

32-720-20-1 754/4044

MINISTÈRE DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITÉ FERHAT ABBAS - SÉTIF
FACULTÉ DES SCIENCES DE L'INGÉNIEUR

MÉMOIRE

Présenté par

ATOUI Saïd

Pour obtenir le titre de **Magister**
du département d'ARCHITECTURE

PROBLÉMATIQUE DE L'URBANISATION
SPONTANÉE EN ALGÉRIE
(CAS DE SÉTIF)



Date de soutenance : 04 mars 2000

Devant le jury composé de :

Président :	Mr. T. SAHNOUN	M. C. Université de Constantine
Rapporteur :	Mr. A. TACHRAFT	Prof. Université de Sétif
Examineurs :	Mr. A. HAFIANE	M. C. Université d'Annaba
	Mr. A. AMMICHE	C. C. Centre Universitaire de M'sila
	Mr. A. DJEMILI	C. C. Université de Sétif

Année 1999/2000

SOMMAIRE

• INTRODUCTION GENERALE	1
• PROBLEMATIQUE	3
• PRESENTATION DU THEME	6
• METHODOLOGIE D'APPROCHE: DEMARCHE	8

PARTIE 1

GENESE DE L'HABITAT SPONTANE

Chapitre I: L'HABITAT SPONTANE: UNE REALITE INCONTOURNABLE

•Introduction	10
I.1.Les causes de son apparition	11
I.2.Les conditions d'apparition et de croissance de l'habitat spontané dans les pays sous-développés	11
I.3.Ses caractéristiques	12
•Conclusion	14

Chapitre II: L'HABITAT SPONTANE DANS UNE PERSPECTIVE INTERNATIONALE

•Introduction	15
II.1.Sa localisation	16
II.2.L'habitat spontané en tant que produit d'une croissance urbaine accélérée	
II.3.Cas de villes à croissance rapide	19
II.3.1. Au Maghreb: Le Caire (Egypte)	21
Tunis (Tunisie)	22
Salé / Tabriquet (Maroc)	24
II.3.2. En Amérique Latine: Mexico (Mexique)	29
Sao Paulo (Brésil)	29
Lima (Pérou)	31
•Conclusion	31

Chapitre III: PERCEPTION DE L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE

•Introduction	33
III.1.Les bidonvilles	34
III.2.Les constructions en dur	34
•Conclusion	35

Chapitre IV: DEFINITIONS DE L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE: DENOMINATIONS

•Introduction	36
IV.1.Le non planifié	36
IV.2.L'informel	37
IV.3.L'illicite/l'illégal	37
IV.4.Lesous équipé	37
IV.5.Le sous intégré	38
•Conclusion	38

Chapitre V: TYPOLOGIE DE L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE

•Introduction	39
V.1.L'habitat précaire ou bidonville	39
V.2.L'habitat spontané en dur	40
V.2.1.l'urbain	41
V.2.2.le périurbain	41
•Conclusion	41

PARTIE 2

LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIERE D'URBANISME ET D'HABITAT EN ALGERIE

Chapitre I: LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

•Introduction	42
I.1. Processus d'urbanisation: continuité et rupture	42
I.1.1. Un processus ancien: colonial	42
I.1.2. Renforcement de l'armature urbaine	43
I.1.3. Les périphéries: nouvelles formes urbaines	43
I.2. Développement économique	44
I.2.1. La politique industrielle	44
I.2.2. La politique agricole et du monde rural	45
I.3. La politique d'aménagement urbain	46
I.3.1. Les objectifs	46
I.3.2. Les règles relatives à l'utilisation de l'espace	48
•Conclusion	49

Chapitre II: LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIERE D'HABITAT

•Introduction	49
II.1. L'héritage et les premières mesures	50
II.2. Les programmes et les réalisations	50
II.2.1. Le secteur publique	50

II.2.2. Le secteur privé	52
II.3. Estimations des besoins en logements	53
•Conclusion	55

PARTIE 3

LA VILLE DE SETIF ET SON DEVELOPPEMENT URBAIN

Chapitre I: L'HISTORIQUE DE LA VILLE DE SETIF ET DE SON DEVELOPPEMENT URBAIN

•Introduction	57
I.1. La période pré-coloniale: (avant 1830)	57
I.2. La période coloniale: (1830-1962)	58
•Conclusion	66

Chapitre II: PHYSIOLOGIE DE LA VILLE

•Introduction	66
II.1. Le cadre physique	67
II.1.1. Site et situation	67
II.1.2. Le Relief	69
II.1.3. Le climat	69
II.2. Le cadre social. (Humain)	70
II.2.1. Le contexte démographique	70
II.2.2. Le contexte socio-économique	73
II.3. La physionomie de la ville	78
II.3.1. Découpage de la ville en quartiers	81
II.3.2. Les caractéristiques générales des quartiers de la ville de Sétif	86
•Conclusion	89

Chapitre III: TYPOLOGIE DE L'HABITAT DE LA VILLE DE SETIF

•Introduction	90
III.1. Redéfinition de la typologie existante	91
III.1.1. Le traditionnel	92
III.1.2. Le contigu européen	92
III.1.3. La villa	93
III.1.4. Le collectif	93
III.1.5. Le recasement	94
III.1.6. L'habitat épars	94
III.1.7. L'habitat des lotissements réglementés (planifié)	95
•Conclusion	95

PARTIE 4

L'HABITAT SPONTANE DANS LA TYPOLOGIE DE L'HABITAT A SETIF

Chapitre I: FORMES D'HABITAT SPONTANE A SETIF

•Introduction	96
I.1. L'habitat des lotissements réglementaires (planifié)	96
I.2. L'habitat spontané (informel)	97
I.2.1. l'habitat semi-rural	97
I.2.2. Le bidonville	98
I.2.3. l'habitat spontané en dur	98
I.3. Caractéristiques de l'habitat spontané en dur	100
I.3.1. l'habitat spontané urbain	100
I.3.2. l'habitat spontané péri-urbain	104
I.4. Localisation des quartiers d'études	106
I.5. Présentation des quartiers d'études	107
I.5.1. Quartier KAABOUB	108
I.5.2. Quartier YAHIAOUI	118
I.5.3. Centre ABID ALI	128
I.5.4. Centre d'EL HASSI	134
I.5.5. Centre de CHOUF-EL-KEDDAD	139
•Conclusion	142

Chapitre II: ETUDE DE LA POPULATION

•Introduction	143
II.1. Processus migratoire et origines géographiques: <i>de l'exode rural à la mobilité intra-urbaine.</i>	143
II.1.1. Périodes d'installation des familles	143
II.1.2. Origine géographique des familles	144
II.1.3. Les raisons de migration et les répercussions sur l'espace urbain	146
II.1.4. L'attachement au lieu de départ (rural)	148
II.2. Les caractéristiques socio-économiques des habitants	148
II.2.1. Statut d'occupation du logement	148
II.2.2. Qualification de la population	149
II.2.3. Problème de corrélation entre le type d'habitat et la situation socio-économique des habitants	149
•Conclusion	150

Chapitre III: ETUDE DE L'HABITAT

•Introduction	151
III.1. Processus de production du cadre bâti	152

III.1.1. L'acquisition du terrain	152
III.1.2. La réalisation de la construction	153
III.2. Caractéristiques de l'habitat produit	158
III.2.1. Les caractéristiques externes	158
III.2.2. Les caractéristiques internes (organisation spatiale)	160
III.3. Processus de constitution d'un voisinage	167
III.3.1. Les premières étapes de l'insertion: le contact avec les futurs voisins	167
III.3.2. Le rôle de l'illégalité dans la constitution du voisinage	167
•Conclusion	168
Chapitre IV: LES CONDITIONS D'HABITATION	
•Introduction	169
IV.1. L'intégration de l'habitat au milieu urbain	169
IV.1.1. Les équipements d'infrastructure de base (V.R.D)	169
IV.1.2. Les équipements d'accompagnement	170
IV.1.3. Les liaisons inter-quartiers	171
IV.2. L'intégration de l'habitat au milieu naturel	171
IV.2.1. L'adaptation au site	171
IV.2.2. L'adaptation au climat	171
•Conclusion	172
Chapitre V: RECONNAISSANCE DE L'HABITAT SPONTANE: LEGALISATION	
•Introduction	172
V.1. L'illégalité de l'habitat spontané	172
V.2. La Légalité de l'habitat spontané	175
V.3. Procédure de régularisation de l'habitat spontané dans les pays du Maghreb	176
V.3.1. En Tunisie	177
V.3.2. Au Maroc	179
V.4. Les mesures d'intervention	180
•Conclusion	181
Chapitre VI: ACTIONS A ENVISAGER/ PROPOSITIONS	
VI.1. Le renforcement des mesures de prévention	186
VI.2. La mise en place des mesures d'intervention	189
CONCLUSION GENERALE	191

"L'architecte est un missionnaire, nous devons créer une classe d'architectes qui, avant de rechercher un profit, s'occuperont en priorité d'aider les familles à faible revenu à construire leur propre abri"¹

¹ Allocution de Hassen FATHY du 03 juin 1976 au forum non gouvernemental de la conférence de Vancouver, (Portrait-robot de l'architecte aux pieds nus), planète des bidonvilles, p. 268.

