



**Thèse Présenté par -
Fatima Z. BRAHIMI /
GOURMALA**

**École Polytechnique d'
Architecture et
<l'Urbanisme d'El-
Harrach- ALGER**

**L'HABITAT-SPONTANE DU MILIEU RURAL
ALGERIEN ET RAPPORT AU PLAN
D'URBANISME CAS : DE LA REGION
ALGEROISE**

1993

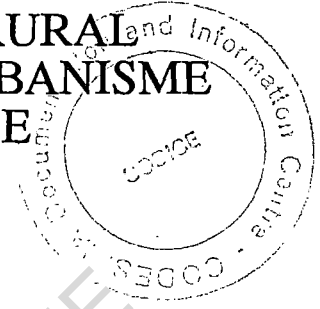


29 JUIL 1993

14.04.01
BRA
6268

Ecole Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme d'El-Harrach - ALGER
Post graduation en Urbanisme

**L'HABITAT-SPONTANE DU MILIEU RURAL
ALGERIEN ET RAPPORT AU PLAN D'URBANISME
CAS : DE LA REGION ALGEROISE**



THESE

Présentée et soutenue publiquement par :
Fatima Z. BRAHIMI / GOURMALA

Sous la direction de Mme GERONIMI
Maitre de conference a l'EPAU

Pour l'obtention du MAGISTER en urbanisme

JURY

Président : Mr D. LIABES
Membres : Mr GANA
Mr A. HAFIANE
Mr HAMMACHE
Mme GERONIMI

Rapporteur : Mme A. GERONIMI

TOME I

HOMMAGE A LA MEMOIRE DE Mr. DJILLALI LIABDES

- Entre le moment ou ce travail de recherche a ete soutenu et le moment de sa reproduction, nous avons ete profondement eprouves et attristes par la perte douloureuse de monsieur D. Liabdes, celui qui, en toute simplicité, nous avait fait le grand honneur de presider le jury de soutenance de cette these.

- Il a represente pour nous, le symbole de la science, l'universaliste profondement "ancré" a l'Algerie, mais aussi, tout simplement, le chercheur algerien qui a reussi a "vaincre" les vicissitudes d'un environnement hostile a la recherche.

- Par la rigueur analytique appliquee a l'economie, a la sociologie et a la politique de l'Algerie, domaines si complexes par les enjeux qu'ils suscitent, D. Liabdes a su nous donner l'espoir d'une possible comprehension, au sens d'une decodification, de la societe algerienne a mettre en rapport (pourquoi pas ?) avec sa possible transformation orientee vers la modernite.

- Aussi, sera-t-il toujours present dans notre memoire.

S O M M A I R E**INTRODUCTION GENERALE**

I - Délimitation de l'objet d'étude et problématique théorique	1
II - Choix du cadre théorique d'analyse	6
III - Formulation de nos hypothèses, méthodologie et moyens d'analyse	13
IV - Présentation du plan de la recherche	21

**PREMIERE PARTIE : BILAN DES TRAVAUX REALISES AUTOUR DU THEME GENERAL
RELATIF A L'HABITAT SPONTANE**

INTRODUCTION : Objectifs et démarche	24
CHAPITRE I - Analyse de contenu de 13 travaux de recherche ..	32
CHAPITRE II- Significations methodologiques des catégories et traitement différentiel	41
Conclusion	58

**DEUXIEME PARTIE : PLACE DE L'HABITAT SPONTANE DU MILIEU RURAL
DANS LE PROCESSUS DE PRODUCTION DU LOGEMENT
EN ALGERIE**

INTRODUCTION	63
--------------------	----

CHAPITRE I : La pratique sociale de la production	
du logement	67
I.1.Evaluation des logements produits	
globalement durant la période 1963-1987	67
I.2.Evaluation des logements produits par	
le secteur public : 1976-1989	83
I.3.Evaluation des demandes de permis de	
construire 70-89	98
I.4.Evaluation des constructions "illicites" ...	111
I.5.Synthèse: le rôle de l'initiative privée	
dans la pratique sociale de la production	
du logement	119
 CHAPITRE II : Habitat spontané et problématique de la crise	
de l'habitat en Algérie	128
II.1.Présentation des différentes perceptions	
de la crise	130
II.2.Le caractère commun des perceptions	142
 Conclusion: Pour une perspective de prise en charge	
réelle de l'initiative privée et d'un rôle	
régulateur du secteur public	151

TROISIEME PARTIE : L'HABITAT SPONTANE DU MILIEU RURAL
ALGERIEN ET MUTATIONS SPATIALES

INTRODUCTION	153
CHAPITRE I : Le processus de densification du milieu rural observé au niveau national	161
CHAPITRE II : Les mutations spatiales observées à l'échelle régionale et rapport aux modèles d'aménagement élaborés : cas de la région algéroise	180
CHAPITRE III: HSMA et formes d'occupation du sol observées au niveau locale:cas de 5 communes situées dans la région algéroise: Beni-Tamou, Benkhellil, Ouled Chebel, Ouled Slama et Hraoua	201
QUATRIEME PARTIE : CHANGEMENT SOCIAL ET PROJET URBAIN	
INTRODUCTION : OBJECTIFS, DEMARCHE, PLAN	239
CHAPITRE I : Le changement social	244
Introduction : Enquête	244
I.1.Le fonctionnement d'un marché	248
I-1-1.Historique	249
I-1-2-Différents modes juridiques	254
I-1-3-Les superficies des parcelles	258

I-2-Le rôle de l'HSMA dans l'accueil de la fonction résidentielle	263
I-3-Différenciations des acteurs de l'HSMA	267
I-3-1-Les montants déclarés	269
I-3-2-Les revenus déclarés	273
I-3-3-Comparaison avec Baba Hassen	276
 CHAPITRE II : Le projet urbain	 282
INTRODUCTION	282
II.1.Présentation du modèle méthodologique relatif au PUD	 290
II.2.Présentation du modèle méthodologique PDAU et POS	 294
II.3.Analyse de l'évolution de la "formule PUD" vers la "formule PDAU/POS"	 302
II.3.1.Changements	302
II.3.2.Invariants	304
II.3.3.Prévisions de quelques problèmes	306
 CONCLUSION :Proposition d'amélioration des instruments fondateurs du projet urbain.	 309
 CONCLUSION GENERALE	 312

"Face aux tenants de l'empirisme monographique, il faut réaffirmer avec force que la connaissance rigoureuse passe par la médiation d'une théorie. Mais si la théorie se révèle indispensable pour comprendre le réel et avoir éventuellement prise sur lui, elle ne présente d'intérêt que si le chercheur respecte deux conditions:

La première est de n'avoir point de prétention totalitaire, c'est-à-dire de se croire capable de tout expliquer grâce à une théorie qui n'est jamais dans le meilleur des cas, qu'une approximation.

La seconde condition est d'accepter la confrontation permanente avec les faits, afin d'approfondir, de compléter, d'infléchir ou de critiquer la théorie au contact de la réalité".

Alain REYNAUD - Société, espace et justice.
 PUF - 1981 - p.229.

A Tarik, Yasmine et Selma

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

REMERCIEMENTS

Nul doute, que cette recherche n'aurait pu être menée à terme, sans le soutien moral et pédagogique de mon professeur: Madame Annick GERONIMI qui m'a initié à la recherche et m'a fait l'honneur de m'orienter et de me conseiller tout le long de ce travail, en me consacrant beaucoup de son temps si précieux.

Qu'il me soit permis de lui témoigner ici ma profonde gratitude et toute ma reconnaissance pour sa patience et sa compréhension.

Je voudrais par ailleurs exprimer ma gratitude et mes remerciements à Messieurs les membres du Conseil pour le Développement de la Recherche Economique et Sociale en Afrique (CODESRIA - DAKAR, SENEGAL), qui ont bien voulu m'accorder une aide financière en me faisant bénéficier du programme des petites subventions pour la rédaction de mémoires et de thèses.

Ceci m'a permis de ne pas "trop regarder" aux dépenses suscitées par l'achat de tous les supports cartographiques nécessaires à la démonstration (photographies aériennes, cartes INC, films, etc...).

J'adresse mes remerciements à tout le personnel des services de l'Habitat et de l'Urbanisme du Ministère de m'avoir fourni les données statistiques nécessaires à la constitution du dossier relatif au processus de production du logement en Algérie (logements publics, demandes de permis de construire et constructions illicites).

Ma reconnaissance va à tous mes camarades du CNERU d'Alger, et du CNERU de Blida, qui m'ont réellement aidé en me facilitant l'accès aux documents relatifs aux différents PUD consultés.

Egalement à M. MEHANAQUI de la D.I.E. de Blida.

Ainsi qu'à mes camarades de l'ANAT, qui m'ont aidé à mener l'enquête sur le terrain et à en exploiter les premières données.

Merci à M. TAHAR de l'U.R.A.T. dont les conseils en matière de choix de cartes m'ont été d'une grande utilité.

J'exprime par ailleurs mes remerciements les plus respectueux au personnel du service de documentation du BNEDER pour l'autorisation qu'il m'a accordée pour consulter le stock de photographies aériennes et de cartes INC dont il dispose.

Ainsi qu'au service documentaire de l'ONS grâce à qui j'ai pu disposer dans les meilleurs délais de données du recensement de 1987, et de cartographie appropriée.

Merci également à MM.MOSTAINE-BOUCETTA, AOUN et HADANOU de l'INC qui m'ont accordé tout le temps et l'aide nécessaires pour effectuer le choix des cartes et photographies aériennes utiles à la recherche et pour réaliser selon la meilleure qualité possible, la reproduction des photographies aériennes.

Ma reconnaissance s'adresse à tous les amis qui ont pris sur leur temps de repos pour contribuer à ce travail en m'apportant tous les conseils et aides ayant conditionnés l'élaboration et la mise en forme de cette recherche.

Merci également à tous les amis et parents dont les encouragements réguliers m'ont été très précieux.

Ainsi qu'à Madame DAMERDJI qui a mis un soin minutieux à la finition de cette thèse.

LISTE DES TABLEAUX ET FIGURES

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

LISTE DES TABLEAUX ET GRAPHES

TABLEAU 1	
Répartition des logements produits dans la période 1963-87	78
TABLEAU 2	
Calcul du taux d'accroissement annuel constant des logements produits durant la période 1963-87	74
TABLEAU 3	
Calcul de l'évolution des logements produits en pourcentage (%) et en % cumulés, par périodes d'achèvement	74
TABLEAU 4	
Tableau de correspondance entre types de données recueillies et sources de données consultées	82
TABLEAU 5	
Répartition par wilaya et par catégorie urbain/rural des logements produits par le secteur public durant la période 1975-1983	87
TABLEAU 6	
Répartition par wilaya, par catégorie urbain/rural des logements produits par le secteur public durant la période 1984-1989	89
TABLEAU 7	
Nombre de logements livrés par le secteur public par année et par catégorie urbain/rural au niveau national	91
TABLEAU 8	
Evaluation des logements produits par le secteur public au niveau national selon la catégorie urbain/rural et durant la période 1975 à 1989	92
TABLEAU 9	
Indicateurs d'évolution du parc logements livrés par le secteur public selon la catégorie urbain/rural	92
TABLEAU 10	
Evolution de l'effectif des logements publics en % et en % cumulés durant la période 1975-1989	94
TABLEAU 11	
Nombre de demandes de permis de construire enregistrée par wilaya durant la période 1970 à 1974	102
TABLEAU 12	
Nombre de demandes de permis de construire enregistrées par wilaya durant la période 1975 à 1983	104

TABLEAU 13
 Nombre de demandes de permis de construire enregistrée
 par wilaya durant la période 1984 à 1989 106

TABLEAU 14
 Evolution des demandes de permie de construire de 1978
 à 1989 au niveau national 107

TABLEAU 15
 Les indicateurs d'évolution des demandes de permis
 enregistrés au niveau national 108

TABLEAU 16
 Evolution des demandes de permis enregistrés par année
 de 1970 a 1989 au niveau national 110

TABLEAU 17
 Répartition des constructions illicites par Wi laya au
 second trimestre 1989 118

TABLEAU 18
 Estimation des différents phénomènes participant à la
 production du logement 121

3EME PARTIE

TABLEAU 1
 Répartition des communes en 77 par wilaya et par type
 établi selon le critère d'apparition de nouvelles zones
 agglomérées 165

TABLEAU 2
 Répartition des communes en 1987 par wilaya selon le
 critère d'apparition de nouvelles zones agglomérées 168

TABLEAU 3
 Evolution de la population totale et de la population
 agglomérée dans les wilayate de la région algéroise et
 au niveau de l'ensemble du territoire national 179

TABLEAU 4
 Evolution des communes par wilaya de la région algéroise
 et au niveau national 179

TABLEAU 5
 Lieu de résidence antérieure de la population installée
 ou en voie de l'être dans les nouvelles zones résiden-
 tielles des communes de Chéraga Draria et Saoula 196

TABLEAU 6
 Taux d'accroissement démographique de l'agglomération
 algéroise comparé au taux d'accroissement de la wilaya
 d'alger 199

TABLEAU 7
 Effectif des occupés au total et effectif des occupés agricoles par commune 205

TABLEAU 8
 Croissance démographique observée sur les communes sélectionnées durant les périodes 1966-77 et 1977-87 205

TABLEAU 9
 Répartition de l'effectif de population par agglomération dans la commune de Hraoua en 1987 211

4EME PARTIE

TABLEAU 1
 Rapport entre univers réel et échantillon d'enquête 246

TABLEAU 2
 Effectif des transactions de parcelles réalisées par année et par commune 251

TABLEAU 3
 Effectif des transactions selon le mode juridique de cession par commune 256

TABLEAU 4
 Effectif des parcelles vendues, distribuées selon les groupes de superficies et selon les communes 262

TABLEAU 5
 Effectif des acheteurs selon leur lieu de résidence habituelle : origine géographique. échantillon/commune 265

TABLEAU 6
 Classement des montants déclarés en D.A. Transactions réalisées dans la commune de Benkhellil aux années 1970 et moins, 81, 83 et 84 271

TABLEAU 7
 Classement des revenus déclarés par ordre croissant pour chaque commune 274

LISTE DES GRAPHE

GRAPHE 1
Evolution du taux d'accroissement annuel et constant
des logements produits durant la période 1963-1987 75

GRAPHE 2
Effectif des logements produits en % par périodes
d'achèvement 76

GRAPHE 3
Effectif des logements produits en % cumulés par
périodes d'achèvement 77

GRAPHE 4
Evolution de l'effectif des logements publics en
pourcentage durant la période 1975-1989 96

GRAPHE 5
Evolution de l'effectif des logements publics en
pourcentage cumulés durant la période 1975-1989 97

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

ANNEXES

TABLEAU A1

Répartition des logements habités par des ménages ordinaires selon la date d'achèvement, le statut d'occupation et le propriétaire du logement.

TABLEAU A2

Logements livrés par le secteur public en milieu urbain

TABLEAU A2'

Logements livrés par le secteur public en milieu urbain

TABLEAU A3'

Demande de permis de construire

TABLEAU A2''

Logements livrés par le secteur public en milieu rural

TABLEAU A2'''

Logements livrés par le secteur public en milieu urbain

TABLEAU A3''

Demande de permis de construire

TABLEAU A4 et TABLEAU A4'

Effectif des constructions illicites par wilaya

TABLEAU A3

Demande de permis de construire

Fig.A1 : Limites des wilayate selon le découpage administratif de 1964

Fig.A2 : Limites des wilayate selon le découpage administratif de 1974

Fig.A3: Limites des wilayate selon le découpage administratif de 1984

LISTE DES FIGURES

PREMIERE PARTIE

FIGURE 01 - Localisation des quartiers spontanés de Constantine 31^a

FIGURE 02 - Localisation des quartiers spontanés à Ghardaia 31^a

FIGURE 03 - Localisation des quartiers spontanés à Ouargla 31^a

FIGURE 04 - Localisation des zones spontanées dans la commune de Baraki 31^a

FIGURE 05 - Les douars de localisation des lotissements arbitraires dans la commune de Douéra 31^a

FIGURE 06 - Localisation des quartiers d'habitat spontané autour de Blida 31^a

FIGURE 07 - Prise de vue de la ville de Mahdia (Tunisie) 31^b

FIGURE 08 - Localisation des zones d'urbanisation spontanée autour du Grand Caire (Egypte) 31^b

TROISIEME PARTIE

FIGURE 01 - Les différentes formes de densification de l'espace 161[']

FIGURE 02 - Les formes d'extension urbaine en périphérie continue observées en Algérie, d'après les résultats de notre exploitation spéciale des données QNS (évolution 1966-77) 166[']

FIGURE 03 - Les formes d'extension urbaine en périphérie disséminée observées en Algérie, d'après les résultats de notre exploitation spéciale des données QNS (évolution 1966-77) 166["]

FIGURE 04 - Identification des communes localisant des zones agglomérées nouvelles durant la période 1966-77 166["]

FIGURE 05 - Identification des communes localisant des zones agglomérées nouvelles durant la période 1977-87 167[']

FIGURE 06	-	Présentation de la région algéroise	180'
FIGURE 07	-	Tendances de développement urbain dans la région algéroise	182'
FIGURE 08	-	Plan d'orientation général, de développement et d'aménagement de l'agglomération d'Alger (POG)	186'
FIGURE 09	-	Esquisse d'aménagement régional (1)	188'
FIGURE 10	-	Esquisse d'aménagement régional (2)	188'
FIGURE 11	-	Esquisse d'aménagement régional (3)	188"
FIGURE 12	-	Esquisse d'aménagement régional (4)	188"
FIGURE 13	-	Organisation des mouvements de population et soldes migratoires vers les zones attractives	195
FIGURE 14	-	Organisation régionale des migrations alternantes dans l'algérois en 1977	197'
FIGURE 15	-	Taux d'accroissement annuel constant évolution 1977-87	198'
FIGURE 16	-	Limites des communes de la région algéroise selon le découpage administratif de 1984	203'
FIGURE 17	-	Situation géographique des communes sélectionnées	206'
FIGURE 18	-	Configuration des communes "Mères" dont sont issues les 5 communes sélectionnées	
FIGURE 19	-	Configuration de la commune de Hraoua	210'
FIGURE 20	-	Evolution du cadre bâti dans la commune de Hraoua	211'
FIGURE 21	-	Evolution du cadre bâti dans le Douar de Ouled Maamar	211"
FIGURE 22	-	Configuration de la commune de Ouled Slama ..	219'
FIGURE 23	-	Evolution du cadre bâti dans la commune de Ouled Slama	220'
FIGURE 24	-	Les prescriptions du PUD de Bougara sur le territoire de Ouled Slama	220"
FIGURE 25	-	Configuration de la commune de Ouled Chebel ...	223'

FIGURE 26 - Evolution du cadre bâti dans la commune de Ouled Chebel 224'

FIGURE 27 - Schéma d'aménagement spatial de la commune de Ouled Chebel selon ANAT 225'

FIGURE 28 - Configuration de la commune de Benkhellil 227'

FIGURE 29 - Evolution du cadre bâti dans la commune de Benkhellil - agglomération de Benchaabane 228'

FIGURE 30 - Evolution du cadre bâti dans la commune de Benkhellil - agglomération de Benkhellil et Benhamdane 228"

FIGURE 31 - Configuration de la commune de Beni Tamou 231'

FIGURE 32 - Evolution du cadre bâti dans la commune de Beni Tamou 232'

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION GENERALE
JUSTIFICATION DE LA RECHERCHE
ET CHOIX THEORIQUE

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

I - DELIMITATION DE L'OBJET D'ETUDE ET PROBLEMATIQUE THEORIQUE

Notre objet d'étude porte sur l'habitat spontané du milieu rural algérien (L'HSMA) et ses rapports avec les instruments d'aménagement et d'urbanisme : notamment les plans d'urbanisme directeurs (PUD) et les plans d'urbanisme provisoires (PUP), tels qu'ils ont été pratiqués jusqu'à présent en Algérie.

Deux constats contradictoires sont à l'origine de cette délimitation :

Le premier étant lié à l'émergence et au développement "d'un cadre bâti spontané"¹ abritant principalement la fonction habitat¹, localisé en milieu rural, défini par nous comme étant l'espace situé hors périmètres d'urbanisation établis par les PUD et PUP réalisés au niveau de chaque commune ou groupement de communes.

Le second constat concerne la couverture quasi-systématique du territoire national en PUD et PUP², attestant ainsi d'un effort particulier consenti par le secteur public pour la réalisation de ces instruments dans le but principal de parvenir à

¹cf. ANAT: Etude intitulée : préservation et valorisation du patrimoine agricole de la région algéroise - notamment le rapport de présentation et la carte de l'occupation du sol par le cadre bâti au 1/25.000 - Ronéo - 1985 - p.42 et carte n°6.

²cf. Ministère de l'Urbanisme et de la Construction (MUCH) in ouvrage intitulé : Situation en matière d'urbanisme au 31 Décembre 1988 - Ronéo Juin 1989 p.8 où il ressort que 1415 opérations d'études de PUD/PUP ont été réalisées.

une réelle maîtrise de l'occupation du sol par le cadre bâti:
"l'Urbanisme Directeur a été vu comme une activité de plani-
fication devant permettre d'inscrire le développement urbain
dans le cadre de la politique nationale".³

Par son émergence/développement l'habitat spontané du milieu ru-
ral exprime une certaine caducité des instruments mis en oeuvre.
A ce titre il représente une forme spatiale⁴ révélatrice d'une
rupture située entre objectifs et résultats de ces mêmes instru-
ments.

Par cette recherche, notre objectif est de dépasser le simple
constat d'une inadaptation des instruments pour analyser la dyna-
mique réelle de la production spatiale en Algérie : le but est
d'élaborer un système explicatif des mécanismes et processus qui
génèrent cette forme d'habitat, afin de dégager quelques proposi-
tions d'amélioration des instruments en question.

L'HSMB en tant que forme socio-spatiale, participe au processus
global d'urbanisation⁵ entendu dans son double sens défini par
M.CASTELLS :

"1/Concentration spatiale d'une population à partir de cer-

³cf. MUCH : idem p.8.

⁴cf. A.GAIDON/GERONIMI :Rôle et place des petites villes dans la
dynamique du système urbain algérien. Article publié in :
"Petites villes et villes moyennes dans le monde arabe -
URBANA 16,17 1986. Fascicule n°16/17 d'URBANA-Laboratoire
CNRS - Tours France.

⁵cf. A.GAIDON/GERONIMI - Idem p.723

taines limites de dimensions et de densité.

2/ Diffusion du système de valeurs, attitudes et comportements nommé culture urbaine".⁶

Par cet aspect, l'HSMA constitue un objet d'étude s'inscrivant dans le cadre d'une problématique générale de l'urbain analysé dans le sens "forme spatiale" et "significations socio-culturelles" à la fois.

Par ailleurs, l'HSMA constitue un facteur d'accélération de l'urbanisation et, en même temps, il représente l'expression d'un changement dans les formes classiques d'urbanisation⁷ que sont les périphéries urbaines en extension continue avec les agglomérations préexistantes.

Il apparaît ainsi comme le moteur d'une expansion rapide de nouvelles zones urbaines, il rend compte d'une dynamique de production urbaine non attendue par les spécialistes des schémas urbains. Une dynamique d'expression tout à fait nouvelle en Algérie.

A ce titre, l'HSMA s'inscrit dans une problématique spécifique dont le but recherché n'est pas uniquement l'enrichissement d'un contenu pédagogique portant sur l'architecture et l'urbanisme conçus comme étant des disciplines visant des élaborations de

⁶cf. M. CASTELLS: La question urbaine- Editions Muepero 1977, p.20

⁷cf. A. GAIDON/GERONIMO - idem - p.723.

projets architecturaux ou urbains conçus et produits en tant qu'objets techniques cohérents.⁸ Pour nous, l'HSMA représente un objet d'étude construit, qui rend compte, en plus, des possibilités d'amélioration de l'urbanisme en tant que discipline alliant connaissance et action conformément à la définition que donne P.Georges de l'urbanisme: ... "Etude de la structure, de la coordination et du contrôle de l'usage du sol... dans le développement des villes".

.... "La finalité des études d'urbanisme n'est pas l'acquisition d'une connaissance et l'initiation à des problèmes, mais une action créatrice. En cela, l'urbanisme est une discipline et une technique, et non une science".⁹

Nous étudierons l'HSMA selon une conception enrichie de l'urbanisme. Elle se caractérise par une triple articulation de niveaux de réflexion :

-
- ⁸ cf. Collectif dirigé par Pierre Clément de l'Institut Français d'Architecture : Habitat au Maghreb 2 - Mahdiya - Bulletin d'informations architecturales supplément au n°86 - Mai 84.
cf. T.KASSAB : Critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané - Thèse de magister d'urbanisme Avril 1986 Ronéo.
cf. Y.ISNARD : Les quartiers d'habitat informel en dur à Constantine approche générale - Communication in colloque : "Du traditionnel au contemporain, la question de l'espace approprié". Constantine 14, 15 et 16 Mai 1984.
cf. G.JOUBAULT : Traces et mémoire de l'habitat traditionnel dans l'urbanisme et l'architecture informels - Communication in colloque op.cité.
⁹ cf. P.GEORGE : Dictionnaire de la géographie - Edition PUF 1974 p.432.

- 1/Le premier étant lié à l'élaboration du projet social lequel fonde et justifie le projet urbain.
- 2/le second, étant l'élaboration même, du projet urbain.
- 3/et le troisième se situant dans un champ de réflexion inhérent aux changements de comportements des populations, suscités par l'introduction du projet urbain.

En définitive, l'HSMA en tant qu'expression spatiale nouvelle en Algérie, appelle une conception et une vision nouvelle de l'urbanisme en Algérie.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

II - CHOIX DU CADRE THEORIQUE D'ANALYSE

Ce choix, nous l'avons opéré parmi trois types de conception théoriques concernant l'espace et les modalités de sa production: la première est représentée par l'urbanisme moderne, la seconde, est la conception culturaliste de l'espace, et la troisième, qui est celle dans laquelle nous avons choisi d'inscrire notre propre recherche, est une position théorique où le rapport entre espace et société est un rapport complexe, caractérisé par un mouvement de réciprocité entre les deux termes en présence, et faisant apparaître l'espace comme objet d'enjeux sociaux et politiques. Par cet aspect la projection spatiale doit se soumettre à une nouvelle préoccupation, qui est celle de l'intégration de la dimension historique dans la production de ses projets. Examinons chacune de ces conceptions, afin d'établir les justifications de notre choix.

1) L'urbanisme moderne et théorie fonctionnaliste

C'est un courant d'idées issu du déclin de l'urbanisme baroque dans les premières décennies du 19ème siècle en Europe:

"L'urbanisme moderne n'est pas né en même temps que le processus technique et économique qui a fait surgir et modeler la ville industrielle. Il n'a émergé que plus tard, lorsque devenu flagrants les effets quantitatifs des transformations sont entrés en

conflit au point de rendre inéluctable d'y porter remède".¹⁰

Ce courant d'idées représente une synthèse théorique construite autour d'une préoccupation principale qui a consisté à concilier les résultats du développement du machinisme industriel avec les résultats de ces effets au niveau socio-économique exprimé à travers l'ensemble des disfonctionnements des villes Européennes du 19ème siècle.

-En effet, du machinisme industriel, l'urbanisme emprunta tous les principes d'application des normes et des modèles standardisés, et du mécontentement social exprimé, il y puise tous les justificatifs politico-économiques pour mettre en oeuvre sa théorie :

"L'urbanisme moderne apparaît comme une tentative entreprise pour étendre à toutes les classes les bénéfices potentiels de la révolution industrielle, et en montrant en clair une fois pour toutes les inéluctables implications politiques incluses dans le débat technique".¹¹

-Son contenu théorique se trouve formulé et synthétisé à travers la charte d'Athènes dans laquelle sont consignés les actes du Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) qui avait eu lieu en 1933 mais dont les recommandations n'ont pu être publiées qu'en 1941 à cause des difficultés historiques

¹⁰cf. BENEVOLO : Aux sources de l'urbanisme moderne - Edition horizon de France 1972 in avant-propos p.5 à 10.

¹¹cf. BENEVOLO - Idem.

provoquées par la seconde guerre mondiale. L'initiateur et chef de file de cette charte est l'architecte: Le Corbusier.¹²

-Les principes directeurs de cette théorie sont essentiellement une nécessité de concevoir la ville selon une prévision et une identification de l'ensemble des fonctions propres à la ville: la fonction résidentielle - la fonction travail - circulation,¹³ etc...

*Une nécessité d'établir des affectations spatiales pour chacune des fonctions identifiées (séparation des fonctions) et de les lier par la suite par un dispositif de communication adéquat. D'où l'importance du zoning et de l'extension de la théorie fonctionnaliste au domaine de la projection spatiale.¹⁴

*Une nécessité par ailleurs de concilier la préoccupation économique à la préoccupation esthétique d'où la formule consacrée: "Moins c'est plus".¹⁵

-L'ensemble de ces principes sont mis en oeuvre à travers l'élaboration des projets selon une modalité de fonctionnement où le niveau de réflexion architecturale est mêlé et conjugué

¹²cf. LE CORBUSIER: La charte d'Athènes 1941- Ronéo EPAU 1992 p.3

¹³cf. LE CORBUSIER - Ouvrage op.cité: Etat actuel des villes critiques et remèdes p.16 à 46.

¹⁴cf. Idem

¹⁵cf. A.SCHOONBROODT: Essai sur la destruction des villes et des campagnes. Ed.P.Mardaga-Architecture + Recherches 87 - p.85

au niveau de réflexion urbanistique : "l'urbanisme fonctionnaliste se greffant sur l'architecture fonctionnaliste, l'un et l'autre se nourrissant mutuellement".¹⁶

-Les applications connues internationalement sont le plan d'Amsterdam (1928) auquel est lié le nom de l'architecte Cornelius Vanderterren.. et le plan de Londres établi à partir des années 1930.¹⁷

-Dans le contexte actuel, l'urbanisme moderne ne cesse cependant de connaître des prolongements conséquents à travers le temps et l'espace, bien qu'il soit issu d'un contexte historique précis, spécifiquement lié à l'Europe face à la révolution industrielle et à ses effets au 19ème siècle. Citons pour preuve que les plans d'urbanisme directeurs tels que nous les pratiquons en Algérie. Ils sont des applications fidèles de ce courant. Ils opèrent en effet, l'amalgame entre une situation historique de l'Europe au 19ème siècle, avec une situation historique de l'Algérie au 20ème siècle.

-Les limites de cette école, résident justement dans la séduction "universaliste" qui peut entraîner l'occultation de la dimension historique et nier par là toute spécificité culturelle et historique. L'urbanisme moderne par l'efficacité dont il a fait preuve dans les pays européens du 19ème siècle et début du 20ème siècle, véhicule un pressupposé théorique dangereux et selon lequel :

¹⁶cf. Idem p.89.

¹⁷cf. Benevolo ouvrage p.451 - 452 - 453.

"Le spatial est subordonné au social" lequel est conçu et perçu selon une image idéologique universelle qui tend à présenter les besoins sociaux comme étant les mêmes partout et exprimés selon des échelles de priorité également homogènes. Or : "l'espace résidentiel n'est pas non plus une page où viendrait s'apposer l'empreinte des valeurs sociales. Il est d'une part historiquement constitué, de l'autre, articulé à l'ensemble de la structure sociale, et pas seulement à l'instance idéologique".¹⁰

2) La conception culturaliste

Appliquée au projet urbain, elle consiste comme l'explique Schoonbrodt en "une manière de produire l'espace en s'appuyant sur la tradition".¹¹

A la différence de l'urbanisme moderne, où le rapport entre l'architecte/urbaniste et le projet est un rapport simple de sujet à objet, la conception culturaliste tend à complexifier ce rapport où le sujet est tenu de prendre en charge à travers l'élaboration de son projet toutes les caractéristiques socio-économiques spécifiques à la population à laquelle s'adresse le projet : "appréhender les mécanismes sociaux économiques, politiques et les

¹⁰cf. M. Castells - op.cité p.147.

