlomo A, p 20.
- [8] Collier D., 1976, “Squatters and oligarchs-authoritarian rule and policy change”, in Peru, Traduction de l'Anglais, p 29.
- [9] Navez-Bouchanine F., 1987, « place des populations dans les interventions de restructuration et de réhabilitation des quartiers spontanés au Maroc », in politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, p 112.
- [10] Deluz-Labryère J., 1987, « planification urbaine et quartiers spontanés –un exemple d'intervention à Blida –Algérie, in politiques urbaines dans les pays en voie de développement, p 17.
- [11] Naciri M., 1989, « l'aménagement des villes peut-il contenir leurs soubresauts ? », in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au moyen –orient, p 24.
- [12] Durant-Lasserve A., 1987, « Rénovations, restructurations, réhabilitations, introduction », in politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, p 167.
- [13] Durand-Lasserve A., 1993, « l'accès des pauvres au sol urbain », compte-rendu du Séminaire de Mexico (1993) sur la régularisation des établissements irréguliers, villes en développement, septembre, n° 21, p 95.
- [14] PACT-ARIM: Mouvement (français) pour la lutte contre les taudis et l'aide aux sans-logis et aux mal-logés depuis 1951. Il signifie Protection Amélioration Conservation Transformation de l'habitat - création des ARIM (Associations de Restauration Immobilière).

# **CONCLUSION GENERALE ET** **RECOMMANDATIONS**

## CONCLUSION GENERALE

A travers la première partie de ce travail , nous avons cherché à faire le point sur la relation, souvent considérée comme indiscutable, que l'on établit souvent entre urbanisation rapide, densité de population et « dégradation » de l'environnement et du cadre de vie urbains. L'ampleur de cette dégradation n'a fait qu'illustrer de façon sectorielle et locale cet enchevêtrement de crises dont souffre la ville et dont les déterminants renvoient aussi, on l'a dit, aux déséquilibres mondiaux actuels.

Malheureusement, l'examen de nombreuses situations urbaines nous démontre que les mécanismes de décision, d'une part, et de répartition du pouvoir et des richesses, d'autre part, tendent à une dynamique urbaine sur la compétitivité économique, sur la libéralisation de l'accès au sol, aux services et aux équipements. Ce qui provoque en plus l'appauvrissement soutenu des groupes sociaux les plus démunis et tend à la dualisation des sociétés urbaines et accentue les risques environnementaux .

Mais que les villes soient petites ou grandes, métropoles régionales ou nationales, le trait caractéristique de l'urbanisation réside dans le dualisme des formes spatiales , dont une des manifestations les plus mal maîtrisées est l'habitat précaire sous ses différentes formes, des plus massives comme le bidonville et l'habitat illicite, aux formes diffuses, qui touchent d'une manière inégale les vieilles villes, dans les périphéries urbaines ou encore des poches de précarité disséminées dans les tissus urbains existants.

Pour autant et si le développement de la précarité est le reflet de la progression de la pauvreté, il traduit également les dysfonctionnements actuels dans les mécanismes de redistribution et des inégalités dans l'accès au sol et au logement.

Dans ce contexte, l'habitat précaire constitue une composante essentielle de par cette forme de régulation du marché du logement. Il est le produit des dysfonctionnements existants : en l'absence d'une offre réglementaire adaptée à chaque catégorie sociale, les ménages démunis n'ont d'autre choix que de continuer à se loger dans des conditions précaires ou insalubres. Les chiffres avancés dans la deuxième partie et qui confirment le déséquilibre persistant entre les besoins et la demande en logements, s'avèrent éloquentes dans le sens où ils donnent la mesure des difficultés dans lesquelles se trouve engagée l'action en matière de lutte contre l'habitat précaire alors que vont s'accroître davantage les contraintes

structurelles, qu'il s'agisse du financement ou du foncier, sans compter les effets de l'exode rural.

### **Le réajustement ou l'avènement de la régularisation**

Les années 90 se sont démarquées par la création de nouveaux développements urbains, pour introduire une nouvelle conception en matière de lutte contre l'habitat précaire dans une optique d'intégration urbaine. Il s'agit des projets de développement urbain. Ceux-ci ont innové par la diversité de leurs composantes (restructuration, ou assistance technique aux collectivités locales) et par l'originalité de leurs montages institutionnels et financiers avec ou sans le concours de la Banque Mondiale, ont concerné de grands secteurs urbains dans les grandes villes avec l'implication d'opérateurs spécialisés à savoir l'AADL et l'Agence foncière. Ce choix correspond à des objectifs de renforcement et de développement de l'action publique en matière de lutte contre l'habitat précaire, ne faisant pas nécessairement appel aux seuls moyens budgétaires de l'Etat .

Les options les plus usitées par la résorption de l'habitat précaire, restent les opérations de résorption par le logement évolutif, qui touche à la partie la plus précaire de l'habitat, les bidonvilles et les opérations de restructurations sur les quartiers illicites. C'est à dire que parallèlement à cette option, les pouvoirs publics (les services de l'urbanisme, notamment) ont encouragé les auteurs de constructions spontanées dans les trames régulières à se conformer aux règles d'urbanisme en faisant constater à posteriori l'état de leur construction. Il est plus particulièrement question d'opérer un contrôle de conformité, qui permet de vérifier le respect des normes de construction et d'occupation du sol et vise surtout à amener les populations à acquérir une culture dans ce sens. Il s'agit à proprement parler, d'une stratégie de résorption inspirée des méthodes hygiénistes et dont l'objectif était de remplacer les quartiers d'occupation spontanée par des standards qui tiennent davantage compte des exigences de salubrité et d'esthétique urbaine.

#### **1- Le relogement : La prévention de la précarité ou la promotion de l'autoconstruction.**

Sur le plan urbanistique, on retiendra en particulier qu'à Annaba à l'instar des autres villes concernées, des opérations de relogement en « logement évolutif » ont joué un rôle déterminant dans le développement urbain de la ville. L'expérience traduit bien l'acceptation du concept d'habitat évolutif dans sa dynamique comme dans ses manifestations.

Ces caractères communs n'ont pas empêché des variations dont les effets peuvent être divers, et dont l'étude nous a conduit, à une prise de position qui n'incrimine pas le type d'intervention en soi, mais pousse plutôt à relever l'impact des conditions d'intervention d'une part, et à se méfier d'une application systématique du relogement en « logement évolutif » comme unique formule d'intervention.

Outre ces caractéristiques, on a pu dans un premier temps s'interroger, néanmoins sur le sens du logement évolutif, sur la validité à long terme ou la perte de sens d'un tel mode de production.

Ainsi, l'analyse de dix années d'appropriation, nous soumet la lecture de modèles d'habiter en mutation. Les habitants construisent alors une maison « prête à l'emploi », devançant les besoins propres à l'installation de la famille, cautionnant une représentation normative à laquelle l'intervention de l'architecte fait référence, mais dépassant néanmoins les objectifs réglementaires par l'aménagement de modèles autonomes qui se singularisent dans le paysage, par la recherche ostentatoire d'une volumétrie et d'une mise en scène valorisante. La satisfaction du lotissement tout juste amorcée se fait d'une manière insidieuse, par transgression, par négation des rez-de-chaussée et des contraintes auxquelles étaient soumises les premières appropriations.

En cela la densification du quartier et l'évolution des modèles d'habiter échappent totalement au contrôle public et la réglementation urbaine.

Ce dernier constat des mutations du modèle d'habiter, galopante et transgressive, est à mon sens le plus déterminant et nous invite à réfléchir sur la contrainte à la promotion du logement évolutif. Cette contrainte peut être au service d'une réglementation, pour le contrôle des extensions, mais peut aussi affecter l'espace habité et agir à la restriction des appropriations. De ce fait une programmation publique du logement, qui repose sur une conception restrictive d'un modèle d'habiter quand bien même esquissé, s'expose surtout par laxisme à des appropriations insidieuses et transgressives.

Ne pourrions-nous pas au contraire envisager une confrontation plus directe des concepteurs aux habitants ? une conception de ce fait inscrite dans la continuité de l'évolution, et de la croissance de la maison ? de plus les limites d'interventions sollicitent une programmation plus partagée entre les concepteurs technocrates (vertu de leurs fonctions institutionnalisées), investis d'un devoir de représentation urbaine et les habitants au service d'une représentation individualisée.

Il s'agirait ainsi d'un partage , au sens noble du terme , et non pas d'une tentative bien illusoire de maîtriser le devenir des maisons « laissées » aux habitants , tentative aussi, de contenir les aléas ou les affres d'une mutation de l'habiter.

Sur le plan architectural et urbanistique, ces opérations pointent des limites sérieuses. En amont, on note, la baisse des possibilités de subvention du budget général de l'état et l'essoufflement de la formule de la péréquation. En aval, sa remise en question comme outil d'intervention, tournent autour du caractère dispendieux de l'utilisation du sol, qui a donné naissance à un tissu urbain trop éclaté, et par ailleurs monotone et jugé sans qualité ; en appellent à des efforts plus soutenus de conception au départ , de suivi en cours de réalisation et de meilleur contrôle à posteriori sans oublier la pression des promoteurs immobiliers et de la filière des constructeurs formels qui estiment être dépossédés de leur champ d'action par la généralisation de l'auto construction.

Les conditions techniques de mise en valeur du site (terrains pentus notamment) n'ont pas beaucoup aidé les ménages dans la mise en valeur conséquente des terrains acquis. Beaucoup d'entre eux durent céder à la spéculation. Sur le plan de l'exécution, la programmation des réalisations s'est étalée sur plus de 10 années et abouti à des résultats nettement inférieurs aux objectifs assignés.

Parmi les réserves qu'on peut également avancer, que les habitants n'ont qu'un accès un peu théorique aux équipements, qui prosaïquement deviennent aussitôt obsolète après utilisation. La localisation des sites, est parfois inextricablement liée : les défaillances d'urbanité sont également sources de problèmes pour ceux qui y vivent. Les difficultés habituelles de simple voisinage se compliquent en difficultés liées à une nécessité d'organisation au moins minimale.

Dans l'ensemble, si les interventions ont été définies prioritairement par des critères physiques et délimités par une aire géographique ont pu toucher quantitativement un nombre significatif de personnes visées par l'opération ou de l'accès aux services, elles ont produit ce que F. Navez -Bouchanine appelle des gagnants, des personnes en « statu quo » et des perdants en termes d'amélioration des conditions d'habitat et de vie urbaine.

Ce processus de différenciation résulte d'une certaine hétérogénéité sociale des populations surtout dans la place qu'occupe l'actuel logement dans leur trajectoire. Les « gagnants » légitimement, généralement, les efforts entrepris dans le cadre des politiques sur la modernité de l'opération et de l'ordre urbain, leur permettant surtout l'avantage d'accès à la propriété. Les projets d'extension et d'idéalisation de la maison correspondent alors souvent à leur désir d'investissements et se réserve aussitôt une grande latitude à réfléchir sur la promotion galopante de l'habitation évolutive.

Les « statu quo » posent souvent des questions d'adaptation des modalités d'action à des conditions de vulnérabilité plutôt que de réelle précarité (temps, rythme d'épargne, absence de micro-crédits) plans types inadaptés à l'organisation familiale ou économique du ménage, ils avancent également l'impossibilité d'accéder au crédit.

Quant aux « perdants », mettent en cause l'opportunité de l'intervention elle-même : de véritables bémols altérant profondément leur satisfaction étant non garante d'un statut d'occupation, caractère pénible de l'effort, jugé très souvent au dessus de leurs forces, plans types inadaptés à l'organisation familiale ou économique du ménage, effets négatifs dus essentiellement à la distanciation entre le coût de la construction qui ne cesse de grimper et les revenus, ce qui installe une spirale, qui accentue la sélectivité de l'accès à un logement convenable et augmente chroniquement la part des ménages exclus avec des répercussions lourdes sur les autres aspects de la vie matérielle ou sociale.

Néanmoins, la véritable limitation se trouve au niveau du plan économique, la création d'emplois et/ou la génération de revenus ne sont nullement avancées. Ceci nécessite d'établir une distinction entre emplois liés à la construction, autres emplois générés soit par le développement du quartier (activités, services, locations...), soit par son développement conjugué avec celui du morceau de ville qui l'entoure (emplois industriels, par exemple), qui demeurent insignifiants.

### 2-La restructuration

De manière générale, il s'agit d'opérations qui apportent, à des sites illicites durcifiés, l'essentiel des infrastructures et des équipements qui leur font défaut. Il assainissent la situation foncière, restructurent quelque peu le parcellaire et inciteraient à l'auto – construction en dur sur des parcelles considérées dès lors comme urbanisées. A partir de cette définition commune, des modifications sur chacun de ces paramètres et le caractère sectoriel, de l'opération, génèrent des projets dont les résultats sont discutables.

Beni-M'haffeur est un de ces quartiers spontanés qui se positionnent comme des environnements d'attente où la personne reste à l'affût d'opportunités qui lui permettront d'acquérir un statut urbain plus prestigieux. Il demeure un endroit où se fabrique une conscience qu'on s'efforce d'entretenir pour aviver une mémoire collective. Si, parmi les quartiers spontanés, il y en a encore qui organisent leur survie, retranchés derrière des paravents d'immeubles et d'habitations modernes, Beni M'haffeur, à cause de sa visibilité, a longtemps été la cible de projets de rénovation qui lui préfèrent des formes plus esthétiques de développement urbain. Cependant, en l'absence de "contreforts" permettant au quartier de se camoufler des regards gênés et des convoitises intéressées, il s'est développé une stratégie de neutralisation des décisions en faisant usage de certaines "marges" qui prennent toute leur signification à travers les stratégies utilisées par les populations pour protéger leurs droits, il y a l'usage de paravents humains à coloration intellectuelle, médiatique ou politique reste très fréquente. Exploitant habilement la sensibilité de certains chercheurs et de journalistes de la presse dite libre, ce quartier réussit ainsi à polariser l'actualité sur lui et à se faire ainsi une défense psychologique prompte à retarder, puis à annuler, la menace. Les intermédiaires sont souvent invités à constater le degré de pauvreté et de misérabilisme des habitants en vue d'argumenter, dans leurs écrits, en faveur du maintien des populations comme étant la meilleure alternative.

Sur le plan spatial, les impacts de cette opération sont jugés de manière plutôt négative : densités excessives, manque d'espaces publics, voiries minimales, esthétique et paysage « bidonvillisés », le tout parfois aggravé par un site tortueux et difficile. Dans le cas de ce site central, le type d'occupation est souvent mis en balance avec la valeur foncière du terrain et l'utilisation optimale qui pourrait en être faite.

Un autre aspect relatif à l'aménagement urbain est également souligné, notamment la situation d'exception due au degré de durcification et les statuts d'occupation qui sont également des facteurs de variation et de complexité des interventions et ce quartier illustre bien cette complexité. Le caractère ouvertement non conforme aux normes, rend de plus en plus nécessaire la constitution d'un corpus normatif adapté. Néanmoins, la grande difficulté réside dans la mise en place de dispositifs, combinant les règles du droit et les pratiques de la commuté, qui consistera nécessairement, d'une part à dénormaliser, et d'autre part par la

maîtrise d'œuvre urbaine, un accompagnement pédagogique et participatif au processus opérationnel.

Le passage de l'existant au projet crée donc des modifications dans les rapports habituels à l'espace, qu'il est nécessaire d'expliquer collectivement et dans chaque famille. La conception préalable d'un plan de communication et de participation est ainsi indispensable. Une concertation permanente et pluridisciplinaire entre les acteurs et les habitants concernés est d'autant plus déterminante que la formalisation du parcellaire, des usages et des servitudes fera passer les pratiques et les accords communautaires existants de l'oralité à l'écrit, avec des engagements mutuels qui feront, en grande partie, référence plutôt au droit qu'au communautaire.