INTRODUCTION GENERALE

Tout en considérant l'utilité et l'importance de toute recherche, qui contribue à la résolution de certains problèmes, nous estimons que la recherche dans les pays du tiers monde dont nous faisons partie, doit s'intéresser en priorité aux questions les plus urgentes, et aller au devant des problèmes de la société, afin de contribuer à son développement.

Dès l'indépendance, l'Algérie a tout le temps souffert d'un manque de coordination entre ses organes de recherche fondamentale et ses organismes opérationnels. Beaucoup de travaux de recherche dans divers disciplines ont été menés avec labeur au sein des universités algériennes sans autant qu'ils ne débouchent sur des propositions pratiques. Ces travaux contribuent certes à l'élargissement des connaissances sur les sujets traités et au développement de la réflexion préalablement nécessaire à toute résolution des problèmes, mais la non vérification de leurs résultats sur le terrain, conduira l'enfermement et l'isolement certain de l'université du monde extérieur.

Les études et travaux de recherche entrepris jusqu'à présent sur les problèmes d'habitat en Algérie sont:

- ◆ Soit trop généraux, s'intéressant beaucoup plus à l'aspect quantitatif de la crise de l'habitat en terme de rapport offre/ demande.
- ◆ Soit trop limités, ciblant certains aspects particuliers de la construction des particuliers tels: l'aspect morphologique, juridique,... sans autant avoir une vision globale sur les problèmes de la construction des particuliers et d'une manière générale, de l'habitat.

Le problème de l'habitat, tout comme celui de l'emploi, de la santé, de l'enseignement et la maîtrise des techniques modernes, doit bénéficier d'une attention particulière, car "*disposer d'un logement décent est aussi élémentaire que manger*".

Si dans les pays développés, on souffre des problèmes des grands ensembles, de l'habitat ancien des vieux quartiers et du manque d'animation dans certains nouveaux quartiers résidentiels; les problèmes qu'on rencontre dans les pays sous-développés, sont d'autre nature, telle l'insuffisance de la production, puis l'inadaptation de l'habitat produit aux réalités sociales, économiques et culturelles; raison qui incite les locataires à transformer leurs logements dès leur installation, des transformations qui touchent même parfois l'aspect extérieur des bâtiments.

Ainsi et pour faire face à ces problèmes, les gens ont pris des initiatives en construisant leurs propres demeures là où c'est possible, donnant naissance en premier temps, à des quartiers sous-intégrés "type bidonvilles". Cette situation est presque générale dans les pays du tiers monde surtout en Amérique latine et en Afrique où

l'ampleur et la nature de ce type d'habitat diffère d'un pays à un autre, selon leur histoire, leur tendance politique et économique, leur culture,...

En Algérie, le droit au logement était reconnu et garanti par l'état:

"loger dans des conditions décentes et selon les normes minimales de confort moderne est un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie des masses... Aussi la disparition des gourbis et des bidonvilles comptera-t-elle parmi les signes qui marqueront la victoire de la révolution contre la misère".²

Le travail que nous abordons, trouve son origine dans une volonté personnelle nourrie par une large réflexion sur les bouleversements, souvent douloureux, qu'a connus notre pays, et les conséquences qu'ils ont eu sur l'espace d'une manière générale et l'espace habité en particulier. Nous nous sommes engagé dans ce travail au moment où l'habitat en Algérie bénéficie d'une attention particulière.

Au cours de la première décennie de l'indépendance, le secteur de l'habitat était resté marginalisé dans les plans de développement. La priorité a été donnée à d'autres secteurs, notamment l'industrie. Ce n'est qu'au début des années 1970, (aggravation de la situation), que les responsables ont pris au sérieux la crise de l'habitat; leur action s'est manifesté ainsi:

- En milieu urbain, la politique poursuivie en matière d'habitat s'appuyait sur deux principaux axes tels:

1- La réalisation en masse de logements collectifs par l'état algérien, se faisait par le biais des grandes entreprises et sociétés nationales publiques de B.T.P (bâtiments et travaux publics). Pendant ce temps, on a opté pour le système industriel (la préfabrication), dans le souci d'économie et de gain de temps.

2- La réalisation de logements individuels sous forme de lotissements communaux ou de coopératives immobilières, se faisait par le biais des particuliers en optant pour le système traditionnel.

- En milieu rural, deux formules ont été adoptées: les villages socialistes agricoles (V.S.A) réalisés par l'état dans le cadre de la révolution agraire et l'aide à l'auto-construction.

Aujourd'hui, l'inadaptation, l'insuffisance et la cherté de la production du secteur public ont poussé les particuliers à s'orienter vers le secteur informel, qualifié par les autorités d "illicite", de "spontané", d"anarchique" ou encore de "sauvage".

² Charte nationale votée en 1976, titre 7, chapitre VI, paragraphe I.e et C.f.

PROBLEMATIQUE

Les carences du secteur public du bâtiment en Algérie, résident dans l'utilisation de procédés techniques pas assez maîtrisés par les nationaux, entraînant ainsi des retards dans les délais d'exécution et une inflation des coûts de matériaux de construction et de main d'œuvre. De ce fait, si l'habitat collectif est considéré comme économique dans les pays développés, ne l'est pas dans les pays sous-développés.

Dès l'indépendance, l'histoire du développement urbain nous a montré combien l'Algérie s'est versé dans une décadence urbanistique et de violations de l'espace. En quantité importante, des milliers de constructions à tout-va, modelant un type d'habitat informel, se sont greffées au gré des opportunités foncières et dans une forme de rejet de ce type d'habitat aux périphéries des villes.

Parlant d'un tissu urbain spontané sous-intégré, il s'agit surtout d'une sous-intégration sociale qui se manifeste par un certain type d'habitat. L'aspect des constructions de ses quartiers diffère de celui du centre, tant dans la forme, dans les matériaux utilisés, de la façade offerte à la rue que dans l'entretien des rues. Sa création récente est liée à l'accroissement rapide de la population dans les années soixante.

Les motifs de l'apparition de ce phénomène revient en un premier temps, à la guerre de libération qui a démuni la population qui habitait la campagne, la poussant à un exode massif vers les agglomérations. Après l'indépendance, justifié par le besoin de scolarisation et la recherche d'emploi non agricole, le processus se poursuivait en causant un déséquilibre entre la ville et la campagne: la population rurale devient sous-intégrée.

Ainsi, les constructions sont bâties sur des terrains communaux ou sur des terrains privés vendus à bas prix. Cette occupation était illégale et officieuse les premiers temps. Au début, le locataire construisait son "gourbi"³ sur une parcelle, dont la superficie variait entre 60 et 150 m². Les matériaux utilisés étaient du "toub"⁴ remplacé peu à peu par la pierre, le parpaing ou le siporex. La plaque d'amiante de ciment était remplacée par la tuile, en ce qui concerne la toiture. Aujourd'hui le "gourbi" a pratiquement disparu et les habitations qui paraissaient toutes inachevées, sont constituées en un mélange de matériaux durs (béton, parpaing, brique, tuile,...), voulant démontrer qu'avec ces transformations ils ont répondu à une amélioration du confort de l'habitant.

Enfin, les aménagements des maisons se sont faits à l'initiative des propriétaires et selon leur moyen pécuniaire, il ne se dégage aucune rigueur dans ce type d'urbanisation. Les règles de prospect, de recul ou de COS (coefficient d'occupation

³ Gourbi: Petite cabane rudimentaire faite avec de la terre, des branches, etc.

⁴ Toub: Brique d'argile mélangé généralement avec de la paille et séchée à l'abri du soleil.

au sol), ne sont pas respectées. La trame bâtie a la caractéristique d'être inachevée, affichant des façades hétéroclites faites de pierres, de "toub", de briques, de parpaings, et de plaques d'amiante de ciment.

Un premier diagnostic de ces quartiers d'habitat social relève d'une problématique particulière, souvent en périphéries des villes, en situation parfois de crise latente ou ouverte, ce type d'habitat se différencie par le caractère architectural du bâti, les formes particulières d'exclusion et un impact sur une population quantitativement importante. Aujourd'hui, le développement de l'urbanisation a "avalé" ce type d'habitat mais sans souvent le digérer, un problème d'intégration. La réhabilitation ou plutôt la régularisation est le moment privilégié de reconstruction d'une cohérence spatiale et sociale dans la ville et de favoriser les liens naturels inter-quartiers.

De nos jours, et en l'absence d'une application rigoureuse des différents plans d'urbanisme, on assiste à l'épanouissement de ce type d'habitat informel, rejeté par l'espace urbain planifié. Ce type de construction représente aujourd'hui, la partie négative de la ville moderne. Démuni d'un minimum de confort, surtout en l'absence de viabilisation, ce genre de construction semble livré à lui-même. Le préjudice causé à nos cités est considérable et les pouvoirs publics sont interpellés pour mettre fin à ce qui s'apparente à un pillage des réserves foncières sur lesquelles sont édifiées des constructions qui défigurent l'aspect urbain de nos villes. Cette préoccupation n'est pas nouvelle et des mesures judiciaires ont souvent été prises à l'encontre de nombreux citoyens qui ont transgressé ces lois, sans jamais pouvoir enrayer ce phénomène. Devant l'ampleur et la complexité du problème, les pouvoirs publics ont été contraints de régulariser les contrevenants qui avaient édifié leurs bâtisses antérieurement à la publication des textes qui ont introduit l'obligation de l'acte de propriété et du permis de construire.