¹¹cf. Schoonbrodt - op.cité p.89.

faits culturels qui produisent l'espace".²⁰

Les auteurs chefs de file de cette conception sont :

H.Fathy, Y.Friedman et J.Turner qui sont des auteurs valorisant l'habitat vernaculaire.²¹

Les limites de cette conception résident en une vision simplifi-
catrice sinon réductionniste de la détermination du spatial par
le social : le spatial n'est pas en effet un pur reflet du sys-
tème de valeurs culturelles en présence. Cette opacité est expli-
quée par M.Castells ainsi : "C'est le nécessaire de calage entre
système de production de l'espace, le système de production des
valeurs, et la liaison des deux dans la pratique sociale qui
rend impossible la pertinence des hypothèses concernant la cons-
titution des milieux résidentiels comme simple projection des
valeurs de chaque groupe".²²

3/Une conception nouvelle où espace et société sont en interac- tion continue

Elle consiste à penser le rapport entre espace et société selon
un mouvement d'itération continue, l'espace et la société sont
liés par une forme de relations réciproques, où l'un détermine
l'autre et inversement. "L'espace est constitutif du changement

²⁰cf.A.HAFIANE : Les défis à l'urbanisme l'exemple de l'habitat
illégal à Constantine - Ed.DPU 1989 - P.11.

²¹cf.A.HAFIANE - Idem p.11.

²²cf.M.CASTELLS - op.cité p.147.

social. Entre le social et le spatial il n'y a ni rupture, ni simple causalité (l'un étant l'effet de l'autre) mais relation d'interdépendance et de détermination réciproque".²³

Il y a donc une dialectique permanente entre le social et le spatial, et de ce fait nous parlerons de facteurs constitutifs de mécanismes, qui par leur développement à travers le temps deviennent des processus.

C'est donc une conception qui fait appel à l'analyse processuelle.

En appliquant cette conception à notre objet d'étude représenté par "l'habitat spontané du milieu rural" algérien, le phénomène ne serait pas un simple reflet au niveau spatial de groupes sociaux à comportement culturel spécifique ou marginal, il s'agira pour nous de trouver sa signification dans le processus de la formation sociale algérienne.

L'espace, dans le procès de sa production d'une part, et de son appropriation d'autre part, est enjeu social et politique à la fois. Il représente le support, le moyen par lequel un groupe social s'impose et devient partie prenante sur la scène politique où s'affrontent les différentes composantes de la formation sociale en présence. C'est pourquoi aucune partie ou élément ne

²³cf. Z. NAIDJA LEKBIRI : La centralité urbaine dans le monde arabe, cas de l'Algérie - Thèse de doctorat et de 3ème cycle, Université de Provence Sociologie ethnologie- Aix-Marseille 1 Ronéo 1982 p.5

peut longtemps rester occulté. Par cet aspect, chaque unité spatiale est supposée être l'un des éléments constitutifs de l'ensemble d'une structure urbaine, fonctionnant selon une logique de système où: "chaque élément de la structure est responsable de l'équilibre du tout"²⁴

-Enjeu social, acteurs sociaux, structures, système, processus représentant pour nous un ensemble conceptuel et terminologique de base qui nous permettra de construire notre démonstration.

III - FORMULATION DE NOS HYPOTHESES, METHODOLOGIE ET MOYENS D'ANALYSE

-Compte tenu de la diversité significative que couvre la notion "d'habitat spontané", il s'est avéré nécessaire d'engager notre travail par une recherche de définition aussi générale que possible de la notion d'habitat spontané, qu'il s'agira d'étendre à notre objet de recherche spécifique: "l'habitat spontané" du milieu rural algérien.

Les moyens exploités, sont les travaux de recherches réalisés et qui ont porté sur le thème général de l'habitat spontané. Ces recherches nous ont permis de délimiter différents aspects d'analyse de l'habitat spontané tels que les formes architecturales, urbaines, la distribution interne du logement, le niveau d'équi-

²⁴cf. S. OSTROWETSKY et J. SAMUEL BORDREUIL - citant R. BARTHES in ouvrage : Structure de communication et espace urbain. Edition Juin 1975 p.49.

pement collectif et enfin le rapport à la réglementation en vigueur. Ces mêmes travaux nous ont permis, par ailleurs, de connaître "l'habitat spontané" en relation avec différentes régions : l'habitat spontané des villes du Sud Algérien (Ghardaia et Ouargla)²⁶; l'habitat spontané de la ville de Constantine significative de l'Est Algérien,²⁶ de la ville d'Alger significative du centre de l'Algérie,²⁷ de la ville de Mahdia²⁸ représentative de la Tunisie et de la ville du Caire²⁹ représentative de l'Egypte.

Nous sommes donc en présence d'un échantillon d'études couvrant; au niveau de la Tunisie, une ville située sur la côte Est du pays, à l'extrémité Sud du Golfe de Hammamet. Au niveau de l'Egypte, la ville capitale du Caire. Et au niveau de l'Algérie, deux villes représentatives de la région Sud (Ghardaia et Ouargla); une ville représentative de la région Est : Constantine et deux villes représentatives de la région centre, Alger en tant que

²⁶cf. BISSON : Article Pays de Ouargla et M'Zab, emploi, urbanisation, régionalisation au Sahara Algérien. In numéro hors série de la collection : Urbanisation au Maghreb CNRS - Université de Tours 1982 P.257.

²⁶cf. G. MESKALDJI. Article: Les quartiers spontanés de Constantine in ouvrage du CNRS - Université de Tours op.Cité p.145 et A. HAFIANE. Ouvrage Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine - op.Cité

²⁷cf. T. KASSAB. Thèse de Magister en urbanisme op.Cité

²⁸cf. Collectif dirigé par P. CLEMENT de l'I.F.A. article op.Cité

²⁹ cf. G. EL-KADI: L'urbanisation spontanée au Caire. Centre d'Etudes et de Recherches URBAMA - Fascicule de recherche - n°18. Tours 1987.

ville capitale et Blida en tant que ville moyenne.

L'étude de ces différents travaux a constitué pour nous un moyen pour établir un bilan relatif à l'habitat spontané et aux différentes perceptions développées à ce sujet. C'est donc par ce bilan que nous nous sommes fixés l'objectif d'élaborer une définition générale de "l'habitat spontané", d'une part, et de procéder d'autre part à un choix de problématique théorique dans laquelle nous inscrivons notre propre recherche spécifique à l'habitat spontané du milieu rural algérien : les différents travaux examinés étant eux mêmes inscrits dans des problématiques théoriques différenciées.

Notre deuxième objectif a été de soumettre à vérification un ensemble d'hypothèses dont le but est de nous permettre d'expliquer les mécanismes complexes générateurs de l'habitat spontané du milieu rural et de mettre en évidence ses rapports avec les instruments d'urbanisme. Ces hypothèses sont les suivantes:

1/L'habitat spontané du milieu rural participe au processus global de production du logement et selon des proportions non négligeables voire importantes.

2/Il s'inscrit à l'intérieur d'un processus global de densification du milieu rural algérien qui est relativement ancien et général à l'ensemble du territoire algérien.

3/Par les formes spatiales dans lesquelles il se manifeste, l'habitat spontané du milieu rural s'inscrit en dehors des périmètres délimités par les schémas d'aménagement et d'urba-

nisme.

L'étude à travers le cas de la région algéroise que nous proposons, est significative d'une observation menée à l'échelle régionale tandis que l'étude de cas sur 5 communes de la même région (Béni-Tamou; Benkhellil; Ouled Chebel; Ouled Slama et Hraoua) est représentative d'une observation menée à l'échelle communale voire locale.

4/Que l'HSMA, analysé à travers le cas de la région algéroise participe "à une pérennisation" du processus de polarisation autour de l'agglomération algéroise, il devient par ce fait un espace de développement d'une périphérie urbaine de formes nouvelles.

5/Que l'HSMA, étudié à travers 3 cas de communes :

Beni-Tamou; Benkhellil et Ouled Chebel, est l'expression d'un fonctionnement de stratégies développées par des acteurs sociaux multiples et différenciés, en réponse à une politique urbaine fondée sur des instruments d'urbanisme dont le contenu méthodologique s'avère être inadapté à la pratique sociale de la production de l'espace urbain en présence.

Les moyens exploités dans le but de mener ces démonstrations sont les suivantes:

-en rapport avec la première hypothèse relative à la place de l'habitat spontané du milieu rural à l'intérieur du processus global de production du logement, nous avons effectué un traitement spécifique de données statistiques relatives au nombre de logements produits par le secteur public, au nombre de

constructions illicites, recueillis auprès du Ministère chargé de l'Urbanisme et de l'Habitat (l'ensemble de ces données figurent en dossier annexe).

Les modalités d'exploitation de ces données sont exposées dans le corps de ce mémoire préalablement à l'utilisation des résultats qui accompagnent notre démonstration. Soulignons que le but de cette hypothèse a consisté à évaluer dans quelles proportions l'HSMA participe à la production du logement en Algérie. Autrement dit, quelle est l'importance de l'HSMA dans la production du logement en Algérie.

-pour ce qui est de la deuxième hypothèse où nous nous intéressons au processus de densification du milieu rural algérien, nous nous appuyons essentiellement sur les données statistiques issues des recensements de 1966-1977 et 1987 publiés par l'Office National des Statistiques Algérien (ONS), à travers deux ouvrages principaux :

- 1/Répartition de la population par commune et dispersion évolution 1966-77 (Direction des Statistiques -Avril 1979).
- 2/Evolution des populations et des limites communales 1977-87 - Janvier 1991.

L'analyse de ces données nous permet de suivre l'évolution du processus de densification du milieu rural à travers l'ensemble du territoire national et depuis 1966. Elle nous permet aussi de

dégager les critères par lesquels la région algéroise proposée en tant qu'étude de cas est spécifique du point de vue de la densification du milieu rural.

-Afin de vérifier l'hypothèse troisième, qui se rapporte à la localisation de l'HSMA en dehors des limites établies par les instructions d'urbanisme, nous utilisons un ensemble de supports cartographiques qui permettent d'opérer la comparaison entre les zones de délimitation de l'extension urbaine prévue par les instruments et les zones d'extension réelle : c'est ce que nous avons nommé la comparaison entre "image projetée" et "image réelle".

-Au niveau de la région d'Alger, dont les limites sont précisées plus loin, l'image projetée est représentée par les résultats de deux types de travaux : le Plan d'Orientation Générale d'Alger (POG) élaboré par le COMEDOR en 1976 d'une part, et les 4 esquisses d'aménagement régional élaborées en 1983 par le CNERU dans le cadre de l'établissement du PUD d'Alger, d'autre part. A ce même niveau, l'image réelle est représentée par la carte de l'occupation du sol par le cadre bâti élaborée par l'ANAT en 1985 dans le cadre de l'étude intitulée : "Préservation et valorisation du potentiel agricole de la région algéroise".

-Au niveau communale nous mettrons en rapport les cartes de délimitations des périmètres d'urbanisation prévue par les PUD/PUP et les photos aériennes de 1972 et de 1984 (1/20.000) spécifiques aux communes étudiées, nous indiquons l'évolution

réelle de l'extension du cadre bâti.

-L'hypothèse quatrième, se rapportant à la pérennisation du processus de polarisation autour d'Alger, est développée à partir des trois types de travaux suivants :

- 1) L'étude de préservation/valorisation du potentiel agricole de la région algéroise et notamment le rapport de présentation (ANAT) carte n°6 op.citée.
- 2) La communication intitulée: Croissance des grandes villes et péri-urbanisation en Algérie, de A.Gaidon/Geronimi in colloque international de la Gestion des grandes villes - Alger 2/5 Avril 1988.
- 3) Notre enquête de terrain réalisée en Avril/Mai 1990 par exploitation auprès des APC des dossiers relatifs à la procédure de régularisation de l'habitat illicite.³⁰

Cette enquête a porté sur 3 communes de la Wilaya de Blida: Beni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel sélectionnées au titre de leur représentativité du phénomène de l'HSMA algérien: un phénomène qui apparaît dominant à l'examen de la carte de l'occupation du sol par le cadre bâti.³¹

Les dossiers de régularisation déposés auprès de chaque A.P.C. sont respectivement de : 2000, 711, et 148, ce qui constitue un

³⁰Cette procédure de régularisation de l'habitat illicite est une application du décret 85-212 (J.O. n°)

³¹cf. ANAT : Etude op.citée.

univers statistique égal à 2859 dossiers.

Les dossiers dépouillés auprès de chaque A.P.C sont au nombre de:

-240 à Béni Tamou	:	12	%	de l'ensemble
-577 à Benkhellil	:	81,15	%	des dossiers
-147 à Ouled Chebel	:	99,32	%	déposés

-Pour ce qui est des données dépouillées,³² nous avons procédé à une sélection parmi l'ensemble des renseignements contenus dans le dossier de régularisation.³³ Ce choix a été déterminé par deux préoccupations majeures : le rapport avec l'objet de notre analyse visant plus particulièrement les caractéristiques des acteurs et le niveau de fiabilité de l'information, c'est-à-dire que nous avons retenu des types de renseignements dont la réponse peut-être vérifiée à partir d'un document joint au dossier :

Exemple : Le mode de la transaction que l'on peut vérifier par un acte administratif joint au dossier. Quant au mode d'exploitation des données ainsi dépouillées, nous l'avons exposé en quatrième partie de ce mémoire (cf.Introduction au chap.I)

-Et la cinquième et dernière hypothèse, liée au fonctionnement d'une stratégie d'acteurs par laquelle se révèlent les limites méthodologiques des instruments d'aménagement et d'urbanisme

³²cf.Fiche de dépouillement in annexe du présent mémoire.

³³cf.Imprimé du dossier de régularisation in idem.

tels qu'ils sont conçus et pratiqués en Algérie, nous tenterons de la vérifier par le recours à l'analyse de deux types de matériaux :

1) Les résultats d'exploitation de notre enquête de terrain ayant porté sur les 3 communes désignées ci-dessus.

2) Les contenus des textes réglementaires régissant la méthodologie d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme, notamment : la loi relative à l'aménagement du territoire³⁴ - L'ordonnance portant constitution des réserves foncières³⁵ - La loi portant orientation foncière³⁶ et la loi relative à l'aménagement et l'urbanisme.³⁷

IV - PRESENTATION DU PLAN DE LA RECHERCHE

Le contenu de la présente recherche sera exposé selon quatre parties différenciées par les objectifs de recherche formulés ci-dessus.

- Une première partie consacrée à un essai de définition générale de l'habitat spontané lié à un choix d'inscription théorique de notre propre recherche. Ces tâches sont réalisées à partir d'une analyse critique des travaux de recherche effec-

³⁴cf. J.O n°5 du 26 Janvier 1987 - Loi n°87-03.

³⁵cf. MUCH : Recueil des textes législatifs en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire - Ronéo - 1981 p.157.

³⁶cf. J.O. n°49 du 18 Novembre 1990 - Loi 90-25.

³⁷cf. J.O. n°52 du 02 Décembre 1990 - Loi 90-29.

tués sur le sujet.

-En seconde partie, nous formulons les résultats de l'analyse relative au processus de production du logement en Algérie afin de définir la place et le rôle de l'habitat spontané et de dégager en conséquence les rectifications à apporter au niveau de la perception de la crise du logement en Algérie. A travers ce contenu nous tenterons de montrer que l'habitat spontané du milieu rural n'est pas un phénomène marginal ni au plan social ni au plan spatial, et qu'il risque sous certaines conditions, de devenir le moyen de recours massif à la solution du besoin en logement en Algérie. De ce fait il peut-être facteur générateur d'une situation de déréglementation généralisée.

L'intitulé est : Place de l'habitat spontané du milieu rural dans le processus de production du logement en Algérie.

-La troisième partie représente une tentative d'évaluation des mutations spatiales opérées par l'HSMA au niveau national : par l'analyse du processus de densification du milieu rural. Au niveau régional par l'analyse du cas de la région algéroise. Au niveau communal, par l'analyse de cas des 5 communes ci-dessus désignées. L'objet de cette partie est de mettre en évidence l'importance des mutations spatiales suscitées par l'HSMA, et les contradictions observées avec les objectifs des instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Le titre de cette partie est : L'HSMA algérien et mutations spatiales.

-En quatrième partie, nous montrons les modalités de fonctionnement des stratégies développées par les acteurs sociaux des trois communes enquêtées : Beni-Tamou, Benkhellil et Ouled Chebel, à travers le fonctionnement d'un marché foncier et l'émergence d'une périphérie urbaine en formation. Sur la base de ces résultats nous procéderons à une analyse critique des textes juridiques régissant la méthodologie d'élaboration des plans d'aménagement et d'urbanisme et proposerons quelques axes d'amélioration en la matière.

Cette quatrième partie peut s'intituler ainsi : Changement social et projet urbain.

-Il nous importe de signaler à ce stade que vu la difficulté éprouvée de mesurer et de quantifier l'HSMR, à partir d'une multiplicité de sources statistiques et cartographiques diverses (ONS-COMEDOR-CNERU-ANAT-MUCH), certains chapitres contenus dans les deux dernières parties (3ème et 4ème) apparaissent fastidieux, mais toutefois nécessaires pour l'identification du processus de transformation socio-spatial à travers le territoire algérien, et pour la vérification des hypothèses énoncées.

PREMIERE PARTIE

L'HABITAT SPONTANE:

**APPROCHE METHODOLOGIQUE POUR
L'ELABORATION D'UNE DEFINITION GENERALE**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION

Notre première interrogation lors de l'engagement de cette recherche a été de savoir comment mener une étude sur l'habitat spontané du milieu rural qui soit en adéquation avec la discipline dans laquelle nous sommes engagés; en l'occurrence l'urbanisme. Une discipline que nous concevons comme ayant un objectif de connaissance et d'action à la fois sur le projet urbain.³⁹ Autrement dit comment développer une connaissance sur l'habitat spontané du milieu rural algérien qui soit en même temps pertinente du point de vue de la réflexion et de l'action sur le projet urbain en Algérie?

Telle a été la question par laquelle l'élaboration d'un bilan des travaux de recherches universitaires réalisées autour du thème général de l'habitat spontané, est apparu comme une nécessité méthodologique incontournable.

Ce bilan visera un triple objectif :

- 1) Dégager une définition aussi générale que possible du phénomène "habitat spontané".
- 2) Dédire un choix justifié d'inscription dans un champ théorique de notre propre recherche sur l'habitat spontané du milieu rural algérien.

³⁹cf. P. GEORGE : Définition de l'urbanisme et de la géographie in Dictionnaire de la géographie - op.cit.

3) Identifier les points d'articulation et de complémentarité de notre propre recherche par rapport aux recherches réalisées sur le même thème.

Pour réaliser ce bilan, nous avons recensés treize (13) travaux⁴⁰ de recherche différents, que nous avons soumis à une analyse de contenu.

Les catégories et sous-catégories sélectionnées pour élaborer cette analyse répondent à des critères de pertinence du point de vue d'une analyse spatiale corrélée à un objectif d'élaboration du projet urbain d'une façon générale.

Ces catégories et sous-catégories identifiées se trouvent contenues dans une grille générale portant sur deux caractéristiques générales :

1) Le type de localisation territoriale de l'étude de cas relative à chaque travail, lié à la situation géographique.

2) Le type de discipline dans lequel s'inscrit la recherche et les objectifs spécifiques qui en découlent. Ces derniers vont concerner principalement quatre domaines de réflexion particuliers:

a- Un champ théorique de développement de la recherche, particulier.

⁴⁰cf. Liste de ces travaux in grille de classification de ces travaux dans le chapitre I qui suit.

b-Un type de critères utilisés pour définir l'habitat spontané.

c-Un type de critères pris en compte pour différencier l'habitat spontané.

d-Un type de facteurs explicatifs de l'apparition de l'habitat spontané.

-L'examen global du contenu des travaux, nous a permis d'identifier quatre (4) disciplines distinctes dans lesquelles ont été développées ces recherches: la géographie, l'urbanisme, l'architecture et la sociologie.

-Dans le domaine du champ théorique ayant orienté et déterminé les travaux, nous avons observé deux grandes catégories de champs:

Une première catégorie est celle qui définit explicitement ou implicitement le projet urbain comme objectif de recherche principal. La deuxième catégorie couvre tous les travaux ayant des objectifs autres et divers.

Dans la première catégorie, nous avons noté que l'attitude théorique qui prévaut consiste à concevoir l'espace dans sa seule dimension d'espace/support⁴¹. Mais néanmoins, les travaux se différencient par la caractéristique donnée au projet urbain: nous verrons plus loin que, les uns développent une vision moderniste⁴² de ce projet alors que d'autres développent une vision

⁴¹cf. Signification in introduction générale.

⁴²cf. Signification in idem.

culturaliste⁴³.

La deuxième catégorie de travaux développe trois autres types d'attitudes théoriques liés à l'analyse spatiale: la première consiste à considérer l'espace dans sa dimension d'espace-processus résultant d'un ensemble de facteurs socio-économiques à effet cumulatif à travers le temps. Une seconde attitude dominante conçoit l'espace fondamentalement dans sa dimension d'espace/système où il importe d'identifier les différents éléments, et la structure conditionnant le fonctionnement du système. Et une troisième attitude identifiée, consiste à considérer l'espace dans sa dimension d'espace/enjeu, c'est-à-dire résultant principalement du jeu des rapports de forces socio-politiques en présence.

Il importe de remarquer que ces attitudes théoriques ainsi exposées de façon bien distinctes l'une de l'autre, ne se retrouvent pas toujours dans cet état purement isolées l'une de l'autre dans les travaux. Souvent, certains mêlent deux ou trois attitudes à la fois⁴⁴. La distinction que nous opérons vise essentiellement une classification d'ordre méthodologique.

⁴³cf. Idem.

⁴⁴cf. L'exemple de l'ouvrage de F.YOUNSI- op.cité qui développe deux attitudes en même temps: l'espace/processus et l'espace/système.

Ou l'exemple de l'ouvrage de G.EL KADI - op.cité - développant 2 attitudes également: L'espace système et l'espace enjeu.

-En matière de critères de définition de l'habitat spontané, nous avons identifié trois catégories développées dans les travaux examinés: l'une relative aux matériaux de construction qui constitue par leur identification et leur qualification, des outils permettant la reconnaissance empirique de l'habitat spontané.⁴⁵ L'autre catégorie de critères porte sur le rapport à la réglementation qui, dans certains travaux⁴⁶ a permis d'opérer l'identification de l'habitat spontané.

-Pour ce qui est des critères de différenciation de l'habitat spontané, nous retrouvons principalement 5 types de critères utilisés par les travaux : ceux relatifs aux matériaux de construction et au rapport à la réglementation utilisés par d'autres travaux⁴⁷ au titre de critères de typologie.

Ceux en rapport avec les formes architecturales⁴⁸, puis avec les formes urbaines⁴⁹ et en définitive avec les niveaux d'équipement⁵⁰: chacun de ces domaines rend compte d'une multiplicité de situations concernant les formes spatiales spontanées.

-Quant aux facteurs explicatifs de l'apparition de l'habitat spontané, ils apparaissent au nombre de 5 à travers l'examen

⁴⁵cf. Le cas de l'étude de G.MESKALDJI - op.Cit .

⁴⁶cf. Les cas de recherche de T.KASSAB et de A.HAFIANE ouvrages - op.cit .

⁴⁷cf. G.MESKALDJI - idem et A.HAFIANE - idem.

⁴⁸cf. Collectif : Professeur + Etudiants : Serge Santelli op.cit

⁴⁹cf. T.KASSAB - op.cit .

⁵⁰cf. G.MESKALDJI et G.DELUZ - op.cit .

du contenu de travaux.

Ces facteurs sont les suivants:

- 1) L'exode rural; en tant que phénomène ayant déterminé les bidonvilles⁵¹ qui représentent une forme particulière de l'habitat spontané.
- 2) La sédentarisation des nomades qui est à l'origine de l'émergence des "quartiers spontanés" des villes de Ghardaia et de Ouargla.⁵²
- 3) La politique de l'infitah pratiquée en Egypte depuis les années 1970, à laquelle sont liées deux autres facteurs aussi importants; à savoir, la volonté de réinsertion dans leurs pays d'origine des émigrés égyptiens ayant séjournés pour emploi dans les pays arabes du Golfe. Mais aussi la part de la rente pétrolière distribuée sous forme de salaires à ces émigrés eux-mêmes⁵³. Dans ce cadre, la volonté de réinsertion représente une condition subjective, alors que les salaires distribués sont représentatifs d'une condition objective. L'auteur démontre, que c'est par l'action de ces 3 types de facteurs corrélés, que sont apparues les zones d'urbanisation spontanées autour du Grand Caire.⁵⁴

⁵¹cf. Notamment G. MESKALDJI à travers l'étude de cas sur Constantine - op.cité.

⁵²cf. BISSON - op.cité.

⁵³cf. G. EL KADI - op.cité.

⁵⁴cf. Idem.

4) Le quatrième type de facteur explicatif est représenté par le phénomène socio-économique de la hausse du niveau de solvabilité des urbains de l'agglomération algéroise qui tendent par aspiration à un meilleur niveau de confort, à quitter le centre-ville pour s'implanter en périphérie de l'agglomération. Ils contribuent par ce fait à une intensification du phénomène de péri-urbanisation autour de l'agglomération algéroise.⁵⁶

5) Le dernier type est lié à une forme de réponse à la crise de logement.

-Pour ce qui est de la situation géographique des études de cas sélectionnées par les différents travaux, nous retrouvons: la ville de Constantine concernée par 5 travaux⁵⁶. Les villes de Mila et Souk-Ahras⁵⁷. Les villes de Ghardaïa et Ouargla⁵⁸; puis l'agglomération algéroise sur laquelle ont porté trois types de recherches différentes⁵⁹; la ville de Blida concernée par une seule recherche, la ville de Mahdia⁶⁰ et la ville du Caire⁶¹ concernées chacune par une étude de cas.

⁵⁶cf. M. SGROI/DUFRESNE et F. YOUNSI - op.citées.

⁵⁷cf. G. MESKALDJI - A. HAFIANE : Ouvrage et communication - Y. ISNARD et G. JOUBAULT - Tous op.cités.

⁵⁸cf. G. JOUBAULT - Idem.

⁵⁹cf. J. BISSON. op.cité.

⁶⁰cf. T. KASSAB F. YOUNI et M. SGROI/DUFRESNE . op.cités.

⁶¹cf. Collectif dirigé par S. SANTELLI - op.cité.

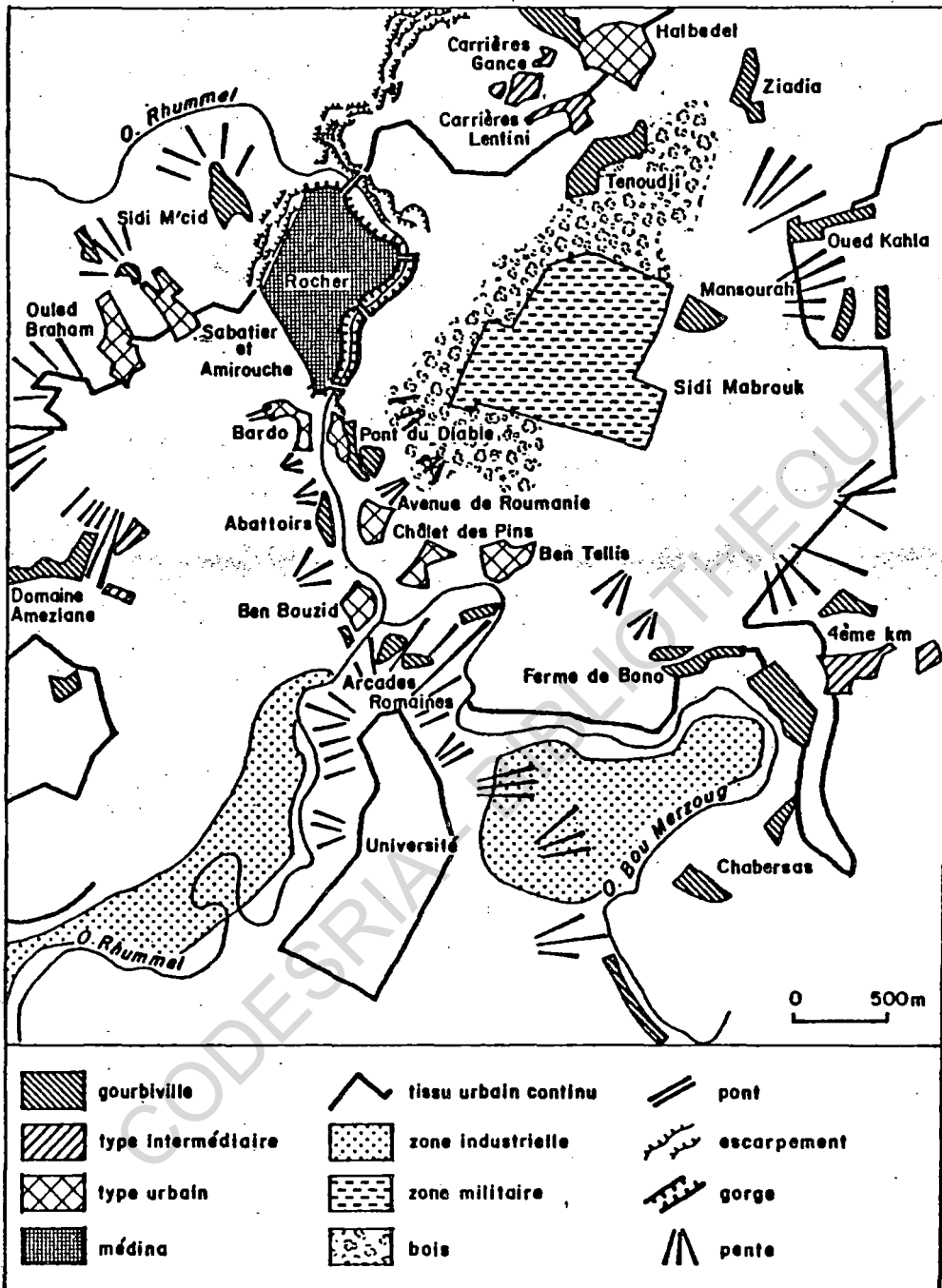
⁶¹cf. G. EL KADI - op.cité.

-Par ailleurs, les travaux examinés ont permis d'identifier deux grands types de localisation territoriale des formes spatiales spontanées : le type intra urbain ou en périphérie continue avec le tissu urbain en présence, et le type extra urbain ou en périphérie discontinue avec le tissu urbain (cf. fig 1 à 8). Nous verrons plus loin que le type de localisation dépend souvent du (ou des) facteurs explicatifs de l'apparition de la forme spontanée. mais d'une façon générale le type intra-urbain ou en périphérie continue est un phénomène spatial plus ancien que le type extra-urbain en périphérie discontinue, notamment pour ce qui est des agglomérations de Constantine et d'Alger.

En définitive, par ces différents aspects, nous avons explicité l'ensemble des catégories et sous-catégories d'analyse de contenu que nous nous sommes proposés d'effectuer.