Il semble, de plus, que les opérations de restructuration ne réussissent pas nécessairement à doter les sites d'un niveau satisfaisant d'équipement quand les conditions de départ d'urbanité du site sont donc souvent dus à la qualité antérieure de celui-ci, et non à un effet de l'opération, constat qui renvoie donc à la nécessité d'une évaluation urbaine plus globale des situations d'intervention et oblige, encore, à renvoyer la question du choix aux réalités urbaines locales et non à un modèle à priori d'intervention.

Sur le plan technique, ce sont des opérations jugées difficiles et les maîtrises d'ouvrage ne s'y sentent pas très à l'aise en termes de compétence. D'une part, parce que l'introduction des équipements techniques et des aménagements de voirie et d'espaces publics y sont périlleux, pleins de surprises et coûteux ; d'autre part, parce que le rythme et les modalités d'auto construction leur échappent largement, surtout quand l'encadrement technique ou architectural n'y est pas déployé.

Sur le plan social, ces interventions semblent toucher plus directement la population initialement ciblée, mais qui est également moins perturbée dans son mode de vie. Les habitants du quartier profitent, par ailleurs, des améliorations globales en équipement, en service et en desserte, même s'ils remettent à plus tard les améliorations du logement. Mais l'analyse du rythme de construction et les difficultés rencontrées par les ménages encore en attente, montrent que la restructuration n'est pas nécessairement non plus un remède universel à la question sociale et que son application demande aussi des mesures d'accompagnement pour les cas défavorisés, complexes ou litigieux. A l'inverse, l'étude de cas révèle que les

populations les plus solvables dans le même site se satisfont difficilement des standards, parfois limites, des tailles de parcelle ou du confort, et sont alors tentées par « l'évasion sociale », phénomène toutefois non quantifié.

D'un autre point de vue économique, on note enfin que les opérations de restructuration n'ont pas nécessairement mieux « médité » les projets d'accompagnement économique ou financier (par exemple, le problème du crédit). A ce titre la réduction de la capacité de mobilisation financière des ménages, la pauvreté, le chômage, constituent une mise à l'épreuve qui légitime l'impossible complémentarité amélioration habitat / activité économique, et apparaît cependant aux yeux de ceux qui la subissent comme une anomalie dans la ville, comme la dégradation d'un paradigme citadin fait d'équipements collectifs, de diversité, d'abondance voire d'opulence (Navez- Bouchanine F, 2002, p106).

Face à ces difficultés abstraites, les ménages se retrouvent souvent seuls, pris dans les contradictions entre les modes de la régulation et de la pauvreté et aspirations multiples nécessitant des arbitrages difficiles. Leurs doléances ne trouvent pas de destinataire.

### 3- Les deux interventions

A l'issue de cette recherche, les deux formes de résorption de l'habitat précaire, semblent d'une part toucher plus directement la population initialement ciblée, mais qui est également moins perturbée dans son mode de vie grâce aux stratégies innovantes de l'option de maintien des populations sur place, ce qui procure une adéquation de cette option à la matrice commune de l'urbanité et assurer leur survie quotidienne.

Par ailleurs, sur le plan urbanistique, même si les habitants des deux quartiers étudiés ont pu profiter, des améliorations globales en équipement, en service et en desserte, les améliorations du logements sont mises en attente à cause des difficultés financières rencontrées par les ménages. Ceci montre que la résorption de l'habitat précaire n'est pas nécessairement non plus un remède universel à la question sociale et que son application demande aussi des mesures d'accompagnement pour les cas défavorisés, complexes ou litigieux.

On ne peut nier le tournant apporté par la problématique de résorption comme un tournant radical devant conduire à un nouveau regard porté sur l'habitat précaire dont le recouvrement est rendu théoriquement possible puisque le produit offert a été calibré sur la base du taux d'effort financier des ménages ciblés. Mais l'expérience a montré que nous sommes face à

une logique théoriquement imparable qui achoppe contre la méconnaissance réelle du taux d'effort des bénéficiaires lorsqu'ils sont par ailleurs exclus de tous les autres aspects du montage du projet.

On note enfin qu'aucun type d'intervention spatiale (restructuration, relogement) ne semble échapper à l'effet de différenciation des bénéficiaires. Mais l'intervention devrait-elle dès le départ prendre en compte cet effet de différenciation (limiter le nombre de « perdants », chercher des réponses alternatives, faire concentrer l'essentiel de la subvention vers les seuls perdants ?

**Sur la plan économique**, nous pensons avoir montré par ailleurs , que les opérations de restructuration n'ont pas nécessairement mieux « pensé » les projets d'accompagnement économique ou financier (par exemple, le problème du crédit) ni la complémentarité amélioration habitat / activité économique.

### 4- Une action d'intégration qui ne fait pas société

De façon tout à fait fondamentale, l'enjeu de l'intégration ne peut être passé sous silence. Il s'agit tout autant après examen des deux sites, que le premier manifeste un retentissement de l'espace urbain, ce qui constitue ces lieux en autant de vacuoles résiduelles et sans valeur à l'échelle de l'agglomération et de la ville. Et pour le second, le quartier ne se donne plus à lire à l'échelle de l'urbain que, comme la projection aléatoire et mouvante de conditions sociales de plus en plus fragmentées, lorsque la contiguïté se substitue au principe de continuité, le sentiment de l'interdépendance ne peut que s'affaiblir.

C'est en effet cette évidence de l'interdépendance qui disparaît au profit de celle de la pauvreté, de cette part immobilisée de la société qui ne participe pas de son impulsion et pourrait freiner son développement au point de s'en trouver séparée.

A en juger par la population qui habite ces sites qui vit un cumul de handicaps: la juxtaposition d'hommes au chômage, de certaines familles monoparentales, d'enfants en échec scolaire, d'adolescents délinquants étant , privés de tout statut qui compte, ils ne disposent d'aucune prise sur la société. Leur problème réside plutôt dans un défaut d'existence, une sorte de "transparence" au regard des autres ( notamment les lotissements résidentiels avoisinants) ou pour le dire autrement d'invisibilité sociale. Aucune place ne leur

est même assignée. Ils sont comme "hors champ". Cette non-reconnaissance d'une appartenance commune, n'est-ce pas cela l'exclusion ?

Sauver dès lors leur dignité s'avère une tâche ardue, un travail vain, sauf à recourir à la violence, avec ce résultat ambivalent de susciter la peur autant que la prise en compte, d'apparaître différents.

Autrement dit, à l'issue de cette expérience, doit-on traiter uniquement de l'espace ? l'espace est l'élément qui résiste et fait problème non pas tant par rapport à la série des handicaps que les liens qui s'établissent entre eux. La prise en charge catégorielle d'une population massivement en difficulté ne suffit pas à la tirer d'affaire, à compenser efficacement les préjudices dont elle souffre. Au contraire, cette manière de faire aboutit généralement à l'installer dans ce qu'il a été convenu d'appeler depuis longtemps dans notre pays la culture de l'assistance.

En revanche, intégrer selon le vocabulaire en usage dans les politiques de développement urbain et social revient à traiter communément de la médiation communautaire et le rétablissement du lien social comme force est alors l'objectif de l'action globale.

### **RESULTATS DE LA RECHERCHE**

Au terme de ce travail, les résultats de la recherche ne permettent pas de passer directement à l'opérationnel et aux changements concrets. Toutes les pratiques reposent en effet sur une philosophie et une politique, même implicites, d'intervention qui sont en place depuis assez longtemps.

Par ailleurs, ces résultats alignent une palette de critiques assez large qui nécessitent d'être débattues, appropriées par les divers acteurs concernés, car par eux seuls que peuvent passer des modifications importantes. Enfin, il serait particulièrement immodeste de prétendre, au bout de ce travail, reformuler les bases de politiques d'intervention, néanmoins les points convoqués à travers cette mise au point peuvent tirer un certain nombre de conséquences logiques des analyses et suggérer, quelques pistes qu'il semblerait fructueux de creuser.

**D'un point de vue urbanistique** : une nécessaire redéfinition des stratégies d'intervention spatiale sur l'habitat précaire en terme :

- D'une planification urbaine moins déconnectée des réalités socio-économiques

et institutionnelles, tenant compte des difficultés opérationnelles de sa mise en œuvre et allant de pair avec un urbanisme moins ambitieux , et laissant plus de liberté, en aval, à un aménagement souple et consensuel.

La mise en place d'un véritable aménagement progressif, qui permettrait aux ménages de disposer d'un logement en état de « futur équipement », l'évaluation des expériences passées, perçues comme une atteinte au développement harmonieux des villes, montre qu'elles ont été mal conduites, peu gérées, voire non suivies ; il faut donc en repenser les objectifs et les modalités d'application.

- **L'amélioration de l'intégration urbaine et de la conception des opérations**

**publiques** : Malgré des efforts récents, des principes conceptuels élémentaires restent ignorés ( parti d'aménagement , plan masse , site , topographie , qualification des espaces , mixité , hiérarchie , diversité , ... ). La qualité urbanistique et architecturale, au nom de laquelle de nombreuses formes d'occupation sont ignorées, devrait donc occuper une place plus importante dans les opérations actuelles afin d'être évaluée suivant chaque situation, apparaît par ailleurs comme une des conditions indispensables pour engendrer des dynamiques locales d'amélioration des interventions.

- **Problèmes subsidiaires dans la conception, le montage et la réalisation des projets :**

Force est de constater que les projets menés, dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire quels qu'en soient les initiateurs sont identifiés, formulés et réalisés dans un contexte où dominant les rationalités technique et urbanistique. Même si elles demeurent habillées à posteriori d'une représentation sociale (mixité sociale, la pratique de la péréquation). Or une telle intention doit être inscrite dans un projet social.

C'est ce projet à travers de nouvelles pratiques sociales qui rend possible ou à contrario caduque l'usage de nouveaux instruments honniés par des exigences hygiénistes devant être revisités, travaillés, servir d'inspiration : appliquer d'une part les règles d'accès au sol, au logement, aux services, aux équipements et d'autre part apposer les règles de redistribution des richesses (politique salariale, accès au crédit).

- Une deuxième conséquence découle également de cette vision spatiale qui génère une tendance à ne traiter que du seul bidonville, laquelle conduit à ignorer ce qui se passe au niveau de l'offre et de la demande d'une ville. Or l'offre et la demande concernent de manière très liée tout l'habitat « défectueux », bref tous les lotissements ou logements sociaux

dégradés, etc... C'est pourquoi, il nous paraît dangereux de dissocier la recherche d'une solution pour les plus démunis, d'interventions visant les autres couches sociales, notamment les couches moyennes, alors que l'objectif est celui d'un logement pour tous.

- **La faiblesse de la gestion du foncier** : La gestion du foncier demeure, une des plus grandes faiblesses en Algérie. Très peu a été fait pour accueillir les populations à faible revenu. Celles ci occupent spontanément les terrains faiblement contrôlés (terrains publics, terres marginales ou à risque) la situation est d'ailleurs éloquent à Annaba. La croissance et la rémanence de ces formes d'habitat est la traduction de l'intervention inefficace de l'état qui crée plus de problèmes qu'elle n'en résout.

- **Des stratégies inadaptées aux pauvres** : En Algérie, l'accent s'est déplacé des politiques de logements sociaux vers les initiatives d'auto construction « logement évolutif ». A certains égards, l'expérience enclenchée a produit l'effet d'une véritable « révolution culturelle » Dans les paradigmes fondateurs de l'action urbaine Et c'est peut être un peu ce caractère déstabilisateur des routines et des certitudes technocratiques qu'on lui reproche.

De ce fait , il est vrai que l'action mise en place entraîne, une restructuration des rôles des acteurs, dans le sens où il y a moins de paternalisme de la part de l'état c'est à dire plus de protagonisme de la société dans les procédures de traitement de leur habitat . Néanmoins, l'absence d'une stratégie claire est univoque de traitement de l'habitat précaire par les pouvoirs publics, a fait qu'en Algérie l'accent s'est déplacé des politiques de logements sociaux vers les initiatives d'auto construction « logement évolutif » et qui se sont avérées non durables en raison des fortes subventions nécessaires.

Or ce type de logement a principalement répondu à une demande de classe de revenu moyen, puisque de ce point de vue, il semble bien que les facteurs de parasites principaux du programme ne sont pas uniquement venus d'une propension des populations à ne pas participer, mais également de l'absence d'une stratégie distincte. Il ne sert à rien en effet pour les pouvoirs publics de solliciter la participation financière des plus démunies si de l'autre coté, ils distillent des appels contradictoires en présentant à grand fracas publicitaires et médiatique des opérations de relogement gratuites en habitat social pour d'autres populations

démunies. Tout le bénéfice de la mobilisation participative au niveau local, ce qui a pu être constaté à plusieurs reprises, est emporté du jour au lendemain par des actions de ce type.

- **Le rôle des pouvoirs publics à travers une programmation centralisante** : Même si elles sont empreintes d'ouverture, de générosité, les interventions sont presque exclusivement élaborées d'« en haut » au profit du « bas » : la formulation des problèmes et/ou la proposition des solutions continuent à être produites ou suscitées par les institutions centrales, dans la mesure où, au lieu d'asseoir son rôle de régulateur/animateur le central continue à se substituer à des prises de responsabilité locales . Sachant que la Commune (APC) , est conduite à gérer toute la ville, légale comme l'illégale ou précaire et peut ainsi s'autoriser toutes sortes de montages juridique et institutionnel qui intègrent l'ensemble des acteurs urbains, y inclure associations et éventuellement ONG à condition qu'elle pratique une démocratie participative.

- **Concernant l'articulation des niveaux et échelles d'intervention** : sur les interventions, nous avons pu voir, une tendance au placage de solutions globales , de modèles et de modes de vie qui freinent, voire rendent impossible, leur appropriation sociale par les acteurs concernés, et qui de plus génèrent des pratiques de contournements, de réappropriation de bricolages locaux, corruption, ou de transformation des solutions imposées à travers des normes homogènes. Les conséquences se sont avérées lourdes et variées.

- **Les divergences sur les échelles temporelles et spatiales** : La cacophonie entre acteurs peut également s'exprimer dans l'absence de constance entre stratégies affichées à long terme et actions à court terme. Outre l'absence de lisibilité et de pragmatisme des intentions publiques que de telles décisions génèrent , et les effets désastreux qu'elles ont sur l'établissement d'un rapport de confiance entre Etat et la population , ce travail relève aussi l'impact matériel qu'elles peuvent avoir sur le tissu urbain lui même .

- **Maximiser l'efficacité des décisions publiques** : Construire un projets partenarial ou des méthodes participatives avec une grande ouverture à la négociation ne pourra se faire qu'en admettant que la fabrication de la ville se situe à l'entrecroisement des interventions

complexes et légitimes d'un ensemble d'acteurs . Pour autant que faire se peut, cette dynamique devrait avoir pour objet d'engager une (re) négociation du sort des populations (et de leurs cadres de vie), en d'autres termes, une concertation susceptible de conduire, d'une part, à la mise en place d'un "contrat" de cohabitation entre acteurs et, d'autre part, à la définition de conditions nécessaires à l'implication des populations dans le processus du développement urbain.

- **L'essoufflement des interventions face à la pauvreté urbaine** pose clairement la question du type et du niveau d'intervention publique apte à corriger les mécanismes du marché . Le raisonnement économique libéral postule des mécanismes de régulation opérant du haut vers le bas, pour rendre enfin les produits accessibles à toutes les couches sociales. Mais le temps nécessaire pour produire de l'ajustement n'invalide-t-il pas ce raisonnement théorique ?

Pour cela, les politiques d'intervention devraient donc être repensées pour les paramètres économiques décisifs dans le sens où, il faudrait réfléchir à l'octroi de l'aide au logement, qui permettrait de solvabiliser une partie des couches défavorisées, ainsi qu'à la révision, dans le sens d'une adaptation aux revenus, des conditions d'octroi du financement et des modalités de remboursement.