Ces textes n'ont malheureusement pas changé grand chose à la situation et une ville comme Alger s'est retrouvée, quelques années après, avec quelques 15.000 constructions illicites (quotidien d'El Watan du 31/01/1993), contre 1.250 recensées pour la ville de Sétif (source APC de Sétif, mars 1995).

La plupart des contrevenants ont bien été soumis à décision de justice, mais cette dernière, encombrée par de nombreuses affaires, tarde à rendre les jugements, accreditant ainsi chez de nombreux citoyens, la conviction du manque de détermination de l'Etat à mettre fin aux constructions illicites.

De par son ampleur et sa présence de plus en plus affirmée dans les agglomérations urbaines, cet habitat construit dans un cadre informel devient un "état de fait" qui pose aux chercheurs, praticiens et pouvoirs publics de multiples interrogations:

- Faut-il ignorer ou faire disparaître ces formes urbaines?

- Faut-il les considérer comme une solution à la crise de logement, comme un fait urbain, ou un phénomène à stopper?
- Quel statut faut-il accorder à ce type d'habitat dans le processus de planification urbaine?
- Peut-on se satisfaire de son "illégitimité urbanistique" malgré sa croissance spatiale considérable?
- Ce type d'urbanisation ne comporte-t-il pas des éléments d'une nouvelle urbanité en constitution pour une partie importante de la population affectée par le processus migratoire campagne/ville ou à l'intérieur du système urbain même?
- En dehors de la problématique urbaine qu'a généré cette forme d'habitat, que représentent les formes de production développée et quelle est la tendance d'appropriation et de pratique de l'espace dans une société urbaine en formation?

PRESENTATION DU THEME: L'HABITAT SPONTANE

"La ville est un organisme complexe qu'il est difficile de saisir dans sa globalité comme dans ses nuances. La période contemporaine, qui s'est ouverte avec la fin de la seconde guerre mondiale, a été marquée par un profond changement dans le monde urbain sur toute la surface du globe terrestre. Il n'a pas épargné les sociétés dites industrielles, depuis longtemps en étroite union avec la civilisation urbaine. Les transformations structurelles ont été aussi irrésistibles en Asie, en Afrique et en Amérique latine qui connaissent maintenant un intense mouvement d'urbanisation".⁵

Comme tout organisme vivant en pleine croissance, la ville d'aujourd'hui se transforme avec une vitesse rapide, elle renouvelle ses quartiers bâtis et s'agrandit de banlieues. Si le centre et tout ce qui l'entoure répond plus ou moins à la réglementation d'urbanisme en vigueur, les banlieues ou les périphéries ne le sont pas autant.

Il arrive que la ville réelle désobéissant au dogme de l'aménagement foncier, se fasse tout à fait autrement, par occupations dites "spontanées". Les gens n'ont pas attendu l'administration pour leur régler le problème de logement, ils se sont installés là où ils ont pu, souvent avec l'aide tout à fait intéressée des propriétaires coutumiers ou la complicité inavouée des autorités locales.

D'ailleurs, dans la plupart des villes des pays en voie de développement, la périphérie de la ville devient une proie facile pour les occupations individuelles ou par groupes qui occupent nuitamment des parcelles de terrain sur lesquelles quelques bâtisses précaires sont installées au début.

En Algérie, telle la ville de Constantine, d'Alger et tant d'autres villes algériennes, la ville de Sétif (objet de notre étude), se trouve aujourd'hui concernée par un phénomène qui s'est largement répandu dans sa périphérie, un type d'habitat informel qui a trouvé sa place dans la périphérie Nord et plus loin, dans la partie ouest de la ville. La prolifération de cette forme d'habitat incontrôlée dans les pays en voie de développement, avec des proportions et dans des situations extrêmement différentes, exprime non seulement l'aspect négatif d'une urbanisation explosive, mais aussi, une opposition à un certain ordre, une certaine planification.

Le recours à ce que nous avons dénommé "habitat spontané", pour l'édification d'un logis par et pour soi-même, sur des terrains démunis d'équipements, devient une pratique de plus en plus courante dans beaucoup de pays dans le monde, surtout lorsqu'on sait que la puissance publique n'a pas les moyens sanitaires et policiers d'empêcher la prolifération de ce type d'habitat. Cette pratique reste encore plus développée dans les pays à croissance démographique et urbaine accélérée, dans ceux où les instruments d'urbanisme sont dépassés par la crise urbaine.

⁵ Pierre LABORDE: "Les espaces urbains dans le monde", Editions Nathan, 1989, p. 3.

Résultant généralement de la qualité des matériaux de construction utilisés et ou de l'absence des infrastructures de base (les équipements internes), ce type d'habitat se caractérise par le manque de confort.

POURQUOI SETIF?

Le choix de la ville de Sétif revient à deux raisons essentielles:

1. La première raison est personnelle due à une relative connaissance du terrain. Côtéant l'espace et les habitants quotidiennement, cette connaissance nous aide à surmonter certains problèmes liés directement à la ville.

2. La deuxième raison est liée à la spécificité de la ville de Sétif. En effet, Sétif par sa position géographique et historique, est devenue un point stratégique dans la région, elle a été la cible de successives dominations: Numide, Romaine, Byzantine, Arabe et enfin Française.

Ville "carrefour" ou ville "relais", avec la richesse de son territoire, Sétif s'attribue le rôle de pôle d'attraction qui a incité les différentes colonies à s'y installer. Cet attrait s'est accentué pendant la période coloniale et surtout lors du déclenchement de la guerre de libération en 1954 qui a poussé les ruraux à un exode massif vers la ville en s'y installant à la périphérie.

C'est ainsi que cette ville constitue pour nous aujourd'hui, un terrain exemplaire pour ce type de travail, car elle se distingue des autres grandes villes par l'ampleur du problème qui se propage sur sept sites importants de la ville, avec un nombre de près de 1500 logements recensés déclarés "illicites" ou "spontanés" auprès des services techniques de l'A.P.C de Sétif.

METHODOLOGIE D'APPROCHE

Afin de mieux comprendre et maîtriser le phénomène étudié, il est bon de le situer dans un contexte plus large, car l'habitation proprement dite ne peut pas être considérée comme un élément autonome hors de tout système spatial et social. L'habitat est la conséquence d'une série de facteurs naturels, historiques, politiques, économiques et socioculturels.

Suivant une démarche géographique et urbanistique, s'appuyant sur la projection spatiale du phénomène, on va essayer de comprendre la part et le rôle de chacun des facteurs évoqués dans la crise de l'habitat qui sévit l'Algérie, afin de confirmer l'hypothèse quant à la participation des habitants dans l'allègement de la crise de l'habitat à travers la construction spontanée.

Ainsi nous avons divisé le travail en quatre grandes parties subdivisées en chapitres.

- La première partie de notre travail, sera consacré en premier temps, à la présentation de l'habitat spontané, depuis sa genèse, vu dans une perspective internationale à travers l'exemple de quelques villes maghrébines et d'Amérique latine, jusqu'à l'étude du cas algérien en présentant la typologie existante et les différentes formes rencontrées dans nos villes.
- La deuxième partie sera consacrée à une revue de la politique nationale en matière d'urbanisme et d'habitat poursuivie par l'Etat depuis l'indépendance jusqu'à ce jour à travers les différents plans de développement.
- La troisième partie reposera essentiellement sur la recherche documentaire, elle sera consacrée à l'étude du contexte général de la ville de Sétif. Nous essayerons de mettre en évidence, l'impact et les conséquences de l'histoire sur le cadre physique de la ville à travers deux importantes périodes: la période coloniale et la période post-coloniale, ce qui convient d'élaborer une approche contextuelle de l'urbain dans toutes ses dimensions à savoir:
 - ⇒ La dimension architecturale et urbanistique.
 - ⇒ La dimension humaine et socio-économique.
 - ⇒ La dimension foncière et immobilière.
 - ⇒ La dimension des activités et des pratiques sociales.

Ainsi une étude détaillée de ces dimensions, nous permet d'avoir une connaissance profonde du contexte urbain.

- Et pour finir avec la quatrième et dernière partie de notre travail, basée essentiellement sur les résultats des enquêtes effectuées sur terrain et auprès des services administratifs et techniques locaux, nous nous efforcerons de comprendre les causes et raisons de développement de l'habitat spontané, et d'évaluer son degré d'adaptation et d'intégration à la ville par la présentation des différentes zones

touchées par ce type d'habitat réparties à travers la ville de Sétif. De même, nous essaierons d'étudier le flux migratoire qui a été à l'origine de la création de ces zones d'habitat et les composants démographiques et socio-économiques des habitants. Après cela et dans le souci de faire la distinction entre les différents types d'habitat produits par les habitants, nous commencerons par la redéfinition de la typologie de l'habitat de la ville de Sétif, une typologie qui va nous amener à l'étude de l'habitat spontané (objet d'étude de notre recherche), à travers la présentation des sept principaux sites retenus, dont nous allons étudier les différentes formes qui le constituent. Une étude qui concernera les caractéristiques des habitants et les différents types d'habitat. Après cela, nous étudierons les questions relatives au cadre bâti telles: le processus de réalisation, les problèmes juridiques, les problèmes techniques et financiers et enfin les caractéristiques architecturales et urbanistiques de ce type d'habitat. Enfin, nous essaierons de connaître les différents instruments et critères d'intervention de lutte contre la prolifération de ce type d'habitat sur terrain.