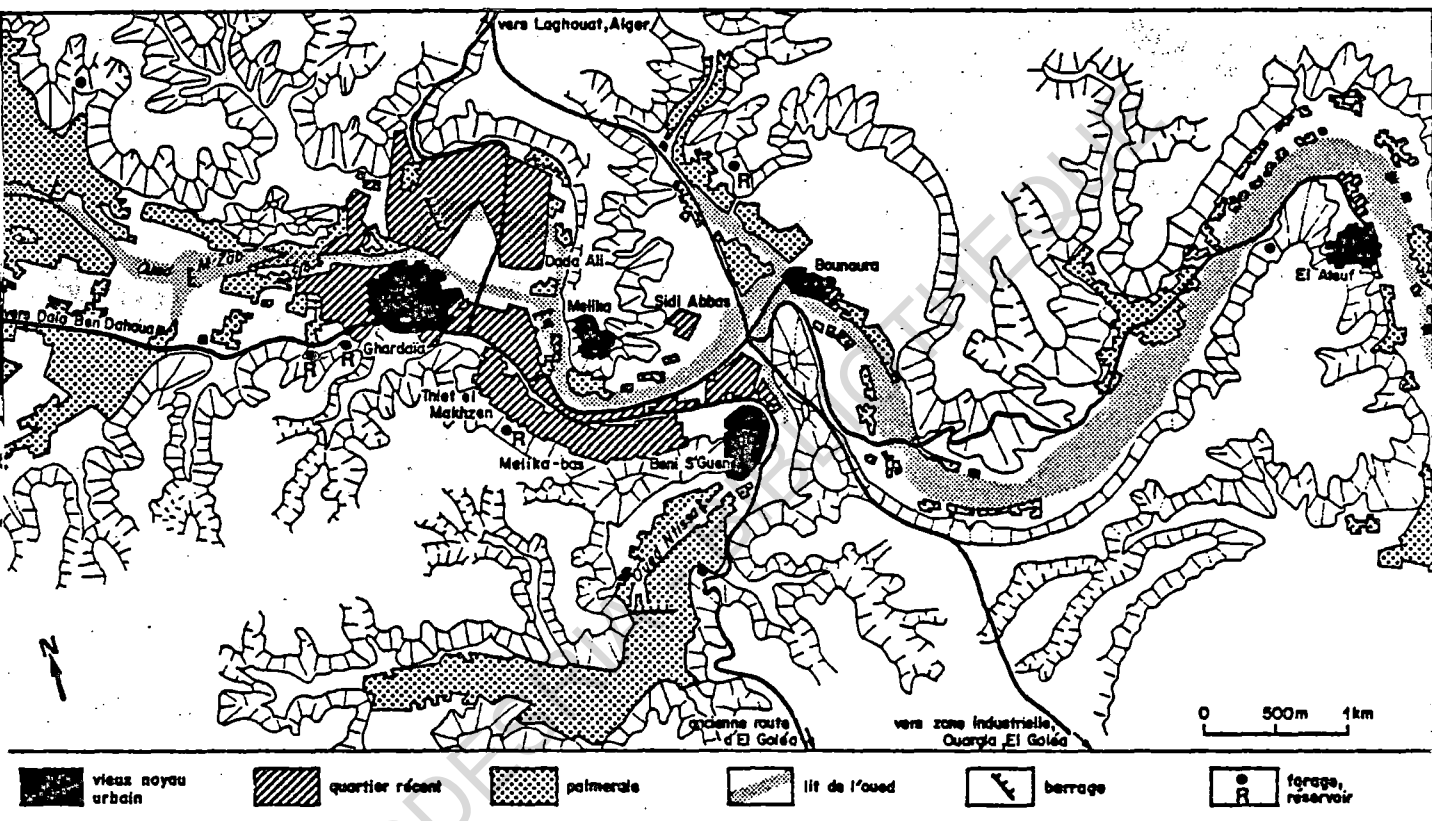
Ces catégories représentent en quelque sorte, nos outils principaux pour mener l'analyse d'une part, puis opérer une lecture signifiante d'autre part. Aussi proposons-nous de présenter le contenu de cette première partie selon deux chapitres : dans le premier nous exposerons l'analyse de contenu spécifique à chacun des treize (13) travaux étudiés, tandis que dans le second nous tenterons d'explicitier les significations méthodologiques des différentes catégories telles qu'elles ont été utilisées par les différents travaux pris en compte.

fig 1 : Les quartiers d'habitat spontané dans l'agglomération Constantinoise.



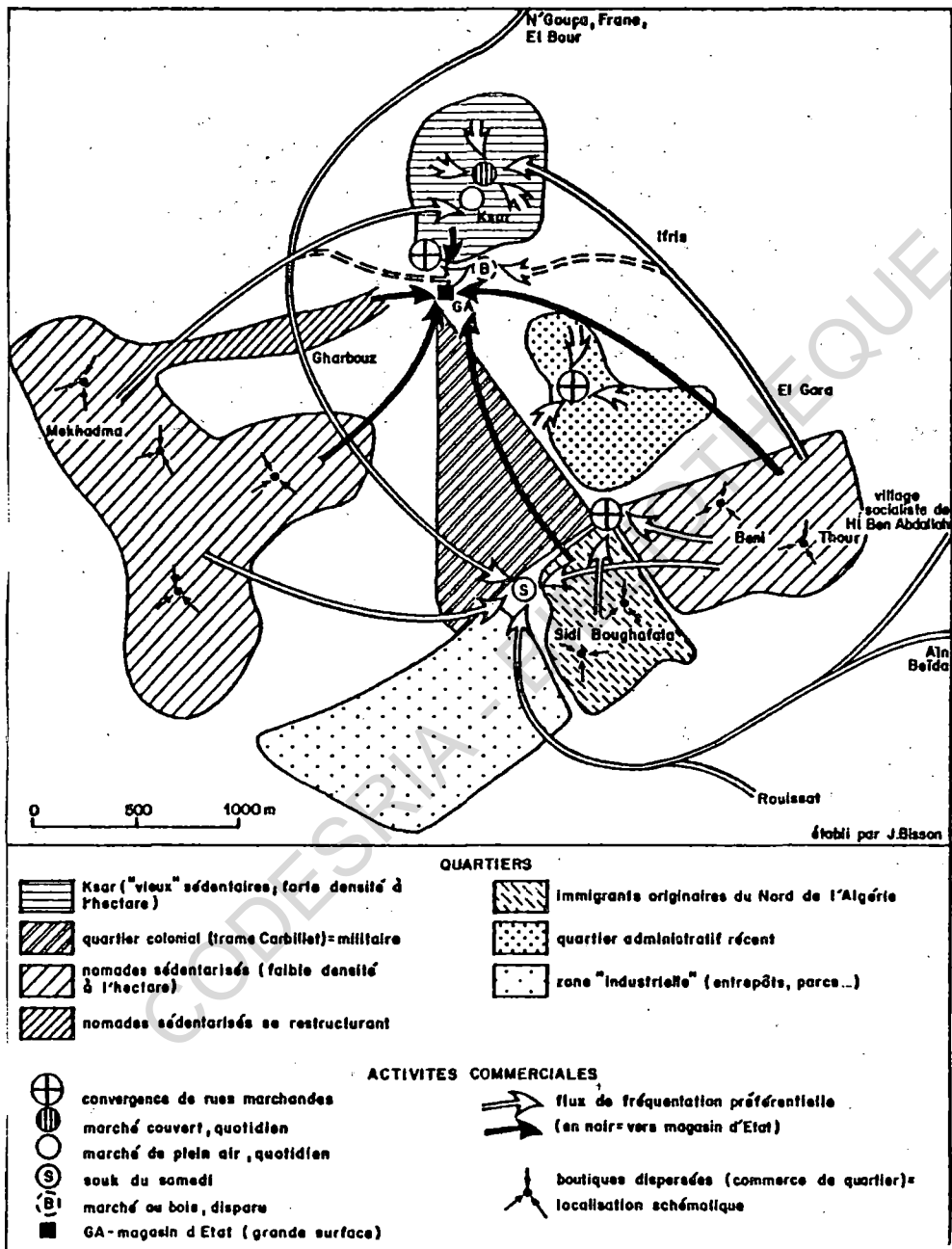
Source : G.MESKALDJI.

fig 2 : Villes et nouveaux quartiers dans la vallée du Mzab en 1979 - identification des quartiers spontanés.



Source : J. BISSON

fig 3 : Ouargla, typologie des quartiers et pôles d'animation commerciale - identification des quartiers spontanés.



Source : J.BISSON

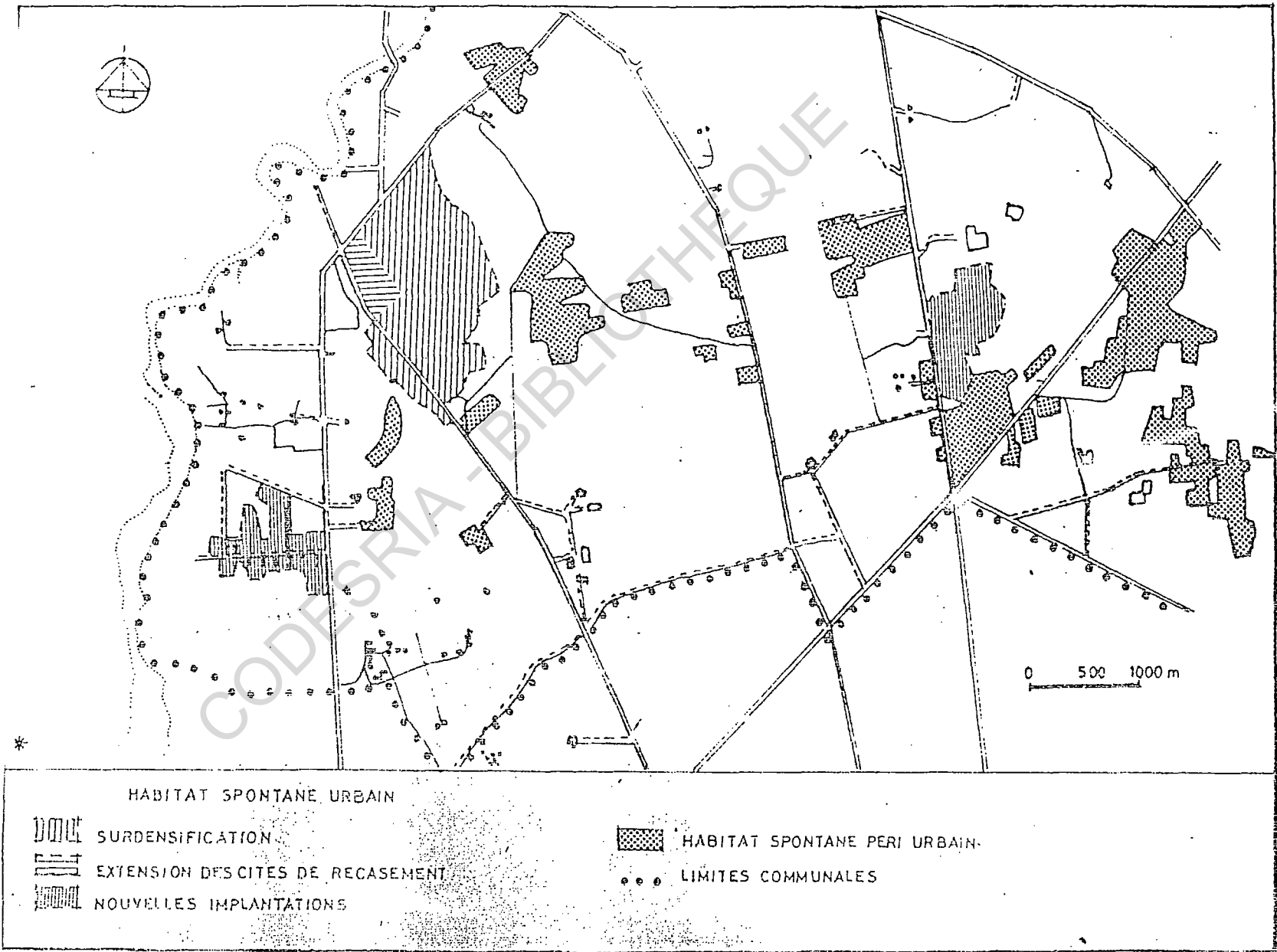
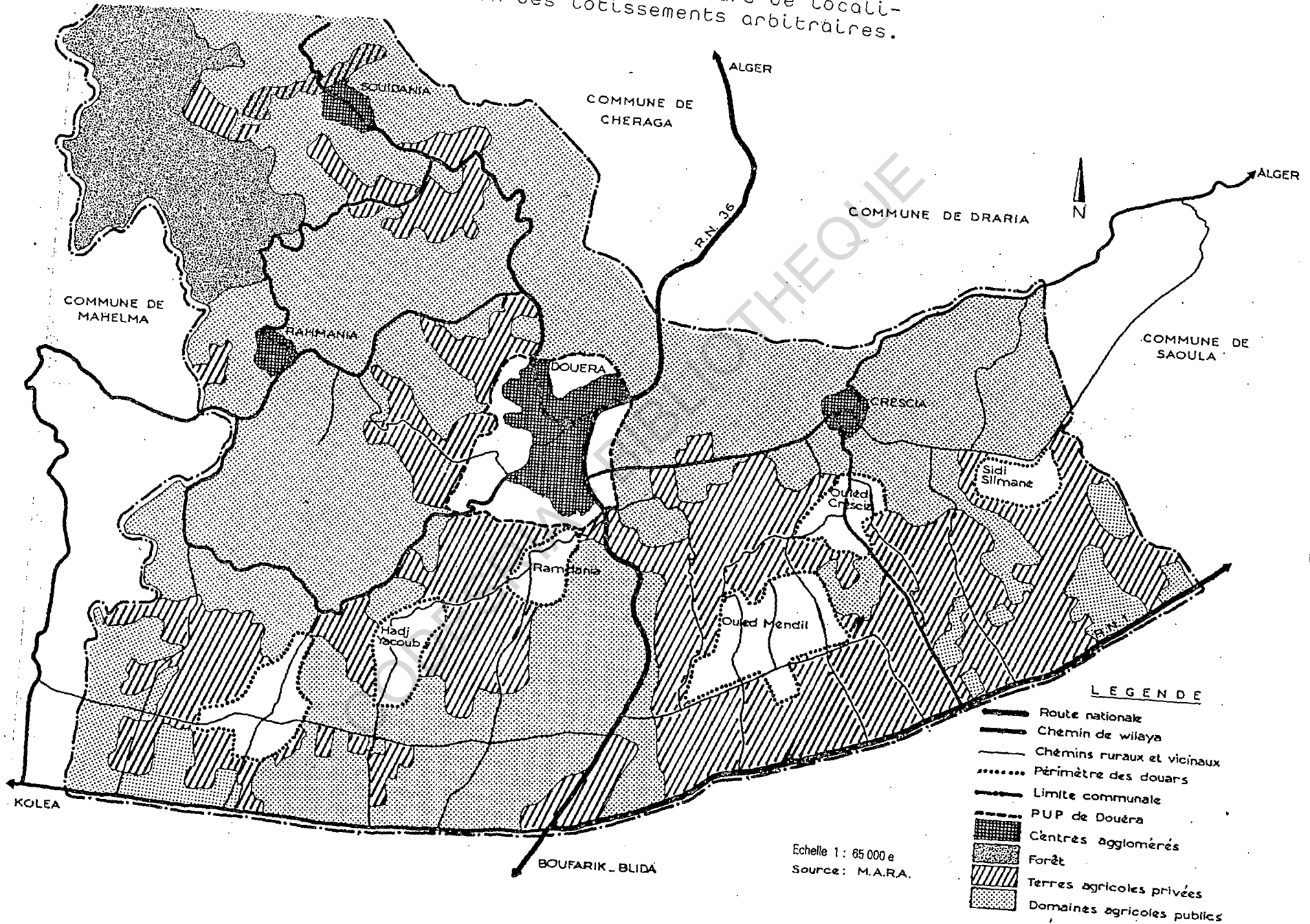


fig 4 : Identification des modèles d'habitat spontané de la commune de Barakl.

Source : T.Kassab.

fig 5 : Identification des douars de localisation des lotissements arbitraires.



518

Source

fig 6 : Localisation des quartiers spontanés étudiés dans l'agglomération de Blida.

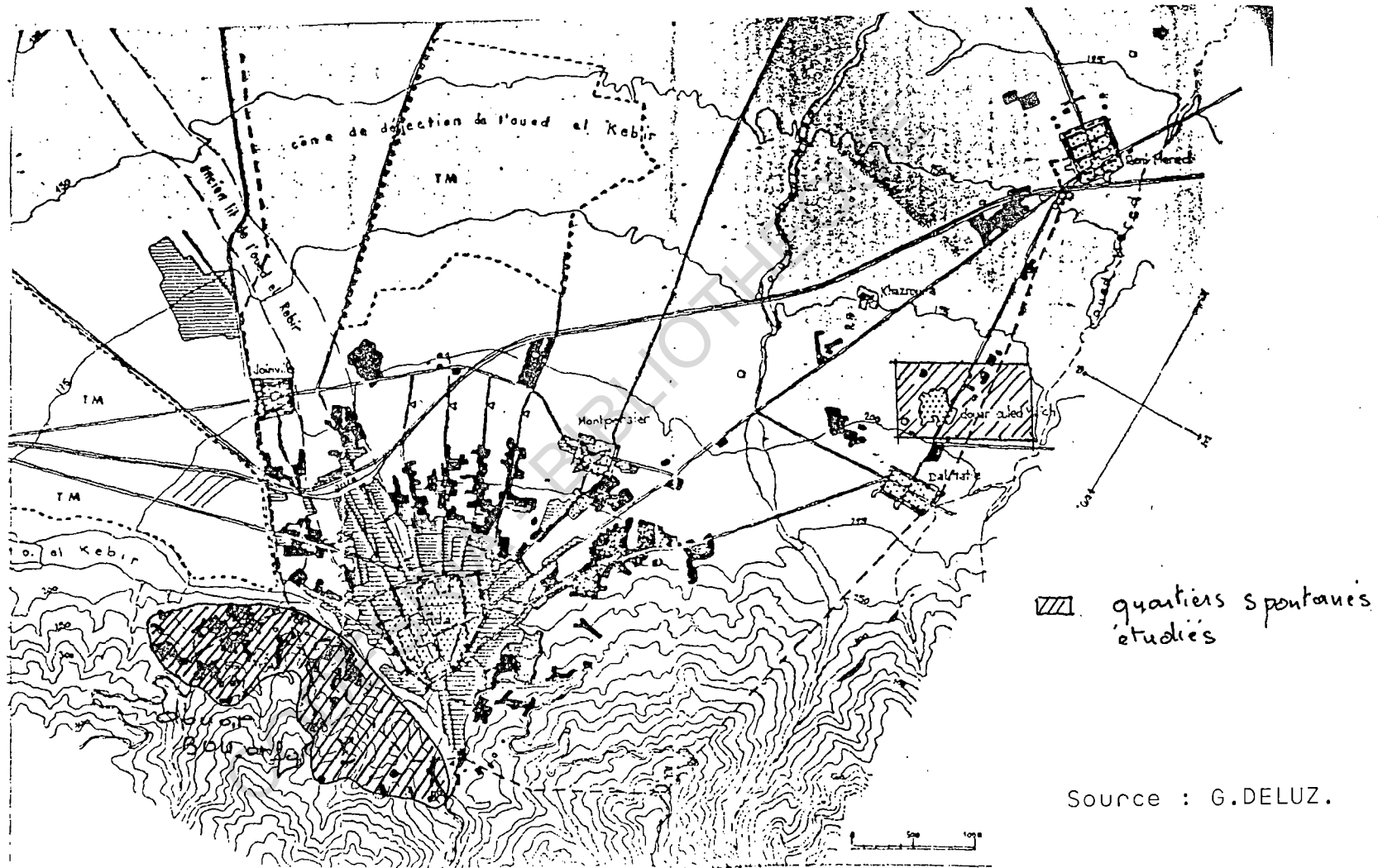
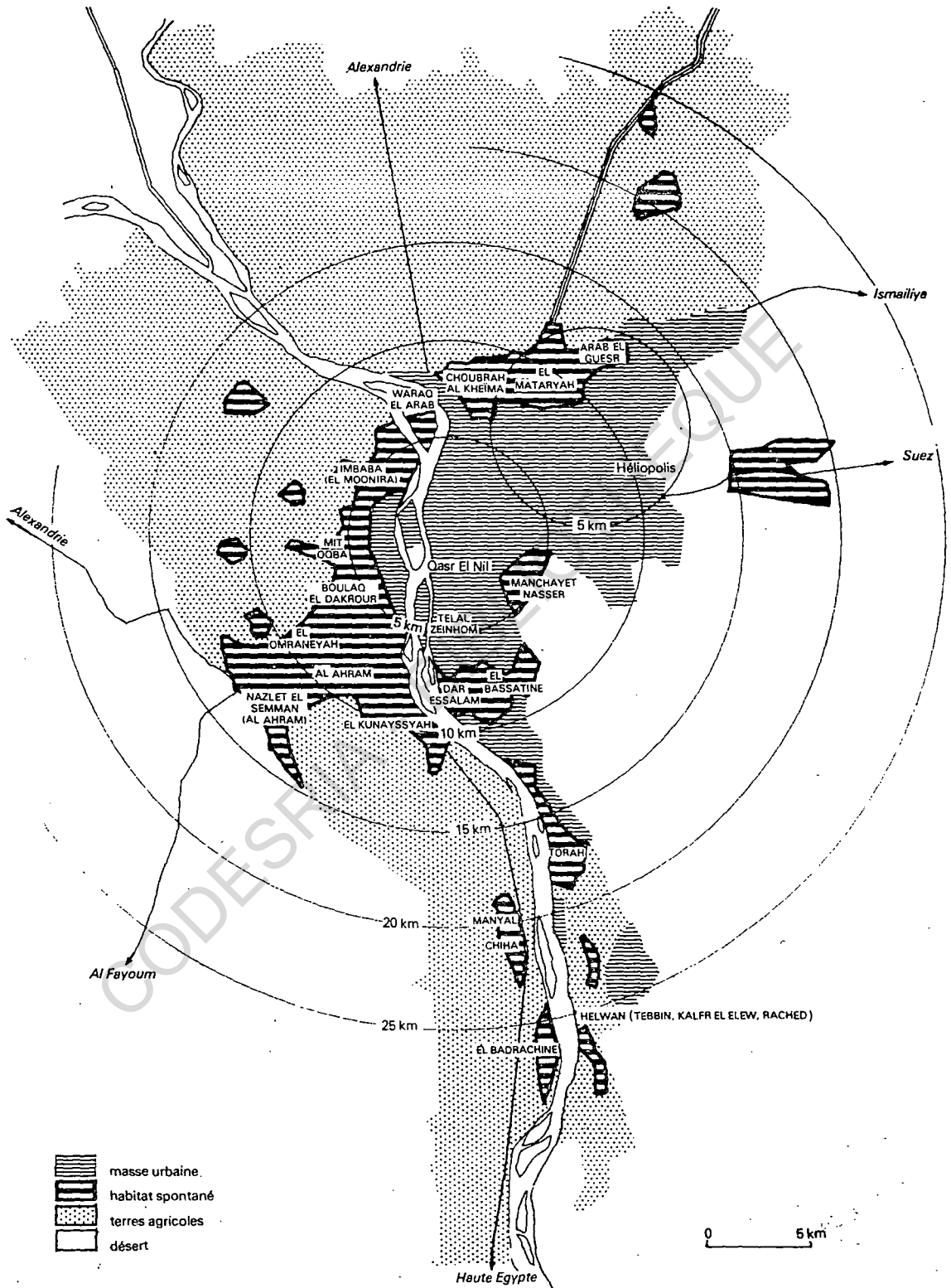


fig 7 : Prise de vue de la ville de Mahdia
(Tunis).



Source : S.SANTELLI et Collectif.

fig 8 : Localisation des zones d'habitat spontané autour du grand Caire.



Source : G.EL-KADI.

N°	CRITERES DE DEFINITION		CRITERES DE TYPOLOGIE					FACTEURS EXPLICATIFS D'APPARITION				
	MATE-RIAUX A LA RE-CONSTRUCTION	RAPPORT A LA RE-CONSTRUCTION	MATE-RIAUX A LA RE-CONSTRUCTION	RAPPORT A LA RE-CONSTRUCTION	FORMES ARCHITECTURALES	FORMES UR-BAINES	NIVEAU D'EQUIPEMENT	EXODE RURAL	SEDENTARISATION NOMADE	REINTEGRATION ENIGRA	RENTE PETROLIERE INFITA	SOLVABILITE DES PERI-URBAINS
	X			X				X	X			
	X	X	X	X								X
	X	X	X	X								X
	X	X										
	X	X										
			X						X			
		X				X		X				X
		X		X								X
		X			X	X	X	X				
					X							
		X		X		X				X	X	
				X								

1) MESKALDI S. Article in : Formes de de croissance urbaine au Maghreb
Equipe de recherche associée n°706 - Université de Tours. Impression 1982. p.145 à 191

2) A. HAFIANE : Ouvrage - Edition GPU 1989

3) A. HAFIANE : Communication in colloque "du traditionnel au contemporain, la question de l'espace approprié - Constantine 14,15, 16 Mai 1984 - Ronéo

4) cf. Y. ISHARD: Communication in colloque op cité Ronéo.

5) cf. B. JOUBAULT: Communication in colloque ides Ronéo.

6) cf. J. BISSON : Article in Revue: Formes de croissance urbaine au Maghreb. op cité - pages 257 à 282.

7) cf. I. KASSAB: Thèse de magister en urbanisme- EPAU - Alger Ronéo - Avril 1986

8) cf. I. YOUNSI: Thèse de doctorat de 3ème cycle Géographie de l'aménagement- Ronéo - Octobre 1984

9) cf. M. SGRDI/DUFRESNE

10) cf. G. DELUI: Communication in colloque Constantine op.cité.

11) cf. Collectif: Professeur + Etudiants: Serge SANTELLI - in bulletin d'informations architecturales- supplément au n°86 - Mai 1984 et supplément au n°75. Mars 1983.

12) cf. S. EL KADI: Fascicule de recherches n°12 - centre URBAMA - Tours 1987.

13) cf. R. SIDI BOUMEDIENNE : Contribution à une problématique de l'habitat illicite en Algérie.

Communication in séminaire international sur l'habitat illicite dans les pays arabes. Oren 8/10 Dec.1987.

GRILLE DE CLASSIFICATION DES TRAVAUX REALISES SUR LE THEME GENERAL DE L'HABITAT SPONTANE

INTITULE ET NUMEROS DES TRAVAUX ETUDIES	SITUA- TION GEOGRA- PHIQUE	TYPE DE LOCALISATION		TYPE DE DISCIPLINE DE LA RECHERCHE				CHAMP THEORIQUE D'INSCRIPTION				
		PERI- PHERIE CON- TINUE	PERI- PHERIE DISCON- TINUE	UR- BA- NIS- ME	AR- CHI- TEC- TURE	GEO- GRA- PHIE	SO- CIO- LO- GIE	ESPACE SUPPORT		ESPACE PRO- CESSUS	ESPACE SYS- TEME	ESPACE
								MODER- NISTES	CULTURA- LISTES			
1. Les quartiers spontanés de Constantine (1)	CONSTANTINE	X	X			X				X		
2. Les défis à l'urbanisme l'exemple de l'habitat illégal à Constantine (2)	Idem	X	X	X					X			
3. Habitat informel et dynamique socio-spatiale	Idem	X	X	X					X			
4. Les quartiers d'habitat informel en dur à Constantine	Idem	X		X	X				X			
5. Traces et mémoire de l'habitat tradition. dans urban. d'architecture informel	Idem + Mila/S. Ahras	X				X			X			
6. Pays d'Ouargla & M'Zab emploi urban. région. au Sahara algér.	Ouargla & Ghardaia	X				X			X			
7. Critères & instrum. d'interv. pour maîtrise habit. spontané	Agglo. algérois	X	X	X				X				
8. Formes & processus d'urbanisation de périph. algéroise et ras communes Chéraga, Braria, Saoula	Idem					X				X	X	
9. Alger 1830-1984 : Stratégies et enjeux urbains	Idem	X				X				X		
10. Quartiers spontanés : forme habitat parasitaire ou espace approprié au problème logement	Rlida	X			X	X		X	X			
11. Habitat au Maghreb 2. Mahdiya	Mahdiya (Tunisie)	X			X				X			
12. L'urbanisation spontanée au Caire	Le Caire (Egypte)	X	X	X			X					X
13. Contribution à une problématique de l'habitat illicite	Non localisée						X			X	X	

CHAPITRE I - ANALYSE DE CONTENU DES TREIZE (13) TRAVAUX DE RE- CHERCHES SUR L'HABITAT SPONTANE PRIS EN COMPTE

Nous examinons les travaux un à un dans l'ordre figurant dans la grille de classification de travaux qui suit (cf. grille de classification -).

I-1. Les quartiers spontanés de Constantine⁶²

Compte tenu des catégories ci-dessus explicitées, le travail qui porte cet intitulé se caractérise par les aspects principaux, qui sont les suivants:

- 1) Il s'inscrit dans le cadre de la géographie en tant que discipline axée principalement sur la connaissance des phénomènes de l'espace. De ce fait, l'objectif d'une contribution à une élaboration du projet urbain, est tout à fait absent.
- 2) L'attitude théorique de l'espace qui prédomine est celle qui consiste à considérer l'espace dans sa dimension processuelle: le résultat d'un processus socio-économique, en l'occurrence la paupérisation des paysans sans terre et l'exode rural qui s'en est suivi.
- 3) Le facteur explicatif d'apparition des formes spontanées (les bidonvilles ici) est attribué fondamentalement à l'exode rural.
- 4) Les critères de définition retenus sont : les matériaux de construction et notamment leur qualité précaire et hétéro-

⁶²cf. G. MESKALDJI - cité. in grille de classification qui suit

gène.

5) Les critères de différenciation sont :

*Le niveau d'équipement dont l'analyse est effectuée à partir de données issues d'une enquête de terrain spécifique.

*Le rapport à la réglementation qui apparaît selon des situations multiples et diverses que nous exposerons dans le prochain chapitre.

I.2. Les défis à l'urbanisme, l'exemple de l'habitat illégal à Constantine.⁶³

Cette recherche a été menée à l'intérieur de la discipline urbanistique, selon une attitude théorique où l'espace est perçu essentiellement en tant qu'espace support et où le projet urbain est conçu dans un cadre de pensée culturaliste tel que nous l'avons expliqué précédemment. Le facteur explicatif avancé est principalement l'élévation du niveau de solvabilité des urbains de Constantine aspirant à un meilleur confort. L'analyse du phénomène spontané a concerné principalement deux domaines particuliers: les matériaux de construction d'une part et le rapport à la réglementation d'autre part. Ces derniers ont été exploités au titre de critère de définition mais aussi au titre de critères de typologie. Dans ce cadre cette étude est significative de la complexité du phénomène et de la difficulté à l'appréhender au

⁶³cf. A. HAFIANE - Ouvrage op.cité. Voir également la communication in colloque du même auteur, figurant au n°3 de la liste de la grille de classification in infra.

plan physique uniquement.

I.3. Les quartiers d'habitat informel en dur à Constantine⁶⁴ et traces et memoire de l'habitat traditionnel dans l'urbanisme et l'architecture informels.⁶⁵

Le contenu de ces communications est significatif d'une réflexion menée dans le cadre de l'architecture où l'espace analysé, c'est-à-dire l'espace informel est vu comme un objet pouvant livrer à l'architecte ses qualités intrinsèques qui par leur prise en compte pédagogique et projectionnelle (c'est-à-dire au moment de l'élaboration du projet) peuvent être reproduites dans le projet urbain ou architectural conçu en tant qu'objet/ support. Signalons par ailleurs que ces deux communications tentent de formuler une définition de l'habitat spontané (informel) à partir du critère relatif aux matériaux de construction corrélaté à celui du rapport à la réglementation. L'analyse exprimée à travers ces deux communications opère une lecture culturelle de l'espace informel qui tend à être confondu avec l'espace traditionnel.

I.4. Pays de Ouargla et M'Zab, emploi, urbanisation, régionalisation au Sahara algérien⁶⁶

Ce travail se caractérise par son inscription dans le cadre de la discipline géographique. Il avance l'argument de la sédentarisation des nomades comme facteur explicatif de l'apparition de

⁶⁴cf. Y. ISNARD. Communication in colloque. op.cit.

⁶⁵cf. JOUBAULT. Idem. op.cit.

⁶⁶cf. J. BISSON : Article op.cit.

l'habitat spontané qu'il étudie. Le rapport à la réglementation y est analysé en tant que moyen pour opérer une classification-typologique de l'habitat spontané. Tandis que l'attitude théorique adoptée apparaît être celle qui correspond à la vision de l'espace/processus.

I.5. Critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané⁶⁷

L'urbanisme est la discipline où a été développée la recherche ainsi intitulée. De ce fait, le projet urbain a constitué un objectif propre à ce travail. Son champ théorique a été dominé par la vision de l'espace/objet/support, où le projet urbain est perçu selon le mode de l'école moderniste.

Les formes urbaines à travers les formes d'occupation du sol d'un ensemble de construction ou d'une construction dans sa parcelle, ont représenté les éléments d'analyse exploités au titre de critères typologiques. Quant aux matériaux de construction, avec le rapport à la réglementation, ils ont été utilisés principalement en tant que critères de définition de l'habitat spontané étudié. Les facteurs explicatifs de l'apparition de la forme spontanée sont attribués à l'exode rural principalement, mais aussi à des urbains à titre secondaire.

⁶⁷cf. T.KASSAB : Thèse. op.citée.

I.6. Formes et processus d'urbanisation de la périphérie algéroise: le cas des communes de Chéraga-Draria-Saoula⁶⁶

Ce travail ne porte pas particulièrement sur l'habitat spontané, son objet est d'analyser toutes les formes d'occupation de l'espace où l'habitat "illicite" (spontané) constitue une forme spécifique d'occupation spatiale ou d'urbanisation. Il est à caractère géographique et ne se préoccupe donc pas d'un objectif d'élaboration du projet urbain. Par le contenu de l'analyse, il se situe dans deux visions complémentaires de l'espace : l'espace processus et l'espace système à la fois. Le problème de l'habitat illicite qui semble dominer est celui de la réglementation qui est mentionnée comme étant non respectée par la forme illicite. Le facteur explicatif est explicitement représentée par l'argument de la solvabilité en hausse de certains urbains du centre d'Alger aspirant à un meilleur confort résidentiel.