## RECOMMANDATIONS

Tenant compte des points critiques qui paraissent les plus éminents et les plus convergents entre travaux tirés de documents graphiques , Rapports Nationaux à l'occasion d'Istanbul +5 et des enquêtes de terrain, nous avons également dirigé nos efforts sur les paroles de la population concernée. Cette recherche débouche sur quelques recommandations, bien que formulées à partir des interventions sur l'habitat précaire, elles concernent les problèmes d'habitat social de manière plus générale et requièrent par conséquent un débat élargi.

### *Pour les interventions inachevées*

- Etant donné l'impossibilité de définir de nouvelles modalités d'action en faisant table rase des problèmes non résolus , il est recommandé d'auditer brièvement les interventions « enlisées » et d'initier un travail partenarial de recherche des moyens de déblocage au cas par cas .

*Pour les actions futures*

- **La nécessité d'une volonté politique soutenue** à travers des engagements structurés, pris au plus haut, et qui engagent toute action gouvernementale. La lutte contre l'habitat précaire doit être déclarée comme une priorité nationale en effet très souvent, la charge écrasante mise sur les instances responsables du secteur de l'habitat n'a d'égale que le peu de soutien qui leur est adoptée par les autres départements (notamment ceux qui contrôlent les finances et le foncier) et composantes de la société. Cette volonté doit aller au delà des pratiques traditionnelles et doit intégrer les considérations relatives au droit au logement considéré depuis la deuxième Conférence des Nations Unies en 1996, à l'éradication de la pauvreté et à l'intégration sociale.
- **Identifier aux niveaux local et national les projets et les personnes ressource** (acteurs publics, privés, ONG ... ) aptes à porter des expériences locales de partenariat. Ainsi, toute solution technique aux problèmes de l'habitat précaire doit s'appuyer sur l'analyse préalable des formes de la pauvreté de ces populations, de même que sur leur propre capacité d'intervention de système de production de logement fondé sur leurs traditions et leurs cultures.
- **Promulguer un cadre juridique et réglementaire** particulier à la lutte contre l'habitat Précaire, permettant d'adapter les instruments et les conditions d'intervention à la situation spécifique de la mise en œuvre des programmes de résorption. Il s'agit de créer les outils juridiques pour la mise à niveau des établissements humains. *Ceci entend* préparer, dans cette même perspective, les instruments « incitatifs » destinés à régir les relations entre acteurs au niveau local.
- **Accroître l'offre d'habitat social adapté** financièrement aux capacités contributives des ménages concernés par le recours à l'aménagement progressif, à l'utilisation des matériaux et l'adoption de techniques et normes économiques.
- Parallèlement à l'action curative de l'habitat précaire, nous soulignons l'importance de l'action préventive. La démarche de prévention requiert, au niveau du milieu rural, au même titre que l'urbain, une démarche de concertation avec les populations sur les

moyens d'améliorer leurs conditions de vie en s'inspirant d'expériences de pays comme l'Indonésie par exemple.

- **La nécessité d'un suivi-évaluation systématique** des expériences et des programmes pour infléchir ou réorienter les actions aussi est-il lieu de prendre en compte les populations démunies dès l'identification des projets, afin d'éviter l'exclusion des plus défavorisés étant donné que les actions de résorption de l'habitat précaire touchent des populations socialement hétérogène.
- **Favoriser le traitement local des problèmes d'habitat précaire** et renforcer les orientations et dispositifs généraux dans le même sens tout en sachant que le logement dans ce contexte doit être le logement des pauvres et non pas un logement pauvre, il doit être au cœur de l'urbain, là où l'économie est vive, il doit répondre aux préoccupations environnementales qui sont aussi complément de notre temps contemporain.
- **Pérenniser la politique et les engagements à travers une gestion sociale des problèmes urbains :** Elaborer un plan d'action assurant le passage de l'expérimentation à la généralisation des options politiques et stratégiques. Cette action est à compléter par des formations soutenues et des stages pratiques à l'attention de tous les acteurs : cadres, techniciens, élus locaux et associations de quartiers.
- **A tous les niveaux y compris celui des projets au niveau local :** Identifier des projets socio économiques d'accompagnement et/ou des modalités d'organisation des projets intégrant les ressources sociales, économiques et logistiques des populations concernées. Cela souligne bien la question clé de la nécessité de procéder à une approche participative dès la conception du projet et de requérir les « inputs » de tous les acteurs au projet afin de créer un sentiment d'appropriation.
- **Adaptation progressive des méthodes de travail** passant d'une prise en compte du type « expertise » externe à des modalités plus interactives, internalisées et participatives. Les objectifs visés doivent être présentés comme tendant à améliorer

les conditions de vie des populations les plus impliquées ou à les conforter dans leur optique. Ceci aurait ainsi le mérite de susciter l'adhésion de ces bénéficiaires et de faciliter la mise en oeuvre des décisions par les exécutants.

- Organiser, régulièrement, des séminaires internationaux comparatifs sur la question des contrats de partenariats Etat / local. Développer la recherche –action et créer un réseau d'échange, de connaissances, d'informations et d'expériences sur les bonnes pratiques entre pays. Ce réseau permettra de répondre aux multiples questions soulevées et d'y approfondir la réflexion.

- **Pourquoi les bidonvilles continuent-ils à exister ?**

Les bidonvilles continuent à exister voire s'amplifier en Algérie, malgré les multiples tentatives de résorption, il semblerait d'abord que la raison liée à la libéralisation du marché n'aura pas eu de résultats bénéfiques pour les pauvres. Ensuite l'idée qui veut que la ville met à profit la main d'œuvre bon marché que lui offrent les bidonvilles pour prospérer, tout comme les bidonvilles jouent un rôle important en mettant à la disposition des nouveaux migrants, « un habitat certes de médiocre qualité » mais à la portée de ceux qui ne peuvent ou ne veulent dépenser plus pour un logement inaccessible.

- Rechercher de nouvelles solutions « logement » aux problèmes de la pauvreté extrême, (solvabilisation de la demande, formes adaptées d'aide, de stimulation ou de réalisation du locatif, procédures partielles d'aide à la personne). Il faut toutefois rappeler que des actions émergent là où les autorités ont accepté de *s'ouvrir à des politiques alternatives incluant les pauvres dans les processus de décision* et elles sont sans doute pionnières (budgétisation participative à Porto Allègre, Schémas d'amélioration de Mumbai, etc...), et permettent de diffuser la culture émanant des expériences déjà existantes dans l'esprit d'actions concertées.
- Susciter la mise en place de systèmes de crédits adaptés aux populations à revenus précaires et irréguliers. Etudier des formules et montages novateurs, ou éprouvés ailleurs, avec les organismes de financement où les pauvres sont considérés comme des partenaires incontournables et un capital humain dynamique et non pas des populations attendant d'être assistés.

- Constituer un groupe de réflexion sur l'opportunité et le montage institutionnel d'un Fond spécial de développement de l'habitat social.
- **Lier la production de services à l'accès aux revenus pour lutter contre la pauvreté** dans le sens où la fourniture de services de base dans les quartiers à faible revenu est de plus en plus en passe de devenir une réelle opportunité de créer des perspectives d'emploi et, dans le même temps améliorer l'environnement des populations. Il est de ce fait possible de créer, comme l'indiquent de nombreuses observations (philippines, Inde, Amérique Latine, etc...) des micro-entreprises qui possèdent une réelle viabilité dans les domaines de l'assainissement, de l'AEP, la collecte des déchets solides et les transports. Ceci a généré une demande très dynamique en matière de mécanismes de financement pour l'expansion et la diversification de ces activités.

## **ANNEXES**

### **ANNEXE I**

TEXTES OFFICIELS

### **ANNEXE II**

LA STRATEGIE DE L'HABITAT

### **ANNEXE III**

REFLEXIONS

### **ANNEXE IV**

DONNEES SUR LA PAUVRETE EN ALGERIE

### **ANNEXE V**

QUESTIONNAIRE

## ANNEXE I

### TEXTES OFFICIELS

#### **Logement social/**

- Décret exécutif n° 98-42 du 1 février 1998 relatif aux conditions et modalités d'attribution de logements publics locatifs à caractère social.
- Décret exécutif n°76-2000 du 16 avril 2000 complétant le décret exécutif n°98-42 du 11 février 1998.
- Arrêté n°07/SPM de 21/02/1998 fixant les critères et le barème de cotation pour l'accès au logement public à caractère social.

#### **La promotion immobilière/**

- Loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière.
- Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

#### **Logement participatif**

- Décret législatif n° 93-03 du 1er Mars 1993 relatif à l'activité immobilière.
- Décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel du 15 Novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.

## **Location-Vente**

- Décret exécutif n° 01-105 du 23 avril 2001, fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

## **TEXTES REGISSANTS LA REGLEMENTATION TECHNIQUE:**

- Arrêté n° 02/SPM du 15 Février 1995 fixant le règlement intérieur de la commission technique permanente pour le contrôle technique de la construction.
- Arrêté n° 05 de 17 Septembre 1994 modifiant et complétant l'arrêté n° 18/SPM du 06 Décembre 1993 portant composition de la commission technique permanente pour le contrôle technique de la construction.
- Circulaire n° 780/BCC/89 relative à l'application des règlements techniques et normes de construction.
- Circulaire n° 006/CIR/CG du 20 Mai 2000 relative à la cohérence entre les normes et règlements techniques.

## **LES TEXTES REGISSANTS LA NORMALISATION**

- Décret n° 2000110 du 10 Mai 2000 modifiant et complétant le Décret n° 90132 du 15 Mai 1990 relatif à l'organisation et au fonctionnement de la normalisation.
- Loi n° 8923 du 19 Décembre 1989 relative à la normalisation
- Décret n° 6998 du 12 Février 1998 relatif à la création de l'Institut Algérien de Normalisation I.A.N.O.R.
- Arrêté du 03 Novembre 1990 relatif à l'élaboration des normes.
- Arrêté du 02 Novembre 1992, modifié et complété le 23 Avril 2000 portant sur la création du comité technique chargé des travaux de normalisation.
- Arrêté du 03 Novembre 1990 relatif à l'organisation et au fonctionnement des comités techniques.
- Décret exécutif n° 2000111 du 10 Mai 2000 relatif au conseil algérien d'accréditation des organismes d'évaluation de la conformité.
- Arrêté fixant les conditions et procédés d'attributions et de retrait des marques de conformité aux normes algériennes.

## TEXTES RÉGISSANT LE CONTRÔLE TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION

- Code civil Algérien (Articles :316 – 317 – 318 – 549 – 554 – 555 – 556 – 557 ).
- Ordonnance n° 71 – 85 bis du 29 Décembre 1971 portant création et fixant les statuts de l'organisme de contrôle technique de la construction (C.T.C).
- Ordonnance n° 95 – 07 du 25 Janvier 1995 relative aux assurances (Articles 178 et suivants).
- Décret exécutif n° 95 – 411 du 09 Décembre 1995 portant obligation d'assurance de responsabilité civile des personnes physiques ou morales exploitant des ouvrages recevant le public.
- Décret n° 86 – 205 du 19 Août 1986 portant création des cinq organismes régionaux de contrôle du bâtiment (C.T.C EST, CENTRE, OUEST, CHLEF et SUD).
- Décret n° 86 – 213 du 19 Août 1986 portant création d'une commission technique permanente pour le contrôle technique de la construction (C.T.P).
- Arrêté Interministériel du 08 Mars 1997 relatif aux spécifications techniques et aux règles applicables aux aciers ronds de béton armé.
- Arrêté Ministériel (Ministre des Travaux Publics et de la Construction) du 22 Juillet 1975 fixant la nomenclature des ouvrages sur lesquels s'exerce le contrôle de normalisation des risques.
- Instruction n° 288/SPM/2000 du 18 Juillet 2000 émanant de Monsieur le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme relative au contrôle technique de la construction.

Protocole d'accord de coopération en matière d'études, d'analyses et d'essais de la qualité des produits signé conjointement (en Juillet 2000) par le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme et le Ministre du Commerce.

## LOIS ENCADRANT LA RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE

- La loi relative à l'Aménagement et à l'Urbanisme (loi 90-29 du 1.12.1990) et ses textes d'application : (i) décret 91-177 du 28.5.1991 définissant les règles d'aménagement, d'urbanisme et de construction, ii) décret 91-177 du 28.5.1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des P.D.A.U. (Palans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme) et les documents y afférents, iii) décret 91-178 du 28.5.1991 fixant les

procédures d'élaboration et de fixation des POS (Plans d'Occupation des Sols) ainsi que le contenu des documents y afférant.

- La loi 90-30 du 1.12.1990 relative aux Domaines.
- Les textes relatifs à l'enregistrement et à l'élaboration des titres fonciers.
- La loi 90-31 du 4.12.1990 relative aux associations.
- Le décret législatif 93-03 du 1.3.1993 relatif à l'activité immobilière dont l'article 7 définit les critères d'éligibilité à l'aide de l'Etat des activités de promotion relatives aux logements à caractère social.
- La loi N° 83-03 du 5 Janvier relative à la protection de l'environnement.
- La loi N° 84-12 relative à la protection et le développement des forêts.
- La loi N° 90-17 du 31 juillet 1990 relative à la protection et à la promotion de la santé.
- Le décret N° 90-78 relatif aux études d'impact sur l'environnement.
- Le décret N°91-76 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme ,du permis de construire , du certificat de conformité et du permis de démolir .
- Instruction interministérielle N° 1 du 31 mai 1994 relative à la relance de l'habitat.
- Circulaire du 29 Août 1994 relative à la viabilisation des terrains urbanisables.
- Instruction interministérielle N° 008 1 août 1995 relative aux mesures d'amélioration du cadre de vie à travers les zone d'habitat insalubre.
- Le Code civil (Ordonnance du 26.9.1975 et ses révisions successives.
- La loi d'Orientation Foncière 90-25 du 18.11.1990.
- Le décret législatif 93-03 du 1.3.1993 relatif à l'activité immobilière dont l'article 7 définit les critère d'éligibilité de l'Etat des activités de promotion relatives aux logements à caractère social.
- Arrêté interministériel de décembre 1997 portant détermination des critères d'éligibilité à l'aide de l'Etat à la construction.
- instruction interministérielle n0 007 du 30 avril 1995 relative à la promotion foncière et immobilière.
- instruction interministérielle n0 008 du 28 oct. 1996, objets et prescriptions techniques et financières en matière d'aménagement des terrains destinés aux logements et autres opérations à caractère social.
- loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 a été modifiée et complétée par la loi n° 04-05 du 14 août 2004 relative à l'aménagement et l'urbanisme

## ANNEXE II

### LA STRATEGIE DE L'HABITAT







## ANNEXE III

### REFLEXIONS

Les dernières pages consacrées à cette recherche expriment une tentative de sortir du cadre de notre problématique et d'aborder des questions afférentes à la méthodologie, la pédagogie de l'enseignement de l'Architecture, la stratégie professionnelle des architectes, et les alternatives culturelles et politiques dans le domaine de la production et de la consommation du logement dans un pays comme le notre.

Il nous semble important d'avoir aussi dans cette digression, une façon de relativiser les jugements et les conclusions avancées tout au long de ce travail, et le plaisir de succomber aux tentations des mots c'est-à-dire que la démarche académique de la thèse nous a obligé en quelque sorte d'enfourir.

#### **« Ordre urbain » et « désordre social »**

La rupture opérée entre l'habitat « panacé » en l'occurrence le logement évolutif et la cité, ou entre l'objet architectural et l'urbain, est artificielle et ne se justifie que par les nécessités de l'organisation des exposés et de la recherche.

Au contraire, l'approche ou l'entreprise du concepteur de ne laisser planer aucun doute sur son intention de proposer un projet qui est un tout ; c'est-à-dire un ensemble d'habitations intégrées à une cité, une architecture urbaine, dont il a fixé les objectifs à atteindre qui en somme à un niveau plus global constituent une combinaison de concepts tirés des courants contemporains de l'urbanisme, des priorités sociales et politiques, des références à la tradition urbaine locale, concourant à la mise en place d'une conception qui veut avoir son pendant dans certaines pratiques de l'espace.