PARTIE 1

GENESE DE L'HABITAT SPONTANE

*"Toute ville est à la fois unique et représentative. Œuvre humaine, elle est la projection sociale d'un type de société sur un espace donné,... Etudier la ville, c'est aussi chercher à comprendre les cultures, à connaître les usages et les pratiques quotidiennes de ses habitants tout en sachant qu'il existe un décalage entre l'espace saisi de loin par l'étranger, l'espace perçu par l'homme de la rue et l'espace vrai de la grande agglomération qui peut échapper à l'un ou à l'autre"*⁶

GENESE DE L'HABITAT SPONTANE

Partout dans le monde, la ville se présente d'abord comme une forme d'occupation de l'espace naturel, œuvre historique dans beaucoup de cas. C'est un ensemble concret qui se compose d'éléments matériels et qui regroupe des fonctions variées. La division de la ville en centre, péri-centre, banlieue, qui à leur tour, sont subdivisés en quartiers, dépend à la fois de processus plus ou moins anciens, et d'actions récentes ou en cours, tant de nature sociale, qu'économique et politique. L'agrandissement de la ville correspond à un étalement progressif de la population et des lieux de vie qui se trouvent de plus en plus séparés. Actuellement, le centre urbain ne peut plus être caractérisé par le nombre de ses habitants, mais par son rôle d'animateur qu'il doit à la qualité de ses équipements tertiaires. Les citadins résident en nombre croissant "hors des murs".

Chapitre I: L'HABITAT SPONTANE: une réalité incontournable

Introduction

L'Habitat spontané qualifié d'informel par certains, est devenu une réalité difficilement négligeable dans la production du cadre bâti et dans le processus de croissance des villes des pays en voie de développement, entre autre de l'Algérie. Malgré la tentative officielle de régularisation entamée en 1985 (décret d'août 1985) dans le but d'un contrôle rigoureux et de l'arrêt de toute croissance nouvelle, la dynamique de l'habitat informel n'a pas pour autant été affectée.

*"Il ne semble pas donc que cette forme d'habitat représente une urbanisation conjoncturelle, mais bien plus une réponse sociale à une manière d'habiter et d'insertion dans un processus d'urbanité perçu à travers une dynamique sociale et culturelle."*⁷

⁶ Pierre LABORDE, op. Cit.5, p.4.

⁷ Abderrahim HAFIANE, "Les défis à l'urbanisme", l'exemple de l'habitat illégal à Constantine, O.P.U 1989, p.156.

Cette urbanisation incontrôlée, qui a pris une ampleur particulière depuis quelques années, au moment où la crise de logement prend la forme de crise urbaine, est devenu une préoccupation permanente des pouvoirs publics locaux et de l'Etat.

Considéré par certains comme un "mal nécessaire" dans l'étape de développement du pays et par d'autres comme la manifestation "d'un fléau et d'un désordre social" qu'il faut combattre, ce phénomène n'est qu'une caractéristique des pays en voie de développement.

I.1. Les causes de son apparition

Les causes de la genèse et de la croissance des formes d'habitat précaire ont été attribuées principalement à l'intensité de l'exode rural.

L'une des plus intéressantes tentatives considère la genèse de l'habitat, son aspect, les modalités de son apparition et les conditions de son implantation dans la ville comme les traits essentiels de l'urbanisation "sauvage" des pays sous-développés. Les termes d "habitat spontané" ou de "colonie urbaine spontanée" ont été proposés pour désigner les ruraux misérables chassés de la campagne, procédant à une occupation de fait d'une fraction du sol urbain et improvisant des abris précaires en matériau souvent de récupération, en premier temps. Ainsi et comme cela a été souligné par A. HAFIANE dans «les défis à l'urbanisme»: *l'habitat spontané devient un tronc commun nécessaire pour les pays en voie de développement.*

En effet, l'indicateur le plus apparent de ces formes d'habitat est certes l'aspect des habitations, celles-ci présentent une diversité remarquable à la fois par les matériaux utilisés et l'agencement des principaux éléments à l'abri. Un enrichissement de la notion de "spontanéité", a été introduit par l'expression "formes de croissance urbaines spontanées".

Cette nuance est importante car elle insiste à la fois sur l'unité et la diversité des caractères que revêtent les formes les plus massives de croissance urbaine.

I.2. Les conditions d'apparition et de croissance de l'habitat spontané dans les pays sous-développés

"En effet, le mode de croissance des villes et le contexte économique et social dans lequel intervient l'urbanisation sont fondamentalement différents de ceux des pays développés.... Le contraste entre les réalisations architecturales d'avant-garde et la misère des habitations dérisoires en marge d'agglomérations populeuses devient «l'image de marque» de la ville sous-développée".⁸

⁸ Yves LACOSTE, "l'Habitat sous-intégré", Hérodote 4^e trimestre 1980, n°19, p.17.

Comme l'affirme aussi A. HAFIANE dans "des références conceptuels de l'habitat informel", quatre conditions sont à l'origine du processus de la mise en place de ce type d'habitat:

1. Conditions historiques: la fin de l'époque coloniale a été marqué par une grave crise de logement et un exode rural très important.
2. Conditions socio-économiques: il est fait de catégories socio-économiques relativement homogènes, à revenus modestes (ouvriers, artisans, petits commerçants).
3. Conditions juridiques précises: la propriété privée du foncier, qui explique que le constructeur n'hésite pas à investir tous ses revenus et sa fortune sur son lopin de terre et l'illégalité urbanistique, qui explique que cet habitat échappe aux normes officielles et que les pouvoirs publics soient réticents à y implanter des équipements.
4. Conditions culturelles: de par son architecture et son urbanisme, on constate l'intégration des pratiques de culture urbaine traditionnelle, des pratiques rurales et des éléments de la vie moderne empruntés à l'occident.

Les recherches sur les causes d'apparition des formes d'habitat sous-intégrées sont difficiles à entreprendre. D'abord parce que, à l'origine, le phénomène n'a guère frappé, et ce n'est que dans la mesure où il a pris une certaine dimension (ampleur) que l'administration a commencé à s'en préoccuper. Les chercheurs des différentes disciplines ne lui ont prêté l'attention voulue que dans la mesure où la croissance de ces formes d'habitat a pris, dans les villes des pays sous-développées, un rythme particulièrement rapide.

I.3. Ses caractéristiques

L'adjectif "spontané", ne peut s'appliquer aux vieux quartiers urbains qui sont progressivement surpeuplés, les grandes pièces des anciennes demeures aisées étant de plus en plus subdivisées pour abriter un nombre de plus en plus grand d'occupants.

C'est sur proposition de Mohamed NACIRI (géographe à l'université Mohammed V, Rabat, Maroc), lors d'un colloque sur les formes de croissance urbaine sous-intégrées qui s'est tenu à l'université de Vincennes, France en 1980, qu'un groupe de recherche adopta l'expression: formes de croissance urbaines "sous-intégrées", estimant que c'était la formule la plus souple, la plus large et la plus compréhensive.

"Cette urbanisation à double face est une conséquence des hiérarchies économiques et sociales contrastées qui règlent les rapports entre les habitants dans les pays sous-développés. Ainsi et devant l'étalage de cet urbanisme démesuré (déséquilibré) les besoins et les revendications s'exaspèrent (s'aggravent). Même les villes

traditionnelles, dans les pays à vieille civilisation urbaine du Maghreb qui étaient un «modèle d'organisation spatiale», il n'y'a pas si longtemps, paraissent actuellement incapables de s'adapter au rythme et aux aspirations d'aujourd'hui".⁹

Ce type d'habitat apparaît selon deux formules différentes, soit en continuité avec le tissu existant, soit sous forme de résidences autonomes implantées en plein champ.

Bien que l'aspect de ces nouvelles habitations présente un caractère urbain, de nombreuses précarités pèsent sur elles: incertitude sur le statut du sol, absence d'équipement en égouts, en eau courante et en électricité, les rues demeurent défoncées, les maisons toujours en chantier; car le processus d'investissement est lié aux disponibilités financières, aux périodes de relâchement de la surveillance de la part des autorités municipales, à l'évolution des besoins de la famille et enfin à la transformation de son mode de vie.

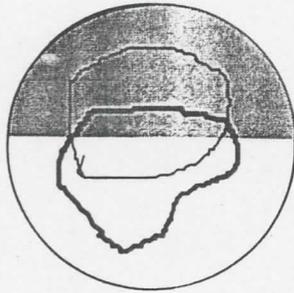
En effet, le comportement démographique des ruraux accourus à la ville conserve toutes les caractéristiques de la population rurale: fécondité élevée, natalité forte et mortalité plus accentuée que chez la population citadine dont l'état sanitaire, la situation alimentaire, et le niveau culturel déterminent une plus longue espérance de vie et une attitude plus réservée à l'égard d'une procréation prolifique.