I.7. Alger 1830-1983 : Stratégies et enjeux urbains⁶⁷

Tout comme le travail précédent, cette recherche n'a pas comme objet d'étude spécifique l'habitat spontané, celui-ci représente un élément particulier de l'ensemble spatial constitué par l'agglomération algéroise : objet spécifique de l'étude en question. Ce travail est également à caractère géographique et s'inscrit dans deux visions complémentaires de l'espace : l'espace proces-

⁶⁶cf. F. YOUNSI. Thèse. op.citée.

⁶⁷cf. M; SGROI/DUFRESNE : Ouvrage - op.cité.

sus et l'espace enjeu. Le rapport à la réglementation y est également évoqué dans un but principal d'identification "des lotissements arbitraires" et la solvabilité des urbains aspirant à un meilleur confort résidentiel est reconnu comme étant la cause première ayant déterminé le développement des formes spontanées étudiées.

I.8. Les quartiers spontanés : une forme d'habitat parasitaire ou espace approprié au problème du logement⁷⁰

Ce travail a porté sur deux quartiers de l'agglomération de Blida: Ouled Aïch et Bou Arfa situés en périphérie continue avec l'agglomération blidéenne. Son contenu semble avoir été conditionné par trois disciplines en même temps. La géographie, l'urbanisme et l'architecture, où l'attitude moderniste se mêle et se superpose à une attitude culturaliste et où l'espace est considéré dans sa seule dimension d'un espace/support. Ce travail est en fait représentatif de l'impasse que provoque une perception unidimensionnelle de l'espace. Il débouche cependant en phase terminale de l'étude, sur la dimension de l'espace/enjeu qui semble surgir en tant que résultat définitif du travail mené.

L'étude se caractérise par ailleurs, par le mode par lequel les formes spatiales spontanées ont été appréhendées. L'auteur a visé une connaissance empirique du phénomène en effectuant une enquête de terrain, sans établir à priori de définition ou de classification. Les résultats de l'enquête ont permis d'aboutir à une

⁷⁰cf. G. DELUZ - Communication - op.citée.

description de quatre (04) aspects relatifs aux formes spontanées prises en compte :

- 1/ Le rapport à la réglementation,
- 2/ Les formes architecturales (aspect externe),
- 3/ Les formes urbaines,
- 4/ Le niveau d'équipement.

Nous verrons dans le prochain chapitre comment ces différents aspects ont été abordés.

I.9. Habitat au Maghreb (2) Mahdiya⁷¹

Le contenu de cette recherche rejoint par ses caractéristiques les travaux n°3 et 4 figurant sur la grille de classifications et que nous avons analysés en I.3.

L'architecture donc, semble être sa discipline de référence, et la vision de l'espace dans sa seule dimension d'espace/objet et support constitue l'attitude théorique de base. Quant au projet urbain ou architectural visé, il semble relever plutôt de l'école culturaliste où la notion d'appropriation de l'espace aux modes de vie sociaux est prédominante. Notons par ailleurs que ce travail a consisté à développer une étude approfondie des formes architecturales de l'espace étudié. Ces formes ont concernés notamment l'aspect relatif à la distribution interne du logement, dont l'évolution est fonction de celle du mode de vie familial.

⁷¹cf. Collectif présidé pour S.SANTELLI - op.cité.

Ceci est indicateur d'une tentative de prise en charge par le projet architectural/urbain du changement social que peuvent connaître les différents groupes sociaux impliqués dans la production spatiale.

I.10. L'urbanisation spontanée au Caire⁷²

Cette recherche a été pour nous, celle qui a été la plus révélatrice de la dimension de l'Espace/enjeu.

Nous la classons dans la catégorie de recherches relevant de l'urbanisme mais nous n'y avons noté aucune préoccupation d'élaboration d'un projet urbain, le but semble être plutôt une analyse critique de la mise en oeuvre du plan d'urbanisme réalisé pour le Grand Caire. Deux attitudes théoriques y sont dominantes: l'Espace/système et l'Espace/enjeu.

Les aspects concernant le rapport à la réglementation sont exploités à double titre : d'abord au titre de critères de définition afin de mener l'identification de l'espace spontané mais aussi au titre de critère de typologie afin de décrire l'habitat spontané dans ses différenciations.

Nous retrouvons également une description détaillée des formes urbaines en tant que critère de typologie.

Ce travail se caractérise par ailleurs par l'explicitation de facteurs explicatifs de l'apparition des zones spontanées tout à fait nouveaux. Ils se rapportent à des données qui nous restaient

⁷²cf. G. EL KADI - Ouvrage op.cite.

inconnus : tels que la réinsertion des émigrés liées à la politique de l'infitaah en Egypte.

I.11. Contribution à une problématique de l'habitat illicite⁷³

Cette communication est d'un apport essentiellement théorique et ne comporte pas de ce fait une étude de cas précisément localisée.

Son contenu relève de la sociologie et l'attitude théorique semble être prédominée par deux visions complémentaires: l'Espace processeus et l'Espace système.

Son objectif a été principalement de poser le problème de la définition de l'habitat spontané uniquement à partir de l'identification des matériaux de construction ou/et du rapport à la réglementation. Ce travail a permis de mettre en évidence l'ambiguïté des définitions préalablement élaborées.

⁷³cf. Sidi Boumédienne - Communication. op.citée.

CHAPITRE II - SIGNIFICATIONS METHODOLOGIQUES DES CATEGORIES ET TRAITEMENT DIFFERENTIEL

Les travaux de recherches sur l'habitat spontané, tels qu'ils ont été analysés dans le chapitre précédent révèlent que certaines catégories d'analyses ont polarisé plusieurs travaux à la fois comme par exemple celles relatives aux matériaux de constructions, au rapport à la réglementation aux formes architecturales, aux formes urbaines et au niveau d'équipement.

Par contre, d'autres catégories telles que les facteurs explicatifs, sont traités que par peu de travaux. (cf. grille de classification).

-Nous avons observé par ailleurs que les catégories qui sont traitées par plusieurs travaux à la fois, ne sont pas développés selon les mêmes démarches, le traitement d'une même catégorie est différent d'une catégorie à l'autre; c'est ainsi que par exemple le rapport à la réglementation est analysé selon des méthodologies tout à fait différentes entre l'étude analysée en I.27⁴ et celle décrite en I.S.7⁵

-Dans la première, le rapport à la réglementation est étudié selon un développement de plusieurs types de situations: l'illégalité de la construction par absence de permis de construire et/ou de lotir. L'illégalité du terrain acquis

⁷⁴cf. A.HAFIANE - Ouvrage et communication. op.cité.

⁷⁵cf. T.KASSAB. Thèse. op.cité.

selon un marché parallèle, etc...

-Dans la seconde, le rapport à la réglementation est analysé de façon réductionniste dans la mesure où il est supposé que tout habitat spontané est illégal sans aucune relativisation.

Compte tenu de ce traitement différentiel des catégories d'analyses prises en compte, nous avons voulu présenter à travers ce chapitre la signification méthodologiques des catégories sélectionnées en les appuyant par des exemples de traitement issus des travaux les plus significatifs de la catégorie ou sous thème sélectionné(e).

Nous examinerons donc les significations méthodologiques des catégories dans l'ordre suivant:

- 1) Le champ théorique d'inscription, perception et terminologie utilisés pour appréhender l'habitat spontané.
- 2) Les critères de définition
- 3) Les critères de typologie
- 4) Les facteurs explicatifs d'apparition de l'habitat spontané.

II.1. Le champ théorique d'inscription, perception et terminologie utilisée.

Le champ théorique d'inscription d'une recherche représente le domaine par lequel son développement est justifié par rapport à des préoccupations théoriques spécifiques, et propres à une discipline donnée.

Le choix du champ théorique conditionne souvent deux autres outils de réflexion, importants:

- 1) La terminologie utilisée pour désigner le phénomène retenu en étude
- 2) La perception que l'auteur a, lui-même de ce phénomène.

L'examen des travaux nous a permis d'identifier deux types de méthodologies d'analyse de l'habitat spontané, relevant pourtant d'une même discipline: l'urbanisme; et relevant également d'un même champ théorique de référence où l'espace est vu dans son aspect unidimensionnel en tant qu'espace/objet/support. Mais l'un adopte une attitude culturaliste⁷⁶ vis-à-vis du projet urbain, alors que l'autre développe une attitude plutôt moderniste⁷⁷.

Compte tenu de cette différence, les implications au niveau de l'approche, des objectifs d'étude et des résultats de la recherche, diffèrent également.

-Au niveau de l'approche; l'auteur⁷⁸ adoptant l'attitude culturaliste formule explicitement le champ et l'attitude théoriques dans lesquels il inscrit sa recherche. Tandis que l'auteur⁷⁹ développant l'attitude moderniste n'explique pas les justifications de ces choix théoriques. Ces derniers sont perceptibles au niveau des résultats obtenus, de la recherche.

⁷⁶cf. A. HAFIANE. Travaux. op.cités.

⁷⁷cf. T. KASSAB. Thèse. op.citée.

⁷⁸cf. A. HAFIANE. op.cité.

⁷⁹cf. T. KASSAB. op.cité.

-Au niveau des objectifs d'étude et résultats, nous avons noté que l'attitude culturaliste tente d'enrichir le projet urbain/ architectural à partir des enseignements recueillis sur l'espace produit spontané. Alors que l'attitude moderniste tente de soumettre l'espace spontané produit au projet/modèle moderniste. C'est pourquoi le premier type de méthodologie polarise l'attention vers des objectifs de reconnaissance juridique des formes spontanées, alors que le second vise principalement des opérations de restructuration et d'amélioration du niveau d'équipement selon des démarches de rectification dont le but est de faire coïncider et concorder un espace produit avec un modèle du type moderniste.

Au plan du choix de la terminologie : l'ouvrage du type culturaliste désigne l'espace étudié par le terme: "Habitat informel" désignant ainsi tout habitat réalisé sans recours "aux formalités" administratives (permis de construire, etc...) autorisant la réalisation de la construction.

Alors que l'ouvrage du type moderniste nomme l'espace qu'il étudie: "habitat spontané" dans le sens d'habitat anarchique, non respectueux des normes urbanistiques dictées.

D'une façon générale, l'examen de l'ensemble des travaux étudiés a permis de constater que souvent une terminologie commune recouvre en fait des phénomènes spatiaux très différents. C'est ainsi que la notion "d'habitat spontané" constituera le terme général désignant tour à tour des phénomènes particuliers tels

que les bidonvilles, l'habitat informel, l'habitat illicite, l'habitat traditionnel, les lotissements arbitraires défectueux et les zones d'urbanisations spontanées: "Les notions et les termes différents se recoupent sans jamais se superposer dans leur signification propre".⁸⁰

En conclusion, il apparaît que le choix théorique dans lequel s'inscrit la recherche peut déterminer les perceptions et les terminologies utilisés, la relation inverse peut toutefois être possible.⁸¹

II.2. Les différents modes d'utilisation des critères de définition

Pour parvenir à définir l'habitat spontané, les travaux examinés ont utilisé la description des matériaux de construction liée à celle du rapport à la réglementation. Ceci constitue les deux domaines principaux par lesquels "l'habitat spontané" fait problème dans le cadre de la gestion urbaine.

Ils ont permis d'élaborer une connaissance empirique du phénomène.

Le mode d'utilisation de ces deux types de critères diffère néanmoins d'un type de recherche à l'autre.

⁸⁰cf. Sidi Boumédienne. op.cité.

⁸¹cf. L'exemple de la communication de M. DELUZ-op.cité où le choix terminologique n'a pas permis de sortir du champ théorique de l'espace/objet bien que la dimension de l'espace/enjeu était vaguement perçue par l'auteur.

-Dans un premier type de recherche, l'auteur⁸² s'appuie sur une description des matériaux de construction afin d'identifier le phénomène spatial spontané qu'il se propose d'étudier.

-Alors que dans un autre type de travail, l'auteur⁸³ s'appuie principalement sur la description du rapport à la réglementation.

-Tandis que dans un troisième type d'analyse, l'auteur⁸⁴ se base sur les deux caractéristiques à la fois: description des matériaux de construction lié à la description du rapport à la réglementation qui dans ce cas est perçu comme étant négatif et homogène dans tous les cas.

-La description des matériaux de construction est utilisée dans le but d'opérer une distinction entre habitat spontané en dur et habitat spontané non-dur; assimilé au bidonville.

Par cette distinction l'auteur⁸⁵ élimine de son champ d'étude la deuxième catégorie d'espace spontané, et ouvre l'analyse sur l'habitat spontané en dur qu'il définit comme étant "un habitat réalisé au mépris des règles et normes urbanistiques"⁸⁶. Or les résultats des différents travaux examinés ont montré que les formes spontanées présentent des situations

⁸²cf. G. MESKALDJI. op.cité.

⁸³cf. A. HAFIANE. Isnard. op.cités.

⁸⁴cf. T. KASSAB. op. cité.

⁸⁵cf. Idem.

⁸⁶cf. Idem.

différentes et multiples dans ce domaine de la réglementation.

Le rapport à la réglementation s'exprime en effet selon trois domaines bien distincts :

1/Le domaine du statut de propriété du terrain sur lequel est érigé la construction. Le titre de propriété peut exister ou non et dans ce dernier cas il y a occupation illicite du terrain.

2/Le domaine des prescriptions urbanistiques qui explicitent les règles et normes d'implantation des constructions.

3/Le domaine des prescriptions architecturales qui désignent les volumes et gabarits ainsi que les formes de constructions autorisées par zones.

L'amalgame opéré entre ces trois niveaux fait que l'habitat illicite est souvent assimilé à habitat anarchique ou informel ou illégal. L'ordre juridique est confondu avec l'ordre urbain lui-même assimilé à l'ordre architectural. Et la notion de légitimité, à son tour, confondue avec la notion de légalité. La légitimité fonde le droit de "s'établir" alors que la légalité se réfère à l'obligation de respect des règles de constructions.⁶⁷

⁶⁷cf. Sidi Boumédienne. Communication. op.citée.

II.3. Les différents modes d'utilisation des critères de typologie.

Comme nous l'avons exprimé en introduction de cette partie, les résultats des travaux examinés nous ont permis d'identifier 4 domaines d'étude qui ont permis d'établir des critères de différenciation de l'habitat spontané: les matériaux de construction, le rapport à la réglementation, les formes architecturales, les formes urbaines et les niveaux d'équipement.

Notons que les matériaux de construction et le rapport à la réglementation, qui dans certains travaux ont été utilisés au titre de critères de définition, se sont avérés être des critères non-opérationnels de ce point de vue, étant donné que l'observation et l'analyse ont montré par ailleurs, la multiplicité et la diversité des situations dans ces deux domaines. Matériaux de construction et rapport à la réglementation réapparaissent plutôt comme étant des critères de typologie.

Ces différents critères établis donc, en tant que critères de typologie ou de classification de l'habitat spontané, ont connu des modes d'utilisations différentes dans les travaux examinés.

En réalité chacune des recherches constitue un cas spécifique de ce point de vue. Cette spécificité relève d'abord de la sélection des critères opérée par l'auteur pour analyser l'habitat spontané. Nous ne retrouvons jamais l'ensemble de ces quatre critères

à l'intérieur d'une même étude utilisés en tant que critères de classification, chaque recherche, développe deux à trois critères selon des aspects propres à chaque auteur.

A titre d'exemple nous pouvons citer le cas de la recherche⁸⁸ qui a sélectionné 3 critères pour opérer la classification: le rapport à la réglementation, les formes urbaines, et le niveau d'équipement.

Alors qu'une autre recherche,⁸⁹ a pris en compte plutôt les formes urbaines: morphologie des quartiers et formes architecturales : distribution interne du logement.

Par ailleurs, la spécificité de la recherche réside dans les méthodes utilisées afin d'étudier ces critères à travers les cas retenus: si certains travaux s'appuient sur une observation générale⁹⁰, d'autres⁹¹ au contraire procèdent à des enquêtes de terrains minutieuses.

Au niveau des résultats, les travaux ont permis d'aboutir à des classifications de l'habitat spontané selon plusieurs éclairages:

1) Du point de vue de la localisation des quartiers spontanés par rapport à la ville. Il permet de distinguer la forme urbaine (interne à la ville) de la forme péri-urbaine.⁹² (externe à la ville).

⁸⁸cf. G. MESKALDJI - op.cité.

⁸⁹cf. J. BISSON. op.cité.

⁹⁰cf. J. ISNARD. Joubault. op.cité.

⁹¹cf. G. MESKALDJI - T. KASSAB - G. DELUZ - op.cités.

⁹²cf. G. MESKALDJI. op.cité.

2) Du point de vue de la morphologie interne des quartiers, certains auteurs ont rapproché les formes des quartiers étudiés des formes "médiéas".⁹³

D'autres ont montré que la morphologie résulte souvent d'un morcellement du type agricole.⁹⁴

3) Du point de vue des formes architecturales; qui concernent notamment: la forme de l'occupation de la parcelle par le cadre bâti⁹⁵, et la distribution interne du logement.⁹⁶

4) Du point de vue du niveau d'équipement. Par niveau d'équipement nous désignons une caractéristique qui englobe deux grandes catégories d'équipements:

- ceux relevant des services internes du logement comme l'électricité, l'eau potable et l'assainissement des eaux usées, le gaz, le téléphone, etc.
- et ceux relevant des services externes mais non moins indispensables à l'habitat, comme les équipements scolaires et sanitaires ainsi que les structures de services divers et commerces.

Ce domaine est souvent évoqué par les travaux étudiés, mais souvent selon un constat global de "carence" par lequel se présente

⁹³cf. G. DELUZ - Isnard - Idem.

⁹⁴cf. T. KASSAB. Idem.

⁹⁵cf. Idem.

⁹⁶cf. J. BISSON - A. HAFIANE - et collectif présidé par S. SANTELLI - op. cités.

les différents quartiers spontanés.⁹⁷ Le travail n°10 et n°1 (cf.grille) sont à ce titre significatifs d'une tentative d'analyse détaillée du niveau d'équipement mais qui se sont limités souvent aux équipements de services externes; et à ceux de l'AEP ou/et l'assainissement.⁹⁸

Les travaux examinés, n'offrent aucun exemple d'étude détaillée complète et dynamique du niveau d'équipement des quartiers spontanés pris en compte.

II.4.Des causes différentes, à l'origine de l'émergence de "l'habitat spontané", et des méthodes d'analyse multiples.

Comme nous l'avons mentionné en introduction de la présente partie, l'examen des résultats de l'ensemble des travaux pris en compte nous a permis d'identifier six (6) causes ou facteurs explicatifs de l'apparition de l'habitat spontané:

- 1) Le processus de paupérisation des agriculteurs sans terre lié à l'exode rural en Algérie.⁹⁹
- 2) Le processus de sédentarisation des nomades du sud algérien.¹⁰⁰
- 3) La politique de l'infitah en Egypte lié au processus de réinsertion des émigrés égyptiens dans les pays arabes du Golfe.¹⁰¹

⁹⁷cf.T.KASSAB. Idem p.32.

⁹⁸cf.G.MESKALDJI et G.DELUZ - op.cités - p.159

⁹⁹cf.G.MESKALDJI Idem.

¹⁰⁰cf.J.BISSON Idem.

¹⁰¹cf.G.EL KADI Idem.

- 4) La solvabilité relative des urbains et néo-urbains liée au processus de péri-urbanisation dans la région algéroise¹⁰².
- 5) La résorption de la crise de logement à Blida.¹⁰³

Examinons un à un chacun de ces facteurs, afin de développer le système explicatif développé par les travaux respectifs.

4.1. Exode rural et processus de paupérisation des agriculteurs algériens

La recherche n°1, intitulée : les quartiers spontanés de Constantine¹⁰⁴, est significative du développement de ce facteur explicatif de l'apparition des bidonvilles à Constantine.

Les résultats de ce travail nous ont permis d'opérer la lecture suivante du système explicatif des mécanismes socio-économiques déclenchés:

- 1) La pénétration du système colonial en Algérie dont la politique de cantonnement (1857), le Senatus consulte (1863) et la loi Warnier (1873) ont constitué "les maillons d'une chaîne de dépossession terrienne qui a conduit à une désagrégation tribale et à un bouleversement de l'équilibre socio-économique fondé sur l'indivision terrienne".
- 2) Les caractéristiques géographiques qui font de la région Est une région rude et déshéritée.

¹⁰²cf. F. YOUNSI et M. SGRAI/DUFRESNE - op.citées.

¹⁰³cf. G. DELUZ - op.cité.

¹⁰⁴cf. G. MESKALDJI. Article op.cité. p.178 à 185.

3) L'état d'avancement de la technologie en matière de développement du matériel agricole ayant permis la mécanisation de la céréaliculture à partir de 1930.

4) L'existence d'une grande ville dans la région : Constantine en tant que lieu d'accueil des populations sans terre et sans emploi.

Le processus d'exode rural ainsi déclenché, continuera à se développer au-delà de l'indépendance politique de l'Algérie, pour des raisons essentielles de politique économique. Celle-ci a donné la priorité à un développement d'industries à haute technologie, appuyé sur les grandes villes, au détriment d'un développement de l'agriculture, qui aurait dû être simultané.

Par ce système explicatif avancé, le travail n°1 montre que les bidonvilles de Constantine sont un espace social résultant du déroulement d'un processus socio-économique précis.

4.2. La sédentarisation des nomades du Sud Algérien

Est le processus socio-économique spécifique au Sud Algérien, par lequel l'auteur du travail n°6 explique l'émergence des quartiers spontanés autour des villes de Ghardaïa et de Ouargla.¹⁰⁵

Quatre éléments sont mis en avant par l'auteur pour caractériser ce processus.

¹⁰⁵cf. J. BISSON - Article op.cité - p.266.

- 1) Le délaissement du mode de vie "éleveur" qui représentait un mouvement déjà ancien, si l'on se réfère à la fixation des Chaambas datant du 17ème siècle déjà, à Mtilili du M'Zab.
- 2) La révolution agraire dans sa première et deuxième phase; en accélérant le mouvement de délaissement du mode de vie nomade centré sur le pastoralisme.
- 3) L'offre d'emploi que procure le développement des industries des hydrocarbures depuis les années 1970.
- 4) L'insuffisance et la lenteur dans la réalisation des programmes de construction de l'habitat par le secteur public.

Dans ce cadre, les quartiers spontanés de Ghardaïa et de Ouargla résultent d'un processus socio-économique premier: la sédentarisation des nomades qui se développe et s'intensifie par le fait de facteurs successifs nouveaux; la révolution agraire, l'offre d'emploi et le retard dans la réalisation des programmes publics d'habitat.

Ce travail rend compte de la multiplicité des causes qui peuvent susciter la production d'un espace donné.

4.3. Réinsertion des émigrés, utilisation particulière de la rente pétrolière et politique de l'Infitah en Egypte.

Ces faits représentent les trois facteurs dominants par lesquels l'auteur du travail n°12 explique l'émergence et le développement

des zones d'urbanisation spontanées autour du Grand Caire.¹⁰⁶

Les différentes connexions sont présentées selon un système explicatif précis, détaillé et complexe. Il s'articule principalement selon les trois éléments spécifiques suivants:

1-L'expression d'une demande massive de logements suscitée par l'aspiration des émigrés égyptiens en pays arabes du Golfe qui bénéficient d'une rente pétrolière conséquente. Les émigrés, prélèvent sur les revenus qu'ils perçoivent dans ces pays, une épargne qu'ils affectent à un projet d'acquisition de logement dans leur pays d'origine.

2-La conjoncture de la politique de "l'infitah" (libéralisation) qui s'est traduite entre autre par un certain désengagement de l'Etat en matière de production de logement.

3)Le développement de pratiques spéculatives sur le patrimoine foncier et immobilier en présence.

C'est par la conjonction de ses trois éléments que "le lotissement défectueux" devient, selon l'auteur, une forme de cadre bâti généralisée en Egypte où l'ensemble des couches de la société trouve son compte et y est impliqué par un système de complicité généralisé.¹⁰⁷ Par cet aspect, ce travail a contribué à montrer que la production d'un espace social est conditionnée aussi par le jeu des rapports d'influence qui peuvent exister entre les différents groupes de la composante sociale.

¹⁰⁶cf.G.EL KADI - Ouvrage op.cité - p.227 à 246.

¹⁰⁷cf.G.EL KADI - Ouvrage op.cité - p.246 et 247;

Il a montré que l'espace social est aussi Enjeu.

4.4. Solvabilité des urbains et processus de périurbanisation

Ces deux arguments sont avancés en tant que facteurs explicatifs de l'apparition de l'habitat spontané par deux travaux particuliers: les n°8 et 9.¹⁰⁰

Le premier nomme cette forme spatiale: habitat illicite, et le second la nomme : lotissements arbitraires.

L'étude de cas du premier a porté sur la commune de Chéraga (ancien découpage 74), alors que celle du second a porté sur la Commune de Douera (ancien découpage 74).

Les deux travaux contribuent à montrer que les formes spontanées qui se développent autour de l'agglomération algéroise sont dûes à une amélioration de la solvabilité de certains habitants du centre ville, aspirant soit à l'amélioration du confort de leur logement, soit à fuir l'état de délabrement qui caractérisent certains logements du centre ville d'Alger (Casbah ou bidonvilles).

Ces deux travaux, mais particulièrement le n°9, contribue considérablement à montrer là aussi que l'appropriation et la production de l'espace social en général et de l'espace spontané en

¹⁰⁰cf. F. YOUNSI - Ouvrage op.cité. et M. SGROI/DUFRESNE : également op.cité respectivement p.160 et p.183.

particulier résultent en partie de rapports de forces et d'enjeux politiques et sociaux à décoder. Par ces aspects l'auteur a mis en lumière l'intérêt de la dimension de l'espace enjeu.

4.5. Habitat spontané et résorption de la crise de l'habitat à Blida

Sans être présenté comme un facteur explicatif de l'émergence de la forme spontanée, la question de sa relation avec la crise de l'habitat est toutefois posée par le travail n°10, qui s'appuie sur une étude de cas représentée par les deux quartiers périphériques de Blida : Ouled Aïch et Bou-Arfa.¹⁰⁹ Cette étude est significative d'une interrogation de l'impact du projet moderniste (la ZHUN) sur les besoins d'une population donnée.

L'habitat spontané en tant que réponse à la crise de logement, a représenté un argument très exploité par les tenants d'une politique de privatisation du secteur de la construction à un moment où dominait une perception où l'Etat devait assumer la satisfaction de l'ensemble des besoins sociaux.

Sans répondre à la question posée, le travail n°10 a suscité un intérêt particulier relatif à la part de l'habitat spontané dans le processus de production du logement global en Algérie. Une interrogation à laquelle nous tenterons de répondre dans le cadre de la deuxième partie qui suit.

¹⁰⁹cf. G. DELUZ : Communication - op.citée.

CONCLUSION

-Le bilan des travaux ainsi exposé nous a permis de dégager que la notion générale "d'habitat spontané" couvre en réalité des formes spatiales très différenciées évoluant du bidonville le plus précaire à un habitat en dur de haut standing.

Par ailleurs, les critères tels que les matériaux de construction ou le rapport à la réglementation utilisés au titre de critères de définition de l'habitat spontané, n'ont pas résisté à l'observation du terrain qui a révélé des situations différenciées en matière de matériaux de construction et de rapport à la réglementation.

Nous retenons par conséquent qu'aucun des travaux examinés n'a proposé de définition générale du phénomène spontané. Cependant les résultats de l'ensemble de ces travaux et leur mise en rapport nous permet de déduire que le caractère commun de l'ensemble des formes spontanées étudiées réside dans le fait qu'elles sont toutes issues d'une initiative privée échappant au contrôle des institutions centrales et locales, induisant ainsi une situation de non-maîtrise de l'occupation du sol par le cadre bâti.

Dans le cadre de la discipline urbanistique qui concerne notre propre recherche, nous avons identifié deux travaux principaux réalisés selon une attitude théorique commune, où l'espace est pris en compte essentiellement dans sa dimension d'espace/ support. Néanmoins, les résultats qui en sont issus sont totalement

différents, et se caractérisent par des limites méthodologiques spécifiques.

-En effet, si l'école moderniste tend vers un nivellement des acteurs sociaux en matière de production spatiale, car elle exploite une vision universaliste et autoritaire de l'espace conçu dans sa seule dimension d'espace-support, l'école culturaliste pêche par excès, dans l'autre sens, dans la mesure où elle explicite les spécificités des groupes sociaux producteurs de l'espace social, en tant que facteurs de discontinuité et de cloisonnement du projet urbain: celui-ci serait multiple. Nous aurons autant de projets urbains que de groupes sociaux: (une mosaïque ou un puzzle socio-spatial).

En conséquence, l'habitat spontané vu par les modernistes représenterait des enclaves archaïques et inadaptées qu'il s'agira de soumettre aux normes et standards des projets urbano-architecturaux par intervention centralisée.

Alors que l'habitat spontané vu par les culturalistes constituerait un espace-expression du niveau d'évolution culturelle spécifique à chacun des groupes sociaux en présence. Ce type d'espace doit être intégré progressivement à l'espace urbain "normalisé" par une opération préalable: celle de la reconnaissance juridico-administrative fondée à partir d'une reconnaissance socio-culturelle.

En définitive l'école moderniste ne reconnaît que l'Etat et ses institutions comme acteur de l'espace alors que l'école culturaliste met en évidence la contribution d'une multiplicité d'acteurs dans la production spatiale. Nous déduisons que ces deux visions doivent se compléter à travers une conception qui reconnaît la participation de tous les acteurs au projet spatial.

La question est plutôt de définir le rôle de ces acteurs.

Concernant cette question, des réponses différentes nous ont été apportés par les autres travaux dont la préoccupation majeure n'est pas tant le projet urbain, qu'une connaissance pure de l'espace. Ces travaux ont permis de mettre en évidence d'autres aspects par lesquels se caractérise l'espace d'une façon générale et l'espace spontané d'une façon particulière. Ces aspects portent essentiellement sur la dimension processuelle de l'espace: celui-ci est le résultat d'un ensemble de facteurs agissant dans le temps.

Puis sur la dimension de l'espace-système où chaque forme spatiale est considérée comme un élément solidaire d'un ensemble structuré, où le changement de l'un des éléments provoque le changement de l'ensemble de la structure.

Ensuite sur la dimension de l'espace-enjeu où l'espace est vu comme étant le produit de l'effet de rapports de force engagés par les différents acteurs sociaux en présence.

Notons que par ce bilan des travaux examinés sur l'habitat spontané, la production de l'espace nous a été révélée à travers

sa caractéristique multidimensionnelle. Il est, par ailleurs apparu que, les travaux développés dans la discipline urbanistique où le projet représente un objectif de recherche, n'ont pas pris en compte cette dimension multiple de l'espace. L'apport méthodologique de ce bilan consiste effectivement en une ouverture de l'analyse et de la projection urbaine sur les dimensions jusque là occultées, telles que: l'espace-processus, l'espace-système et l'espace-enjeu.

A ce titre, la théorie selon laquelle, l'espace et la société sont en rapport de détermination réciproque permanent, apparaît comme un cadre adéquat au développement de notre propre recherche.

Le but serait de développer une analyse de l'habitat spontané du milieu rural algérien, dont les implications au niveau du projet urbain intègreraient les multiples dimensions observées de l'espace spontané produit.

Mais compte tenu de l'ampleur du champ d'analyse ainsi dégagé, en rapport avec le délai imparti à la présente recherche, nous développerons principalement une analyse qui tentera de privilégier la dimension de l'espace-enjeu et secondairement de l'espace-système, en tant qu'approche complémentaire aux travaux réalisés dans le cadre de l'urbanisme sur l'espace objet universel¹¹⁰, et l'espace objet culturel.¹¹¹

¹¹⁰cf. T. KASSAB. Idem.

¹¹¹cf. A. HAFIANE. Idem.

Mais préalablement, il nous importerait de tenter une démonstration sur deux aspects particuliers concernant l'habitat spontané en Algérie.

-Le premier concernant la part de sa participation au processus global de production en Algérie: une question qui reste liée au rapport avec la crise du logement en Algérie.

-Le second portant sur le type de localisation de cette forme d'habitat: notre but est de montrer que l'HSMA n'est pas localisé uniquement autour des grandes et moyennes villes (Alger-Constantine) comme cela pourrait être suggéré par les travaux exposés.