***Il y a là une orientation de recherche dont les résultats pourraient constituer le complément nécessaire en terme d'analyse du logement conçu et habité.***

Ce souci théorique du chercheur de dépassement de l'analyse de l'objet étudié au sens restreint du terme pour déboucher sur des attributs urbains, économiques et sociaux, font qu'il y est une crise de conscience de son existence et a pris des dimensions nouvelles au cours de la rédaction de cette thèse.

L'intérêt du chercheur s'aiguïsera sous l'impact de la conscience du citoyen, l'amenant à réfléchir sur les raisons pour lesquelles les cités de relogement programmées pour être une alternative aux bidonvilles, deviennent le caractère du volcan du mécontentement social en éruption.

Ainsi, la programmation des cités prévue et conçue pour être le lieu d'un nouvel ordre urbain fait d'ordre, d'intégration sociale, assiste à une perversion totale de son sens : la logique du désordre émerge avec une nouvelle rationalité des pratiques, de nouvelles significations, des désirs sensés être réprimés...enfin assouvis.

### De la violence symbolique :

La lecture de ces moments privilégiés de la vie sociale est riche d'enseignements car elle ôte le vernis idéologique contenu dans le discours de la conception urbaine, et met à nu des mécanismes latents d'appropriation de l'espace par l'habitant et la collectivité.

Cette urbanité si bien programmée, fonctionnelle, rationnelle, révèle soudain toute la dimension de son échec social. Elle se décompose sous l'effet de la crise, de « l'anomie urbaine ».

Pour cette raison, sur les modèles relatifs à l'enseignement et à la stratégie professionnelle des architectes et des aménageurs est vitale, c'est elle qui permettra de voir plus clair dans la définition des contenus et des moyens pouvant déboucher sur des solutions aux problèmes d'architecture et d'aménagement dans la perspective d'un développement socio-économique et culturel réel, et non pas sur l'engendrement d'une violence sociale larvée.

### Enseignement

Au niveau de notre institution d'enseignement de l'Architecture, aucune tentative en terme de l'enseignement de l'Architecture n'a été faite pour mettre fin à l'hégémonie du style international et du mouvement moderne et concevoir un enseignement pour des « hommes particuliers », liés à une histoire et informés par une éducation (1) que l'universalisme et la pseudo-neutralité d'une certaine conception de l'architecture a nié jusque là.

Mais si l'enseignement de l'architecture n'est que balbutiements et non réponses « complètes » et « définitives » au désarroi culturel et politique des étudiants et des enseignants ? Mais aurait-il le mérite d'installer une controverse au sujet des orientations

pédagogiques futures et de poser la question des alternatives ou de la coupure épistémologique dans la conception de l'objet architectural et urbain ?

Il n'est pas question ici d'aborder dans le détail le contenu et le sens des réformes, mais d'attirer l'attention sur le fait que notre recherche s'installe de plein pied dans le champs des préoccupations défini précédemment, à savoir l'insertion des sciences humaines dans une démarche qui a pour objet l'analyse de l'objet architectural.

L'objectif méthodologique et critique sous jacent à notre recherche pourrait être de mettre à l'épreuve des techniques et des méthodes différentes pour éclairer les multiples facettes de l'objet architectural « panacée ». Ce fut aussi un plaidoyer en faveur d'une formation fondée sur une pluridisciplinarité bien comprise ; cette dernière devra trancher avec les deux formes d'interventions malheureuses suivantes : la première où on fait appel à l'enseignement en sciences humaines pour qu'il donne sa recette sous forme d'une enquête –alibi déterminant les besoins de la population concernée par le projet architectural , et qu'on renvoie dans son petit coin quand commencent « les choses sérieuses » ; la seconde étant le cours des sciences humaines qui apportent à l'étudiant en architecture « l'essentiel », c'est-à-dire la connaissance des lois qui gouvernent le monde et les hommes , et qui abandonne ironiquement à l'architecture « les restes », les problèmes techniques et bassement « terrestre ».

Sortir de ce cercle vicieux implique donc un enseignement pluridisciplinaire qui conçoit le projet architectural d'une manière plus globale. Il est combien important de rompre avec la démarche fonctionnaliste et pseudo-logique qui part du programme d'une maison individuelle, définit quelques besoins type (dormir, manger, se reposer...quelle découverte !) et des surfaces pour les activités de la famille à loger ; la difficulté résidant dans la taille du projet et dans les différentes contraintes à solutionner.

Et quand vous serez un peu plus grand, on vous donnera à faire un hôpital ou même un hôtel !

Plusieurs méthodologies d'analyse et de conception pourraient être l'objet d'un agencement intelligent pour une formulation et un développement de l'exercice architectural auxquels participeraient différentes disciplines universitaires.

Ainsi l'analyse de l'espace à analyser et à projeter impose le choix d'une dominante quant à l'intervention des sciences humaines : sociologie, anthropologie, esthétique, sémiologie ou

(1) Teyssèdre B., 1969, « La réflexion sur l'art après la déroute des systèmes esthétiques », in les sciences humaines de l'œuvre d'art n° 45/12.

histoire, chacune est utile au point de vue théorique et méthodologique pour certains exercices d'architecture et n'est qu'un ajout sans intérêt pour d'autres.

Mais en réalité, serait-il inespéré de vouloir résoudre le problème de la pluridisciplinarité en quelques lignes, alors qu'on nous a élevé dans la stricte observance de la loi de la division disciplinaire des sciences ?

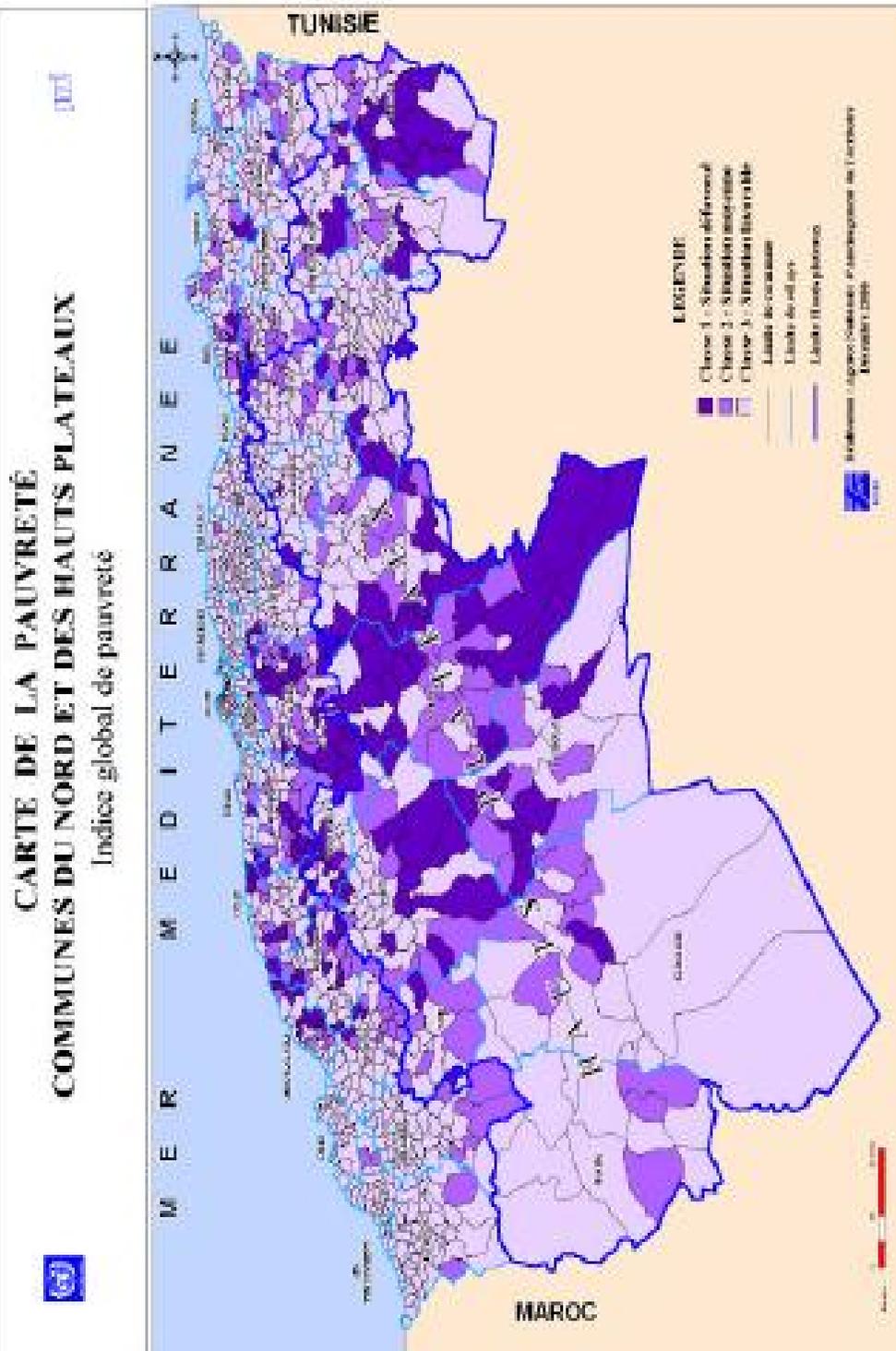
En soulevant ces problèmes d'enseignement et de pédagogie, nous pensions à la question des débouchés professionnels et aux débats et recherches autour des alternatives à proposer pour quitter les méandres de la production architecturale et de l'aménagement de l'espace dominé et difformes.

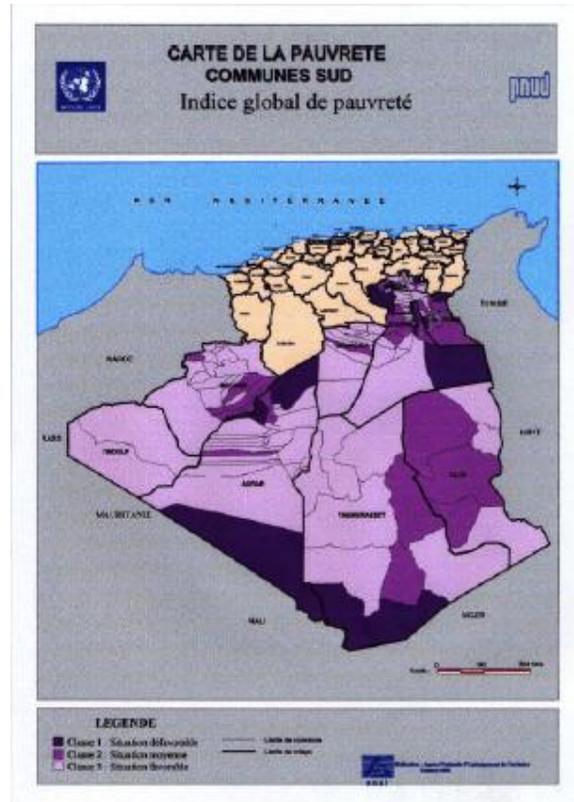
## ANNEXE IV

### DONNEES SUR LA PAUVRETE EN ALGERIE

*"La solidarité nationale ne doit pas constituer une autre forme d'expression de l'Etat providence. Elle doit être conçue comme système de rééquilibrage des chances, compatible avec la dignité des citoyens et tendre en tout état de cause à une intégration des bénéficiaires dans la sphère d'activités et ne pas se limiter en une redistribution de la rente en vue de la simple satisfaction de besoins, même conjonctuellement exprimés [...] L'économie de marché est une option de raison, mais c'est un système sans merci et dur pour les défavorisées. Cela implique qu'il faille concevoir un dispositif social s'appuyant sur tous les moyens internes et externes, gouvernementaux ou non gouvernementaux [...] Les jeunes, les couches sociales défavorisées, doivent trouver des opportunités réelles pour s'intégrer efficacement dans une dynamique d'avenir, leur assurant la pérennité de leur revenus et contribuant, dans le même temps, à la création de la richesse nationale".*

**ABDELAZIZ BOUTEFLIKA**





### III.2.3 INDICE SYNTHETIQUE DU LOGEMENT : UN PROBLEME A L'ECHELLE DU PAYS, DES DISPARITES MARQUEES.

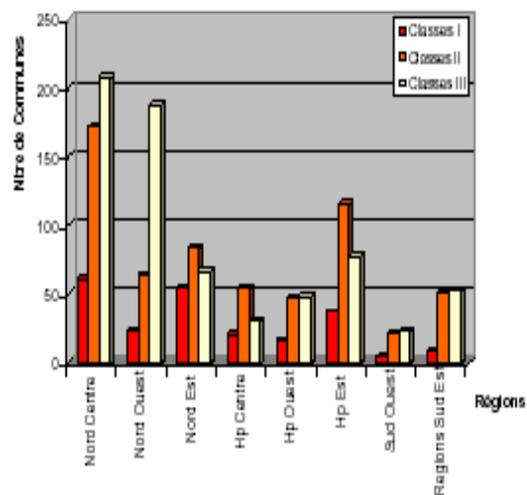
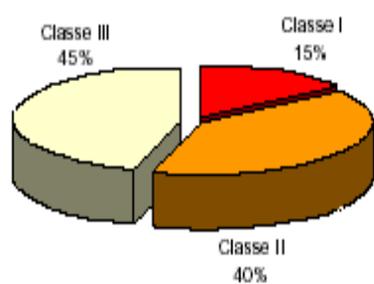
L'indice synthétique du logement participe à l'identification des disparités par rapport à un mode d'habiter décent ; les populations vivant dans des logements insalubres, privées de l'accès aux utilités de base, sont en plus exposées au risque de maladies qui aggrave leur situation de départ déjà défavorisée. On est amené à se préoccuper de l'état critique des 229 communes où les faibles taux de branchement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité) se conjuguent aux plus fortes proportions de logements précaires et aux taux d'occupation par pièce les plus élevés.

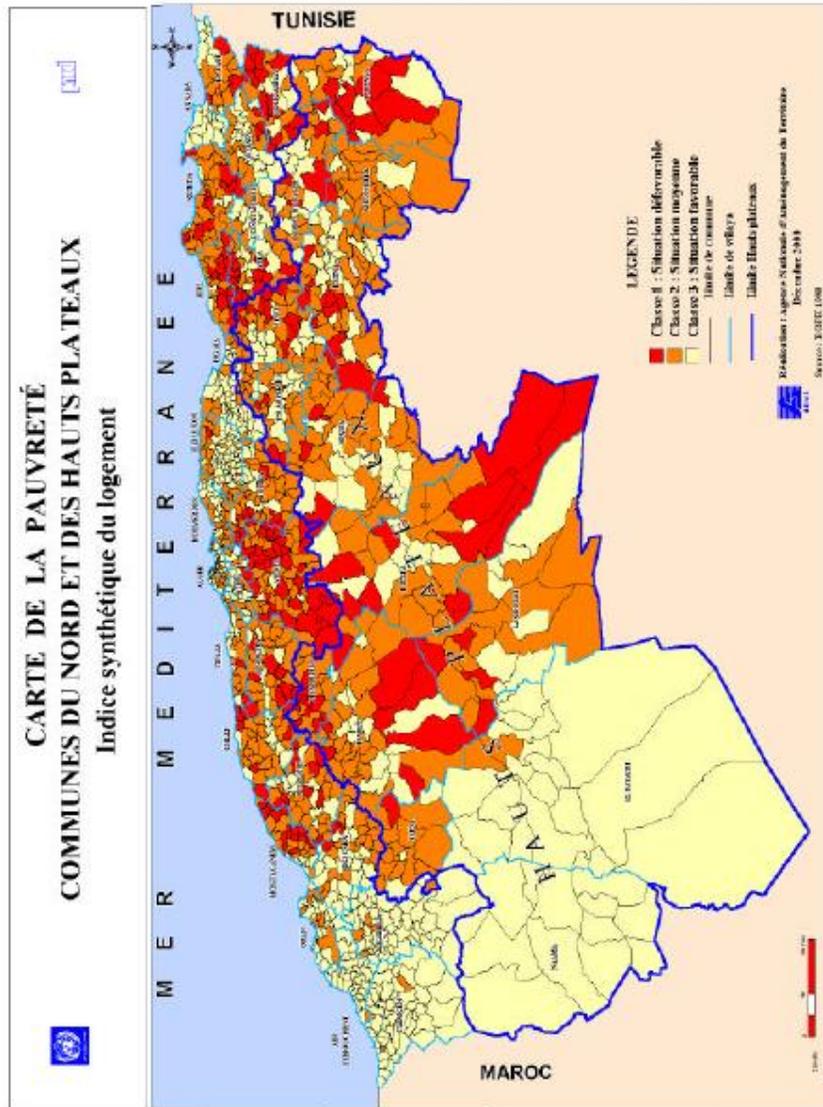
La répartition géographique de la classe critique discrimine les régions Centre et Est du pays ; que l'on soit au Nord ou sur les Hauts Plateaux: 76 % (198 communes) de la classe critique se concentrent dans cette partie du pays.