La population concernée par cette forme d'urbanisation non planifiée est considérée depuis quelques années comme une population sous-intégrée au système social et économique urbain dont la sous-intégration (concept développé par Mohamed NACIRI, dans Hérodote n°19) est évaluée à partir d'un certain nombre d'indices se résumant en:

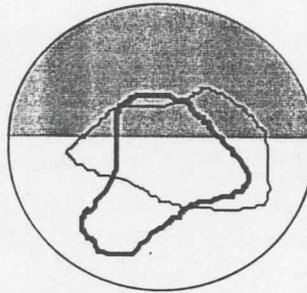
- a) Localisation dans la ville.
- b) Cadre bâti différenciable du reste de la ville et particulièrement sous-équipé.
- c) Population d'origine rurale transportant certaines pratiques dans l'espace urbain.
- d) Mauvaise insertion dans le circuit économique urbain avec un fort pourcentage de chômage et de sous-emploi.
- e) Faible taux de scolarisation et d'alphabétisation.

⁹ Séminaire international organisé par l'institut d'architecture de Sétif sur: "Les villes du Maghreb et traditions culturelles". 10-12 avril 1993.

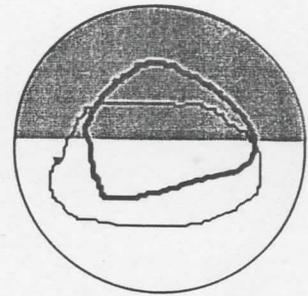
Dynamique de la sous-intégration d'après Mohamed NACIRI



Sous-intégration très accusée.



Sous-intégration en voie de résorption.



Ville où les contrastes entre ville de référence et habitat sous-intégré sont atténués.

~~~~~ Habitat sous-intégré.  
 ~~~~~ Ville de référence.

■ Aire de sous-intégration.

□ Aire de l'intégration

Conclusion

C'est ainsi que l'existence de ce type d'habitat produit indépendamment des autorités et des techniciens, devient une réalité incontournable qu'on ne peut nier. Représentant 10 à 50% du tissu urbain de nos villes, selon A. HAFIANE, ce type d'habitat auto-construit, désigné par "Informel" pour le démarquer de l'habitat formel, est défini par des paramètres suivants: illégalité, non conformité à la législation sur le permis de construire, non planification dans un cadre officiel, auto-construction, construction en dur,...

De près, dans la typologie de l'habitat urbain, ce type d'habitat occupe schématiquement un créneau intermédiaire entre les bidonvilles et les lotissements communaux planifiés. Sa réalité est relativement bien cernée, même si la terminologie qui le désigne est variable selon les auteurs et l'administration: "spontané", "illégal", "auto-construit", "illicite", "vernaculaire", "sauvage",...

Chapitre II: L'HABITAT SPONTANE DANS UNE PERSPECTIVE INTERNATIONALE

Introduction

D'ici le début du siècle prochain, et d'après une citation tirée d'un article "l'urbanisation sauvage du tiers monde"¹⁰; 1,3 milliard d'êtres humains iront chercher le travail, le logement et les services dans les villes; un événement qui va certainement bouleverser le cours de l'histoire, d'où la population mondiale qui jusqu'ici à dominance rurale, se verra basculée à plus que la moitié citadine. Un événement qui va nous amener à nous poser la question suivante: Est-ce nos villes sont préparées à ces importants changements? la réponse se trouve sans aucun doute au niveau d'une urbanisation sauvage non contrôlée que connaissent beaucoup de nos villes et celles du tiers monde essentiellement.

En effet, peu de pays sont préparés à faire face à cette nouvelle situation, d'où la réponse aux diverses préoccupations des populations. Par contre et parallèlement à ce qui se trame dans la ville planifiée, des zones d'habitat illicite et sous-intégré abritant une population à bas revenu, continuent à se développer sans gêne.

A vrai dire, l'apparition de ces zones d'habitat non planifiées par l'Etat, dans les pays en voie de développement, traduit une certaine incapacité de maîtrise de la croissance urbaine et une insuffisance dans la production de logements face à une croissance démographique galopante.

Actuellement, dans plusieurs régions du monde, 50% des citadins vivent dans des bidonvilles ou dans des habitations marginales. Selon des estimations de l'ONU, les habitants des taudis et squatters doublent tous les cinq (05) ou sept (7) ans, alors que la population urbaine ne double que tous les vingt (20) ans.¹¹

Le recours à l'habitat spontané, ou à l'édification d'un logis pour ne pas dire d'un logement, par et pour soi-même, devient donc une pratique de plus en plus courante dans plusieurs pays dans le monde. Une pratique qui est plus développée dans les pays à croissance démographique et urbaine accélérée et dans ceux où les instruments d'urbanisme sont difficilement applicables.

D'une manière générale, l'habitat spontané se caractérise par le manque de confort qu'il offre à ses usagers, résultant généralement des matériaux de construction utilisés et de l'absence des infrastructures de base (voirie, eaux usées et alimentation en

¹⁰ Marie-Laure MOINET, revue Science et vie n° 808, janvier 1985.

¹¹ Programme de formation dans le cadre du 3^{ème} projet de développement urbain. "la conception et la gestion d'un plan de référence communal". A. CLEMENTI, 1984. Séminaire à Tunis.

Dans les pays industrialisés, le phénomène a été vécu d'une autre manière, puisque sous l'effet de l'industrialisation, certains pays ont donné naissance à des quartiers entiers composés uniquement de baraques ou de constructions précaires abritant des populations prolétaires. Des quartiers qui plus tard, ont fait l'objet soit d'une opération de rénovation en vue d'avoir des logements plus décentes (cas rencontrés à Berlin), soit d'une opération de réhabilitation en vue d'améliorer les conditions d'habitation (cas à Barcelone).

Pour le cas de Rome, sous l'appellation de "abusivismo", se présentant sous forme de logements individuels ou collectifs, ce type d'habitat a été édifié par des promoteurs qui ont procédé à sa valorisation par le biais de la spéculation. Comme dans la plupart des pays qui ont connu le phénomène, il s'est développé dans la périphérie immédiate de la ville, sur des terrains prévus selon le plan d'urbanisme, pour une fonction autre que l'habitat. Contrairement aux cas rencontrés dans les pays du tiers monde où l'habitat spontané est un symbole de "sous-développement", les conditions de vie des habitants sont meilleures.

II.2. L'habitat spontané en tant que produit d'une croissance urbaine accélérée

Il a fallu des millénaires pour que, vers 1830, la population mondiale atteigne un milliard d'habitants, mais il a fallu un siècle pour qu'elle passe de un à deux milliards; de trente ans pour compter trois milliards et de quinze années pour parvenir à quatre milliards en 1975¹². Un tel rythme ne peut passer inaperçu sans qu'il y ait des conséquences sur l'espace urbain. Les villes ont été les grandes bénéficiaires de cet essor démographique, c'est ainsi et pour la première fois dans l'histoire de l'humanité, le mouvement d'urbanisation a atteint son cap durant les années 1950-1980. A titre d'exemple, le taux d'urbanisation de la population mondiale est passé de 3,4% en 1800 à 13,6% en 1900.

"Le déclenchement de l'urbanisation rapide des pays sous-développés a coïncidé avec la pénétration de l'économie dite moderne. Les villes les plus touchées par ce phénomène ont été d'abord des ports, têtes de pont de la pénétration coloniale ou commerciale des puissances industrielles. L'émigration vers les villes, à partir des campagnes, mais aussi des centres urbains moins bien placés pour profiter de l'accroissement des échanges résultant de l'exportation des matières premières et de la distribution des produits importés, a créé, au début à la fois une crise de logement mais aussi le transfert du type d'habitation rurale vers les villes. C'est ainsi qu'au Maroc les premiers abris précaires ont été des "Noualas", des tentes ou des habitations de fortune, faits de roseaux et de branchage, etc. C'est le cas aussi dans la

¹² Pierre LABORDE, op. Cit.5, p.5.

plupart des villes d'Afrique noire où l'habitation rurale traditionnelle a souvent été reproduite en milieu urbain".¹³

Depuis les années 1950, les pays du tiers monde connaissent une augmentation si rapide de leur population qu'il est devenu banal de parler d'explosion démographique. On sait que dans les grandes villes de ces pays dites "en voie de développement", la croissance démographique est beaucoup plus rapide encore (deux fois plus vite) puisqu'à l'excédent naturel qui résulte de la réduction de la mortalité et du maintien d'une forte natalité, s'ajoutent les effets de l'exode rural et de l'afflux en provenance des petites villes.

Généralement, la croissance urbaine la plus récente s'effectue souvent au-delà des limites prévues dans les plans d'urbanisme, les terrains y sont moins chers donc très demandés. Elle se fait sous formes d'installations qualifiées d'illégales. A Bogota (Colombie), chaque année, la moitié de la surface urbanisée l'est sous formes de "quartiers pirates". De 1960 à 1978, la population de l'aire métropolitaine de Mexico est passée de 5 à 13 millions, dont près de 4 millions (la moitié de l'accroissement naturel) se sont installés dans des conditions illégales.¹⁴

D'après des projections des Nations Unies, on estime par ailleurs que, si entre 1950 et 1975 les villes n'ont absorbé que 40% de l'accroissement démographique total du tiers monde, elles en absorberont 70% de 1975 à l'an 2000.