La forme spontanée s'est imposée dans des territoires hors régions métropolitaines également. Dans des communes et régions rurales nouvellement engagées dans le processus d'urbanisation. Tel est l'objet de la deuxième partie de cette recherche.

DEUXIEME PARTIE

**PLACE DE L'HABITAT SPONTANE DU
MILIEU RURAL DANS LE PROCESSUS DE
PRODUCTION DU LOGEMENT EN ALGERIE**

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

INTRODUCTION

L'habitat spontané du milieu rural, en tant que phénomène socio-spatial complexe, issu d'une initiative privée, apparaît comme un processus de production d'un cadre bâti participant à la production globale en Algérie.

L'observation générale nous a permis de constater que ce type de cadre bâti participe en même temps à une extension de l'espace-activité (rez-de-chaussée et sous/sol affectés à des activités commerciales ou industrielles). Mais cet aspect ne fera pas l'objet de notre analyse dont le but principal est une évaluation de l'espace produit destiné à l'habitat. Dans ce cadre il conviendrait de situer la place du cadre bâti spontané, en termes quantitatifs et qualitatifs par rapport, aux autres formes de production du logement présentées en Algérie.

C'est par une analyse de ce type que nous serons en mesure de déterminer si l'habitat spontané du milieu rural est un phénomène de petite ampleur et en conséquence marginal et à traiter de façon ponctuelle, ou au contraire le phénomène est de grande ampleur et de ce fait il s'agirait de le considérer comme étant un phénomène structurel à traiter selon des modalités plus complexes et plus étendues dans le temps. L'ensemble d'une telle approche nous révélera en quelque sorte la pratique sociale liée à la production du logement en Algérie.

Les moyens utilisés pour mener cette approche sont les suivants: le tableau log.20 du recensement de 1987 dont les données brutes

nous permettent de procéder à l'évaluation du parc logement produit durant la période 1963-1987 au niveau national (cf.Tab.A1). Par ailleurs, des données brutes issues du Ministère de l'Urbanisme de l'habitat et la construction (MUCH) relatives aux nombres de logements livrés par le secteur public, nous offre la possibilité d'évaluer le parc logement produit par le secteur public (cf.Tab.A2-A2'-A2"-A2''').

Ensuite des données brutes issues toujours du MUCH et qui donnent les effectifs de demandes de permis de construire vont nous permettre d'estimer le parc logement dû à une initiative privée réglementaire (cf.Tab.A3-A3'-A3"-A3'''). Les données relatives aux constructions illicites, issues toujours du même Ministère, donne la possibilité d'estimer le parc logement dû à une initiative privée non réglementaire: cette catégorie est celle qui se rapprocherait le mieux, sans toutefois s'y superposer à ce que nous avons nommé nous "l'habitat spontané": "les constructions illicites" sont des constructions ayant échappé au contrôle des règles urbanistiques et architecturales, tandis que l'habitat spontané du milieu rural est un cadre bâti qui s'est développé sur des espaces ruraux où le respect des règles urbanistiques et architecturales n'était pas toujours exigé.¹¹² (cf.Tab.A4).

Chacune de ces sources, nous livre un phénomène particulier participant à la production globale du logement, c'est pourquoi

¹¹²cf.JO n°83/75- Ord.75-67 du 26 Septembre 1975 relative au permis de lotir et de construire - p.910 à 914 .p.2.

dans notre exposé nous développerons un à un les aspects appréhendés selon chacune de ces sources pour déduire en fin d'analyse la place de l'habitat spontané du milieu rural. Mais préalablement à toute utilisation de ces sources nous nous attacherons à les décrire et à expliciter les possibilités et les limites d'exploitation en rapport avec notre objet d'étude.

Nous compléterons cette analyse de la pratique sociale relative à la production du logement en Algérie, par une analyse des différentes perceptions développées à travers plusieurs discours,¹¹³ concernant la crise de l'habitat en Algérie. la confrontation entre pratique sociale réelle et perceptions formulées, va constituer un moyen pour nous, de justifier la nécessité de procéder à un changement de la problématique de l'habitat exprimée dans sa forme actuelle.

Ce deuxième aspect, concernant donc l'analyse des discours développés autour du thème relatif à la crise de l'habitat, sera étudié selon deux niveaux différents: le premier étant lié à une description des thèmes spécifiques à chacun des discours, chaque spécificité étant significative d'une certaine évolution des termes

¹¹³cf. Charte Nationale 1976/86- Les plans de développement et les 4 ouvrages de recherches suivants:

- 1) BENAMARANE: Crise de l'habitat - Edition CREA -1980
- 2) N.BENMATTI: L'habitat du Tiers Monde, cas de l'Algérie. SNED 1982
- 3) SID BOUBEKEUR: L'habitat en Algérie - OPU 1986.
- 4) R.HAMIDOU: Le logement, un défi -Co-édition. ENAP/OPU/ENAL 1989.

de la problématique liée à l'habitat. Alors que le second niveau de l'analyse consistera à voir à travers ces différents discours, les aspects qui font leur unité, par cette méthode nous déduirons en quoi la problématique de l'habitat est restée constante.

Le lien entre pratique sociale de la production du logement et perception ou/problématique relative à la crise de l'habitat, sera établi à partir de la mise en évidence de l'habitat spontané et de son ampleur, en tant que facteurs révélateurs du dynamisme de l'initiative privée dans la production du logement durant la période écoulée.

Le contenu de ce chapitre sera articulé donc, selon deux types d'analyses successives: un premier, portant sur la pratique sociale de la production du logement, et un second, sur la problématique de la crise de l'habitat étudiée à travers ses évolutions et sa constance.

CHAPITRE I : LA PRATIQUE SOCIALE DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT

Les sources de données disponibles nous permettent d'appréhender la pratique sociale de la production du logement selon un aspect global, que le recensement de 1987 rend possible, et 3 aspects partiels concernant:

- 1) Les logements produits par le secteur public, qui sont des données qui permettent de procéder à une évaluation du parc logement réalisé par le secteur public.
- 2) Les demandes de permis de construire qui permettent d'estimer le parc logement issu de l'initiative privée réglementaire
- 3) Les constructions illicites qui rendent possible l'estimation du parc logement dû à une initiative privée non réglementaire.

I.1. Evaluation des logements produits globalement durant la période 1963-1987 à partir du recensement 1987

a) Présentation de la source:

Le tableau logement 20 du recensement de 1987 (cf. Tab.A1 des données brutes en annexe) et modalités d'exploitation.

Ce tableau log.20 intitulé : "répartition des logements habités par les ménages ordinaires selon la date d'achèvement, le statut d'occupation et le propriétaire du logement", se présente selon la forme de la maquette suivante:

MAQUETTE DU TABLEAU LOGEMENT 20 DU RECENSEMENT 1987

	DATE D'ACHE- VEMENT	TOTAL (1)	ORGANISME D'ETAT (2)	ADMINISTRAT. OU ENTREPR. NATIONAL.(3)	PERSONNE OU SOCIETE PRIVEE (4)	NON DECLARE (5)
A D (1)	62 et avant					
	63 à 66					
	67 à 69					
	70 à 73					
	74 à 77					
	78 à 79					
	80 à 84					
	85 à 87					
	non déclaré					
	TOTAL					
A S (2)	62 et avant					
	63 à 66					
	67 à 69					
	70 à 73					
	74 à 77					
	78 à 79					
	80 à 84					
	85 à 87					
	non déclaré					
	TOTAL					
Z E (3)	62 et avant					
	63 à 66					
	67 à 69					
	70 à 73					
	74 à 77					
	78 à 79					
	80 à 84					
	85 à 87					
	non déclaré					
	TOTAL					
T O T A L						

Les effectifs de logements sont répartis selon 3 critères:

-Le statut d'appropriation qui est décomposé selon 3 variables: organisme d'Etat, administration et personne ou société privée.

-La date d'achèvement décomposable selon 8 périodes avec une 9ème variable réservée aux non déclarés :

62 et avant, 63 à 66, 67 à 69, 70 à 73, 74 à 77, 78 à 79, 80 à 84, 85 à 87 et non déclaré.

-La dispersion géographique figurant selon 3 variables: l'agglomération chef lieu (ACL), l'agglomération secondaire (AS) et la zone éparsée.

A travers une telle grille nous avons identifié différentes possibilités d'exploitation de ces données en rapport avec notre objectif d'évaluation de la pratique de la production du logement: en premier lieu, le critère relatif à la date d'achèvement donne une possibilité d'étude de l'évolution du parc logement selon des périodes inégales dont les délimitations correspondent à celles de la planification économique en dehors de la période : (1962 et avant) correspondant à la période de colonisation non prise en compte dans notre champ d'étude.

1963 - 1966 : 4 ans sans plan

1967 - 1969 : 3 ans plan : triennal

1970 - 1973 : 4 ans plan : 1er plan quadriennal

1974 - 1977 : 4 ans plan : 2ème plan quadriennal

1978 - 1979 : 2 ans (période transitoire)
1980 - 1984 : 5 ans plan : 1er plan quinquennal
1985 - 1987 : 3 ans plan : Début du 2° plan quinquennal

donc quatre plans de durées différentes, intercalés par des périodes de "vide" en matière de planification.

En second lieu: le statut d'appropriation qui permet une connaissance du parc logement produit, selon sa structuration entre propriété privée et propriété publique.

Notons que cette structuration selon le statut d'appropriation n'est pas à confondre avec une structuration selon les secteurs économiques de production: secteur public et secteur privé. Nous verrons plus loin, qu'une part importante du parc logement produit par le secteur public est devenue propriété privée par application des textes relatifs à la cession des biens de l'Etat.¹¹⁴

En troisième point, le critère de la dispersion géographique qui rend possible l'étude du parc logement selon deux types d'espaces distincts significative du point de vue de notre recherche: l'espace urbain assimilable à l'ACL, et l'espace rural assimilable à l'AS et à la ZE en même temps.

En dehors des possibilités d'exploitation ainsi présentées, les données brutes issues de cette source comportent par ailleurs des

¹¹⁴cf. JO n°6/81 - Cession des biens de l'Etat - Loi 81/01 du 07.02.1981 p.82 à 87.

limites particulières, en rapport avec notre objet d'étude spécifique : l'habitat spontané du milieu rural.

La source de recensement de 1987 offre une possibilité d'étude du parc logement globalement produit selon son évolution dans le temps, sa localisation en espace urbain ou rural et selon qu'il soit propriété privée ou publique, et ceci au niveau de l'ensemble du territoire national.

De ce fait, les données s'avèrent insuffisantes au niveau de plusieurs préoccupations.

1)Elles ne permettent pas de saisir le parc selon le critère relatif au secteur de production, qui nous aurait permis d'évaluer les proportions de logements réalisées par chacun des types d'initiatives: initiative publique et initiative privée où l'habitat spontané pourrait se situer en tant que sous-ensemble à estimer.

2)Les délimitations des périodes correspondantes à des périodes de planification économiques si elles sont significatives du point de vue de la politique de l'habitat menée en Algérie, elles ne le sont guère du point de vue du processus de production du logement tel qu'il a fonctionné réellement. Les décalages entre les programmes décidés en début de période et l'effectif des logements réellement réalisés en fin de

période sont traduit par des "restes à réaliser"¹¹⁵ (RAS) dont l'importance est indicateur de rupture entre politique énoncée et structure de production réelle (cf.Tab.1).

3) L'espace rural désigné par l'AS et la ZE représente un espace rural restreint car amputé de l'ensemble des agglomérations secondaires et zones éparses récemment promues au rang de chef-lieux de commune dans le cadre du découpage administratif de 1984.¹¹⁶

Ces différentes limites inhérentes à la source de données étudiées empêchent donc de procéder à une évaluation directe de l'habitat spontané du milieu rural. Elle nous permet toutefois d'évaluer le parc logement produit globalement durant la période 63-87 par type de localisation: urbain/rural

Le tableau suivant, en donne les résultats obtenus.

¹¹⁵cf.Revue maghreb développement n°55 et 56 - Resp. p.2 et p.16 et 17.

Sid-Boubekeur op.cité - Tab.p.34 et p.35.

¹¹⁶cf.JO n°6/1984 p.101 à 112 - Loi 84/09 du 04/02/1984-Découpage administratif relative à l'organisation territoriale du pays.

MAQUETTE D'EXPLOITATION DES DONNEES ISSUS DU TABLEAU LOG.20 DU
RECENSEMENT 1987

	PERIODES D'ACHE- VEMENT	STATUT D'APPRO- PRIA- TION	(1) ORGA- NISME D'ETAT	(2) ADMIN. NATIO- NALE	(3) SECTEUR PUBLIC (1)+(2)	(4) PERSONNE OU SOTE PRIVEE	(5)* TOTAL (3)+(4)
A	63 à 66						
C	67 à 69						
L	70 à 73						
	74 à 77						
	78 à 79						
	80 à 84						
	85 à 87						
	T O T A L *						
Ag	63 à 66						
	67 à 69						
	70 à 73						
	74 à 77						
AS	78 à 79						
	80 à 84						
	85 à 87						
	T O T A L *						
Zone	63 à 66						
	67 à 69						
épar	70 à 73						
se	74 à 77						
	78 à 79						
	80 à 84						
ZE	85 à 87						
	T O T A L *						

* Ce total ne prend pas en compte les non déclarés.

TAB.2 - CALCUL DU TAUX D'ACCROISSEMENT ANNUEL CONSTANT DES LOGEMENTS PRODUITS DURANT LA PERIODE 1963-87

PERIO- DES D'A- CHEVEMENT	VA- RIA- BLES	NOMBRE ANNEES	EFFECTIF LOGEMENTS PRODUITS	EFFECTIF LOGEMENTS PRODUITS CUMULES	TAUX % D'ACCROIS- SEMENT
63 - 66		4	103.365	103.365	
67 - 69		3	81.628	184.993	21,41
70 - 73		4	160.569	345.562	16,90
74 - 77		4	255.564	601.126	14,84
78 - 79		2	124.323	725.449	9,85
80 - 84		5	508.148	1.233.597	11,20
85 - 87		3	177.676	1.411.273	4,59
T O T A L		25	1.411.273		11,02

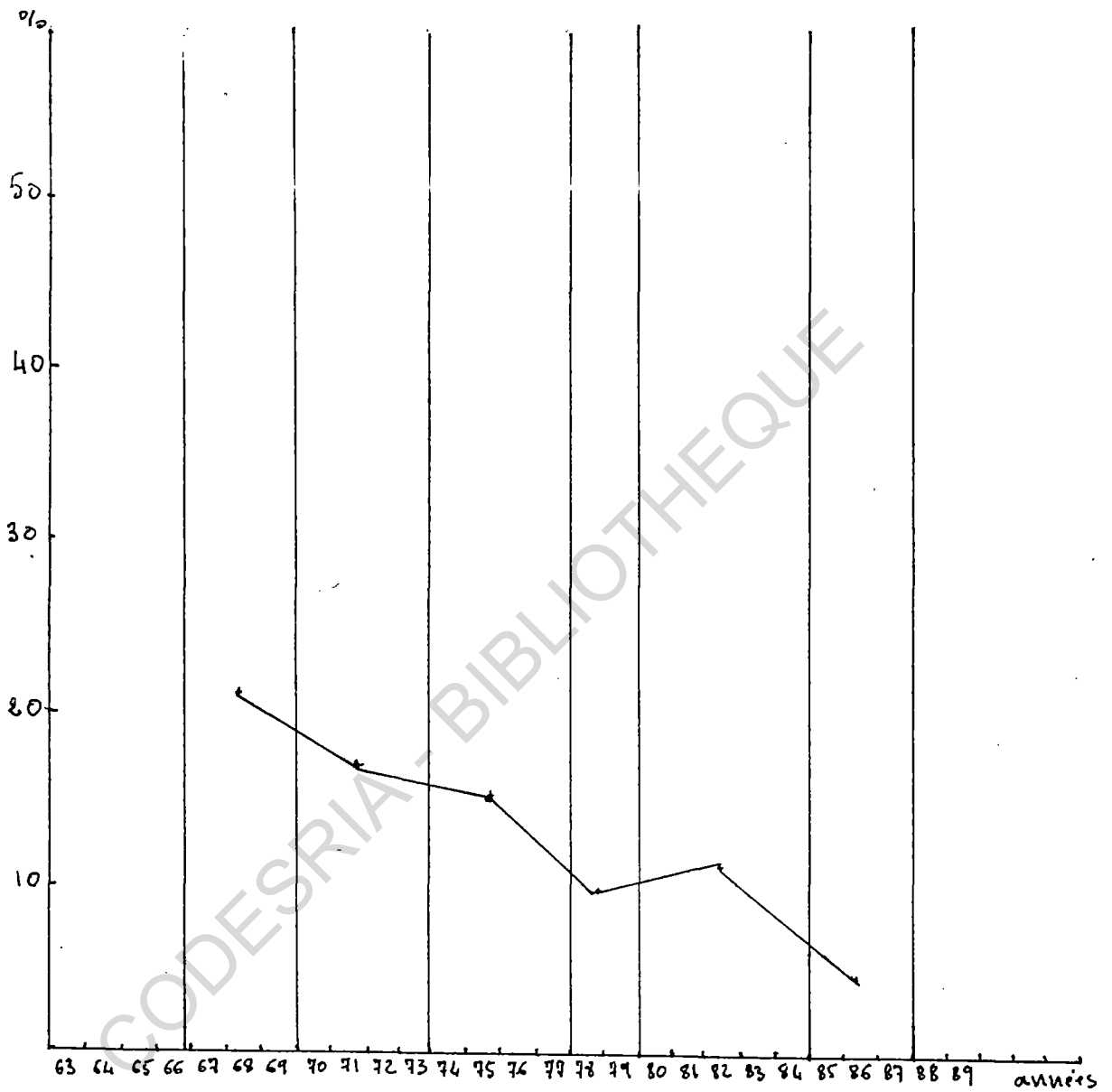
-SOURCE / Recensement 87

-Logt.20

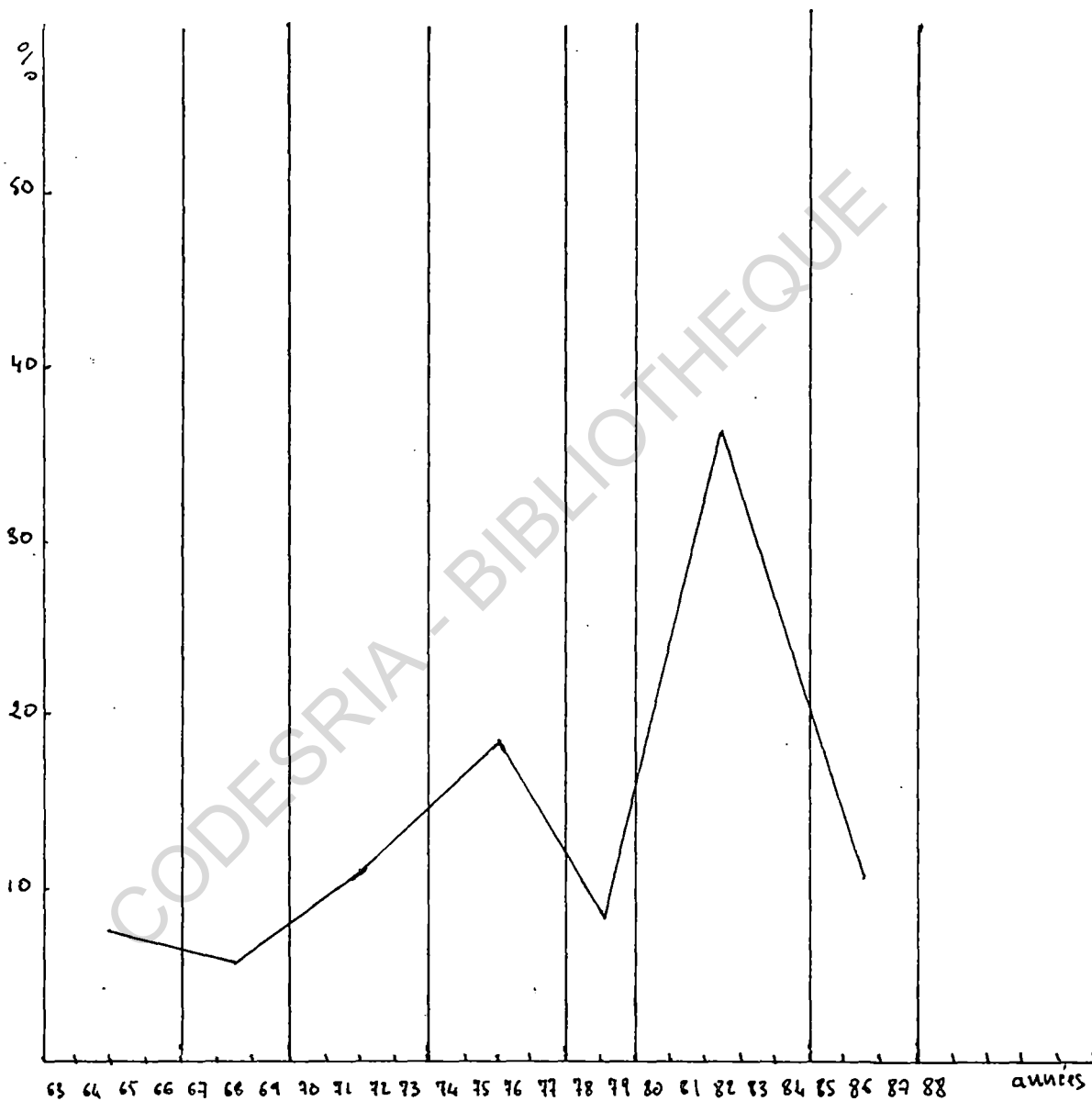
TAB.3: CALCUL DE L'EVOLUTION DES LOGEMENTS PRODUITS EN POURCENTAGE (%) ET EN % CUMULES, PAR PERIODES D'ACHEVEMENT

PERIO- DES D'A- CHEVEMENT	VA- RIA- BLES	NOMBRE ANNEES	LOGEMENTS %	LOGEMENTS % CUMULES
63 - 66		4	7,32	7,32
67 - 69		3	5,79	13,11
70 - 73		4	11,38	24,49
74 - 77		4	18,11	42,60
78 - 79		2	8,80	51,40
80 - 84		5	36,00	87,40
85 - 87		3	12,50	100,00
T O T A L		25	100,00	

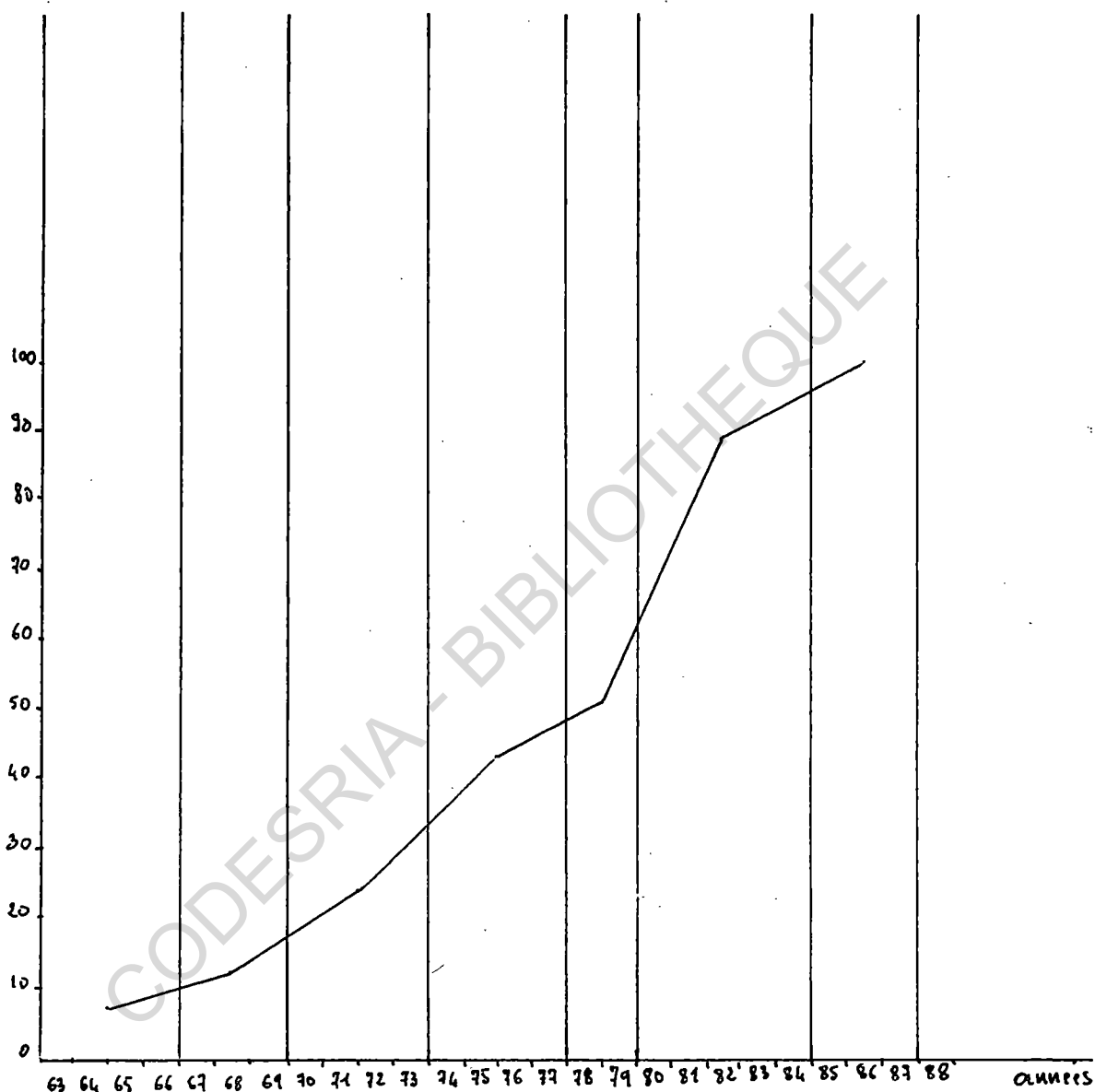
GRAPHE 1 : EVOLUTION DU TAUX D'ACCROISSEMENT ANNUEL ET CONSTANT
DES LOGEMENTS PRODUITS DURANT LA PERIODE 1963-1987



GRAPHE 2 : EFFECTIF DES LOGEMENTS PRODUITS EN % PAR PERIODES D'ACHEVEMENT



GRAPHE 3 : EFFECTIF DES LOGEMENTS PRODUITS EN % CUMULES PAR PERIODES D'ACHEVEMENT



TAB. I REPARTITION DES LOGEMENTS PRODUITS DANS LA PERIODE 1963 - 1987

STATUT D'AP- PROPRIATION	P U B L I C					P R I V E					T O T A L					N . D .		
	ACL	%	AS+IE	%	T	ACL	%	AS+IE	%	T	ACL	%	AS+IE	%	T		%	
PER. DIS- ACRE- PER- VEMENT SIGN																		
63 à 66	5358	2,16	6412	8,61	11770	38521	7,53	53074	9,18	91595	43879	8,40	59486	9,12	103365	999	7,32	
67 à 69	11586	4,70	1947	2,62	13533	30558	5,96	37537	6,50	68095	42144	6,25	39484	6,05	81628	757	5,79	
70 à 73	19321	7,83	4801	6,15	24122	72979	14,22	63460	10,98	136447	92300	12,52	68269	10,68	160569	1337	11,38	
74 à 77	31485	12,76	21701	29,15	53186	111421	21,75	90957	15,75	202378	142706	18,56	112658	17,29	255364	2375	18,11	
78 à 79	16105	6,53	3414	4,59	19519	48966	9,56	55838	9,66	104804	65071	9,61	59252	9,08	124323	733	8,80	
80 à 84	126126	51,13	29727	39,92	155853	153197	29,90	199088	34,46	352295	279323	32,32	228825	35,08	508148	4469	36	
85 à 87	36727	14,89	6449	8,66	43176	56651	11,06	77849	13,47	134500	93378	12,34	84298	12,92	177676	1546	12,59	
T O T A L	246708	100	74451	100	321,59	512293	100	577821	100	1090114	759001	100	652272	100	1411273	33593	100	
N . D .	38143		584		38727	16202		5774		21976	54345		6358		60703	1775		

b-Un processus global de production de logements en accélération depuis 1980.

-Le parc logements produit globalement durant la période 1963-87 (25 ans) est de 1.411.273 dont 53,78% sont localisés en milieu urbain et 46,22 en milieu rural. Ce même parc de logements relève à 22,75% d'un statut d'appropriation publique et à 77,25% d'un statut d'appropriation privée.

-cet effectif global de logements a été réalisé selon un rythme annuel moyen de 56.451 logements/an. Cependant le rythme de production réel a été variable dans le temps et c'est pourquoi les effectifs produits sont différents d'une période à l'autre: (cf.Tab.2 et Tab.3, et graphes 1 et 2). Les périodes de hausse de la production sont de 67 à 77 et de 80 à 83; en 77 la production de logements est de 18,11% et en 1983 elle est de 36%; en termes de pourcentages cumulés, le seuil des 25% est atteint en fin 1973 (24,49% plus précisément), tandis que le seuil des 50% de l'ensemble de la production est atteint en 1979 (51,4%): autrement dit, la moitié de la production réalisée s'est effectuée durant la période 63-79, sur 17ans alors que l'autre moitié, sur la période 80-87; sur 8ans c'est-à-dire sur une période plus de la moitié, plus courte; elle représente une période d'accélération de la production où le rythme de production a plus que doublé (cf.Graphe 3).

En termes d'accroissement annuel constant, le taux moyen à la période globale a été de 11,02% (cf.Tab.2), par périodes intermé-

diaires, ce taux a été variable et a évolué selon une tendance à la baisse en variant de 21,41% durant la période 67-69 à 4,59% en 85-87.

Signalons toutefois l'enregistrement d'une légère hausse durant la période 80-84 (11,20% - cf. Tab.2 et Graphe 1).

En définitive, l'observation de la production du logement durant la période 1963-1987 a permis de constater que:

1) Le milieu urbain a localisé la plus grande part des logements produits (près de 54%). Mais nous pouvons supposer que le milieu rural en a localisé presque autant si on considère que les 46% enregistrés doivent être majorés en rapport avec l'ensemble des agglomérations secondaires et zones éparses nouvellement promues au rang de communes¹¹⁷. De ce fait, elles représentent une partie de l'espace rural "versé" dans la catégorie urbain. Par cet aspect nous pouvons déduire que milieu urbain et milieu rural ont été soumis à un processus de transformation spatiale de même ampleur, au regard des proportions de logements produits dans chacun de ces milieux.

2) Par ailleurs, la part des logements d'appropriation privée (77,25%) dépasse de loin la part relevant de la propriété publique (22,75%), ce qui représente une structure d'appropriation du parc logement qui ne doit pas être confondue avec la structure de production par le secteur public en rapport avec

¹¹⁷ONS. Armature urbaine - S4 - 1987 - p.6
et Loi 84-09 du 04/02/84 relative au découpage administratif.

le secteur privé: une structure que nous aborderons plus loin en analysant le produit de chacun de ces secteurs.

Nous expliquons toutefois la structure d'appropriation ainsi observée et qui est largement en faveur de l'appropriation privée, par la mise en oeuvre des textes indiqués prévoyant la cession des biens de l'Etat au profit des particuliers.¹¹⁸

3) L'accélération de la production du logement durant la dernière période, est à imputer à une accélération de la production du secteur public qui a dû réaliser en plus des programmes lancés durant la période précédente tous les reliquats (les RAS) relatifs aux périodes de planification économique précédentes. Mais aussi, à une accélération de la production du secteur privé, facilitée par 3 facteurs :

1) Une relative amélioration de la production des matériaux de construction qui sont devenus accessibles à un plus grand nombre de candidats à la construction.¹¹⁹

2) Lancement des opérations de lotissements à travers toutes les communes.¹²⁰

3) Constitution des coopératives d'habitat individuel.¹²¹

¹¹⁸cf. JO.n°6/84 - Loi cession biens de l'Etat.

¹¹⁹cf. SID BOUBEKEUR - op. cité - p.55 et 56.

¹²⁰cf. Circulaire Ministère Intérieur n°001498/DGCL : Constitution des Réserves foncières objectif 200 lots/commune-Avril 1980

¹²¹cf. JO n°12/77 p.180 à 187 - Loi constitution des coopératives d'habitat individuel - Ordonnance n°76-92 du 23/10/1976.