Les deux régions Nord-Est et Hauts Plateaux Centre se retrouvent respectivement avec plus de 26 % et de 19 % de leur communes, qui accusent le plus faible indice du logement, quand la wilaya de Médéa à elle seule, totalise le plus grand nombre (32) de communes dont la situation est jugée critique, soit 50 % des communes de sa région.

### Indice Synthétique du logement

Régions	Nombre de communes classes I	%	Nombre de communes Classes II	%	Nombre de communes Classes III	%	ND	communes Total
Nord Centre	61	13,83	171	38,78	208	47,17	1	441
Nord Ouest	24	8,70	64	23,19	188	68,12		276
Nord Est	55	26,70	84	40,78	67	32,52		206
Hp Centre	21	19,63	55	51,40	31	28,97		107
Hp Ouest	17	14,91	48	42,11	49	42,98		114
Hp Est	38	16,31	116	49,79	78	33,48	1	233
Sud Ouest	5	9,80	22	43,14	24	47,06		51
Sud Est	9	7,96	51	45,13	53	46,90		113
Total	230	14,93	611	39,65	698	45,30	2	1541





#### IV.4. INDICE DU LOGEMENT.

L'examen des conditions de logement des populations révèle la précarité de 229 communes, abritant 2.262.036 personnes, tant du point de vue de la densité d'occupation des logements, que des caractéristiques des constructions ou de leur raccordement aux réseaux d'AEP et d'assainissement.

Cette situation de précarité se manifeste autant dans les wilayate du nord, avec 15 % de leurs communes (particulièrement le Nord-Est : 20 %), que dans celles des Hauts plateaux (17 % des communes et 20 % de celles des Hauts Plateaux Centre).

Globalement, 15 % du parc logement de ces 229 communes relève de l'habitat précaire et atteint pour certaines plus de 50 % et même, 84 % (cas de la commune de Breira dans la wilaya de Chlef).

Ces communes sont également caractérisées par des taux d'occupation par pièce, Elevés (3 personnes par pièce en moyenne et pour certaines communes, plus de 4 personnes par pièce), et surtout des taux de raccordement aux réseaux d'électricité, d'AEP, et d'assainissement, très faibles.

Soixante huit (68) d'entre elles, soit près de 30 %, sont en situation très critique, et ce, pour tous les indicateurs du domaine.

#### COMMUNES PAUVRES DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT

Wilaya	Population 1998	Nombre de communes	Const. Precari taux	TO.P 98	Taux d'électrification	Taux de branchement au réseau AEP	Taux de branchement au réseau d'assainissement
Bechar	1.302	1	56,25	3,18	59,03	79,17	52,08
Ouargla	1.997	1	6,56	2,72	55,94	11,25	2,50
Blkh	4.550	1	50,33	3,23	80,00	34,59	37,38
Tizi Ouzou	5.070	1	0,41	2,82	87,96	5,88	16,96
Khenchela	5.740	1	5,41	2,83	88,93	39,11	34,56
Sâda	6.307	1	5,28	3,44	36,50	25,94	29,34
Tipaza	9.868	2	67,82	3,01	64,10	14,39	9,74
El Oued	12.815	2	0,13	2,93	78,36	30,67	2,69
Guelma	18.449	3	24,82	3,00	66,86	27,77	26,88
Biskra	19.594	3	9,27	2,69	42,63	41,88	15,98
Laghouat	24.435	4	39,61	2,96	45,01	34,56	32,18
Mascara	25.664	3	2,63	2,95	87,92	31,03	26,24
Adrar	25.853	4	40,49	2,80	45,08	13,82	5,49
Oum El Bouaghi	33.394	5	4,36	3,16	67,10	25,91	28,03
Tiaret	35.884	6	20,02	3,14	46,91	29,37	30,27
B.B.Arrendj	35.948	4	1,35	2,84	83,87	3,99	5,12
El Tarf	47.526	4	26,56	2,74	64,22	26,07	25,06
M'sila	47.581	5	11,81	2,85	78,99	13,50	6,40
Tissemsilt	52.963	10	11,31	3,13	72,57	19,70	19,28
Tebessa	53.723	8	8,46	2,71	42,38	29,51	22,18
Relizane	66.015	9	5,09	3,10	73,12	17,99	16,87
Bouira	72.313	9	42,77	2,67	80,17	18,32	15,30
Chlef	73.423	7	40,61	2,77	59,51	15,82	20,62
Tamanrasset	79.993	3	5,12	2,04	51,26	31,35	25,98
Souk Ahras	88.268	13	16,57	3,10	69,93	20,72	19,98
Batna	94.191	10	12,02	2,98	75,89	24,48	13,81
Ain Defla	102.853	8	34,09	2,94	76,31	26,79	21,22
Skikda	111.062	10	31,88	2,91	69,51	28,43	26,19
Djelfa	125.299	12	25,96	3,48	33,34	24,93	18,80
Ijmel	147.492	13	9,36	3,04	77,55	16,83	13,29
Setif	147.659	10	1,04	3,05	87,52	29,89	24,20
Mila	175.902	12	1,30	3,10	72,68	12,50	14,85
Mostaganem	188.506	12	2,10	3,07	81,97	23,76	17,73
Medea	284.513	32	18,99	2,89	53,32	20,61	18,55
<b>TOTAL</b>	<b>2.262.036</b>	<b>225</b>	<b>15,42</b>	<b>2,94</b>	<b>67,17</b>	<b>17,90</b>	<b>19,31</b>

COMMUNES EN SITUATION DE PRECARITE EXTREME DANS  
LE DOMAINE DU LOGEMENT

Wilaya	Communes pauvres dans le domaine du logement		Dont communes en situation de précarité extrême		Proportion des communes en situation d'extrême précarité
	Nombre	Population 98	Nombre	Population 98	
Adrar	4	25.853	2	12.969	50,2
Chlef	7	73.423	3	34.847	47,5
Laghouat	4	24.433	2	10.856	44,4
Oum El Bouaghi	5	33.394	1	2.566	7,7
Batna	10	94.191	2	22.255	23,6
Biskra	3	19.594	1	6.481	33,1
Bouira	9	72.313	2	13.845	19,1
Tamanrasset	3	79.993	2	7.252	9,1
Tebessa	8	53.723	2	13.179	24,5
Tiaret	6	35.884	2	10.250	28,6
Djelfa	12	125.299	9	92.598	73,9
Jijel	13	147.492	2	15.371	10,4
Setif	10	147.659	1	11.044	7,5
Saida	1	6.307	1	6.307	100
Skikda	10	111.062	3	26.362	23,7
Medea	32	284.513	13	17.923	6,3
Msila	5	47.581	1	7.806	16,4
El Tarf	4	47.526	2	15.447	32,5
Tissemsilt	10	52.963	2	8.910	16,8
El Oued	2	12.815	1	1.036	8,1
Souk Ahras	13	88.268	4	31.976	36,2
Tipaza	2	9.868	2	9.868	100
Mila	12	175.902	1	18.722	10,6
Ain Defla	8	102.853	4	90.252	87,7
Relizane	9	66.015	3	14.343	21,7
<b>TOTAL</b>			<b>68</b>	<b>502.465</b>	<b>25,9</b>

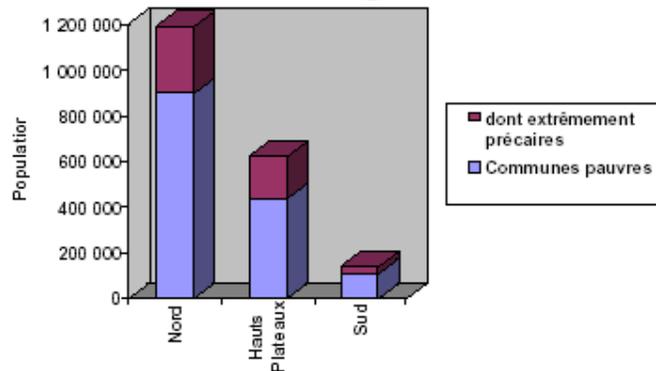
Les communes des régions Nord ressortent comme étant particulièrement mal loties :139 sur les 229 communes pauvres dans le domaine du logement, sont localisées dans ces régions et 39 sur les 68 en situation d'extrême précarité. Les seules communes de la wilaya de Médéa en représente 24 %.

Dans les régions Hauts Plateaux, la wilaya de Djelfa, compte 9 communes sur 12 en situation d'extrême précarité et totalise à elle seule 20 % des populations des communes pauvres et 50% des communes en situation d'extrême précarité.

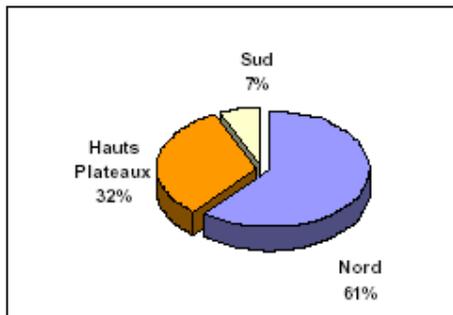
**REPARTITION REGIONALE DES COMMUNES PAUVRES  
DANS LE DOMAINE DU LOGEMENT**

Communes des régions	Communes pauvres		Dont Communes en situation de précarité extrême	
	Population 1998	Répartition	Population 1998	Répartition
Nord	1.189.235	61 %	288 956	57 %
Hauts Plateaux	621.436	32 %	185 771	37 %
Sud	138.255	7 %	27 738	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.948.926</b>	<b>100 %</b>	<b>502 465</b>	<b>100 %</b>

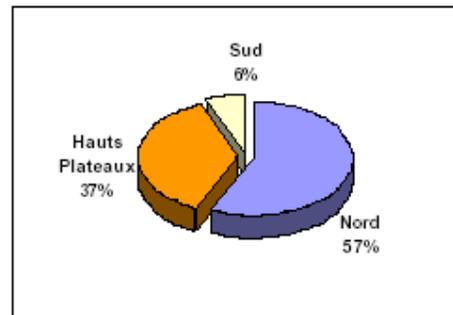
**Répartition géographique des populations de s communes pauvres dans le domaine du logement**



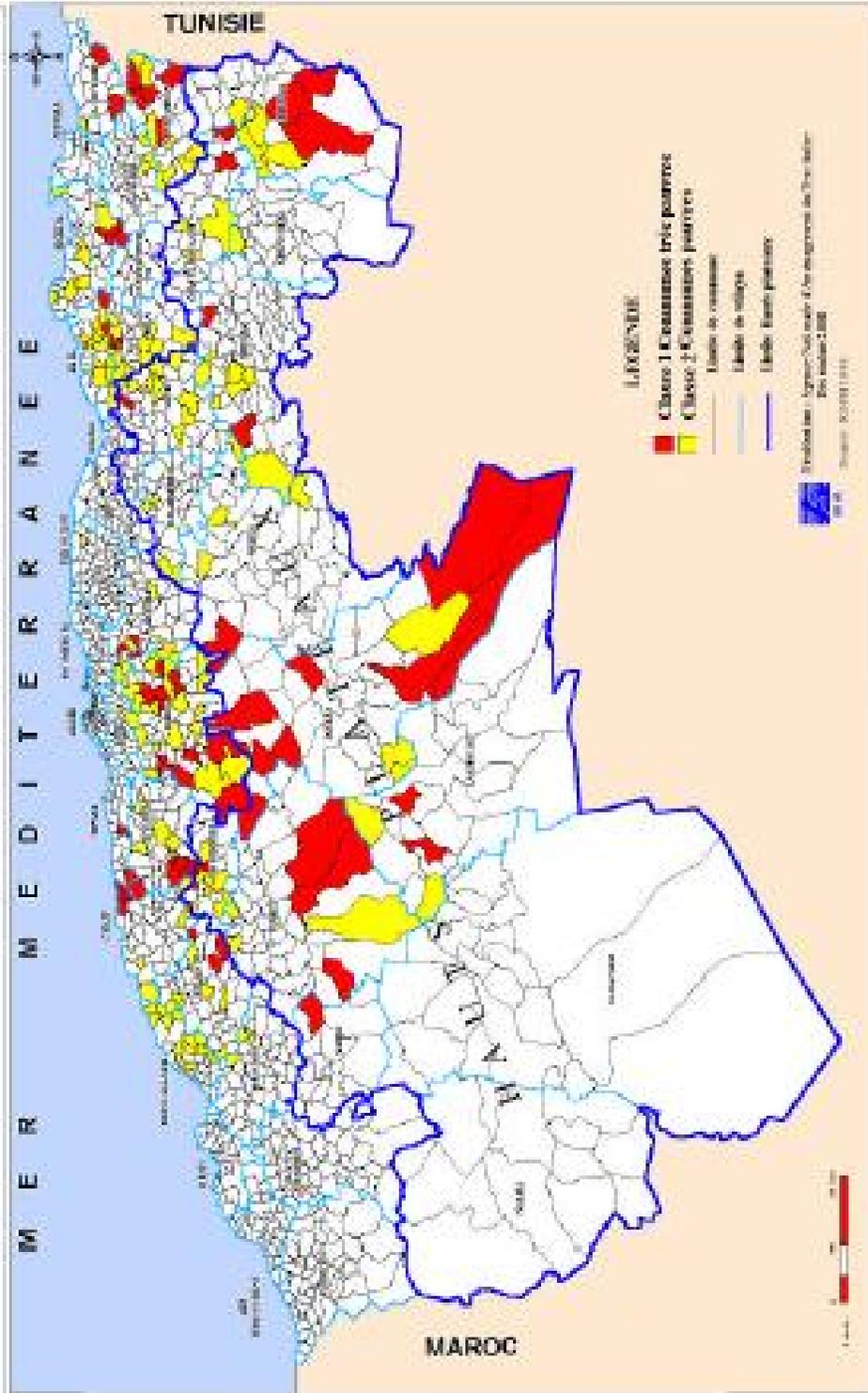
**Répartition régionale des populations des communes pauvres**  
Domaine du logement



**Répartition régionale des communes en situation d'extrême précarité**  
Domaine du logement



**CARTE DE LA PAUVRETÉ**  
**COMMUNES DU NORD ET DES HAUTS PLATEAUX**  
**Logement : Communes pauvres**



## **BIBLIOGRAPHIE**

- 1- URBANISTIQUE, PRATIQUES URBAINES, ESPACE ET POLITIQUE
- 2- HABITAT PRECAIRE
- 3- ALGERIE
- 4- THESES, ARTICLES ET RAPPORTS

## BIBLIOGRAPHIE GENERALE

### 1- URBANISTIQUE, PRATIQUES URBAINES, ESPACE ET POLITIQUE

- Adam A., 1972, « Essai sur la transformation de la société marocaine au contact de l'Occident », Paris, Editeurs du CNRS.
- Ascher F., 1991, « Prospective des villes », Architecture et Comportement, Lausanne, 7(4) : p.307-323.
- Bataillon C et Gilard J (coord.), 1988, « La grande ville en Amérique Latine », Paris, CNRS, 249 p.
- Berry-Chikhaoui I et Deboulet A (dir.), 2000, « Les Compétences des citoyens dans le monde arabe, Penser, faire et transformer la ville », Paris : Karthala, Tunis : IRMC, Tours : URBAMA, , 406 p.
- Blauw W., 1991, « Pertinence des aspects sociologiques dans l'étude des processus de morcellement urbain, Architecture et Comportement », ASH, p.431-439.
- Bourdieu P., 1972, « Esquisse d'une théorie de la pratique », éd droz, Genève.
- Bensa A., 1996, « De la micro-histoire vers une anthropologie critique », in J Revel (dir.), jeux d'échelles. La micro –analyse à l'expérience, Gallimard/Ed. du Seuil, Paris, p. 37-70.
- Brown L., Flavin C., Postel S., Beaud M., 1992, « Le défi planétaire : pour une économie mondiale, écologique et durable », Ed. Sang de la Terre, Paris, 193 p.
- Cadène P., 2000, "Les grandes villes des pays faiblement développés", in Bailly A. et all. Les très grandes villes dans le monde. Paris, CNED, SEDES.
- Cadène P., 2001, "Les grandes divisions du territoire indien", in Saglio M.C. (ed.) L'Inde. Paris, Ellipses, Collection Carrefours de Géographie.
- Cadène P., 2002, "chapitre Asie du Sud", in Foucher M.(ed.) Asies nouvelles, Paris, Belin.
- Chalas Y., 1989, « L'imaginaire aménageur ou le complexe de Noé », in Les Annales de la recherche urbaine, n° 42, p.69-73.
- Castel O., 2002, Le sud dans la mondialisation. Quelles alternatives ?, La Découverte, Paris.
- Chalain C., 1985, Les Villes nouvelles dans le monde, Coll. Que sais-je ? n° 2231, Paris, PUF.
- Choay F., 1980, « La Règle et le modèle », Paris, Seuil.
- Claval P., 1981, « La logique des villes » (Essai d'urbanologie), Paris, LITEC, 632 p.