A titre d'information et d'après Yves LACOSTE, dans les agglomérations dont le peuplement se compte déjà en millions d'habitants, l'effectif de la population double tous les douze ou quinze ans et parfois plus vite encore, déjà on peut prévoir pour la fin de ce siècle que l'ensemble urbain de Mexico comptera probablement 30 millions d'habitants, que celui de Sao Paulo dépassera sans doute les 25 millions, et celui de Rio de Janeiro les 19 millions, que Shanghai comme Pékin dépasseront les 20 millions, que Bombay comme Calcutta et Djakarta compteront plus de 15 millions de personnes, Séoul, Le Caire, Madras, Buenos Aires, Karachi, Delhi, Manille, Téhéran, Bagdad compteront alors largement les 10 millions.¹⁵

Des constatations récentes effectuées dans de nombreux pays du tiers monde montrent qu'en plus des difficultés considérables causées par cette explosion urbaine, commencent depuis quelques temps, à s'en ajouter d'autres qui risquent de rendre la situation encore plus dramatique. En effet, dans les grandes villes où la population augmente très rapidement, on assiste de plus en plus souvent à une réduction des espaces que peut occuper la masse de gens pauvres, les quelques chances qu'ils avaient

¹³ Mohamed NACIRI: géographe à l'université Mohammed V, Rabat, Maroc. " Les formes d'habitat sous-intégrées", Hérodote 4^e trimestre 1980, n°19, p.61.

¹⁴ Yves LACOSTE, op. Cit.8, p.138.

¹⁵ Yves LACOSTE, "l'implosion urbaine", Hérodote 4^e trimestre 1983, n°31, p.3.

d'occuper plus ou moins illégalement des terrains (les plus mauvais) pour construire des bidonvilles.

II.3. Cas de villes à croissance rapide

D'après le document "Courrier de l'UNESCO", tous les éléments dont on dispose montrent que cette croissance rapide va se poursuivre durant de nombreuses années, tout le monde s'accorde à penser cependant que la croissance métropolitaine demeurera, pendant plusieurs décennies, à un niveau analogue à celui que l'on connaît aujourd'hui. (voir Planche 1)

Face à cette situation, nombre de pays et de métropoles s'attachent par tous les moyens à contrôler la croissance métropolitaine: politique démographique et encouragement national à la dénatalité dont la Chine donne l'exemple le plus frappant, promotion des activités agricoles et développement d'activités connexes dans les bourgs ruraux, développement des villes de taille intermédiaire. Une situation qui incite les responsables des métropoles du tiers monde en particulier, à prévoir d'ors et déjà et organiser l'accueil de ces flux imposants d'habitants nouveaux.

C'est au travers des difficultés d'emploi et de la pauvreté, que les métropoles du tiers monde offrent l'image douloureuse, depuis l'inquiétude du travailleur dont le prix du logement rogne de plus en plus le budget, jusqu'à l'angoisse de ceux qui se savent irrégulièrement installés.

De manière abstraite, la référence de la problématique de l'aménagement urbain dans un pays en voie de développement, est à l'image d'une ville à croissance accélérée et incontrôlée, tel est le cas des quartiers d'habitat spontané, un habitat auto-construit complètement dépourvu ou presque d'infrastructures primaires, ne disposant que de très peu d'équipements collectifs, grignotant des terrains agricoles ou difficilement édiflables de plus en plus éloignés du centre ville, occupés de façon illégale ou semi-légale, sur la base d'un droit coutumier plutôt que d'un droit officiel (administratif).

Cette représentation est d'ailleurs tout à fait légitime, puisque "l'urbain" dans la plupart des pays en développement relève d'avantage d'une "ville de fait" que de "ville de droit", image de la ville moderne.¹⁶

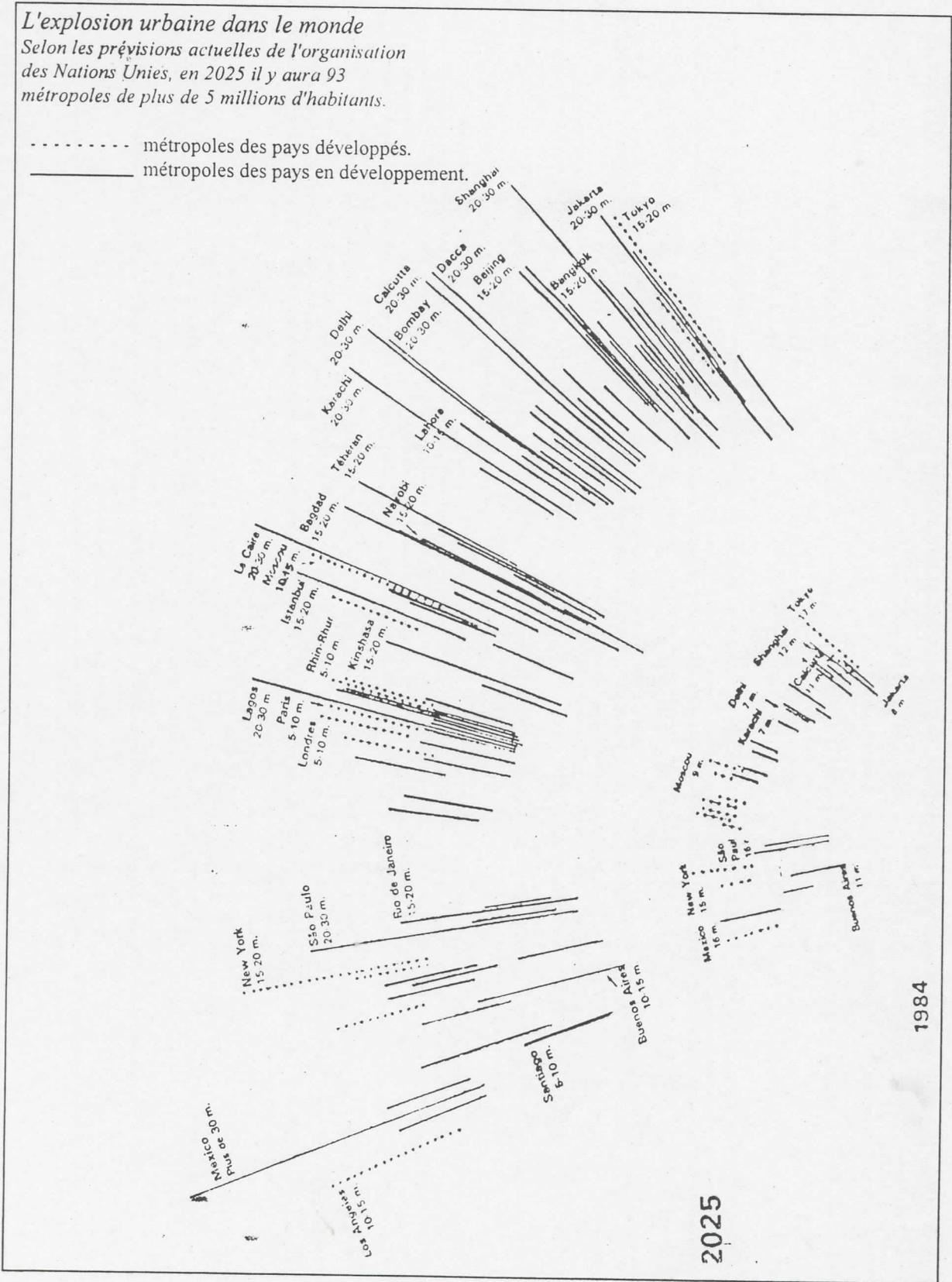
Afin de mieux comprendre ce phénomène, et d'après la documentation dont nous disposons, nous avons pris pour exemple quelques villes à croissance rapide, trois de l'Afrique du Nord (Maghreb) et trois de l'Amérique latine, très connues par la prolifération de l'habitat spontané.

- Du Maghreb, on a pris:
- 1- LE CAIRE (Egypte).
 - 2- TUNIS (Tunisie).
 - 3- SALE (Maroc).

¹⁶ Karim MECHTA, "Patrimoine, tradition et modernité"; Maghreb. Architecture/ Urbanisme.1991.

L'EXPLOSION URBAINE DANS LE MONDE

Planche N°1



Source: Courrier de l'UNESCO, "la ville, aujourd'hui et demain",
 Symposium international (Métropolis 84). Paris 10-12 octobre 1984.

- De l'Amérique latine:
- 1- MEXICO (Mexique).
 - 2- SAO PAULO (Brésil).
 - 3- LIMA (Pérou).