TAB.4 - TABLEAU DE CORRESPONDANCE ENTRE TYPES DE DONNEES
RECUEILLIES ET SOURCES DE DONNEES CONSULTEES

Intitulé de l'ouvrage consulté	Types de données recueillies	Années de référence des données	Découpage géographique pris en compte
Revue Maghreb développement n°24	Effectif des logements livrés par le secteur public	1975-76-77-78-79-80-81	-urbain/Wilaya -rural/Wilaya
Bilan Plan Quinquennal 1980/84 M.A.T.U.C.	Idem	1982 - 1983	Idem
Annuaire Statistiques 1986 ONS	Idem	1984-85-86	Idem
Annuaire Statistiques 1990 ONS	Idem	1987	Idem
Bilans Ministériel 1989 et 1990 Ronéo ref.143/DH/SDHU 20/02/89 Ronéo ref.501/DHA/SDHU 13/03/90 Ronéo Ref. Bilan d'activités habitat rural SDHR 1989 p.42.	Idem	1988 - 1989	Idem

I.2. Evaluation des logements produits par le secteur public

durant la période écoulée : 1975-1989.

a) Présentation des sources et modalités d'exploitation:

Afin de procéder à une évaluation des logements produits par le secteur public, nous avons eu recours à un recueil de données issues de plusieurs ouvrages différents¹²² citant toujours eux-mêmes la même et unique source qui est le Ministère de l'Aménagement du Territoire de l'Urbanisme et de la Construction (MATUC) nommé précédemment: Ministère de l'Urbanisme de la Construction et de l'habitat. Aujourd'hui, cette structure est intégrée au Ministère actuel de l'Équipement. Nous avons donc procédé, sur la base de ces outils, à une constitution de séries statistiques par Wilaya et par année de 1975 à 1989 qui représente notre période d'observation globale.

Le tableau synoptique n°4 précédent, indique la correspondance précise entre type de données recueillies et source utilisée dans chaque cas.

Le tableau n°2 en annexe représente les séries statistiques constituées à partir des données brutes recueillies des sources précitées.

Cette base statistique nous permet donc de procéder à une évaluation des logements produits par le secteur public selon 3

¹²²cf. Revue Maghreb développement n°24/1979 - ONS Annuaire statistiques régionaux - MUCH: bilans annuels ronéo.

types de critères:

- 1)Celui de la Wilaya,
- 2)celui de la dispersion géographique,
- 3)celui des périodes.

Pour ce qui est des wilayates: leur nombre est de 31 de 1975 à 1983: conformément au découpage administratif de 1974.¹²³ Et de 48 de 1984 à 1989, conformément au découpage administratif de 1984.¹²⁴

Concernant la dispersion géographique, nous avons noté que les données brutes des logements sont publiées selon la distinction: urbain/rural, mais les documents consultés ne mentionnent aucune définition de ces critères. Cette distinction est le reflet même de l'organisation de la direction de l'habitat au sein du Ministère de tutelle, divisée en deux sous-directions: la sous-direction de l'habitat urbain et la sous-direction de l'habitat rural. Ce type d'organisation traduit le fait que les procédures de programmation et de contrôle sont respectivement différentes et que par conséquent l'habitat urbain est traité selon un statut différent de l'habitat rural.

En matière de période: les données brutes sont fournies par année de 1975 à 1989 pour les logements urbains et de 1978 à 1989 pour

¹²³cf.ONS : Armature urbaine.

¹²⁴cf. JO n°6/1984 Loi relative à la cession des biens de l'Etat.
op.cit.

Ces périodes correspondent probablement à des dates où l'intervention du recueil statistique dans le domaine, est devenue régulière. Nous savons par ailleurs que la production des logements publics n'a pas débuté en réalité à partir de 1975 puisque des programmes existent mais le recueil des données n'a pu être régulier qu'à partir de cette date. C'est pourquoi les premières années d'une série statistique (1975) ou (1978) comportent des données qui risquent de traduire non seulement la production de l'année elle-même, mais aussi celle des années précédentes.

Mais nous avons négligé ce phénomène dans l'évaluation des logements dont le but principal a été d'établir des ordres de grandeur sur des périodes dépassant celles de l'année. C'est ainsi que nous avons considéré deux périodes principales, une période allant de 1975 à 1983 pour l'urbain et de 1978 à 1983 pour le rural traduisant la période antérieure au découpage administratif de 1984, et de 1984 à 1989 correspondant au nouveau découpage.

La base de données statistiques ainsi constituée permet d'opérer une lecture des effectifs de logements produits par le secteur public selon deux catégories d'espace: urbain et rural.

-Dans la catégorie urbaine; nous disposons d'une série d'effectifs de logements répartie selon 31 wilayates pour la période allant de 1975 à 1983, et selon 48 wilayates pour la période située entre 1984 et 1989. (cf. Tab. A2 et A2''').

-Dans la catégorie rurale: nous avons une série d'effectifs de logements distribués selon 31 wilayates de 1978 à 1983 et selon 48 wilayates de 1984 et 1989. (cf.Tab.A2' et A2").

-Les séries statistiques ont permis de procéder au rangement des wilayates selon les effectifs de logements qu'elles ont localisés par catégorie et suivant les deux périodes prises en considération: 1975-1983 et 84-89 pour les logements urbains; et 1978 à 1983 et 84 à 89 pour les logements ruraux.

-Les mêmes séries ont constituées les moyens utilisés en vue d'évaluer les différents indicateurs de l'évolution de la production du logement public en tant que partie de composition de la pratique sociale de la production du logement. Ces indicateurs sont: le rythme de production annuel et moyen à une période donnée et le taux d'accroissement annuel et constant.

b)Analyse des résultats

1-Evaluation des logements produits par le secteurs public dans la période 1975-1983 / 1978-1983

Le tableau 5 suivant en donne les résultats. Il ressort qu'au niveau de l'ensemble du territoire national; 416.813 logements ont été livrés, dont 230.103 (55%): urbains, et 186.710 (45%): ruraux ceci durant les périodes respectives : 1975-83 et 1978-1983.

TABLEAU 5 : REPARTITION PAR WILAYA ET PAR CATEGORIE URBAIN/RURAL
DES LOGEMENTS PRODUITS PAR LE SECTEUR PUBLIC DURANT
LA PERIODE 1975-1983.

DONNEES WILAYA	PERIODE	PERIODE	TOTAL
	1975/83 LGTS URBAINS	1975/83 LGTS RURAUX	
1 ADRAR	2219	2091	4310
2 CHLEF	5675	17809	23484
3 LAGHOAT	3472	1461	4933
4 D. EL BOUAGHI	5695	5707	11402
5 BATNA	7703	9206	16909
6 BEJAIA	3326	2876	6202
7 BISKRA	3540	4192	7732
8 BECHAR	2400	3030	5430
9 BLIDA	17068	7953	25021
10 BOUIRA	3446	4980	8426
11 TAMANRASSET	1268	1219	2487
12 TEBESSA	4236	2347	6583
13 TLEMEN	8613	13881	22494
14 TIARET	5800	8641	14441
15 TIZI OUZOU	13553	16131	29684
16 ALGER	27890	1956	29846
17 DJELFA	2306	2326	4632
18 JIJEL	4975	5913	10888
19 SETIF	12661	10314	22975
20 SAIDA	5279	11717	16996
21 SKIKDA	9606	6648	16254
22 S. BEL ABBES	3263	5513	8776
23 ANNABA	13997	9080	23077
24 GUELMA	5528	5776	11304
25 CONSTANTINE	23240	3455	26695
26 MEDEA	6845	6114	12959
27 MOSTAGANEM	3861	4626	8487
28 M'SILA	3176	3050	6226
29 MASCARA	2975	2830	5805
30 QUARGLA	3892	2035	5927
31 ORAN	12595	3833	16428
TOTAL	230103	186710	416813

Source: D'après les données brutes du MUCH.

En terme de logement urbain: les wilayates qui occupent les trois premières positions sont: Alger avec 27.890 logements, Constantine avec 23.240 logements et Blida avec 17.068 logements (cf.Tab.5), les autres wilayates enregistrent des variations d'effectifs de 13.553 (Tizi-Ouzou) à 1.268 (Tamanrasset).

En terme de logement rural: Chlef, Tizi-Ouzou et Tlemcen se situent dans les 3 premières positions avec respectivement: 17.809, 16.131, et 13.881 logements. Le reste des wilayates connaissent les variations suivantes: de 11.717 (Saida) à 1.219 (Tamanrasset) cf.Tab.n°4.

En terme global: logement urbain et rural confondus nous observons le classement suivant:

- 1) Alger avec 29.846 logements,
- 2) Tizi-Ouzou avec 29.684 logements,
- 3) Constantine avec 26.695 logements.

Les autres variations se situent dans un écart situé entre 25.021 (Blida) et 2.487 (Tamanrasset).

2) Evaluation des logements produits par le secteur public dans la période 1984 à 1989.

Cette évaluation figure dans le tableau 6 qui suit.

TAB.6: REPARTITION PAR WILAYA, PAR CATEGORIE URBAIN/RURAL DES LOGEMENTS PRODUITS PAR LE SECTEUR PUBLIC DURANT LA PERIODE 1984-1989.

WILAYA	DONNEES PERIOD. 84/89 LGTS URBAINS	PERIOD. 84/89 LGTS RURAUX	TOTAL
1 ADRAR	1866	1310	3176
2 CHLEF	2806	9288	12094
3 LAGHOAT	4653	1485	6138
4 O. EL BOUAGHI	6425	5805	12230
5 BATNA	9297	5487	14784
6 BEJAIA	5541	5238	10779
7 BISKRA	4025	2426	6451
8 BECHAR	1619	1516	3135
9 BLIDA	8639	5306	13945
10 BOUIRA	3620	6053	9673
11 TAMANRASSET	813	1433	2246
12 TEBESSA	6705	3284	9989
13 TLEMCEN	3105	5170	8275
14 TIARET	5436	7910	13346
15 TIZI OUZOU	3020	6072	9092
16 ALGER	20159	2036	22195
17 DJELFA	7381	2771	10152
18 JIJEL	4271	3213	7484
19 SETIF	8473	6953	15426
20 SAIDA	5505	2453	7958
21 SKIKDA	9339	8322	17661
22 S. BEL ABBES	4982	2780	7762
23 ANNABA	12073	6489	18562
24 GUELMA	6260	5111	11371
25 CONSTANTINE	10871	1967	12838
26 MEDEA	9946	5125	15071
27 MOSTAGANEM	3159	3815	6974
28 M'SILA	3549	5531	9080
29 MASCARA	4370	5926	10296
30 QUARGLA	6038	1691	7729
31 ORAN	11397	3701	15098
32 EL BAYADH	541	623	1164
33 ILLIZI	757	583	1340
34 B. B. ARBERIOJ	4672	2939	7611
35 BOUMERDES	4826	4341	9167
36 EL TARF	3208	4216	7424
37 TINDOUF	386	844	1230
38 TISSEMSILT	2205	3377	5582
39 EL OUED	1169	2787	3956
40 KHENCHELA	2468	2009	4477
41 SOUK AHRAS	4242	3004	7246
42 TIPASA	7396	6378	13774
43 MILA	4608	2169	6777
44 AIN DEFLA	2593	4054	6647
45 NAAMA	779	1058	1837
46 A. TEMOUCHENT	1810	2146	3956
47 GHARDAIA	1232	1497	2729
48 RELIZANE	4085	5811	9896
TOTAL	242320	183503	425823

Source: D'après les données brutes du MUCH. cf. Tab. A2 en annexe

Nous observons au niveau de l'ensemble du territoire national 426.334 logements réalisés, dont 242.929 (57%) dans la catégorie urbaine, et 183.405 (43%) dans la catégorie rurale.

Il apparaît que les quantités produites durant cette période sont presque équivalentes à celles produites durant la période précédente.

Au regard des durées inégales de ces deux périodes, nous pouvons déduire que le processus de production de ce type de logement a eu tendance à s'accélérer durant la deuxième période observée.

L'opération de rangement des wilayates selon l'ordre décroissant des effectifs de logements publics, permet de noter que durant cette période, les wilayates d'Alger, Annaba et Oran occupent les trois premières positions en matière de logement urbain, avec respectivement: 20.159; 12.073 et 11.397 logements.

Les wilayates de Chlef, Skikda et Tiaret sont en tête de liste en matière de logement rural, dont les effectifs respectifs sont: 9.288; 8.322 et 7.910.

Par ailleurs, les wilayates d'Alger, Annaba et Batna se trouvent classées dans les 3 premières positions dans la catégorie de logement urbain et rural confondus; avec les effectifs suivants: 22.195, 18.562 et 4.784 (cf.Tab.n°6).

En définitive, l'observation sur la période globale: 1975-1989, nous a permis de constater que 843.147 logements ont été réalisés par le secteur public dont 473.032 (56%) en logement urbain et 370.115 (44%) en logement rural.

On peut noter par ailleurs que la production globale d'une période à l'autre est approximativement la même (cf.Tab.7 et Tab.8).

TABLEAU 7. NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRES PAR LE SECTEUR PUBLIC PAR ANNEE
ET PAR CATEGORIE URBAIN/RURAL AU NIVEAU NATIONAL

ANNEE	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	TOTAL
URBAIN	8256	11833	32567	13925	24667	23962	27258	42320	45320	38638	37329	54625	40817	37805	33715	473037
RURAL				63161	24076	10727	18663	29827	40255	34099	31201	33516	30626	31004	22958	370113
TOTAL	8256	11833	32567	77086	48743	34689	45921	72147	85575	72737	68530	88141	71443	68809	56673	843150
TOTAL %	0,98	1,40	3,86	9,14	5,78	4,11	5,45	8,56	10,15	8,63	8,13	10,45	8,47	8,16	6,73	100

Source: D'après les données brutes du MUCH.

BIBLIOTHEQUE
CODICERIA

- 16 -

TAB.8 : EVALUATION DES LOGEMENTS PRODUITS PAR LE SECTEUR PUBLIC AU NIVEAU NATIONAL SELON LA CATEGORIE URBAIN/RURAL ET DURANT LA PERIODE 1975 A 1989

DISPERSION GEOGRAPHIQUE	PERIODE 1978/75 - 83	1984 - 1989	TOTAL
LOGEMENT URBAIN	230.103 48,64	242.929 51,36	473.032 100
LOGEMENT RURAL	186.710 50,45	183.405 49,55	370.115 100
TOTAL	416.813 49,44	426.334 50,56	843.147 100

Source: D'après les données brutes du MUCH.

c) Les indicateurs d'évolution des logements livrés par le secteur public:

Sur la base des données du tableau 7 précédent, nous avons évalué les indicateurs d'évolution du parc logements livrés par le secteur public.

Le tableau 9 suivant en donne les détails.

TAB.9 : INDICATEURS D'EVOLUTION DU PARC LOGEMENTS LIVRES PAR LE SECTEUR PUBLIC SELON LA CATEGORIE URBAIN RURAL

TYPE DE DONNEES	EFFECTIF DE LOGEMENTS	EFFECTIF DE LOGEMENTS	TAUX ACCR. AN.CONSTANT	RYTHME AN. MOYEN
CATEGORIE	L.urbain 75 L.rural 78	L.89	t.a.c 75-89 t.a.c 78-89	Urbain 15 ans Rural 12 ans
LOGEMENTS URBAINS	8.256	473.032	30,98	31.536/an logement
LOGEMENTS RURAUX	63.161	370.115	15,87	30.843/an logement
LOGEMENTS AU TOTAL	71.417	843.147	36,13	56.210/an logement

Source: D'après les données brutes du MUCH.

Il ressort que durant la période de 15 ans de 1975 à 1989, les logements urbains ont été livrés selon un taux d'accroissement annuel constant égal à 30,98%, alors que les logements ruraux durant la période 1978-89 (12 ans), selon un taux de moitié plus faible : 15,87%

Globalement le parc logement réalisé par le secteur public a progressé selon un taux de 36,13%.

Tandis que les RYTHMES ANNUELS et MOYENS ont été respectivement de 31.536 logements/an en milieu urbain, de 30.843 logements/an en milieu rural, et de 56.210 logements/an pour l'ensemble.

L'évolution des logements par année a été évaluée à partir des données du tableau (7) précédent pour les logements produits globalement au niveau urbain et rural en même temps. Le tableau 10 qui suit donne en valeurs relatives les progressions du parc selon chaque année considérée.

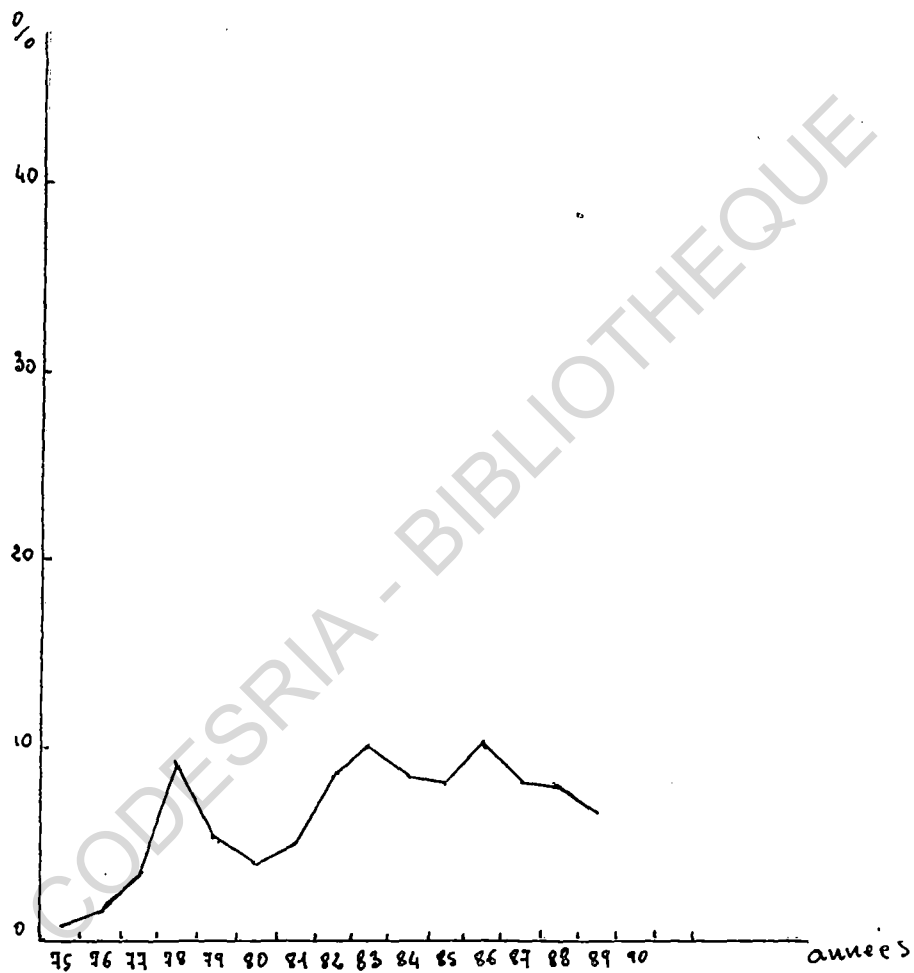
TABLEAU 10: EVOLUTION DE L'EFFECTIF DES LOGEMENTS PUBLICS EN % ET
EN % CUMULES DURANT LA PERIODE 1975-1989.

ANNEE	%	VALEUR RELATIVE/AN	VALEUR RELATIVE CUMULEE
1975		0,98	
1976		1,40	2,38
1977		3,86	6,24
1978		9,14	15,38
1979		5,78	21,16
1980		4,11	25,27
1981		5,45	30,72
1982		8,56	39,28
1983		10,15	43,43
1984		8,63	58,06
1985		8,13	66,19
1986		10,45	76,64
1987		8,47	85,11
1988		8,16	93,27
1989		6,73	100,00
TOTAL		100	

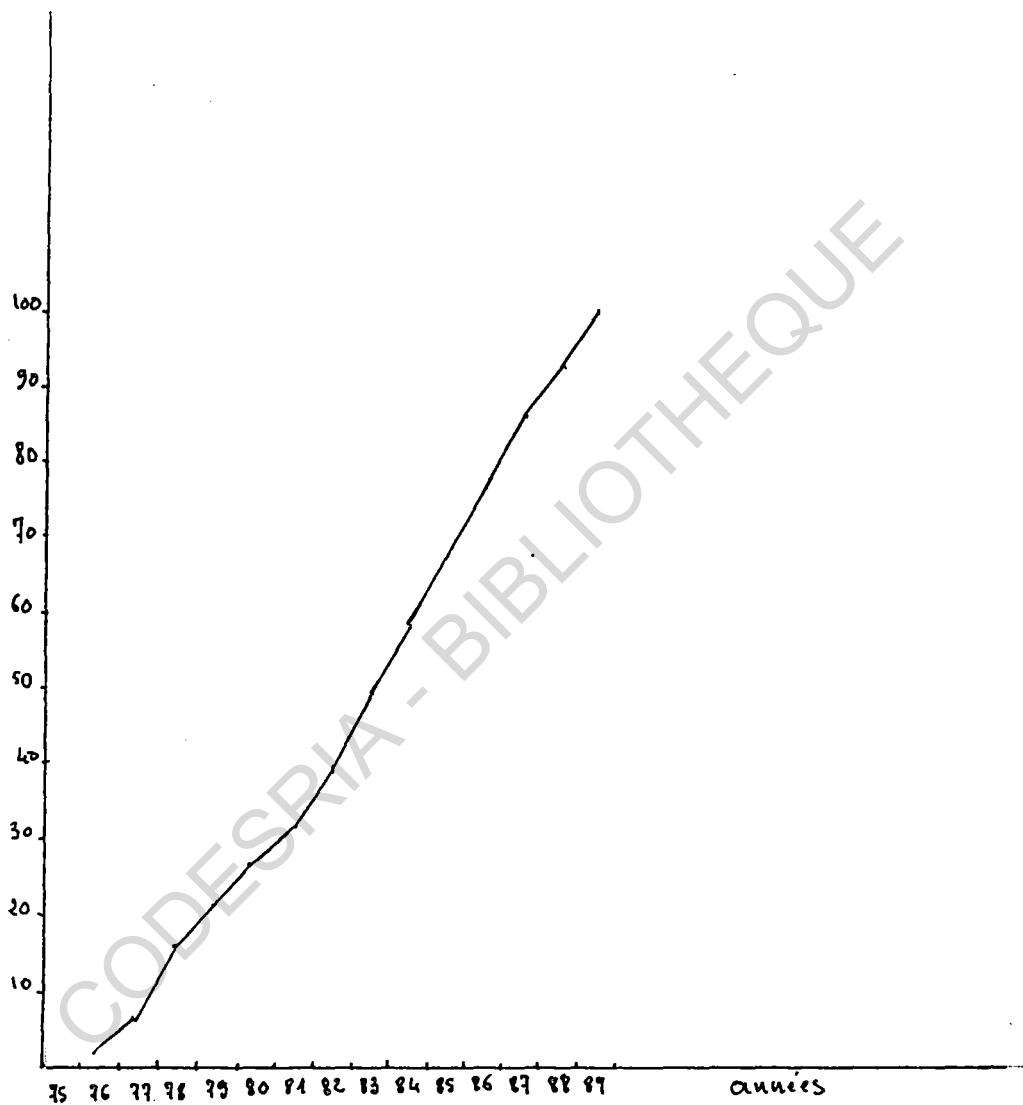
Le tableau 10, et graphes 4 et 5 indiquent que la production du logement public s'est effectué selon des proportions caractérisées par de faibles différenciations, l'année 1986 apparaît toutefois comme étant l'année de la plus forte livraison sur la période considérée. Par ailleurs, les données montrent que la première moitié des livraisons s'est déroulée sur les 9 premières années alors que la seconde moitié, sur les 6 dernières années. Le rythme de production du secteur public n'a pas été régulier sur toute la durée de la période. Il a marqué une tendance à l'accélération durant les 6 dernières années de la période étudiée.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

GRAPHE 4 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF DES LOGEMENTS PUBLICS
EN POURCENTAGE DURANT LA PERIODE 1975-1989



GRAPHE 5 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF DES LOGEMENTS PUBLICS
EN POURCENTAGE CUMULES DURANT LA PERIODE 1975-1989



En définitive, nous pouvons établir que le secteur public a réalisé durant la période 1975-1989 (15 ans) 843.150 logements, dont la progression s'est effectuée à raison de 56.210 logements par an en moyenne. Une progression caractérisée par une tendance à l'accélération de la production à partir de 1982 jusqu'en 1988. L'année finale d'observation 1989 semble, elle, enregistrer une baisse de la production de logements publics. La question est de savoir si cette baisse est de caractère ponctuel, ou est-elle indicateur de l'amorce d'une tendance à une baisse plutôt structurelle?

I-3. Evaluation des demandes de permis de construire durant la période passée de 1970 à 1989.

a) Présentation de la source de données et modalités d'exploitation:

La demande de permis de construire est un dossier déposé par tout candidat à la construction. Il se compose principalement d'un projet architectural auquel correspond une évaluation des matériaux de construction (quantitative et financière). Ces dossiers sont de deux types: ceux qui relèvent d'un constructeur appartenant au secteur public sont appelés: dossiers de permis de construire du secteur public, et ceux relevant d'un constructeur privé, nommés permis de construire du secteur privé. Les constructions concernées sont des constructions de logements, accompagnées parfois d'une surface plancher destinée à des activités diverses.

Pour les besoins de notre analyse, nous nous intéresserons aux dossiers constitués par les candidats du secteur privé, sous l'aspect particulier de la construction du logement uniquement.

La demande de "permis de construire" du secteur privé, est déposée auprès de l'assemblée populaire communale (A.P.C.) qui se charge de l'adresser à la direction de la Wilaya respective, chargée du contrôle de l'urbanisme et de l'architecture (la DUCH) ou (la DIE: Direction des Infrastructures et de l'Équipement). Après étude par cette technocratie la demande est accordée ou au contraire refusée car ne respectant pas les normes urbanistiques et architecturales établies.

"Le permis de construire" est une formulation de "l'autorisation de construire" délivrée donc par une tutelle chargée du contrôle de l'occupation du sol.

La comptabilisation de ces demandes de permis de construire est effectuée au niveau de chaque service de Wilaya qui l'adresse au Ministère de tutelle dans le cadre des bilans annuels, entre directions (DUCH) des différentes wilayates et ministère chargé de ce contrôle en l'occurrence (le MUCH ou le MATUC).

Par ce fait, le ministère chargé du contrôle de l'urbanisme et de l'architecture; concentre à son niveau l'information relative aux demandes de permis de construire par année et par wilaya.

Le recueil de cette information regroupant des données homogènes du point de vue spatial et temporel à la fois, nous avons pu le réaliser selon deux démarches successives:

1) Par report de données publiées dans les annuaires statistiques, de 1970 à 76: ces données sont fournies selon 15 wilayates correspondant à l'ancien découpage administratif de 1964 (cf. Tableau A3 en annexe).

2) Par recueil des données des bilans réalisés au niveau du MUCH de 1979 à 1989. Durant la période 1979 à 1983 les données existent selon les 31 wilayates conformément au découpage administratif de 1974, alors que de 1984 à 1989, les données sont fournies selon les 48 wilayate conformément au découpage administratif de 1984 (cf. Tab.3 et 4 en annexe): donnant la liste des wilayates selon chaque découpage administratif: 1964, 1974, 1984. Voir par ailleurs les cartes correspondantes donnant les limitations territoriales des wilayates selon chaque découpage administratif.

Il apparait que deux années 1977 et 1978 sont sans informations à ce sujet. Les bilans n'ont pu être effectués probablement. Les données relatives aux demandes de permis de construire relevant du secteur privé, ainsi constituées en séries statistiques par Wilaya et par année de 1970 à 1989 (sauf 1977 et 1978), constituent un support quantitatif significatif de la production du logement réalisée par une initiative privée réglementaire. Cet outil va nous permettre, dans le cadre de l'analyse de la pratique sociale de la production du logement, d'appréhender et d'éva-

luer le logement issu donc de l'initiative privée réglementaire.

Cette série statistiques constitue un moyen d'évaluer les demandes de permis de construire enregistrées par wilaya selon 4 périodes successives: 1970 à 1976, puis 1979 à 1983, et de 1984 à 1989 (cf. Tableau A3 en annexe), et selon le niveau national.

Elle nous permet par ailleurs d'estimer les différents indicateurs d'évolution de demandes à travers le temps.

CODESRIA - BIBLIOTHEQUE

TABLEAU 11 : NOMBRE DE DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ENREGISTREES PAR WILAYA DURANT LA PERIODE 1970 à 1974.

TYPE DONNE WILAYATE	DEMANDES ENREGISTREES 1970 à 1974	RANGEMENT WILAYATE SELON ORDRE DECROISSANT	EFFECTIFS DEMAN- DES PAR ORDRE DECROISSANT
CHLEF	2.060	1 ALGER	18.895
LAGHOUAT	1.883	2 SETIF	10.012
BATNA	5.806	3 BATNA	5.806
BECHAR	584	4 MEDEA	5.226
TLEMEN	3.105	5 MOSTAGANEM	4.552
TIARET	834	6 TIZI OUZOU	3.178
TIZI OUZOU	3.178	7 SAIDA	3.136
ALGER	18.895	8 TLEMEN	3.105
SETIF	10.012	9 ORAN	2.868
SAIDA	3.136	10 CONSTANTINE	2.663
ANNABA	2.391	11 ANNABA	2.391
CONSTANTINE	2.663	12 CHLEF	2.060
MEDEA	5.226	13 LAGHOUAT	1.883
MOSTAGANEM	4.552	14 TIARET	834
ORAN	2.868	15 BECHAR	584
TOTAL	67.193	TOTAL	67.193

Source : D'après données brutes du MUCH.

b) Présentation des résultats de l'exploitation des données relatives aux demandes de permis de construire:

1-La période 1970 à 1974 : (cf. Tableau 11)

L'observation de cette période a été réalisée au moyen du tableau 11 suivant, lui-même issu du tableau 3 en annexe. Rappelons que durant cette période le territoire national comprend 15 wilayates (cf. Tableau A3 en annexe). Parmi lesquelles, Alger et Sétif avec respectivement 18.895 demandes et 10.012, occupent les deux premières positions par rapport aux autres wilayates restantes dont les demandes varient de 5.806 et 584 (cf. Tab.11) par le chiffre global des demandes enregistrées, (67.113), la période 1970 à 1974 est celle qui a enregistré la plus faible part (9,83%) des demandes enregistrées sur l'ensemble de la période passée observée : 1970 à 1989 (cf. Tab.14).

2-La période 1975-1983 : (cf. Tab 12 suivant)

Le tableau 12 élaboré à partir du tableau 3 en annexe met en évidence 31 wilayates composant le territoire national durant cette période (cf. Tableau 4 en annexe).

Le nombre de demandes enregistrées globalement est de 151.776.

Le rangement par ordre décroissant des effectifs enregistrés montrent que 3 wilayates se démarquent par un effectif maximum de plus de 10.000 demandes: Sétif 10.973 demandes, Alger 10.609 et Tlemcen 10.255.

Pour le reste des Wilayates, les effectifs varient de 7.479 à 677: ce qui indique une grande diversité de comportement des wilayates dans ce domaine.

TABLEAU 12 : NOMBRE DE DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ENREGISTREE PAR WILAYA DURANT LA PERIODE 1975 à 1983.