- Conan M., 1990, « Concevoir un projet d'architecture », Paris, L'harmattan, collection Villes et Entreprises, 185 p.
- Depaule J-C., 1987, « Espaces habités de l'Orient arabe », in Les Cahiers de la recherche Architecturale n° 20-21, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> trimestre, p. 8-21.
- Depaule J-C., 1995, « L'Anthropologie de l'espace », in J. Castex, J.-L. Cohen et J.-C. Depaule J-C., 1990, « Histoire urbaine, anthropologie de l'espace », Cahiers du pir- Ville, CNRS Editions, Paris, p.15-74.
- Dreyfus J., 1990, La Société du confort, quel enjeu, quelles illusions ?, Paris, L'Harmattan.
- Dubet F et Maetuceli D., 1998, Dans quelle société vivons-nous ?, Le Seuil, Paris, 322p.
- Fathy H., 1970, « Construire avec le peuple », éd. Sindbad, Paris, 90p.
- Frey J-P., 1986, « La ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers/employés ». Le Creusot 1870-1930, éd. Pierre Mardaga, Bruxelles, 1986.
- Frey J-P., 1986, « Types d'habitat et espace urbanistique », in coll. Habitat urbain, I.U.P – A.C.C.T, 1986.
- Garcia N., 1998, «Mexico : la globalisation d'une ville traditionnelle », in J.P Deler ., Le Bris EG. Sechneier, Les métropoles du Sud ou risque de la planétaire, Paris, Karthala, p.13-31.
- Gaudin J- P., 1989, « Technopolis, Crises urbaines et innovations municipales », Paris PUF.
- Giddens A., 1987, « La constitution de la société, traduction française », PUF, Paris, 434p.
- Giddens A., 1994, « Conséquences de la modernité », L'Harmattan, Paris, 192 p.
- Genestier P., 1993, « Quel avenir pour les grands ensembles ? » in A.M. Fribourg, Stratégies résidentielles, INED, « Plan Construction et Architecture », Paris, MELTM, p. 9-22. J. L.
- Habermas J., 1981, « Théorie de l'agir communicationnel », trad de l'Allemand, Volume, Fayard, Paris, 1987, 448 p.
- Hannerz U., « Explorer la ville », Paris, Edition de Minuit, 478 p.
- Hoggart R., 1970, « La culture du pauvre », Paris, Edition de Minuit, 420 p.
- Le Tourneau R., 1962, « Evaluation politique de l'Afrique du Nord musulmane », 1920-1961, Paris, Lib Armand Colin, 498 p.
- Lynch K., 1980, « L'Image de cité », Dunoud, Paris, 221 p.
- Lynch K., 1980, « L'immagine della città », Marsilio (Padoue, 1<sup>ère</sup> édition, 1964), 310 p.

- Marcais G., « Manuel d'art musulman, L'architecture, Tunisie, Algérie, Maroc, Espagne, Sicile », 2 vol, Paris, Ed. Auguste Picard, 1926 et 1927.
- Michiels M., 1996, « Bruxelles est malade, malade... mais son cœur bat, la bruxellose affectation capitale », Ed. Le Livre.
- Navez- Bouchanine F., 1991, « Crise de l'urbain, crise de l'habiter », Espaces et Sociétés, 65, p.85-108.
- Navez- Bouchanine F., (1991) « Urbanité, Urbanités. Convergences et divergences dans l'habiter et les styles de vie des citadins marocains », Espaces et Sociétés, 73, p.75-98.
- Pinson D., 1993, « Usage et architecture », Paris, L'Harmattan, 190 p.
- Pinson D., 1992, « Des Banlieues et des villes », Les éditions ouvrières, Paris.
- Pinson D., 1987, « Du Logement pour tous aux maisons en tous genres », L.E.R.S.C.O. – C.N.R.S, Nantes, 2 vols.
- Pinson D., 1992, Modèles d'habitat et contre- types domestiques au Maroc, Tours, Urbama.
- Piroddi E., Colarossi P., 1991, « Le projet urbain : de la fragmentation à la recomposition », Architecture et Comportement, Lausanne, 7 (4), p.357-365.
- Polèse M., 1994, « Economie urbaine et régionale : logique spatiale des mutations économiques », Paris, Economica, 400 p.
- Polèse M., et J.-M. Wolf., 1995, « L'urbanisation des pays en développement, Paris-Montréal », Economica, 529 p.
- Remy J et Voye L., 1992, « La Ville : vers une nouvelle définition », Paris, Harmattan, Coll. Villes et entreprises, Paris.
- Remy J., 1973, « La dichotomie privé/public dans l'usage courant : fonction et genèse » Recherches Sociologiques, IV, 10-38.
- Rolleau- Berger L., 1991, « La ville interval : jeunes entre centre et banlieue », Paris, Méridiens Klincksieck, 211 p.
- Rolleau- Berger L., 1993, « La construction sociale des espaces intermédiaires », Sociétés contemporaines 14-15, 191-209.
- Salama P et Valier J., 1994, « Pauvretés et inégalités dans le Tiers monde », Paris, La Découverte, 220 p.
- Salama P., 1993, « Les deux faces de Janus », Histoires de développement, Lyon, CIDEL, 24.
- Sassen S., 1996, « La ville globale », Paris, Descartes.

- Signoles P., El Kadi G., Sidi Boumediene R (dir.), 1999, « L'urbain dans le monde Arabe . Politiques, instruments et acteurs », Paris, CNRS Editions, Collection « Etudes de l'Annuaire de l'Afrique du Nord ».
- Simmel G., 1988, « Philosophie de la modernité », réed.1988, Payot, 309p.
- Strauss A., 1992, «La trame de la négociation. Sociologie quantitative et interactionnisme », textes réunis par Baszanger I, L'Harmattan, 319 p.
- Werner K., 1991, « Fragmentation et jonction », Architecture et comportement numéro spécial « Fragmentation et articulations urbaines », 7(4) : 449-457.

## **2- HABITAT PRECAIRE**

- Ansay P., 2000, « La ville des solidarités : exclusion ghettos et insécurités : bâtir la ville sociale de demain », Bruxelles, Ed. EVO.
- Bassand M et Bolay J-C., 2000, « Métropolisation, crise écologique et développement durable. L'eau et l'habitat précaire à Ho Chi Minh-Ville », Vietnam, Lausanne, Science, Technique, Société.
- Berbard A et Julien G., 1993, « L'habitation indigène dans les possessions françaises », Paris, Société d'édition géographique, maritime et coloniale, extrait de La Terre et la vie, 1931, IV-112 p.
- Berque J., 1974, « Médinas, ville neuves et bidonvilles », in Maghreb, histoire et sociétés, Belgique, Edit. J. Duculot, Alger, 225 p.
- Blanc B, et Dansereau F., 1995, «La diversité des stratégies résidentielles et professionnelles des familles démunies : un défi pour les politiques d'intervention dans les quartiers sous- intégrés », in Polèse Met Wolfe J, L'urbanisation des pays en développement, Paris, LITEC, 632 p.
- Blary B., 1998, «Décentralisation et gestion des services dans les quartiers précaires d'Abidjan », in Deler J-P, Le Bris E, Schneier G, Les métropoles du Sud au risque de la culture planétaire, Paris, Karthala, 381-403.
- Bonetti M., 1994, « Habiter, le bricolage imaginaire de l'espace, Hommes et Perspectives », Marseille, 230p.
- Brun J et Rheins C., 1994, « la ségrégation dans la ville », L'Harmattan, Paris, 257p.
- Chorfi A., 1995, « L'insalubrité dans l'habitat urbain au Maroc, définitions et diagnostics », USAID, Maroc, 298 p.

- Coquery-Vidrovitch C et Nedelec S., 1992, « Tiers- Monde : l'informel en question ? », Paris, Ed. Harmattan.
- Coutant I., 2000, « Politiques du squat », éd. Ladispute, Paris, 221p.
- Dansereau F, et Navez – Bouchanine F., 1995, « Les stratégies familiales et résidentielles à Rabat- Salé », in M. Polèse et J. Wolfe, L'urbanisation des pays en développement, Paris, Economica, Villes et développement, p.205-219.
- Dansereau F, et Navez- Bouchaine F., 1996, « Les quartiers d'habitat clandestin de Hay inbiat et Ouad Eddahab », Montréal, Villes et Développement, INRS- Urbanisation.
- Doutreligne P., 2000, « Le logement des défavorisées », éd. ASH, Paris, 222p.
- Durand-Lasserve A., 1986, "L'exclusion des pauvres dans les villes du tiers-monde" L'Harmattan, Paris, 198p.
- Durkheim Y et Prin D., 1987, « Economie de la construction au Caire », L'Harmattan, Paris, 178p.
- Fondation pour le Progrès de l'Homme (1992), "La réhabilitation des quartiers dégradés, leçons de l'expérience internationale. La déclaration de Caracas, novembre 1991", éd. FPH, Paris.
- Ghanem M., 1987, « L'Evolution de deux quartiers « illicites » à Constantine (Algérie) », in Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, édité par N. Haumont et A. Marie, l'Harmattan, 1987.
- Granotier B., 1980, "La planète des bidonvilles. Perspectives de l'explosion urbaine dans le tiers monde", Le Seuil, Paris.
- Hafiane A., 1989, « Les Défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine », Alger, O.P.U.
- Lelart M., 1990, « La Tontine, pratique informelle d'épargne et de crédit dans les pays en voie de développement », Paris, Ed. AUPELF- UREF, John Libbey Eurotext.
- Letchimy S., 1992, « De l'habitat précaire à la ville : l'exemple martiniquais », Paris, L'Harmattan.
- Lubell H., 1991, « Le secteur informel dans les années 80 et 90 », Paris, OCDE.
- M. Hennion., 1993, « Clientélisme, mode d'emploi, le cas des bidonvilles », Histoires de développement, Lyon, CIDEL, 24.
- Massiah G et Tribillon J.-F., 1998, « Villes en développement : essai sur les politiques urbaines dans le Tiers monde », Paris, La Découverte, Cahiers libres, 320 p.
- Messamah K., 1984, « Le logement, l'Etat et les pauvres dans les villes du tiers monde », in pratiques urbaines n° 2, L'Harmattan, Paris, 184 p.

- Musil R., 1995, « L'Homme sans qualités », Edit. Du Seuil, Paris, 2 tomes, 1984 p.
- Naciri M., 1980, « Les Formes d'habitat sous- intégrées, essai méthodologique », éd. Hérodote, Rabat.
- Navez- Bouchanine F., 1987, « Place des populations dans les interventions de restructurations et de réhabilitation des quartiers spontanés au Maroc », in Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, édité par N. Haumont et A. Marie, Harmattan, 1987.
- Navez- Bouchanine F et Dansereau F., 1995, « L'informel comme facteur d'intégration à la ville », in Bodson P, et Roy P-M (dir.), Politiques d'appui au secteur informel dans les pays en développement, Paris, Economica, p. 73-87.
- Navez- Bouchanine F., 2001, « Bilan empirique, Etude des attitudes des populations face aux interventions sur les bidonvilles », Rabat, Secrétariat d'Etat à l'Habitat, AHHI. Résumé, site internet Unchs.org/ifup/conf/Navez- Bouchanine.
- Navez-Bouchanine F., 1987, « Place des populations dans les interventions de restructuration et de réhabilitation des quartiers d'habitat spontané », in N. Haumont et A. Marie, Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement, Paris L'Harmattan, 308-322.
- Navez- Bouchanine F., 1998 « Fragmentation spatiale et stratégie résidentielles », in Haumont N et Levy J-P La ville éclatée : quartiers et peuplement, Paris, L'Harmattan, p. 69-88.
- Parenteau R., 1997, « Habitat et environnement urbain au Viet-Nam », éd. Karthala, Paris ,334p.
- Pelletier Jean., 2000, « Villes et urbanisme dans le monde Armond Colin, 4<sup>ème</sup> Edition, 199p.
- Poulantaz N., 1978, L'Etat, le Pouvoir, le Socialisme, Paris, PUF.
- Prenant A., 1997, Maghreb et Moyen-orient : Espaces et sociétés, Marketings, Paris, 256p.
- Rabinovich A., 2002, « De la participation à l'interaction d'un mythe », in Dansereau F. et Benslimane M., Conception et usage du logement public à Tunis (Le cas de la cité Ibn Khaldoun, in Architecture & Comportement, numéro spécial Modèles d'habiter au Maghreb, volume 10, n° 3, 1994, p. 231 – 244.
- Souafi M., 1998, « L'habitat précaire au Maroc : Etat des lieux et stratégie de résorption », URBAMA, CNRS, N° 14, Tours, 166 p.

- Segaud M., Bonvalet C, Brun J., 1998, « Logement et habitat l'état des savoirs », La Découverte, Paris, 106 p.
- Signoles P., 1999, « L'urbain dans le monde arabe : Politiques instruments et acteurs », CNRS, Paris, 37 p.
- Slassi Senou A., Moulay R A., 1996, « L'auto construction », USAID, Maroc, 152 p.
- Troin J- F., 1995, Maghreb, Moyen –Orient : Mutations, CEDES, Paris, 348p.
- Verhoeven M., 1992, « De la socialisation – intégration à l'auto construction sociale de l'identité ».Modèle th'orique épistémologiques et implications méthodologiques », Louvain- la- Neuve, Ed. UCL.