II.3.1. AU MAGHREB

LE CAIRE / Egypte

Passant de 01 million d'habitants en 1930 à 05 millions en 1960, puis à près de 10 millions à l'état actuel, dont un tiers en habitat précaire, avec une forte densité estimée à 170.000 habitants au kilomètre carré dans les quartiers surpeuplés de la capitale égyptienne (Choubrah et Bab Charieh), le Caire d'aujourd'hui bat un record mondial avec Hong Kong.¹⁷

Au Caire, et d'après un travail effectué par Mme Tsouria KASSAB¹⁸ sur les "critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané", l'habitat spontané se présente sous trois formes qu'on peut classer selon le degré de légalité vis-à-vis de la législation urbanistique:

- Logements ne respectant aucune norme architecturale ou urbanistique:

C'est un type d'habitat qui se compose essentiellement de constructions précaires (bidonvilles) ou de constructions genre maisonnette à un étage édifiées le long des canaux ou des routes sur des terres publiques ou privées appartenant à des tierces personnes.

- Logements édifiés sur des terrains non urbanisés:

Contrairement au premier cas, les constructions appartenant à ce deuxième cas, sont édifiées dans des lots de terrains appartenant à des usagers, faisant partie d'un lotissement clandestin, créé généralement sur des terres agricoles. Certaines règles établies et approuvées par la communauté, sont respectées par le lotisseur lors du tracé parcellaire, donnant au lotissement un cachet plus ou moins régulier.

Toutefois, ces lotissements restent démunis de réseaux de viabilisation, chose qui incite les habitants de ces constructions à se regrouper en communauté pour réclamer ce qu'ils appellent "le droit à la ville", autrement dit le droit aux différentes infrastructures d'accompagnement, dès leur installation.

- Logements présentant partiellement des parties de construction illicites:

¹⁷ Bernard GRANOTIER, "La planète des bidonvilles", perspectives de l'explosion urbaine du tiers monde, (Formation des quartiers irréguliers), 1980, p.139.

¹⁸ Mme Tsouria KASSAB, "Critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané", thèse de magistère d'urbanisme. Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme, Alger, avril 1986.

Dans ce cas, ce sont les extensions verticales (surélévations) et horizontales des constructions édifiées légalement qui sont illicites (sans autorisation de construire). Le cas du centre historique et de la première tranche d'expansion urbaine) de la ville de Le Caire.

Brièvement, le processus de création de ces zones d'habitat spontané se fait de la manière suivante:

En premier temps, le propriétaire foncier procède au découpage de son terrain agricole en lots ou le vend partiellement ou entièrement à des opérateurs intermédiaires qui se chargeront du tracé parcellaire et de la vente de lots non viabilisés.

En second temps, les nouveaux acquéreurs édifient des constructions à usage d'habitation ou commercial (sous forme de magasins), qui seront occupés par ces mêmes acquéreurs et leurs familles, soit mis en location.

En dernier moment, et une fois l'opération de construction achevée, tous ces nouveaux propriétaires ou locataires se regroupent en une seule communauté pour réclamer aux autorités publiques le droit à l'urbanisation ou le droit à la ville. Une requête qui connaît parfois une suite favorable partiellement, étant donné que les opérations de raccordement aux voiries et aux réseaux divers touchent seulement les abords des lotissements (la périphérie). Ainsi, de cette façon, ces zones resteront toujours considérées comme zones d'habitat spontané ou informel.

Que sera Le Caire de demain avec le surpeuplement actuel, il risque encore de s'aggraver dans un proche avenir, exigeant la création d'une ville nouvelle qui viendra s'ajouter à l'agglomération existante pour en doubler pratiquement la superficie. Là encore, tant de questions essentielles se posent. Pour commencer, comment choisir le site de cette ville nouvelle? Quel plan d'urbanisme et quel style architectural adopter?...

TUNIS: Les "gourbi-villes" de la Tunisie

Tunis, capitale depuis le XII^{ème} siècle, n'a connu un essor démographique et urbain important que vers la fin du 19^{ème} siècle (en 1881, période de l'occupation française) et durant la période post-coloniale (après 1956).

A titre d'information, en 1956, Tunis comptait 605.000 habitants, un chiffre qui a doublé en vingt sept (27) ans, pour atteindre les 1.200.000 habitants en 1983¹⁹. Cette croissance est due essentiellement au phénomène de l'exode rural qu'a connu la Tunisie à cause de la mécanisation de l'agriculture.

C'est vers les années 1930, que des quartiers spontanés nommés localement "gourbi-villes", ont fait leur apparition à Tunis. Ces quartiers qui se sont développés de

¹⁹ Mme Tsouria KASSAB, op. Cit.18.

manière régulière et continue, abritaient déjà en 1976, 21,6% de la population tunisienne, soit 270.000 habitants.

Tout comme l'Algérie et les pays colonisés d'une manière générale, historiquement, l'habitat spontané tunisien a connu trois périodes essentielles:

1/ Habitat spontané produit avant l'indépendance (avant 1956)

C'est un habitat précaire type (gourbi-villes) qui a été produit par une population rurale qui s'est déplacée vers la ville.

Généralement on le trouve implanté sur des terrains à statut juridique imprécis genre "Houbous" ou sur des terrains accidentés présentant un danger pour l'urbanisation.

Au début, les habitations sont auto-construites par la population avec des matériaux pauvres (mur en toub, pizé,...) et périssables; des matériaux qui avec le temps, seront remplacés par d'autres plus durs.

Les habitations sont édifiées suivant un modèle traditionnel de la maison rurale (haouch) à cour centrale où se déroule la majorité des activités quotidiennes de la famille.

Les zones d'habitat spontané de cette première génération constituent la couronne périphérique du centre ville, s'étalant du Nord-Ouest au Sud-Est de la ville.

2/ Habitat spontané produit entre 1956 et 1970

Cet habitat a été édifié par une population citadine (ou qui l'est devenue avec le temps). le site d'implantation de ce type d'habitat peut être à statut juridique imprécis ou défavorable à l'urbanisation comme dans le premier cas, ou pris sur des terres agricoles morcelées clandestinement.

Les constructions édifiées en matériaux durs dans ce cas là, sont soit auto-construites par l'usager, soit réalisées par un maçon qualifié auquel on fait appel.

La typologie de l'habitation est celle d'une maison traditionnelle urbaine (Dar) où toutes les pièces s'ouvrent sur un patio central à fonction polyvalente.

3/ Habitat spontané produit entre 1970 et 1981

C'est un type d'habitat qui abrite une population urbaine à faible et moyen revenu qui s'acquiert de manière illégale des parcelles de lotissements clandestins. Ces lotissements sont créés sur des terres agricoles constituant la périphérie urbaine.

Généralement ces habitations type "villa" sont réalisés par des petites entreprises de bâtiments sur des lots de terrain variant entre trois cent mètres carrés (300 m²) et mille mètres carrés (1000 m²) selon la taille de la famille.

Les matériaux et techniques de construction utilisés, sont semblables à ceux utilisés pour les constructions légales.

De nos jours, l'habitat informel en Tunisie, devient le déversoir de la population la plus démunie, une affirmation de l'hypothèse: relation de l'habitat informel et population pauvre comme l'estime J. M. MIOSSEC²⁰.

TABRIQUET / SALÉ : L'Habitat clandestin au Maroc

Au Maroc, le contraste qui existe entre le building ultra moderne et le type d'habitat précaire, devient de plus en plus la règle. Le passage des quartiers d'immeubles ou de villas aux bidonvilles périphériques de Rabat ou de Salé, se fait rapidement. L'immensité des baraques au sein du tissu urbain de Casablanca et l'existence de toute une gamme d'habitations allant de petites pièces surpeuplées aux vastes demeures bourgeoises réduites à l'état de taudis, montrent l'état d'expression du degré de précarité des formes d'habitat dans les villes marocaines.

Différemment à d'autres villes maghrébines, l'origine de création et d'implantation des zones d'habitat spontané péri-urbaines, dans certaines villes marocaines peut revenir à la saturation de la médina.

"Si l'on ajoute aux 25% des citoyens marocains en bidonvilles, les 25% qui vivent entassés dans les logements vétustes des médinas, c'est une bonne moitié de la population urbaine du pays qui se trouve dans des conditions d'habitat précaire".²¹

L'épanouissement et la dynamique de l'habitat spontané appelé "clandestin" au Maroc peut se comprendre comme suit:²²

Les détenteurs du marché foncier clandestin au Maroc peuvent être:

- des agriculteurs qui se sont transformés en spéculateurs fonciers engendrant une extension du village à la ville.
- des riches citoyens qui, devant la défaillance de l'état et à son incitation, lotissent leurs terrains situés à la périphérie des villes et les revendent à ces ruraux en quête de logements, contribuant ainsi à résorber les tensions en milieu urbain d'une

²⁰ J. M. MIOSSEC, "la politique de l'habitat en Tunisie depuis l'indépendance". Habitat, Etat et Société au Maghreb, CNRS 1988.

²¹ Bernard GRANOTIER, op. Cit.17, p.90.

²² Abdelghani ABOUHANI, "Réseaux notabilaires et promotion foncière clandestine", Le cas de Tabriquet Nord à Salé. Habitat, Etat et Société au Maghreb, CNRS 1988.

certaine manière. Si c'est le cas, *l'habitat clandestin serait une opération rentable sur le double plan économique et politique.* Dans ces conditions, tout le monde trouve son compte: spéculateurs, acquéreurs et administration.