TYPE DONNE WILAYATE	DEMANDES ENREGISTREES 1975 à 1983	RANGEMENT WILA- YATE SELON ORDRE DECROISSANT	EFFECTIFS DEMAN- DES PAR ORDRE DECROISSANT
1 ADRAR	677	1 SETIF	10.973
2 CHLEF	2.751	2 ALGER	10.609
3 LAGHOAT	6.615	3 TLEMEN	10.255
4 O.EL BOUAGHI	4.780	4 CONSTANTINE	7.479
5 BATNA	4.605	5 BLIDA	7.062
6 BEJAIA	4.970	6 S.BEL ARBES	6.951
7 BISKRA	4.596	7 TIZI OUZOU	6.674
8 BECHAR	5.020	8 LAGHOAT	6.615
9 BLIDA	7.062	9 DJELFA	6.337
10 BOUIRA	736	10 MASCARA	6.217
11 TAMANRASSET	1.851	11 TIARET	5.866
12 TEBESSA	2.887	12 ORAN	5.640
13 TLEMEN	10.255	13 MEDEA	5.419
14 TIARET	5.866	14 M'SILA	5.349
15 TIZI OUZOU	6.674	15 BECHAR	5.020
16 ALGER	10.609	16 BEJAIA	4.970
17 DJELFA	6.337	17 O.EL BOUAGHI	4.780
18 JIJEL	1.858	18 BATNA	4.605
19 SETIF	10.973	19 BISKRA	4.596
20 SAIDA	2.704	20 MOSTAGANEM	4.350
21 SKIKDA	1.561	21 QUARGLA	2.930
22 S.BEL ARBES	6.951	22 TEBESSA	2.887
23 ANNABA	2.443	23 CHLEF	2.751
24 GUELMA	1.611	24 SAIDA	2.704
25 CONSTANTINE	7.479	25 ANNABA	2.443
26 MEDEA	5.419	26 JIJEL	1.858
27 MOSTAGANEM	4.350	27 TAMANRASSET	1.851
28 M'SILA	5.349	28 GUELMA	1.611
29 MASCARA	6.217	29 SKIKDA	1.561
30 QUARGLA	2.930	30 BOUIRA	736
31 ORAN	5.640	31 ADRAR	677
TOTAL	151.776	TOTAL	151.776

Source : D'après données brutes du MUCH.

3) La période 1984 - 1989 :

Cette observation a été menée à partir du tableau 13 suivant, qui est issu lui-même du tableau 3 de l'annexe.

Dans ce cas les wilayates sont au nombre de 48 (cf. Tableau 4 en annexe), et l'effectif des demandes enregistrées globalement est de 464.255, le plus fort de la période globale observée: 1970-1989.

Le rangement par ordre décroissant des effectifs de demandes enregistrées par wilaya, révèle une plus grande diversité des comportements marqués toutefois par des écarts moins tranchés d'une classe à l'autre.

Dans ce rangement Sétif et Tlemcen occupent les deux premières positions avec respectivement 28.620 et 21.081 demandes enregistrées (cf. Tableau 13).

TABLEAU 13 : NOMBRE DE DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE ENREGISTREES PAR WILAYA DURANT LA PERIODE 1984 à 1989.

TYPE DONNE WILAYATE	DEMANDES ENREGISTREES 1984 à 1989	RANGEMENT WILA- YATE SELON ORDRE DECROISSANT	EFFECTIFS DEMAN- DES PAR ORDRE DECROISSANT
1 ADRAR	4.070	1 SETIF	28.620
2 CHLEF	4.681	2 TLEMEN	21.081
3 LAGHOAT	5.315	3 ALGER	17.434
4 O.EL BOUAGHI	13.498	4 B.B.ARRERIDJ	17.118
5 BATNA	16.525	5 BEJAIA	16.732
6 BEJAIA	16.732	6 MASCARA	16.694
7 BISKRA	8.581	7 BATNA	16.525
8 BECHAR	5.532	8 BLIDA	15.811
9 BLIDA	15.811	9 M'SILA	14.384
10 BOUIRA	11.020	10 O.EL BOUAGHI	13.498
11 TAMANRASSET	6.372	11 MEDEA	12.642
12 TEBESSA	5.162	12 TIZI OUZOU	12.369
13 TLEMEN	21.081	13 TIARET	12.219
14 TIARET	12.219	14 S.BEL ABBES	12.111
15 TIZI OUZOU	12.369	15 TIPASA	11.696
16 ALGER	17.434	16 GHARDAIA	11.083
17 DJELFA	10.306	17 BOUIRA	11.020
18 JIJEL	6.767	18 ORAN	10.598
19 SETIF	28.620	19 EL TARF	10.497
20 SAIDA	4.156	20 EL OUED	10.393
21 SKIKDA	8.066	21 BOUMERDES	10.392
22 S.BEL ABBES	12.111	22 DJELFA	10.306
23 ANNABA	3.807	23 A.TEMOUCHENT	10.272
24 GUELMA	2.881	24 CONSTANTINE	10.133
25 CONSTANTINE	10.133	25 MOSTAGANEM	9.941
26 MEDEA	12.642	26 QUARGLA	9.240
27 MOSTAGANEM	9.941	27 RELIZANE	9.143
28 M'SILA	14.384	28 BISKRA	8.581
29 MASCARA	16.694	29 SKIKDA	8.066
30 QUARGLA	9.240	30 MILA	6.952
31 ORAN	10.598	31 JIJEL	6.767
32 EL BAYADH	5.490	32 TAMANRASSET	6.372
33 ILLIZI	1.799	33 KHENCHELA	6.251
34 B.B.ARRERIDJ	17.118	34 BECHAR	5.532
35 BOUMERDES	10.392	35 EL BAYADH	5.490
36 EL TARF	10.497	36 LAGHOAT	5.315
37 TINDOUF	938	37 TEBESSA	5.162
38 TISSEMSILT	2.138	38 SOUK AHRAS	5.054
39 EL OUED	10.393	39 CHLEF	4.681
40 KHENCHELA	6.251	40 NAAMA	4.575
41 SOUK AHRAS	5.054	41 SAIDA	4.156
42 TIPASA	11.696	42 ADRAR	4.070
43 MILA	6.952	43 ANNABA	3.807
44 AIN DEFLA	3.716	44 AIN DEFLA	3.716
45 NAAMA	4.575	45 GUELMA	2.881
46 A.TEMOUCHENT	10.272	46 TISSEMSILT	2.138
47 GHARDAIA	11.083	47 ILLIZI	1.799
48 RELIZANE	9.143	48 TINDOUF	938
TOTAL	464.255	TOTAL	464.255

Source : D'après données brutes du MUCH.

4) Les indicateurs d'évaluation des demandes enregistrées au niveau national

Le tableau 14 suivant donne l'évolution des demandes selon chaque période d'observation considérée: 1970 à 1974, 1975 à 1983, 1984 à 1989.

TABLEAU 14 : EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE 1978 à 1989 AU NIVEAU NATIONAL.

DONNEE	PERIODE	1970 à 1974	1975 à 1983	1984 à 1989	TOTAL
EFFECTIF DES DEMANDES ENREGISTREES		67.193	151.776	464.255	683.224
%		9,83	22,22	67,95	100

Source : D'après données brutes du MUCH.

Il apparaît que la troisième période qui comporte seulement 6 années sur les 20 années d'observation globale, enregistre la plus forte proportion de demandes de permis correspond à une période d'accélération du phénomène, qui peut s'expliquer en partie par le développement à cette période des lotissements communaux réalisés dans le cadre des réserves foncières communales, et en même temps par l'intervention du nouveau découpage administratif de (1984) qui a multiplié le nombre de communes et par voie de conséquence les territoires ouvrant droit à la constitution de lotissements communaux.

Durant cette période le nombre de communes est passé de 704 en 1983 à 1.541 en 1984 soit la création de 837 communes nouvelles. Par ailleurs, le tableau 15 qui suit donne deux indicateurs significatifs de l'évolution de ce phénomène: le taux d'accroissement annuel constant est de 22,17%, si nous prenons en considération une période de seulement 18 ans d'observation en tenant compte de l'absence d'information des années 1977 et 1978.

TABLEAU 15: LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS ENREGISTRES AU NIVEAU NATIONAL

INDICATEURS DONNEE	D70	D89	Tx d'A. Constant 70 à 89: 20 ans	Tx d'A. Cons tant 70-89 18 ans sans 77/78	Rythme annuel moyen
EFFECTIF DES DEMANDES DE PERMIS	12.454	683.225	22,17	24,92	34161 20 ans 37957 18 ans

lotissements communaux.

Durant cette période le nombre de communes est passé de 704 en 1983 à 1.541 en 1984 soit la création de 837 communes.

Par ailleurs, le tableau 15 qui suit donne deux indicateurs significatifs de l'évolution de ce phénomène: le taux d'accroissement annuel constant est de 22,17%, si nous prenons en considération une période de seulement 18 ans d'observation en tenant compte de l'absence d'information des années 1977 et 1978.

TABLEAU 15: LES INDICATEURS D'EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS ENREGISTRES AU NIVEAU NATIONAL

INDICATEURS DONNEE	D70	D89	Tx d'A. Constant 70 à 89: 20 ans	Tx d'A.Cons tant 70-89 18 ans sans 77/78	Rythme annuel moyen
EFFECTIF DES DEMANDES DE PERMIS	12.454	683.225	22,17	24,92	34161 20 ans 37957 18 ans

Selon les mêmes considérations le rythme annuel et moyen des demandes enregistrées est respectivement de 34.161 à 37.957 demandes par an. Mais dans la réalité le rythme n'a pas été régulier durant toute la période observée.

C'est pourquoi, nous avons élaboré le tableau 16, toujours à partir des données du tableau 3 en annexe, qui donne les demandes enregistrées au niveau national par année: de 1970 à 1989 (cf.tab.16), ainsi que les pourcentages de réalisation par année et les pourcentages de réalisation cumulée par année (cf.tab.16) il apparaît que durant les 10 premières années, les demandes évoluent selon un rythme lent (dépassant à peine les 2%).

De 1980 à 84 nous constatons une faible accélération du rythme, qui devient fort de 1985 à 1989.

Le seuil des 50% des demandes n'est atteint qu'à partir de 1986, où le phénomène est soumis à une plus forte accélération dont les causes principales seraient: l'impact de tous les textes juridiques relatifs à la constitution des coopératives immobilières, ceux relatifs à la promotion immobilières, ceux relatifs à la promotion immobilière (1976 à 1986), et surtout l'intervention de la procédure de régularisation de l'habitat illicite conformément au décret 85/212 du 13.08.1985^{1er} qui a contribué à libérer une demande sociale, longtemps restée muette, et qui s'est traduite sur le terrain par l'émergence d'un cadre bâti particulier: "les constructions illicites" que nous nous proposons d'étudier dans le sous chapitre qui suit.

^{1er}cf.JO. n° /1985 - Régularisation des constructions illicites.

TABLEAU 16: EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS ENREGISTRES PAR ANNEE DE 1970 A 1989 AU NIVEAU NATIONAL.

DONNEE ANNEE	DEMANDES ENREGISTREES	%	% CUMULE
1970	12454	1,82	1,82
1971	18988	2,78	4,60
1972	11479	1,68	6,28
1973	13554	1,98	8,26
1974	10718	1,57	9,83
1975	9481	1,39	11,22
1976	9444	1,38	12,60
1977			
1978			
1979	19730	2,89	15,49
1980	18245	2,67	18,16
1981	24718	3,62	21,78
1982	33032	4,84	26,62
1983	37129	5,43	32,05
1984	46967	6,87	38,92
1985	51330	7,51	46,43
1986	65576	9,60	56,03
1987	73209	10,72	66,75
1988	124478	18,22	84,97
1989	102696	15,03	100,00
TOTAL	683228	100	

Source : D'après données brutes du MUCH.

I.4. Evaluation des constructions dites "illicites"

a) Présentation de la source de données et modalités d'exploitation

Compte tenu de notre objectif "d'évaluation des constructions illicites", il a fallu procéder à une analyse de données que nous avons effectué à partir d'un bilan statistique non publié et auquel nous avons accédé par enquête au niveau de l'actuel ministère chargé de l'habitat et de l'urbanisme; le ministère de l'équipement. Le déroulement de cette enquête a eu lieu en Juin 1990.

A l'issu de cette enquête, nous avons pu disposer de deux documents différents:

1) Un premier document¹²⁶ traduisant un bilan complet en matière d'urbanisme, où parmi d'autres types de données (ZHUN - Lotissement - PUD, etc...) ressort une série relative aux "constructions illicites": ce type de données est le résultat de la mise en oeuvre de la procédure à la régularisation des constructions illicites par application du décret 85.212 du 13.08.1985.¹²⁷

Ce document indique, conformément à un bilan arrêté au 31/12/1988, le nombre de constructions illicites recensées par wilaya, selon deux critères distinctifs:

¹²⁶cf. MUCH : Situation en matière d'urbanisme au 31.12.1988 Ronéo Juin 1989 - P.22.

¹²⁷cf. JD n° -op.cit: : Décret 85.212 relatif à la régularisation des constructions illicites.

1) Constructions destinées à l'habitat ce qui indique que certaines autres constructions illicites sont supposées être destinées à d'autres fonctions.

2) Les constructions régularisées, c'est-à-dire "normalisées" juridiquement.

Les données brutes issues de ce premier document figurent au Tab.A4 en annexe.

2) Un deuxième document, sous forme de tableau, intitulé "suivi de la régularisation des constructions illicites" (cf. tableau A4' en annexe).

Ce tableau présente des données relatives aux constructions illicites. Il juxtapose deux univers statistiques différents mais en rapport l'un avec l'autre:

- L'univers des constructions illicites recensées sur le terrain communal.

- L'univers des dossiers de régularisation déposés et soumis à instruction.

Ces deux univers ne concordent pas toujours car les initiateurs des constructions illicites n'acceptent pas tous pour des motifs différents, de se soumettre à la procédure de régularisation (comme par exemple: cas de la commune de Ouled Chebel).

Chaque univers est différencié selon plusieurs catégories qui ressortent des schémas suivants:

Constructions illicites recensées sur le terrain							
Sur terrain domanial		Sur terrain public agricole		Sur terrain public		Sur terrain privé ¹²⁰	
habitat	autres affectations	habitat	autres affectations	habitat	autres affectations	habitat	autres affectations

LES DOSSIERS DE REGULARISATION INSTRUITS			
Cas à régulariser		Cas à démolir	
Sans aménagement	Avec aménagement	Par la Commune	Par le Constructeur

Les limites relatives à l'univers des constructions illicites recensées: elles concernent le rapport avec notre objet d'étude qui est l'habitat spontané du milieu rural.

1) La typologie présentée permet de distinguer entre constructions édifiées sur terrain public et celles édifiées sur terrain privé, mais n'indique pas si les constructions édi-

¹²⁰cf. HAFIANE: Ouvrage op.cit. où la catégorie de terrain privé est elle-même subdivisée selon 2 catégories: les terrains d'origine Melk et les terrains privés dans le sens du droit positif. P.122.

fiées sur terrain public sont des constructions privées ou des constructions publiques.

2)Elles n'opèrent pas non plus de distinction entre territoire urbain et territoire rural: c'est-à-dire à l'intérieur du périmètre d'urbanisation établis ou en dehors.

3)La même typologie ne permet pas de reconnaître les constructions légales, c'est-à-dire: les constructions édifiées avant la publication des textes réglementaires qui ont étendus la procédure de permis de construire à l'ensemble du territoire communal, des constructions illégales édifiées après la publication de ces textes.

En résumé, les constructions illicites recensées ne permettent pas d'opérer les distinctions suivantes significatives par rapport à notre notion : "d'habitat spontané du milieu rural".

- 1)La construction publique sur terrain public/construction privée sur terrain public.
- 2)Construction en milieu rural/construction en milieu urbain.
- 3)Construction légale/construction illégale.

Pour ce qui concerne l'univers statistique des dossiers de régularisation, le mode de classification fait ressortir une préoccupation principale relative à la gestion urbaine, où la responsabilité de l'institution étatique semble engagée; ceci représente un premier pont par lequel commence à s'établir les rapports entre institutions publiques: le pouvoir central des deux ministères concernés: Ministère de l'intérieur et MUCH, par les communes, et

les acteurs initiateurs des constructions illicites.

La différenciation entre cas à régulariser et cas à démolir réside dans une nécessité de distinguer les constructions "à localisation dangereuse"

ex: constructions sur pipe ou gazoducs, etc... des autres types de localisation.

Tandis que la distinction entre "sans aménagement" et "avec aménagement" représente un moyen d'évaluation de l'indemnité à dégager pour la réalisation des infrastructures diverses: VAD.

Cet ensemble de données, constitue en quelque sorte, un bilan, un tableau de bord, utile à une mise en oeuvre de la gestion courante des espaces sociaux nouvellement créés. La classification des constructions recensées sert à la mise en ordre de la gestion juridique des sols, tandis que la classification des dossiers instruits sert à "une mise en ordre" de la gestion communale courante, aucune préoccupation de planification spatiale n'apparaît. Par ces classifications, la procédure de régularisation de "l'habitat illicite" est perçue comme étant "une opération clôturée"; "une parenthèse fermée", présumant que ce type de phénomène est définitivement arrêté.

Or les résultats de nos travaux en 4ème partie¹²⁹ montrent que le processus provient d'un processus de transformation socio-spa-

¹²⁹cf. Le présent rapport. 4ème partie -Chap.I: Le changement social

tiale toujours en mouvement (cf. les analyses de la 4ème partie). C'est d'ailleurs ce type d'occultation qui risque de développer le cycle de création d'un état de fait, suivi d'une "phase de légalisation" de cet état, sans autre possibilité d'anticipation. L'installation de ce cycle contribue activement à alimenter une conjoncture économique spéculative, liée à une situation de "déréglementation" systématisée.

Au niveau pratique l'effectif de 286.465 constructions illicites recensées contient en supplément, par rapport à la notion d'habitat spontané du milieu rural:

- 1) Des constructions non destinées à l'habitat,
- 2) Des constructions en milieu urbain,
- 3) Des constructions publiques.

Toutefois l'examen du tableau¹³⁰ relatif au suivi de la régularisation des constructions illicites nous a permis de constater que ces cas sont plutôt rares, c'est pourquoi l'effectif de 286.465 constructions illicites peut représenter une quantification approximative de notre phénomène; "Habitat spontané du milieu rural".

Les deux documents ainsi présentés, constituent donc des sources de données largement diversifiées, utilisables selon une multi-

¹³⁰cf. MUCH et Ministère de l'Intérieur. Mise en œuvre du décret 85.212 du 13.08.1985 - Evolution - Ronéo (DEAG et DUA).

plicité d'objectifs.

Pour ce qui nous concerne, nous nous attacherons à exploiter dans sa forme la plus récente: (cf.Tab A4' en annexe). Les données de ce deuxième document, en prenant en compte uniquement la série statistique globale (1ère colonne du tableau A4 en annexe); c'est-à-dire le total des constructions illicites recensées par Wilaya. Ceci correspond à une hypothèse d'évaluation maximale du "phénomène spontané" que nous nous proposons d'appréhender. Le tableau 17 qui suit, explicite donc, les valeurs de ces effectifs par wilaya arrêtés au 2ème trimestre 1989 (cf.Tab.17). A cette date, 286.645 constructions illicites ont été recensées au niveau de l'ensemble du territoire algérien. Les wilayates de Tizi-Ouzou et de Tlemcen occupent les 2 premières positions, avec respectivement: 36.644, et 20.723 constructions illicites observées. Les autres wilayates présentent un écart de variation allant de 16.381 constructions (Mila) à 37 (Sidi-Bel-Abbès): les comportements des wilayates présentent donc une grande diversité en rapport avec les "constructions illicites" (cf.Tab.17). Le phénomène est toutefois observé sur presque la totalité du territoire national à l'exception des 3 wilayates non classées pour non disponibilité d'informations (Tamanrasset-Tébessa-Illizi).

TAB.17: REPARTITION DES CONSTRUCTIONS ILLICITES PAR WILAYA AU SECOND TRIMESTRE 1989

WILAYA	DONNEE	Cnst.ill. val.absol	Cnst.ill. val.relat	Rangement par ordre décroiss WILAYA	EFFECTIF	
1	ADRAR	1002	0,35	1	TIZI OUZOU	36644
2	CHLEF	9308	3,25	2	TLEMEN	20723
3	LAGHOUAT	5269	1,84	3	MILA	16381
4	D.E.BOUAGHI	5337	2	4	BATNA	15154
5	BATNA	15154	5,29	5	BLIDA	14554
6	BEJAIA	7246	2,53	6	CONSTANTINE	13115
7	BISKRA	10007	3,49	7	JIJEL	11717
8	BECHAR	928	0,32	8	ALGER	10815
9	BLIDA	14554	5,08	9	GUELMA	10679
10	BOUIRA	3227	1,13	10	BISKRA	10007
11	TAMANRASSET			11	BOUMERDES	9983
12	TEBESSA			12	CHLEF	9308
13	TLEMEN	20723	7,23	13	SETIF	9240
14	TIARET	451	0,16	14	BEJAIA	7246
15	TIZI OUZOU	36644	12,79	15	OUARGLA	6985
16	ALGER	10815	3,78	16	KHENCHELA	6167
17	DJELFA	4977	1,74	17	D.E.BOUAGHI	5337
18	JIJEL	11717	4,09	18	RELIZANE	5501
19	SETIF	9240	3,22	19	LAGHOUAT	5269
20	SAIDA	920	0,32	20	GHARDAIA	5176
21	SKIKDA	3667	1,28	21	TIPAZA	5003
22	S.B.ABBES	37	1,01	22	DJELFA	4977
23	ANNABA	493	0,17	23	NAAMA	4619
24	GUELMA	10679	3,73	24	SOUK AHRAS	4402
25	CONSTANTINE	13115	4,58	25	ORAN	3862
26	MEDEA	3225	1,13	26	SKIKDA	3667
27	MOSTAGANEM	2155	0,75	27	EL BAYADH	3494
28	M'SILA	2661	0,93	28	B.B.ARERRIDJ	3353
29	MASCARA	1779	0,62	29	BOUIRA	3227
30	OUARGLA	6985	2,44	30	MEDEA	3225
31	ORAN	3862	1,35	31	M'SILA	2661
32	EL BAYADH	3494	1,22	32	MOSTAGANEM	2155
33	ILLIZI			33	MASCARA	1779
34	B.B.ARERRIDJ	3353	1,17	34	AIN DEFLA	1686
35	BOUMERDES	9983	3,48	35	EL QUED	1639
36	EL TARF	371	0,13	36	A.TEMOUCHENT	1105
37	TINDOUF	286	0,10	37	ADRAR	1002
38	TISSEMSILT	722	0,25	38	BECHAR	928
39	EL QUED	1639	0,57	39	SAIDA	920
40	KHENCHELA	6167	2,15	40	TISSEMSILT	722
41	SOUK AHRAS	4402	1,54	41	ANNABA	493
42	TIPAZA	5003	1,75	42	TIARET	451
43	MILA	16381	5,72	43	EL TARF	371
44	AIN DEFLA	1686	0,59	44	TINDOUF	286
45	NAAMA	4619	1,61	45	S.B.ABBES	37
46	A.TEMOUCHENT	1105	0,39		TAMANRASSET	h.classement
47	GHARDAIA	5176	1,81		TEBESSA	h.classement
48	RELIZANE	5501	1,92		ILLIZI	h.classement
TOTAL		286065	100	TOTAL	286065	

I.5. Synthèse: Rôle de l'initiative privée dans la pratique sociale de la production du logement

L'approche de la pratique sociale de la production du logement, nous a permis d'observer, à partir de quatre sources de données différentes le recensement de 1987, les données des logements livrés par le secteur public. Les données de demandes de permis de construire, et les données des constructions illicites, trois phénomènes distincts: la réalisation du logement par le secteur public, celle issue d'une initiative privée réglementaire, et une autre, issue d'une initiative privée non réglementaire.

Cette approche a consisté à montrer la diversité par laquelle la pratique sociale de la production du logement se traduit dans la réalité spatiale.

Le bilan réalisé donc à partir de ces outils statistiques nous a permis d'établir que les logements réalisés globalement durant la période 1963-87 sont au nombre de 1.454.724, les logements réalisés par le secteur public durant la période 1975-89 sont de 843.150 dont 473.037 urbains et 370.113 ruraux. Les demandes de permis de construire ont été évaluées pour la période 1970-1989 à 683.225 - Tandis que les constructions illicites observées au 2ème trimestre 1989 sont de 286.465 (cf. Tableau 18).

Nous remarquerons par ailleurs que les résultats relative à la distribution territoriale (par wilaya) de la production globale du logement, indiquent que toutes les wilayates (à l'exception de celles dont les informations sont non disponibles), sont concer-

nées par les trois types de production du logement: public, privé, réglementaire, et privé non réglementaire.

Les quantités sont variables en fonction des wilayates et des types de production observés.

De ce fait, nous dégagons que le type privé non réglementaire que nous avons assimilé au phénomène nommé HSMA apparaît également comme un phénomène concernant l'ensemble du territoire national. Ce qui indique que l'HSMA n'est pas un phénomène particulier aux régions métropolitaines comme nous le laisse entendre les travaux effectués sur ce thème. Ces régions apparaissent comme des territoires de concentration dominante du phénomène spontané, à travers les données relatives aux wilayates suivantes: Tizi Ouzou, Boumerdes, Alger, Blida, Tlemcen, Mila, Batna, Constantine, Guelma, Béchar.

Bien que présent sur l'ensemble du territoire national, le phénomène spontané apparaît plus dense dans les régions de localisation des grandes villes, notamment au centre et à l'Est du pays. De ce fait, l'HSMA est plus "spectaculaire" dans ces régions.

TABLEAU 18 : ESTIMATION DES DIFFERENTS PHENOMENES PARTICIPANT A LA PRODUCTION DU LOGEMENT

DONNEES PHENOMENES OBSERVES	PERIODES CONCERNEES	E F F E C T I F		
		URBAIN	RURAL	TOTAL
Logements livrés par le secteur public	1975 - 1989	473.037	370.113	843.150
Demande de permis de construire	1970 - 1989			683.225
Constructions illicites recensées	Recensement au 2ème trimestre 1987			286.465

Source: cf. Tableau A1 à A4' en annexe.

Ainsi évalués, les différents phénomènes sont exprimés par des données hétérogènes: logements, demande et construction. Celles-ci ne peuvent être additives dans le but d'une évaluation globale des logements produits selon chaque phénomène.

Cependant la donnée relative aux logements livrés par le secteur public peut-être mise en rapport avec la donnée du recensement 87: les logements globalement produits durant la période 1963-87, pour nous permettre d'estimer par soustraction l'effectif des logements produits par l'initiative privée durant la période écoulée: 1963-87; cet effectif résulterait donc des opérations suivantes:

1) Homogénéisation des effectifs par rapport à la période de référence:

*Les logements globalement produits se réfèrent à la période 75-89.

Si les 1ères limites périodiques: 1963 et 75 peuvent être assimilables, parce que nous supposons que la production publique a débuté avant 1975 mais qu'elle n'a pu être comptabilisée qu'à partir de 1975. Les 2èmes limites périodiques 87 et 89 peuvent être homogénéiser par soustraction des effectifs de logements publics produits en 1988 et en 1989:

$$\begin{array}{r} \text{L88} \quad \quad \quad \text{L89} \\ 843.150 - (68.809* + 56.673*) = 717.668 \text{ logements publics} \end{array}$$

* cf. tableau 7 infra.

2) Différence entre logements globalement produits de 1963-87 et logements produits par le secteur public durant la même période.

$$1.454.724 - 717.668 = 737.056 \text{ Logements privés.}$$

En conséquence, durant la période 1963-87, sur les 1.454.724 logements produits globalement, 717.668 sont issus du secteur public et 737.056 logements seraient issus de l'initiative privée.

Autrement dit, l'initiative privée aurait participé à 50,67% à la production globale du Logement en Algérie.

-Par ailleurs, si, par hypothèse nous assimilons effectifs de demandes de permis de construire à effectifs de logements issus de l'initiative privée, nous serions en mesure d'estimer les logements produits par une initiative privée non réglementaire.

733.056 - (683.225) - (124.478 + 102.696) = 281.005				
Lgts privés	Lgts* privés régle- mentaires 1970-1989	Lgts* privés 1988	Lgts* privés 1989	Lgts privés non réglemen- taires

(*) cf. Tableau 14 et 16 précédents

-Ce résultat d'estimation (281.005 logements privés non réglementaires), est à rapprocher de l'effectif des constructions illicites recensées au deuxième trimestre 1989: 286.465.

Ces chiffres sont d'un ordre de grandeur équivalent.

Le logement privé non réglementaire représenterait donc 38% de l'ensemble des logements privés, et 19,3% de l'ensemble des logements produits globalement durant la période écoulée: 1963-1987.

La question qui reste toujours posée est relative à "l'habitat spontané du milieu rural": peut-on le quantifier? Si nous devons nous appuyer sur les sources de données disponibles que nous

En définitive, si en théorie: habitat spontané du milieu rural et habitat illicite ne sont pas superposables, en pratique et à travers le cas algérien, il se trouve que l'habitat illicite est représenté majoritairement par un cadre bâti localisé hors périmètre d'urbanisation (cf. Enquête des 3 commune), implicitement, si "la notion d'habitat spontané du milieu rural" est une notion qui permet de distinguer dans cet ensemble deux catégories: une catégorie légale par le fait que la loi dans ce domaine ne peut pas être rétroactive, et une catégorie illégale: c'est-à-dire érigée sans permis de lotir et sans permis de construire, la notion de "construction illicite" opère l'amalgame à deux niveaux: entre catégorie légale et catégorie illégale, et en occultant le fait qu'il s'agit surtout de constructions érigées sur terrain rural privé (cf. Tableau A4 et A4' en annexe). C'est pourquoi l'effectif de 281.005 logements non réglementaires qui est à rapprocher de 286.465 constructions illicites recensées, peuvent être considérés comme étant des ordres de grandeur quantitatifs significatifs de ce que nous avons nommé: l'habitat spontané du milieu rural algérien.

L'implication principale, est que: un habitat légal ou légalisé à posteriori, reste, malgré tout, "spontané" dans le sens où, par sa localisation: hors périmètre d'urbanisation et par ses formes: dispersées et éparpillé, il crée de façon irréversible une configuration spatiale en désaccord complet avec celle imaginée et proposée par les instruments de planification en présence: PUD, SNAT, SRAT.

La régularisation juridique offre contrairement aux effets attendus,¹³¹ des conditions de développement plus favorables aux formes spontanées dans le futur; elle restitue aux initiateurs leur rôle d'acteurs socio-spatiaux effectif. Rôle qui ne restera sans doute pas figé à travers le temps, où les stratégies peuvent s'élaborer et se diversifier. Et par un tel processus de diversification "l'habitat spontané du milieu rural" ne pourrait pas être un phénomène homogène et uniforme, contrairement aux perceptions communes où "l'habitat spontané" est assimilé directement à un "habitat de bidonvilles"¹³²: forme spatiale, qui a longtemps été directement liée au processus historique de l'exode rural en Algérie.¹³³

En définitive, l'approche de la pratique sociale de la production du logement en Algérie, durant la période écoulée, nous a révélé que cette production a été déterminée par trois types d'initiatives: l'initiative publique dont le produit a été estimée à 717.668 logements pour la période 63-87, l'initiative privée réglementaire dont le produit estimé est de 456.051 logements et l'initiative privée non réglementaire dont le produit estimé est de 281.005 logements: les proportions respectives étant de: 49,33% - 31,35% et 19,32%.

¹³¹L'effet attendu par les auteurs du décret relatif à la régularisation des constructions illicites, consiste en un arrêt du phénomène spontané/illicite.

¹³²cf. G. MESKALDJI. Ouvrage op.cit.

¹³³cf. Idem - Bissou - T. KASSAB - Ouvrages op.cit.

Par de telles proportions, la pratique sociale de la production du logement apparaît caractérisée par un équilibre relatif entre initiative publique (49,33%) et initiative privée (50,67%). En outre l'initiative privée comporte une proportion non négligeable de logements non réglementaires (38,12%): ce qui indique que "la forme habitat spontané" en tant que forme particulière issue de l'initiative privée, représente un phénomène structurel portant en lui "les germes" d'un développement futur plus ample, phénomène pour qui, les traitements ponctuels¹³⁴ et disséminés¹³⁵ restent inefficaces par rapport à l'objectif de sa maîtrise.

Ces deux principaux aspects: (forte participation de l'initiative privée, dont une part non négligeable est non réglementaire), n'ont pas de signification particulière en soi, mais ils deviennent significatifs dès lors qu'ils sont mis en rapport avec les différents discours développés autour de la crise de l'habitat en Algérie. Ces discours sont représentatifs des perceptions liées à la crise de l'habitat.

Quelles sont les caractéristiques et les perspectives contenues dans ces discours?

C'est ce que nous nous proposons d'aborder à travers le chapitre qui suit.

¹³⁴L'exemple de la procédure de régularisation de l'habitat illicite est représentatif justement d'un traitement ponctuel.

¹³⁵Nous entendons par "traitements disséminés" les actions de restructuration/rénovation souvent proposées pour ce type de formes spatiales - cf. T.KASSAB. Op.cit.