### **3- ALGERIE**

- Almi S., 30 janvier 2001, « Politiques coloniales et urbanisme en Algérie , contribution à l'étude de quelques-uns des fondements de l'urbanisme algérien », Thèse soutenue sous la dir, de Françoise Choay à l'IFU, Université Paris 890 p. en 3 vol .
- Bechehida D, et Bendjelid A., 1995, « Les mécanismes de la production du bâti dans la wilaya d'Oran », Université d'Oran, Géographie, 45 p.
- Bekkar R., 1994, « Territoires des femmes à Tlemcen : pratiques et représentations », in Maghreb/Machrek, n° 143, Paris, 126-141.
- Bekkar Rabia., 1995, « Ségrégation sexuelle et émergence d'une identité urbaine des femmes en Algérie », in : Ephesia, Paris, La Découverte.
- Belguidoum S., 1994, « De l'anomie à l'islamisme : exacerbation des tensions sociales en Algérie », in Avis de Recherche, IRM SUD, n° 37, novembre 1994.
- Belhayara G., 1990, « Les coopératives immobilières à Es-sénia (wilaya d'Oran) », Université d'Oran, D.E.S., Géographie, 74 p.
- Benachenhou A. (dir.) (1992) « Environnement et développement », revue Tiers- monde, 33(130).
- Benachenou A., 1983, « L'Expérience algérienne de planification et de développement 1962-1982 », Office des Publications Universitaires.
- Benamrane ., 1980, « Crise de l'habitat , perspectives de développement socialiste en Algérie », SNED, Alger, 306 p.
- Bendjelid A, 1997, « Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie) ». Insanyat, Revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales, no 2.

- Benguergoura C et Aissat R ., 1995, « Question foncière et logiques rurales d'affectation de la terre », Cahier du C.R.E.A.D , Alger .
- Benlakhef B., 1999, « Nouvelles périphéries autour d'Annaba ou espace en difficulté EL Bouni, Sidi Amar et EL Hadjar », revue El Tawassol, publication de l'université d'Annaba N° 5, p. 44-59.
- Berque J., 1974, « Maghreb, histoire et société », SNED, Paris, Duculot, 1974.
- Boubekour S, 1986, « L'habitat en Algérie, stratégies et logiques industrielles », Office des Publications universitaires, Alger.
- Boukhobza M ., 1992, interview in El Watan du 6 et 7 mars.
- Bourdieu P et Sayad A., «Le Déracinement. La Crise de l'agriculture traditionnelle en Algérie (1948-1987) », in Revue Française de Sociologie, janvier -mars 1991, XXXII-I, éd. CNRS, p. 577-597.
- Bourdieu P., « Logique interne de la civilisation traditionnelle », chap. II, p. 41-52 et « Le choc des civilisations », chap. III, p. 53-64, in Secrétariat Social d'Alger, Le Sous développement en Algérie, Alger Editions du Secrétariat social d'Alger , 1959, 193 p.
- Bousselhan R., Canceill A., Gremaux D, 1981 : Alternatives pour le logement populaire en Algérie, URAG Laboratoire Terre, 228 p.
- Bouzada F et Mouslim S., 1991, « Analyse de l'espace urbain et péri-urbain de la ville d'Oran : le cas des coopératives immobilières ». Mémoire ingénieur, géographie, Université d'Oran, 103 p.
- Brulé J-C, et Bendjelid A(coord), 1997, « Aménageurs et aménagés en Algérie », Facs. Rech., URBAMA, université de Tours.
- Cote M ., 1988, « L'Algérie ou l'espace retourné », Paris, Flammarion.
- Debbih A ., 1987, « Constructions illicites, comment régulariser ? » ,Algérie Actualité, n° 1118, 19 et 25 mars.
- Deluz-Labruyere J., 1987, « Planification urbaine et quartiers spontanés, un exemple d'intervention à Blida- Algérie, in Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement », éd. L'Harmattan, 1987, p. 264-281.
- Denna S., 1987, « Problèmes d'intégration d'une Z.H.U.N. dans la ville d'Oran : le cas de Sédikia », D.E.S , Géographie, Université d'Oran .
- Descloîtres R ., Reverdy J-C., Descloîtres C.,1961 , « L'Algérie de bidonville », Paris, éd. Mouton et CO., La Haye, Ecole Pratique de Hautes Etudes, Paris.
- Djaout T., octobre 1993, « L'Homme invisible », in Habitat, tradition et modernité, Algérie 90 ou l'architecture en attente, n°1, éd. ARCCO, pp. 81-96.

- F.L.N. (1976) La Charte nationale, Alger, E.P.A., 190 p.
- Gautier E-F., « L'Evolution de l'Algérie de 1830 à 1930 », Cahiers du Centenaire de l'Algérie III, Publications du Comité national métropolitain du Centenaire de l'Algérie n.s.l.n.d., 95 p.
- Hamidou R., 1985, « Le logement un déficit », O.P.U, Alger, 409p.
- Lacheref M., 1965, « L'Algérie : nation et Société », Maspéro, Paris.
- Lacoste Y., Nouschi A., Prenant A., 1980, « L'Algérie, passé, et présent », Paris, Editions sociales.
- Lesbet D., 1988, « les coûts d'un logement gratuit, le paysan face au nouveau cadre de vie », OPU, Alger.
- Lespès R, 1936, Oran, « Etude de Géographie et d'Histoire urbaines », Collection du Centenaire de l'Algérie 1830-1930, Paris, Géographie, Librairie Félix Alcan.
- Malek R., 1991, « Tradition et révolution », Bouchène, Alger.
- Marouf N., 1981, « La Relation ville – campagne, dans la théorie et la pratique », Office de publications Universitaire, Alger.
- Marouf N., 1981, « terroirs et villages algériens », Office des Publications Universitaires, Alger, 1981.
- Masqueray E., 1983, « Formation des cités chez les populations sédentaires de l'Algérie (Kabyles su Djurjura, Chaouia de l'Aourâs, Beni Mezâb) », réimpression de l'ouvrage publié en 1886 chez Ernest Leroux à Paris, présentation de Fanny Colonna, Aix-en-Provence, Edisud, 374 p.
- Nadir-Abdallah B., 1982, « L'habitat du tiers monde, le cas de l'Algérie », SNED, Alger.
- Rahmani C., 1982, « La croissance urbaine en Algérie », O.P.U, Alger, 317p.
- Saadi N., 1991, « La femme et la Loi en Algérie », Editions le Fennec, UNUWIDER.
- Safar-Zitoun M., (1997) « Stratégie patrimoniales et urbanisation : Alger 1962- 1992 », Paris, L'Harmattan, Collection Villes et entreprises.
- Semmoud N, 2001, « Les stratégies d'appropriation de l'espace à Alger », Ed. L'Hamattan, Paris, 270p.
- Souami T., 2000, « Intervenants urbains : agir dans l'incertitude et gérer les risques », ULB-CRU . Agence de la Francophonie.
- Stora B., 1994, « Histoire de l'Algérie depuis l'indépendance », éd. La découverte, Paris.
- Turner J., 1976, Housing by people, Towards Autonomy in building environment, Marion Boyards, London/Boston.

#### 4 - THESES, ARTICLES ET RAPPORTS

##### - Thèses

- Ameer M., 1989, Fès : l'obsession du foncier », thèse de doctorat d'Etat en géographie, Université de Toulouse –le Mirail,
- Arrif A., 1992, Le passage précaire, Anthropologie- appliquée d'une mutation résidentielle. Le cas de Hay Moulay Rachid à Casablanca, thèse en anthropologie, Université d'Aix- Marseille I, Aix- en- Provence, 233 p.
- Benkirane R., 1993, Bidonville et recasement : mode de vie à Karyan Ben M'sick, Genève, Thèse de doctorat d'Etat, Institut Universitaire d'études du développement.
- Benslimane M., 1994, « Conception et usage du logement public à Tunis », in Architecture and Behaviour, vol, 10, Lausanne, 257-294.
- Chabbi M., 1986, une nouvelle forme d'urbanisme à Tunis thèse en urbanisme et aménagement, université de Paris, Institut d'urbanisme, Paris Créteil, 436 p.
- Coannus T, Wittner L., 1988, « Habitation et espace urbain en situation de changement culturel » thèse d'urbanisme, Lyon, ENTPE, 320p.
- Deboulet A., 1994, « Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citoyens : l'exemple du Caire », thèse de doctorat ,3 vol., Université Paris XII – Créteil, 729 p.
- Ferhi A ., 1993, « l'habitat informel : cas des bidonvilles de Biskra », thèse de Magister , centre universitaire Mohamed Khider Biskra.
- Guiri A., 1986, « Restructuration et intégration (le cas de l'habitat dans le projet urbain de Rabat) », mémoire de troisième cycle, INAU, Rabat.
- Kassab T, « Critères et instruments d'intervention par la maîtrise de l'habitat spontané », mémoire de magister, soutenu en 1992 à l'Ecole Polytechnique et d'urbanisme d'Alger.
- Leibrandt C., 1992, « Architecture et auto construction, l'approche des processus progressifs en Argentine », Thèse de l'Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne n° 968, Lausanne.
- Moussannef–Serrab C., 2001, « Résorption de l'habitat précaire par le logement évolutif. Le cas de Annaba », Thèse de Magister en urbanisme, Université de Constantine 186p.
- Rihani A., 1995, Bidonville et assainissement. Eléments d'identification d'un projet d'amélioration en bidonville ; cas de Karyan el Oued à Salé, mémoire de troisième cycle, INAU, Rabat, 215 p.
- Safar – Zitoun M., 1992, « Stratégies sociales et appropriation de l'espace : le cas de la ville d'Alger, Thèse de Doctorat de Sociologie, Paris, Université de Paris 7, 680 p.

- Agossou D., 1994, « Eléments d'identification d'une composante : activités économiques informelles dans un projet de résorption de bidonville : le cas de Karyane el Oued », mémoire INAU, Rabat.
- **Articles**
- Arrif A., 1994, « Les compétences citadines à l'épreuve de l'exclusion. L'exemple du bidonville de Ben M'Sik à Casablanca (Maroc) », communication au Séminaire Ville et citoyenneté, Montpellier, 24 p.
- Arrif A., 1999, « Composition architecturale et recompositions habitantes : les pratiques d'habiter à Hay Moulay Rachid (Casablanca) » in J.C. Depaule (dir.) Lieux et façons d'habiter, aujourd'hui, Cahiers de l'IREMAM, Aix- en – Provence, n° 12, 111-127.
- Bachofen C., V. Claude., P.Revault et R. Tabouret., 1993, « Les professionnels dans le projet urbain », in Touzery et al., Recherches sur le projet et les concepteurs , Actes du séminaire Euro- conception, 28 et 29 septembre Paris , plan Construction et Architecture et Ecole d'architecture Paris- La Défense .
- Baduel P-R (dir.), 1993, « L'Algérie incertaine », in Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée, Edisud, 1993.
- Bayard A, et Brun B., 1991, « Données complémentaires sur les principaux groupes de bidonville à Port- au – Prince (Haïti) », Institut d'Urbanisme de l'Université de Montréal, janvier, p. 1-19.
- Beaudin A., 1997, « Port- au- Prince, Haïti. Stratégies d'intervention dans les quartiers précaires », Atelier Urb. 6031, Institut d'urbanisme, Université de Montréal.
- Berry-Chikhaoui I., 1997, « Le logement social mis à niveau » in M. Cammau et V. Geisser (dir.) Tunisie : dix ans déjà ; numéro spécial de –Monde arabe/ Maghreb-Machrek, La Documentation Française, Paris,
- Bolay J-C ., 1995, « Interdisciplinarité et développement : mode saisonnière ou nouveau mode de faire scientifique ? », Transdisciplinarité, Revue Panorama n° 5, Programme Prioritaire Environnement, SPP.
- Boumaza N., 1992, « Fragmentation urbaine et fragmentation de l'immigration », in Revue Territoires, n° 1 .
- Bruant C ., Leprun S ., Volait M., 1996, « Figures de l'orientalisme en architecture, Aix-en-Provence », Edisud/CNRS/TREMAM, Revue du Monde Musulman et de la Méditerranée n° 73-74.
- Brun J., 1993, « La mobilité résidentielle et les sciences sociales », Les annales de la recherche urbaine, 59-60, p. 3-13.

- Charlmers C., 1991, « Le mouvement populaire et ses principales caractéristiques », HAVA, Ateliers de Travail, Cahier 1, Port- au- prince, p. 16-17.
- Chabi M., mai 1986, « Etat, politiques et habitat spontané. Le cas de Tunis 1960-1980 », in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen- Orient, Actes du colloque CNRS – ESRC, p. 19-28.
- Chalas Y., 1989, « L’imaginaire aménageur ou le complexe de Noé », in Les Annales de la recherche urbaine, n° 42, 69-73.
- Clementi A et Perego F., 1983, « La Métropole spontanée, caso di Roma », éd Dedalo, Roma.
- Clementi A., « Italie : de l’illégalité à l’amnistie, in Etudes Foncières », n°40, septembre 1988, p. 48-52.
- Dansereau F et Naverz- Bouchanine F., 1995, « Stratégies familiales et résidentielles », in Dansereau F et Naverz- Bouchanine F et Safar Zitoun M., 1995, « Quelques leçons d’expériences de relocalisation d’habitants des quartiers précaires au Maroc », in Ville et Développement, INRS – Urbanisation, Cahier n° 11-95, Montréal, 18 p.
- Dansereau F, et Germain A .,1993, « Mixité sociale et aménagement : histoire d’une utopie urbanistique », Communication au colloque ACFAS, Rimouski.
- Deboulet A., 1990, « Etat, squatters et maîtrise de l’espace au Caire », in Egypte Monde Arabe, n° 1, 79-96.
- Deboulet A., 1993, « Réseaux sociaux et nouveaux quartiers au Caire », Les Annales de la recherche urbaine, 59-60, p. 79-90.
- Deboulet A., 1993, « Réseaux sociaux et nouveaux quartiers au Caire », in Les Annales de la Recherche urbaine, n° 59-60, Paris- la – défense, 78-89.
- Deboulet A., 1995, « Régularisation foncière, propriété et espace urbanisé », Egypte- Monde Arabe, n° 23, 57-75.
- Deboulet A., 1995, « Des quartiers urbains vers les périphéries spontanées .Eléments sur la mobilité résidentielle dans la région du grand Caire », in Les nouvelles formes de la mobilité dans le monde arabe, Fascicule de recherches n° 28, 433-462.
- DeMaximy R., 1991, « Architecture et Urbanisme politique : réflexion sur la ville, considérations démonstratives sur Quito », Colloque « Grandes métropoles d’Afrique et d’Amérique Latine », Toulouse.
- Depaule J-C., 1991, « Des espaces qualifiés : présentation », in Egypte- Monde Arabe, n° 5, CEDEJ, Le Caire, 7-12.
- Derarre –Blanchard A., 1985, Actes du colloque : La Maison, espaces et intimités, Paris,

Ecole d'Architecture Paris- Villemin, Coll. In Extension ° 9.

- El Kadi G., 1990, « Trente ans de planification au Caire, Egypte années 80. Eléments pour un bilan de l'ouverture », Revue Tiers- Monde, IEDES- PUF, 121(31) : 185 -207.
- Hadj-Ali S., novembre 1994, « L'Islamisme dans la vile, in Avis de Recherche », IRM SUD, n° 37, p. 10-12.
- Hadj-Ali Y, novembre 1994, « Le terrorisme intégriste, in avis de Recherche », IRM SUD n° 37, p. 12-17.
- Joseph A-E., 1995, « L'habitat spontané en Guyane exclusion ou intégration par le non droit ? modes et enjeux de la squatterisation foncière », Communication au séminaire Du à la ville, Plan Urbain, 3-5.
- Kaddache M., 1993, « Modernité et tradition, éléments de réflexion sur la crise identitaire, in HTM », revue d'architecture et d'urbanisme, n°1 octobre 1993, p. 25-32.
- Khabab A., 1997, « L'habitat populaire illicite= Genèse, conditions de formation et conditions structurelles », in revue science technologie, université de Constantine, N° Spécial, CI, PP 151-166.
- Lebris E ., 1991, « Crise urbaine et effets urbains de la crise : Le cas de l'Afrique noire », in Espaces et Société, n° 65, p. 61-81.
- Lepeti B-O., 1995, « Histoire des pratiques, pratique de l'histoire » et « Le présent de l'histoire », in B. Lepeti (dir.), « Les Formes de l'expérience. Une autre histoire sociale », Albin Michel, Paris, 9-22 et 271-298.
- Lespes J- L., (texte réunis par ...), Actes du colloque International de Nouakchott, 8-11 décembre 1988, « Les Pratiques juridiques, économiques et sociales informelles », Paris, PUF, Coll. Université d'Orléans, 1991.
- Lespes J- L., 1991,(texte réunis par ...), Actes du colloque International de Nouakchott, 8-11 décembre 1988, « Les Pratiques juridiques, économiques et sociales informelles », Paris, PUF, Coll. Université d'Orléans, 1991.
- Leuenberger K et Plancherel J-M, « Les Modèles d'habiter de l'habitant à l'architecte, comment communiquer ? Une expérience à Salé, Maroc », in Architecture & Comportement, numéro spécial : Modèles d'habiter au Maghreb, volume 10, n° 3, 1994, pp. 231-344.
- Lussault M et Signoles P (dir.), 1996, « La citoyenneté en questions » , Fascicule de Recherches n° 29 URBAMA, Collection Sciences de la Ville n° 13 , URBAMA, Maison des Sciences de la ville , Tours , 157 p.