CHAPITRE II : HABITAT SPONTANE ET PERCEPTIONS DE LA CRISE DE L'HABITAT

Il importe tout d'abord de préciser que le concept "habitat vise dans sa signification précise: le logement qui sert d'abri et d'espace de reproduction de la force de travail, mais aussi, l'ensemble des équipements de commerces et services qu'on nomme communément équipements d'accompagnement.¹³⁵

Toutefois les différents discours développés ici autour de la notion d'habitat, ont principalement visé le logement, c'est pourquoi lorsque nous parlons de la crise de l'habitat nous nous référons essentiellement au déficit en termes de logements.

La prise en considération du volet "équipements d'accompagnement" contribuerait à présenter la crise de l'habitat selon une situation plus aggravée encore. Pour l'instant, à travers le discours que nous développerons ici, nous avons choisi d'utiliser le terme "habitat" pour être en cohérence avec les discours précédents, mais il reste évident que nous viserons ainsi, le

¹³⁵cf. D. BENAMRANE - Idem p.13 citant une définition de la notion d'habitation formulée par les Nations Unis in : Principes directeurs d'une politique d'habitation pour les pays en développement. New-York 1977. "L'habitation est non seulement le bâtiment dans lequel l'homme s'abrite, mais aussi ce qui entoure le bâtiment et notamment tous les services, installations et dispositifs dont l'existence est nécessaire ou souhaitable pour assurer l'hygiène physique et mentale, ainsi que le bien être social de la famille et de l'individu. L'habitation n'est pas seulement un abri, elle comprend un certain niveau d'installations et de services qui lient l'individu et sa famille à la collectivité et la collectivité à la région dans laquelle elle se développe et progresse.

logement: en tant qu'objet spécifique de notre recherche.

Dans le cadre de ce chapitre, nous avons jugé qu'il serait opportun d'explicitier le rapport entre habitat spontané et perceptions de la crise de l'habitat en Algérie, dans le but de montrer que ces perceptions en se polarisant sur une pratique de la production du logement issu du secteur public, ont eu tendance à occulter sinon à négliger la pratique de la production du logement issue d'une initiative privée et particulièrement l'initiative privée non réglementaire qui recouvre en pratique le phénomène que nous avons nommé: l'habitat spontané du milieu rural.

En effet, les résultats établis à l'issue du chapitre précédent ont permis de voir que la pratique sociale de la production du logement s'est concrétisée par l'intervention de trois types d'initiatives: l'initiative publique qui a participé à 49,33% à la production globale du logement durant la période écoulée: 1963-1987; l'initiative privée réglementaire à 31,35% et l'initiative privée non réglementaire à 19,32%; par ce constat, l'initiative privée globale (réglementaire et non réglementaire), aurait participé à la production globale du logement à 50,67% ce qui représente une part légèrement supérieure à celle de la part relative à l'initiative publique.

Or, les différentes perceptions relatives à la crise de l'habitat en Algérie ont toutes concourruent pour présenter l'initiative publique comme étant une initiative prépondérante et dominante, et l'initiative privée comme étant une initiative d'appoint dans

le meilleur des cas, et par voie de conséquence une initiative d'ordre secondaire. Le constat par lequel l'initiative privée apparaît comme au moins égale à l'initiative publique, représente un facteur justificatif en faveur d'un changement dans les perceptions de la crise de l'habitat élaborées à ce jour.

Afin de situer d'une part, et de comprendre d'autre part, la signification de ce changement, il conviendrait de présenter tout d'abord ces perceptions, ainsi que les différenciations et les points communs qui les caractérisent.

Pour ce faire, nous développerons ce chapitre selon deux étapes: en premier nous exposerons les perceptions et les aspects par lesquels elles diffèrent l'une de l'autre. Cette analyse montrera les aspects par lesquels la problématique de la crise de l'habitat a évolué. En seconde étape nous expliciterons l'aspect qui reste commun à l'ensemble des perceptions développées, un aspect qui sera indicateur de la "rigidité" par laquelle la problématique de la crise de l'habitat, reste caractérisée.

En conclusion, nous déduirons le rôle méthodologique du concept général: "initiative privée" dans le changement de la problématique de l'habitat en Algérie développée à ce jour.

II.1. Présentation des perceptions de la crise de l'habitat.

Le discours qui a porté sur la crise de l'habitat durant la période passée, se trouve condensé à travers le contenu de 4 ouvrages représentatifs et qui sont les suivants:

- 1) crise de l'habitat perspective de développement socialiste

en Algérie,

2) l'habitat du tiers monde: cas de l'Algérie,

3) l'habitat en Algérie: stratégies d'acteurs et logiques industrielles,

4) le logement un défi.¹³⁷

-Le premier ouvrage tend dans sa logique globale à présenter la forme de structuration des investissements économiques comme un facteur explicatif de la crise de l'habitat.

-Le second montre que "l'élasticité" de la demande sociale du logement contribue considérablement à l'aggravation de la crise de l'habitat.

-Pour le troisième, la crise de l'habitat trouve son origine dans la "rigidité" de l'offre de logement due essentiellement à une insuffisance de la maîtrise de la technologie propre au bâtiment et des travaux publics (BTP).

-Le quatrième ouvrage, explique la crise de l'habitat par la difficile mobilisation des ressources financières.

Dans la réalité, nous pensons que les quatre causes se cumulent et se complètent pour faire de la crise de l'habitat un phénomène complexe en Algérie. Pour mieux les présenter, examinons chacune de ces perceptions et les logiques par lesquelles elles se

¹³⁷cf. D. BENAMRANE pour l'ouvrage n°1,
N. BENMATTI pour le n°2,
SID BOUBEKEUR pour le n°3
et R. HAMIDOU pour le n°4.

cf. Editions respectives in bibliographie.

caractérisent.

II.1-1. Crise de l'habitat et structuration des investissements économiques

L'attitude contenue dans le premier ouvrage op.cité, et qui consiste à expliquer la crise de l'habitat par une inadéquation de la structuration du programme des investissements économiques, se situe dans un contexte historique où la pratique de la politique économique qui prévalait inscrivait le secteur de la construction et de l'habitat à l'intérieur de la catégorie d'investissement relevant du département II qui est celui de la production des biens de consommation. Le département I étant celui des investissements relevant des biens de production; une pratique dans la politique économique inspirée par l'analyse économique marxiste:

"L'approche socialiste distingue généralement au niveau de l'économie le département I, département de production de biens de production, et le département II, celui de la production de biens de consommation".¹³⁰

Par ce mode de structuration des investissements, où ceux du département I sont supposés être prioritaires par rapport à ceux du département II, le secteur de la construction et de l'habitat

¹³⁰cf.D.BENAMRANE - ibidem p.165.

se trouvait relégué à une place de seconde priorité.¹³⁹

En outre, à notre sens, le motif qui consistait à classer le secteur de la construction et de l'habitat parmi les secteurs non prioritaires, résidait dans le fait objectif, que, les matériaux de constructions qui sont des biens situés en amont du secteur, se caractérisaient par une non-disponibilité chronique, vu la faiblesse du tissu industriel du moment.

Néanmoins, le motif formulé pour justifier "la place secondaire" attribuée au secteur de la construction et de l'habitat, restait la structuration du programme des investissements en département I et département II; et l'auteur de ce premier ouvrage s'inscrit en relation contradictoire avec cette pratique, il écrit notamment: "il importe de rejeter toutes approches qui font de ce secteur, (construction et habitat) un secteur induit, assisté, résiduel, secondaire, social dans le sens péjoratif du terme comme il importe de valoriser le secteur éminemment social mais également en tant que secteur dynamique de l'économie".¹⁴⁰ Le contenu de l'ouvrage s'articule selon trois parties. La première est une présentation des fondements théoriques relatifs à son choix, la seconde comporte une évaluation des besoins en logements à l'horizon 2000 sur la base du critère démographique,

¹³⁹Cette échelle de priorité se justifiait dans le cadre d'une perspective de développement économique auto-centrée où les biens de productions sont des biens stratégiques dans cette perspective.

¹⁴⁰cf.D.BENAMRANE - Ibidem - p.170 à 171.

et la troisième, est une mise en cohérence entre besoins en logements et organisation technico-territoriale du secteur public de la production du logement.

Cet ouvrage symbolise pour nous l'expression d'une première "inquiétude" en rapport avec la crise de l'habitat en Algérie. Une inquiétude qui est cependant teintée d'un optimisme considérable que traduit un verbe qui se veut "vainqueur" de tous les déterminismes.

II.1-2. Crise de l'habitat et élasticité des besoins en logements

Ce rapport est mis en évidence par le second travail op cité, l'auteur s'inscrit dans la même démarche théorique que celle de D.BENAMRANE, dont la préoccupation majeure est de procéder à une réhabilitation/promotion du secteur de l'habitat au niveau de la pratique de l'économie politique en présence: "la nécessité de considérer l'habitat non seulement dans sa dimension sociale mais aussi dans sa dimension économique, est l'un des axes principaux de l'ébauche de solution de problème qu'il constitue. En effet, tant que les pouvoirs publics n'en sont pas convaincus, l'habitat restera marginalisé dans les préoccupations de développement".¹⁴¹

Par cette formulation l'auteur traduit une prise de conscience par laquelle la crise de l'habitat, constituée par son ampleur, un frein au développement économique escompté.

¹⁴¹cf.N.BENMATTI - Ibidem p.256.

Il se situe, comme l'auteur de l'ouvrage exposé ci-dessus, dans un champ théorique qui inscrit sa proposition de changement au niveau d'une opinion propre à la classe politique dirigeante. La nature du changement proposé est pratiquement d'ordre technique.

Le point novateur de ce second ouvrage, réside précisément dans une vision portée sur la notion "de besoins" en logements qui est tout à fait différente de celle du premier ouvrage. Pour cette auteur "le besoin" en logements d'une société donnée, reste certes lié au critère démographique mais selon des variations qui ne sont pas toujours maîtrisables à partir d'une évaluation normative aussi complète qu'elle puisse être, autrement dit, le concept de besoin en logement est un concept dont le contenu varie d'un groupe social à l'autre, mais aussi dans le temps et dans l'espace. Pour l'auteur, les besoins en logements sont en augmentation continue et accélérée, et c'est pourquoi il propose d'agir sur la croissance démographique qui est à l'origine de l'expression première des besoins. D'où sa proposition de mise en oeuvre d'une politique d'espacement et de limitation des naissances: "un plan d'action national pour juguler l'accroissement démographique".¹⁴²

Par cet aspect, l'auteur montre que quel que soit l'effort consenti pour rendre performant le secteur public de la

¹⁴²cf. N. BENMATTI - Ibidem p.253

construction, la crise persisterait car les besoins changent en fonction des changements de la formation sociale considérée.

II.1-3. Crise de l'habitat et "rigidité" de l'offre de logements

La relation entre crise et offre est explicitée par l'auteur du troisième ouvrage (op.cité): "l'habitat en Algérie"¹⁴³ dans lequel il explique que la crise de l'habitat a tendance à s'aggraver en partie, à cause d'une offre de logements qui s'avère de plus en plus limitée, voir à ce propos les décalages entre programmes décidés et effectifs de logements réellement livrés au cours d'une période donnée.¹⁴⁴

Cette limitation de l'offre est due à une insuffisance du processus de production de logements dont la technologie utilisée est une technologie non maîtrisée par les acteurs de ce processus. La proposition d'action de l'auteur se situe au niveau de l'appareil productif en présence, qu'il s'agit de rendre performant. Il écrit: "certes, la crise résulte d'un déficit accumulé de logements depuis l'indépendance, mais ce déficit s'aggrave et atteint un seuil critique en raison même de l'incapacité de l'offre non seulement à répondre à la demande, mais aussi à réaliser les constructions prévues".

Par sa recherche, l'auteur introduit la dimension "technologique" à la problématique de l'habitat. La technologie mise en oeuvre

¹⁴³cf. SID BOUBEKEUR - op.cité.

¹⁴⁴cf. Ibidem - Tab.I-3 et I-4 p.34 et 35.

par l'appareil productif en présence est inadaptée à la société utilisatrice, le choix n'est pas neutre dans la mesure où il implique des formes particulières de rapports sociaux de production; il écrit "Le travailleur est presque toujours inséré dans un groupe ou une équipe, il n'est qu'un élément d'un système et la production le résultat des interrelations de ce système. Il fait ainsi l'apprentissage non seulement de son travail, des règles et des normes de l'entreprise, mais aussi de l'interdépendance des rôles et des savoir-faire". Le travailleur "intérieurise" la technologie proposée et tend à la réinterpréter à travers son travail selon des normes et des résultats tout à fait différents de ceux prévus par les concepteurs de la technologie elle-même. D'où la nécessité de relativiser les notions de rendement ou productivité dont la signification ne peut être établie qu'en relation avec la société de référence. La performance du procès de production, visée par l'auteur, doit être atteinte, par action sur le choix de technologie, qui suppose une définition de ce que doit être la technologie appropriée à la société utilisatrice, et par action à la fois, sur les acteurs producteurs dans ce procès, en l'occurrence; les travailleurs du BTP: "développer le savoir-faire" dans le domaine de la construction par une transmission codifiée des connaissances, d'une part, et réaliser des choix technologiques selon "un schéma de relations entre pays industrialisés et pays en voie de développement" centré sur le concept de co-développement technologique, d'autre part.

L'apport supplémentaire de cet ouvrage réside à travers l'introduction dans le discours sur l'habitat, de la notion de "demande sociale" du logement, une notion différente de celle du besoin, qui est un concept trop général.

La notion de "demande sociale" est en effet l'expression de besoins solvables ou potentiellement solvables, et dont l'évaluation s'établit sur la base du critère relatif au revenu des habitants.

II.1-4. La crise de l'habitat et la difficile mobilisation des ressources financières

Le quatrième ouvrage op.cité: "Le logement un défi"¹⁴⁵ met en évidence la relation qui existe entre crise de l'habitat et mobilisation des ressources financières.

L'auteur traduit une préoccupation de "capitalisation" financière nécessaire à la mise en oeuvre du procès de production du logement. Elle suppose une organisation de la mobilisation à travers l'espace temps. D'où une évaluation des besoins en logements jusqu'à l'horizon 2010, qui représente une période classique de planification à long terme, et d'autre part une recherche de sources de financements qui oriente l'auteur vers une utilisation du concept de "demande sociale" qui fait glisser implicitement la problématique de l'habitat, de l'objectif de satisfaire les besoins sociaux à un objectif plus restreint, mais

¹⁴⁵cf. R. HAMIDOU - op.cit'.

plus précis qui est celui de la satisfaction de la demande solvable.

Par ces aspects, l'auteur s'inscrit dans une perspective d'amélioration de l'offre de logement, mais cette fois-ci par action sur la ressource financière.

II.1-5. Evolution de la perception de la crise et conjonctures socio-économiques

Les aspects par lesquels la perception de la crise a évolué sont donc de quatre ordres: le premier est en rapport avec le mode de structuration du programme des investissements; et la place prioritaire que doit occuper le secteur de la construction et de l'habitat.

Le second concerne la demande sociale qui a tendance à s'intensifier, à s'accélérer et à se diversifier dans le temps, c'est pourquoi il s'agira d'intervenir sur l'origine première de cette demande qui est la croissance démographique.

Le troisième concerne une action pour une maîtrise de la technologie en vue de rendre le secteur de la production performant.

Le quatrième porte sur une nécessaire maîtrise de la ressource financière et de l'organisation de sa dépense à travers l'espace-temps.

De ce fait, nous pouvons remarquer que la problématique de l'habitat s'est successivement enrichie et présente ainsi une dynamique interne à sa propre évolution.

Nous remarquerons, toutefois, que cet enrichissement théorique ne s'est pas réalisé de façon indépendante et autonome des contextes politico-économiques qui prévalaient.

En effet, l'ouvrage de D.BENAMRANE exposé ci-dessus en II.1-1. et édité en 1980, correspond à notre avis, à une réflexion engagée et amorcée trois ou quatre années auparavant. Et ceci à partir d'un constat rendu possible grâce aux données publiées du recensement de 1977, et qui mettaient en évidence un état de surpeuplement des villes et de certains grands quartiers de grandes villes (ex. La Casbah/Alger - Sidi Houari/Oran et Sidi Amar/Annaba) dépassant le seuil du tolérable. C'est aussi la période où les décideurs de la classe politique osent adopter des positions plus diversifiées, ce qui entame à ce stade déjà la forme monolithique de la pensée centraliste du moment.¹⁴⁶

Le second ouvrage de N.BENMATTI présenté au chapitre II.1-2. et édité en 1982 s'inscrit dans un contexte où le constat d'incohérence, entre effectif de logements décidés, programmés, et effectifs de logements réellement livrés devenait régulier. Le même contexte se caractérise par ailleurs par diverses tensions dues principalement aux effets sociaux de la crise, traduit par un absentéisme chronique des travailleurs d'entreprises mais aussi par l'émergence de mouvements sociaux-extrémistes.

¹⁴⁶cf. ONAS - La question du logement à Alger: actes des journées sur l'habitat urbain 19/20 Mars 1976 OPU 1977.

Le troisième ouvrage présenté en II.1-3., et édité en 1986, se situe dans un contexte où le bilan de l'intervention des entreprises multinationales depuis 1980, devenait possible à réaliser. Ce bilan a permis une prise de conscience des enjeux politico-économiques suscités par l'importation technologique qui ne réalise pas de façon "mécanique" le transfert de la technologie.

Pour ce qui est du quatrième ouvrage de R.HAMIDOU, présenté en II.1-4. et dont l'édition date de 1989, son contenu correspond à un contexte politico-économique où les ressources financières nationales se trouvent considérablement réduites du fait de l'effondrement des prix de vente des hydrocarbures; l'Algérie tirant 90% de ses ressources de la vente de ces produits.

Il apparaît donc que chacun des thèmes développés en rapport avec la crise de l'habitat, est fonction des problèmes sociaux du moment dont la succession traduit le mouvement historique de la société algérienne: un mouvement dans lequel pratique sociale et perception théorique se déterminent l'un l'autre, au point où il devient difficile d'en établir les frontières respectives.

Par l'explication des différenciations internes au discours développé autour de la crise de l'habitat nous avons ainsi vu, en quoi la problématique de l'habitat a évolué. A présent, il conviendrait d'examiner en quoi ce discours reste toutefois uniforme et constant à la fois, et à quel niveau se situerait notre contribution à l'enrichissement de la problématique de l'habitat.

II.2. Le caractère commun des perceptions de la crise de l'habitat

Le caractère commun du discours sur la crise de l'habitat réside dans l'idée selon laquelle le secteur public de la production du logement reste l'acteur principal, qu'il s'agit de promouvoir, ou en lui affectant un meilleur ratio d'investissement, ou, en le soulageant de la pression démographique ou encore, en lui injectant des technologies "appropriées" et enfin, en mobilisant pour lui, des ressources financières: l'initiative publique est conçue comme étant une initiative dominante dans l'acte de construire et de résoudre la crise. Une place prépondérante est donc accordée à l'initiative publique: ceci constitue le pressupposé théorique de base commun à l'ensemble du discours sur la crise de l'habitat.

Ce type de discours est toutefois nuancé d'un ouvrage à l'autre, et c'est pourquoi nous avons jugé utile de mettre en évidence ces nuances qui sont elles-mêmes significatives de changements historiques: nous ferons, en premier un exposé d'une vision "pure et dure" concernant l'initiative publique impliquée dans l'acte de production du logement.

En second point, nous exposerons les visions moins rigides, pour ce qui est de la contribution de l'initiative privée auprès d'une initiative publique conçue comme étant de toutes manières dominante et prépondérante.

II.2-1. Le secteur public de la construction, seul et unique acteur à promouvoir

*La conception qui consiste à présenter le secteur public comme devant être l'acteur unique de la production du logement, est celle qui est développée à travers l'ouvrage de D.BENAMRANE présenté en II.1-1.

Pour l'auteur, le secteur public et par voie de conséquence l'initiative publique en tant que source de prise de décisions, doit être la seule habilitée à engager le processus de production du logement, et à en contrôler l'affectation et l'utilisation, d'ailleurs pour lui le monopole public devrait se situer au niveau de trois domaines complémentaires relatifs à l'habitat :

- 1) celui de la production des matériaux de constructions,
- 2) celui de la production du bien logement,
- 3) et celui de son appropriation.

Par ces aspects, la privatisation n'est tolérée à aucun de ces domaines. Elle est supposée être source de "désocialisation": pour l'auteur qui a préfacé l'ouvrage¹⁴⁷ "l'auteur (de crise de l'habitat) prend courageusement position en faveur du logement social et contre toute politique de l'habitat qui serait discriminatoire et livrée aux forces du marché. Ce moyen de consommation qui est l'habitat peut conduire à des transformations de comportements culturels et politiques de la population dans un

¹⁴⁷cf. A.BENACHENOU - In préface de l'ouvrage : Crise de l'habitat de D.BENAMRANE - op.cité - p.5 à 9

sens pas toujours favorable à la socialisation des individus".¹⁴⁰

A notre sens, cette interprétation relative à la politique de l'habitat, emprunte un raccourci théorique où processus de production du logement est confondu avec un autre niveau tout à fait distinct, qui est celui de la politique de la distribution du logement. Il est d'ailleurs facile de remarquer que dans différents pays où le processus de production est principalement pris en charge par l'initiative privée, et où, une politique en faveur du logement social est réellement pratiquée.

Par contre, nous pouvons tout aussi remarquer que le monopole sur le processus de production ne garantit en rien une mise en oeuvre d'une politique en faveur du logement social, qui consiste à garantir à partir d'un système de distribution du parc logement, la satisfaction du besoin en logement à tous les groupes sociaux. Les demandeurs ne disposent pas d'un capital financier suffisant, qui leur permette de réaliser par eux-mêmes leur logement.

Dans ce cadre théorique, le secteur public de la construction est perçu comme le "bras" réalisateur du modèle socialiste: "tant que ce débat de fonds tardera à intervenir, le secteur du bâtiment et des travaux publics, combien même pense-t'on pouvoir le contrôler grâce à la socialisation des activités en amont continuera à constituer "ce paradis" incontrôlable et incontrôlé, où pourront se rassembler, s'abriter, se recycler, s'accumuler, s'organiser, se développer et se défendre, les capitaux nationaux prélevés,

¹⁴⁰cf. Idem - p.7.

légalement ou non, sur les ressources nationales fructifiées directement ou non, capitaux destinés en dernier ressort à asseoir la base stratégique de repli ou d'offensive du secteur privé dans la bataille sournoise qu'il livre au secteur socialiste".¹⁴⁹ A travers ce texte, il apparaît clairement que le secteur privé, sa présence, ne peut en aucune façon être concilié avec celle du secteur public: l'initiative publique, pour qu'elle puisse exister et se développer, devrait exclure complètement l'initiative privée.

II.2-2. Relation de "coexistence pacifique" entre un secteur privé secondaire et un secteur public dominant

Cette attitude théorique, qui ressort du discours sur la crise de l'habitat est commune aux trois autres ouvrages examinés en (II-1-2. II-1-3; et II-1-4) où le secteur privé est conçu comme un acteur participant à la mission de production massive du logement et où ni l'option de la centralisation de l'acte de construire par l'état, ni l'option d'une industrialisation massive, ne sont remises en cause par les auteurs.

Si l'auteur "de crise de l'habitat"¹⁵⁰ intègre le secteur privé dans sa conception, il le fait principalement au niveau de deux domaines distincts: celui de l'appropriation du logement d'une part et celui de la production dans un cadre de coopératives, d'autre part:

¹⁴⁹cf. D. BENAMRANE - Idem - p. 180.

¹⁵⁰cf. N. BENMATTI - op. cit.

1) "Le droit d'accession à la propriété individuelle du logement familial"

2) "encourager tout citoyen désireux de construire un logement individuel de le faire".¹⁵¹

Alors que l'auteur de "habitat en Algérie"¹⁵², intègre lui, le secteur privé essentiellement pour sa participation effective dans la pratique sociale par référence à ce qu'il appelle l'habitat traditionnel (ex. l'habitat kabyle), mais aussi pour un autre type de participation dans le cadre de la petite et moyenne industrie, le secteur privé aurait un rôle de sous-traitant avec le secteur public de la production du logement; il écrit notamment: "L'extension et l'intégration d'un puissant secteur nationalisé ne nuisent en rien à l'essor du secteur privé, au contraire l'élargissement des activités du secteur nationalisé réclame davantage de fournitures, de services, de productions annexes venant du privé".¹⁵³

Tandis que l'auteur de: "le logement un défi"¹⁵⁴, opère l'introduction du secteur privé; d'abord au niveau du constat; il n'occulte pas la participation du secteur privé: "les secteurs

¹⁵¹ cf. N. BENMATTI. op.cit. - p.196 - Citant la Charte Nationale 1976 et p.199 et 200 citant la note relative à l'habitat publiée in JO du 09.02.77, relative à la création des coopératives immobilières.

¹⁵² cf. SID BOUBEKEUR - op.cité-

¹⁵³ cf. Idem - p.196- L'auteur citant J. PENNEFF, Industriels algériens C.R.E.S.M. - Edit CNRS 1981.

¹⁵⁴ cf. R. HAMIDOU - op.cité.

public et privé n'ont livré que 45.000 logements en 1978".¹⁰⁰

Ensuite au niveau de la perspective d'avenir où le rôle du secteur privé est envisagé selon deux types d'interventions bien distinctes, la première est celle qui est liée à l'autoconstruction et la seconde concerne la participation du capital étranger à la réalisation des programmes d'habitat étatiques: "une meilleure organisation de l'aide à l'autoconstruction afin de la rendre plus efficace..." et "l'action d'origine extérieure".

En définitive nous pouvons déduire que pour les trois auteurs ainsi étudiés, le secteur privé est toléré au titre d'un rôle complémentaire, en tant qu'acteur particulier, participant à la résolution de la crise de l'habitat dont les facettes sont diverses et multiples. L'étude des quatre ouvrages a montré par ailleurs que le discours sur la crise de l'habitat a évolué selon le déroulement historique d'un mouvement d'idées allant de la position la plus dure, qui ne "tolère" aucune participation du secteur privé, à la position la plus flexible où le secteur privé acquiert au fil des nuances, une place de plus en plus importante mais qui reste délimitée à des domaines précis. Pour l'ensemble du discours le secteur public doit demeurer un secteur dominant notamment au niveau du procès de production du logement. Au plan théorique, le secteur privé est intégré par une simple opération additionnelle, au titre d'un moyen par lequel la structure de production principale (le secteur public) est consolidée et ren-

¹⁰⁰cf. Idem - p. 10.

forcée. A aucun moment, l'intégration du secteur privé n'est vu comme étant une source de reconsidération et de remise en cause complète du rapport entre secteur public et secteur privé dans la problématique globale relative à l'habitat. Celle-ci évolue, mais de façon interne sans remettre en cause l'axiome de départ et qui consiste à accorder la place et le rôle prépondérant⁶ au secteur public.

Cet axiome est révélateur d'une conception centraliste de "l'acte de construire" à laquelle se greffe une autre conception aussi centraliste, qui est celle de "l'organisation de l'acte de construire"; (la division du travail sectorielle); qui est à distinguer en même temps de l'organisation de l'occupation du sol: l'aménagement spatiale. Trois domaines différents, qui dans la pratique, ont tendance à se "chevaucher" et à se confondre. Parallèlement, ce même axiome révélateur d'un débat qui reste toujours latent dans le domaine de l'habitat et selon lequel secteur public et secteur privé sont en relation d'opposition/exclusion. Le premier en tant que symbole acteur d'un projet social conforme au modèle socialiste le second représentatif d'un symbole acteur d'un projet social libéral.

Or la pratique sociale de la production et de l'appropriation du logement apparaît à travers le constat/analyse opérée au chapitre I de cette partie, comme une pratique où secteur public et secteur privé participent presque à égalité dans le processus de production, et que le secteur privé est dominant dans la structure

d'appropriation. De surcroît, nous avons observé que la production de logement issue d'une initiative privée non réglementaire, c'est-à-dire occultée pendant longtemps, représente un ratio de 19% de la production globales, ce qui indique que le phénomène n'est ni résiduel, ni ponctuel et encore moins marginal. Ce constat montre que le domaine de l'habitat doit être analysé dans ses multiples dimensions: économique, technologique mais aussi sociologique et historique. Le discours semble avoir privilégié une vision "économisciste" de l'habitat en accordant le rôle dominant au secteur public.

Or, dans la pratique, nous avons pu constater que le secteur privé reste présent durant toute la période d'observation, ce qui est non seulement un secteur d'accumulation du capital, mais aussi un secteur de mobilisation des savoir-faire et des initiatives en matière d'organisation de la production du logement et d'organisation de l'espace en même temps. Ignorer cet aspect consisterait à occulter la dimension sociologique de la crise dont l'implication directe est le développement d'une production de logements issue d'une initiative privée qui resterait libre de se soumettre à toute réglementation en la matière.

II.2-3. Pour une perspective de prise en charge réelle de l'initiative privée et d'un rôle régulateur du secteur public

Compte tenu du constat relatif à la pratique sociale de la production du logement, et compte tenu, en outre du processus engagé de libéralisation économique et politique de la société

algérienne; ne faut-il pas déplacer le débat du couple organisé selon l'articulation public/privé, vers un autre type de couple articulé selon les catégories productif/spéculatif, et de ce fait ouvrir la problématique de la crise de l'habitat sur une perspective décentralisatrice de la décision de "l'acte de construire", par laquelle peuvent s'opérer des interventions multifor- melles, résultant d'acteurs différenciés, par leur statut juridique, mais aussi par les stratégies respectives qu'ils développent. Dans ce cadre, le rôle du secteur public ne devrait-il pas être, non pas tant de produire massivement du logement, mais surtout de garantir une disponibilité de matériaux de construction sur le marché national, de réguler et organiser l'occupation du sol par l'ouverture d'un marché foncier et d'opérer toutes actions rectificatrices des effets négatifs de la loi de l'offre et de la demande auprès des groupes sociaux vulnérables? Parmi ces types d'actions, doit figurer la promotion du logement social par l'Etat.

Autrement dit identifier et reconnaître la présence considérable du secteur privé afin de le gérer au mieux et d'assurer toutes les actions de régulation sociale nécessaires. Ce qui représente d'ailleurs tout un programme, à ne pas confondre avec une politique du "laisser-faire" où les régulations à terme sont supposées se réaliser par le simple fait du fonctionnement de la

loi de l'offre et de la demande.¹⁵⁶

Cette vision des choses, peut en effet entraîner la généralisation d'une situation de déréglementation¹⁵⁷ favorisant les comportements spéculatifs au détriment des comportements productifs. En conséquence, ne faut-il pas promouvoir une politique de l'habitat dont l'objectif fondamental serait d'inciter les différents acteurs sociaux en présence à des comportements plutôt productifs?

Conclusion

-L'analyse de la pratique sociale de la production du logement nous a permis de déterminer la place relative de l'habitat spontané du milieu rural en tant que production issue d'une initiative privée non réglementaire voire non réglementée. Cette étude nous aurait permis globalement de tenter une réponse à la question de: combien? 19% des logements produits globalement durant la période 1963-89 est la part estimée des logements "spontanés", ce qui permet de supposer que le phénomène "spontané" n'est ni marginal, ni résiduel, il constitue une part considérable dans la pratique sociale de la production du

¹⁵⁶cf. G. EL KADI- L'urbanisation spontanée du Grand Caire -op.cito-
Où la politique de "l'Infitah" (libéralisation) est présentée comme une politique de laisser-faire libéral appliquée au domaine de l'habitat. p.231 à 247.

¹⁵⁷cf. R. SCHOONBRODT : Essai sur la destruction des villes et des campagnes- Edit.: architecture + recherche / P.MARDAGA 1987
Pages 8 et 9.

logement.

-Par ailleurs l'analyse des différentes perceptions de la crise de l'habitat en Algérie, nous a permis de constater que la place réservée à l'initiative privée dans le discours sur l'habitat, constitue une place tout à fait secondaire - dans une perspective où l'initiative publique doit jouer le rôle prépondérant. Ce qui représente un résultat théorique en "décalage" relatif avec le résultat sur la pratique sociale de la production du logement révélée précédemment.

Compte tenu de ce constat, nous proposons d'apporter un nouvel enrichissement à la problématique de l'habitat par son ouverture sur une conception de prise en charge réelle de l'initiative privée et sur une révision du rôle du secteur public dont la mission devrait s'orienter vers des objectifs de régulation sociale au détriment des objectifs de production massive. Par cette démarche l'ensemble des acteurs initiateurs de la production du logement, sont identifiés et leurs stratégies explicitées, et de ce fait les chances de développement d'un habitat "spontané" (voire non réglementaire) réduites.