- Hennion M., 1993, « Clientélisme, mode d'emploi, le cas des bidonvilles », Histoires de développement, Lyon, CIDEL, 24.
- Ministère de l'Habitat., 1997, Programme de résorption de l'habitat précaire, Document de la Banque Mondiale, USAID, Alger.
- Ministère de l'Urbanisme et de la Construction., 1989, « Les tissus urbains », actes du colloque international, du 1 au 3 décembre à Oran, ENAG, Alger.
- Moussannef-Serrab C., 2002, Quelles stratégies de résorption de l'habitat précaire en Algérie ?, communication au Colloque international, pratiques émergentes pour l'habitat des pauvres, Casablanca.
- Moussannef-Serrab C., 2003, « Interventions sur l'habitat précaire à Annaba . le cas du relogement » , communication au séminaire de réseau Néarus , « Au-delà du consensus néo-libéral sur le développement urbain », Paris
- Moussannef-Serrab C., 2005, « La recomposition des quartiers précaires de la ville de Annaba », communication au séminaire international, « Les villes au défi du développement durable », Sfax.
- Naciri M., mai 1986, « L'Aménagement des villes peut-il contenir leurs soubresauts ? », in Etat, ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen- Orient, actes du colloque CNRS – ESRC, Paris, éd. L'Harmattan, 1989, p. 237-248.
- Navez- Bouchanine F, 1991, « Habiter, modèles socio- culturels et appropriation de l'espace », thèse de doctorat d'Etat en sociologie, Rabat.
- Navez- Bouchanine F., 1991, « L'espace limitrophe : entre le privé et le public, un no man's land ? La pratique urbaine au Maroc », in espace public et complexité sociale, numéro spécial d'Espaces et société, n° 62-63, L'Harmattan, 135-159.
- Navez- Bouchanine F., 1994, « Initiatives populaires et développement urbain », in Monde Arabe, Maghreb – Machrek , n° 143 , p.56-68 .
- Peemans J-P, (1995) « Modernisation, globalisation et territoires : l'évolution des regards sur l'articulation des espaces urbains et ruraux dans les processus de développement », in Société en mutation, entre restructurations mondiales et initiatives locales, revue Tiers-monde, 36(141), p.17-39.
- Pinson D., 1992, « Modèles d'habitat et contre types domestiques au Maroc », Fascicule de Recherche d'URBAMA n° 23, Tours, 245 p.
- Piron F et Couillard M-A., 1996, « Les usages et les effets sociaux du savoir scientifique » in Anthropologies et Sociétés, volume 20, n° 1, 7-26.

- Rabinovich A., 1996, « Participation et architecture : mythes et réalités. Quelques cas d'habitats groupés en suisse », Thèse 1514, Lausanne, Ecole polytechnique fédérale de Lausanne.
- Reeves N., (1992) « Le bidonville et la ville du futur », communication à la 5<sup>e</sup> Conférence internationale de recherche sur l'habitat, Montréal.
- Reeves N., 1995, « intervention au séminaire Du faubourg à la ville du Plan urbain », MELT, Paris – la- Défense.
- Rochefort M (sous la direction de), « Le logement des pauvres dans les grandes villes du tiers-monde », Tiers-monde, numéro thématique, octobre- décembre 1988.
- Roulleau- Berger L., 1995, « La ville en friches : précarités, socialisation et compétences », in futur antérieur, n° 29, L'Harmattan, Paris, 103-114.
- Safar- Zitoun M., 1998, « Les interventions publiques sur l'espace urbain à Alger : du bon usage de l'utopie contre la fragmentation de l'espace » in Fragmentation spatiale et Urbanité au Maghreb, Tours, Urbama.
- Safar-Zitoun M., 1994, « Dynamiques sociales et rigidités institutionnelles ou la ville confisquée par l'Etat : le cas d'Alger » Montréal, Villes et développement, Cahier/Discussion paper n°. 4-94.
- Saunier P-Y., « La ville en quartiers : découpages de la ville en histoire urbaine », in genèses, numéro spécial « Innovations institutionnelles », n° 15, Edit. Belin ; Paris, 103-114.
- Semoud N., 1994, « Pratiques urbaines et pratiques spatiales des groupes sociaux dans l'Est d'Alger », Architecture et Comportement, 10(3) : 259-274.
- Touzery L., 1993, « Recherche sur le projet et les concepteurs », Actes du séminaire Euro-conception, 28 et 29 septembre , Paris, Plan Construction et Architecture et Ecole d'architecture Paris- La Défense .
- Tribillon J.F., 1995, « Contourner la propriété par l'équipement dans les villes africaines », Les Annales de la Recherche Urbaine, n° 66, Paris – la- Défense, 118-123.
- **Rapports**
- El Moudjahid ., Commentaires et orientations de M. le Président de la république à l'occasion de l'examen du dossier de la politique de l'Habitat, Janvier 1995.
- Ministère de l'Habitat -note sur la situation du secteur de l'Habitat et recommandations pour un plan d'urgence. - Avril 1994.
- Ministère de l'Habitat -Plan d'action 1994 - 1996, Mars 1994.

- Communication de M. le Ministre de l'Habitat au Conseil des Ministres - Mars 1995.
- ANAT., Gestion de métropole. Rapport de mission n°1.
- CNES., Etude préliminaire au Rapport sur le logement social suivie de quelques recommandations. Elaborée par la Commission Population et Besoins Sociaux (CP.BS) - - Mars 1995.
- CNES., Rapport sur l'Habitat élaborée par la Commission Aménagement du Territoire et Environnement (C.A.T.E) - Mars 1995.
- El Ahrar, Résumé de la contribution de Mr. Mohamed Nadir Hamimid sur l'habitat en Algérie: « l'héritage colonial et les défis de demain », numéro spécial 1<sup>er</sup> Novembre 2004.
- Habitat Word. February /Mars 2003, the publication of habitat for humanity International, Americus, Georgie (USA).
- Ministère de l'Habitat ., Politique de l'Habitat : Bilan et Perspectives. - Mars 1995.
- Ministère de l'Industrie et de l'Energie., Situation et perspectives de l'Industrie des Matériaux de Construction en Algérie- Juin 1995.
- Banque mondiale (1992)., Le développement et l'Environnement, Rapport sur le Développement dans le monde, Washington D.C.
- Banque mondiale (1994a) Une infrastructure pour le développement, Rapport sur le Développement dans le monde, Washington D.C.
- CEDL, CLOSI (1993) Sommet de la Terre, Rio de Janeiro, juin 1992 ; traités des organisations non gouvernementales, Paris.
- CNUEH/HABITAT (1996) "An urbanizing world, global report on human settlements 1996" Oxford Press, Oxford, GB.
- Habitat Debate, 2001, n° special: "Housing the Urban Poor", Nairobi, UNCHS.
- J. Bonnet, (1994), Les grandes métropoles mondiales, Paris, Nathan Université, 191 p.
- M. Cohen, (1991). Urban policy and economic development, an agenda for the 1990s, Washington DC, World Bank.
- UNICEF ., Dossier: Habitat et pauvreté dans les villes, , Revue les enfants du Monde, n° 128, 1996, 4 pages.
- UNESCO., Changer le regard : Elimination de la pauvreté en milieu urbain. Rapport de la commission programmatique mixte « pauvreté » contribution des ONG à la première décennie des Nations Unies pour l'élimination de la pauvreté (1997/2006).11pages.

- Repenser le développement en finir avec la pauvreté .Henri Bartoli, Programme « gestion des transformations sociales » (MOST) UNESCO/Ed Economica, 1999, 3 pages.
- Dossier : La pauvreté, une nouvelle donnée .Revue Le courrier de l'UNESCO-Mars 1999. 19 pages.

## GLOSSAIRE

<b>AADL</b>	Agence d'Amélioration et de Développement du Logement
<b>AFIWA</b>	Agence Foncière de la Wilaya de Annaba
<b>A.F.L</b>	Agence Foncière Locale
<b>A.P.C</b>	Assemblée Populaire Communale
<b>A.P.W</b>	Assemblée Populaire de wilaya
<b>APL</b>	Aide Personnalisée au Loyer
<b>ANHI</b>	Agence Nationale pour la lutte contre l'Habitat Insalubre
<b>ARRU</b>	Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine
<b>ASMIDAL</b>	Entreprise Nationale des Engrais et Produits Phytosanitaires
<b>BEWA</b>	Bureau d'Etudes de la Wilaya de Annaba
<b>B.E.T</b>	Bureau d'Etudes Techniques
<b>BTP</b>	Bâtiment et travaux publics
<b>C.N.L</b>	Caisse Nationale du Logement
<b>CNEP</b>	Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
<b>CES</b>	Corps d'état secondaire
<b>CNES</b>	Conseil National Economique et Social
<b>CTC</b>	Contrôle technique de construction
<b>CW</b>	Chemin de Wilaya
<b>EPLF</b>	Entreprise publique pour le logement familial
<b>FONAL</b>	Fonds National au Logement
<b>HLM</b>	Habitat à loyer modéré.
<b>MHU</b>	Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme
<b>ONS</b>	Office Nationale des Statistiques
<b>OMS</b>	Organisation Mondiale de la Santé
<b>ONG</b>	Organisation Non Gouvernementale
<b>O.P.G.I</b>	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
<b>PADCO</b>	Power Asset Development Campany
<b>POS</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>PLH</b>	Plan Local 'Habitat
<b>PNUD</b>	Programme des Nations Unies pour le Développement
<b>PDAU</b>	Plan Directeur d'Aménagement Urbain
<b>D.U.C</b>	Direction de l'Urbanisme de la Construction

<b>DLEP</b>	Direction du logement et des équipements publics
<b>R.H.P</b>	Résorption de l'Habitat Précaire
<b>RGPH</b>	Recensement général de la population et de l'Habitat
<b>PIB</b>	Produit intérieur brut
<b>SNMG</b>	Salaire National Minimum Garanti
<b>SNS</b>	Société Nationale de Sidérurgie
<b>T.O.L</b>	Taux d'Occupation par Logement
<b>T.O.P</b>	Taux d'Occupation par Pièce
<b>ZHUN</b>	Zone d'Habitat et d'Urbanisation nouvelle

## **RESUME**

A l'instar de nombreux pays du tiers monde, l'expansion des villes algériennes soulève entre autres problèmes redoutables celui de l'habitat précaire qui a connu un développement considérable au cours des deux dernières décennies, en devenant une véritable composante de leur paysage. Néanmoins, la crise d'un courant de pensée économique sociale et urbanistique, fondant l'analyse et la pratique sur le caractère marginal et hors normes de cet habitat, justifie depuis quelques années l'importance des débats sur les causes structurelles, les relations avec les agents urbains et les objectifs et conséquences de l'intervention de l'état dans ce domaine. De ce fait, la résorption, constitue un des volets les plus récents et les plus modernes des techniques internationales s'appliquant à l'habitat précaire, pour améliorer les conditions de vie des populations concernées, en leur fournissant un habitat viable, salubre et convenable.

Après avoir rappelé les tendances générales de la progression de l'habitat précaire et la diversité que couvre ce concept, le regard porté sur cette question nous a paru aussi ostentatoirement posé, dans le contexte de la wilaya de Annaba et de ce qu'il peut induire comme comportements en matière d'interventions actuelles et en projection. En se référant à deux quartiers, l'étude empirique permet une remontée dans la vie urbaine, de ce que le projet urbanistique excluait et montre que les seuls vrais critères de résorption qui sont appliqués à l'examen, restent des critères inspirés par une conception spatiale, une vision urbanistique descendante, sorte de doxa, au détriment des dimensions sociales et économiques de l'espace résidentiel.

Son déploiement dans ces quartiers conduit à des projets qui achoppent à une mise en œuvre mal assumée et qui empêchent en effet la visibilisation des qualités adaptatives. Il s'agit de voir dans quelle mesure ces impacts ont tendance à accentuer les mécanismes d'exclusion des populations défavorisées et à limiter leur capacité d'intégration.

***Mots clés : habitat précaire, résorption, intégration, approche réductrice, Annaba.***

## ملخـص:

إن تواجد السكن الضرفي ، على الأرضية العمرانية لا يعد أمراً مستحدثاً في الجزائر كما هو الحال في العالم الثالث كذلك . إن أزمة التيار الفكري الاقتصادي والاجتماعي والعمراني التي أسست تحليلها وتطبيقها على الطابع المهمش و اللاقاعدي لهذا السكن ،بببرر مند عدة سنوات أهمية النقاش حول الأسباب الهيكلية ،العلاقات مع العوامل العمرانية و أهداف ونتائج تدخل الدولة في هذا الميدان.

وعليه فإن امتصاص هذه الحالة تشكل أحد الأجنحة المستحدثة والمتقدمة الخاصة بالتقنيات العالمية المطبقة في السكن الضرفي.

إن النظرة الملقاة على هذا السؤال تبدو لي طرحة تبجحي في محتوى ولاية عنابة وما يترتب عليه من سلوكات في ميدان التدخلات الحالية و النوايا المستقبلية.

بالرجوع إلى حيين فان الدراسة المستوفية تسمح التوغل الحياة المدنية بما يبين أن المشروع العمراني يرفض ويظهر أن الشروط الحقيقية الوحيدة للامتصاص و المتطبقة في الظاهر تبقى الشروط المستوحاة من التطور الحلزوني ،والنظرة العمرانية النازلة من doxa- sorte (أصلا صعب الاعتماد) على حساب الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية والبيئية للمساحات السكنية . إن نقلها في الأحياء يوصل إلى مشاريع صعبة الإدراك بسبب التنفيذ السيئ الغير المتحمل.والتي تمنع في الواقع ه في الواقع يجب النظر في أي حالة تكون هذه الظواهر قادرة على تكثيف ميكانيزمات استبعاد الشعوب المحرومة وتحديد قدراتها الاندماجية.

**الكلمات المفتاحية:** السكن الضرفي، الامتصاص، الاندماج ، النظرة المستقبلية.

## **ABSTRACT**

The existence of precarious habitat, on the ground is not a new fact in Algeria, like besides third world.

The crisis of current of a social and economic thinking, melting its analysis and its practice on the marginal character and except standards of this habitat, has justified for a few years the importance of the debates on the structural causes, the relations with the urban agents and the objectives and consequences of the intervention of the state in this field.

So the resorption constitutes one of the most recent shutters and most modern of the international techniques apply to the precarious habitat.

The glance related to this question appears to me also ostentatiously posed, in the context of the wilaya of Annaba and what it can induce like behaviours as regards current interventions and in projection. While referring to two districts, the empirical study allows an increase in the urban life, of what the urban project excluded and shows that only the true criteria of resorption which are applied to the examination remain criteria inspired by a space design, a downward urban vision, kind of a doxa, (by definition difficult to negotiate) with the detriment of social, economic and ecologic dimensions of residential space. Its deployment in these districts leads to projects which stumble with implementation a badly assumed and which measurement these impacts tend to accentuate the mechanisms of exclusion of the underprivileged population and to limit their capacity of integration.

**Key words:** precarious habitat, resorption, integration, reducing approach, Annaba.