Noeud des contradictions, "Salé", ville clandestine accomplie, ses propriétaires ne se sont pas limités à lotir illégalement leurs terrains, mais également à demander leurs régularisation par l'administration.

La ville de Salé est insérée dans l'agglomération métropolitaine de la capitale du Maroc (Rabat), elle compte parmi les villes marocaines dont la croissance est la plus forte, ses terrains agricoles assez favorables à la construction, constituent une réserve pour l'urbanisation.

Abritant quelques 350.000 habitants en 1987, la croissance urbaine de la ville est avant tout liée à sa proximité de Rabat, sa population active dans les secteurs modernes (administration) étant employée pour la plupart dans la capitale.²³

En effet, c'est la croissance démographique accélérée qui a produit une prolifération incontrôlée de l'habitat précaire et spontané dont les "lotissements clandestins", un habitat en dur construit sur des terrains parcellisés illégalement et revendus sans aucune infrastructure par les propriétaires.

La croissance de la ville est en grande partie non planifiée. La pression de la demande et la sous-estimation des conséquences d'une expansion libre, sont autant des facteurs qui ont fait de la ville de Salé, une ville sans identité qui manque de cohésion urbaine, la structure urbaine est disjointe en plusieurs quartiers considérés comme des cités dortoirs.

Aujourd'hui, la ville se trouve divisée en deux parties distinctes: d'un côté, les lotissements clandestins de "Tabriquet Nord" et de l'autre côté, l'ancienne Médina. Toutes les deux, ont fait l'objet des études de requalification urbaine organisées par l'instituto di architettura de Venise en 1986 et 1987.

Dans notre travail, la partie qui nous intéresse se limite au quartier de "Tabriquet".

Situé à 05 km de la Médina, "Tabriquet" est constitué d'une manière générale, par des lotissements clandestins et par quelques noyaux de bidonvilles.

Tabriquet est le quartier de Salé qui connaît la croissance la plus rapide, le nombre d'habitants a passé de 13.000 en 1975 à près de 75.000 en 1986.

A part les constructions dont sont constitués les deux noyaux de bidonvilles, destinées à la démolition, toutes les autres constructions du quartier sont en dur

Les problèmes du quartier sont assez évidents: manque presque total des réseaux primaires et d'infrastructures d'assainissement, densification extrême de l'habitat, accentuée par la transformation progressive d'une typologie "traditionnelle"

²³ Karim MECHTA, op. Cit.16, p.79.

avec la réalisation en hauteur de plusieurs logements sur la même parcelle (disparition du Wast-ed-dar engendrant des problèmes d'aération et d'éclairage), manque d'équipements, une trame urbaine très serrée et très souvent inadaptée à la circulation.

Dans ces conditions, une éventuelle opération de restructuration ou de rénovation visant la modernisation du quartier selon les normes urbanistiques, s'avère très difficile à réaliser sans qu'il y ait des démolitions importantes.

Dans le but de compréhension totale du phénomène dans ce quartier, nous avons vu important d'expliquer le processus des transactions foncières et leurs intervenants.

1/ Les acteurs du marché foncier clandestin

Les acteurs qui animent le marché foncier se répartissent en deux catégories:

- Les propriétaires fonciers qui lotissent.
- Les acquéreurs qui achètent et construisent.

Etre lotisseur clandestin n'est pas à la portée de n'importe quel propriétaire foncier. Un lotisseur foncier qui réussit, est celui qui arrive à garantir aux acquéreurs la constructibilité du terrain et assurer au quartier l'équipement en égout, eau potable et électricité. Il va sans dire qu'un tel résultat ne peut se réaliser sans la mobilisation d'un réseau d'influence suffisamment puissant pour infléchir les décisions de l'administration. C'est le cas des héritiers de la famille du cheikh "Yaacoub" qui avec le statut de notables, ont progressivement noyauté le conseil municipal et avec une représentation au parlement, la famille a pu s'adonner à la promotion foncière clandestine sans aucune limite. Car grâce à ses réseaux d'influence au niveau de l'administration, elle a, non seulement empêché les destructions mais aussi et surtout doté le quartier de "Tabriquet Nord" de Salé, des équipements d'infrastructure d'une façon presque complète; ce qui a évidemment valorisé ses terrains et encouragé l'achat et la construction.

Parmi les acquéreurs, se distinguent trois catégories:²⁴

a) Les acquéreurs lotisseurs

Ils sont ceux qui achètent de grandes superficies et les morcellent par la suite pour les vendre par petits lots. Ce sont surtout des propriétaires qui ont pu acquérir durant les années 1970 des parcelles de 1 à 4 hectares.

b) Les acquéreurs promoteurs immobiliers

Catégorie plus importante, elle est surtout constituée des petits propriétaires qui ont acquis des parcelles de 100 à 200 mètres carrés pour y édifier des immeubles de 3 à 4 niveaux à usage locatif.

²⁴ Abdelghani ABOUHANI, op. Cit.22, p.178.

c) Les acquéreurs qui construisent leurs propres logements

Ils constituent la majorité de "Tabriquet Nord" de Salé. Beaucoup d'entre eux ont acquis leur lot depuis longtemps, lorsque les prix des terrains étaient extrêmement bas. D'ailleurs comme à travers tout le Maghreb, en premier temps, ils construisaient généralement le Rez de chaussée qu'ils amélioraient progressivement et entamaient la construction du premier niveau dans les mêmes conditions. Mais depuis 1980, la construction est devenue de plus en plus difficile, les destructions opérées par l'administration ont eu un impact psychologique considérable. Depuis, de nombreux acquéreurs de lots se sont abstenus de construire dans l'attente de la levée de l'interdiction décrétée durant l'année 1984-1985. Actuellement près de 77% des parcelles sont construites.

2/ Les transactions immobilières

Le marché foncier clandestin a été alimenté en permanence par des petits lots d'une superficie variant entre 50 et 120 mètres carrés. Le morcellement se fait généralement sur le terrain sans plan d'ensemble. La transaction se fait rapidement et sans médiation étatique, l'acte sous seing privé est la formalité la plus courante. Sur le plan financier, le prix des terrains est relativement bas (2 à 4 fois inférieur à ceux du marché légal), le paiement se fait par tranches successives et sans intérêt (formule assez fréquente).

Enfin, c'est grâce à la représentation de certains propriétaires fonciers dans le conseil municipal, qu'ils sont arrivés à demander et à obtenir la mise en place d'un processus de régularisation, ce qui n'a fait que sécuriser davantage les acquéreurs et relancer l'achat et la construction.

D'après M. AMEUR dans un article "Mécanismes et tendances de l'évolution du marché"²⁵, l'habitat clandestin comme on le surnomme au Maroc, et différemment à d'autres formes d'habitat sous-intégré dont les mécanismes sont suffisamment connus, demeure le moins étudié. Son caractère relativement récent, ne justifie pas à lui seul le peu d'intérêt que lui réserve la recherche urbaine. Cela nous amène à déduire que l'échec des actions entreprises envers ce type d'habitat est dû peut être au manque en matière de connaissance de ses mécanismes.

Pour mieux comprendre la dynamique du phénomène, trois questions avaient été abordées par l'auteur de l'article:

1/ L'identification des mécanismes de l'habitat clandestin et de son système de production constitue un niveau essentiel pour appréhender le phénomène, un travail qui nous amènera sans doute à examiner deux points essentiels, en l'occurrence, les

²⁵ Mohamed AMEUR, " Mécanismes et tendances de l'évolution du marché", La production de logements clandestins à Fès; Habitat, Etat et Société au Maghreb, CNRS 1988.

conditions de prolifération et les modes de production de logements dans le secteur clandestin.

2/ Identification des couches sociales qui peuplent ce type d'habitat.

3/ Impact de l'évolution du marché clandestin et repérage des différents facteurs qui en sont à la base.

A Fès, le lotissement clandestin (construction sur terrain non viabilisé et non autorisé) est une pratique ancienne. Déjà dans les années 1950, et en raison de la crise de logement qui secouait la ville à ce moment là, nombreux étaient les propriétaires des terrains (fonciers) qui commençaient à lotir leurs terrains sans respect de la réglementation en vigueur. Pour la seule année 1955, un rapport de l'administration coloniale fait état de 25 lotissements clandestins regroupant plus de 600 lots de superficies variables. Ces lotissements se développaient au détriment de la ceinture maraîchère de la Médina.

A partir des années 1970, le phénomène a pris une ampleur considérable. Les conditions dans lesquelles ce type d'habitat s'est développé (absence d'enregistrement de transactions,...), ont rendu sa quantification très difficile.

D'après une enquête réalisée en 1986, on estimait que ce type d'habitat devait abriter actuellement pour la ville de Fès seulement, une population de 160.000 habitants sur 700.000 habitants, soit près de 25% de la population.²⁶

Enfin, c'est devant l'incapacité du marché du logement conventionnel à répondre à la pression de la demande, que la périphérie urbaine a vu se développer un mouvement de transaction foncière massif qui a conduit à la mise en place d'un marché de logement parallèle d'un dynamisme et d'une souplesse remarquables. Un marché qui se distingue par l'efficacité de son organisation et la simplicité de ses procédures transactionnelles. Il s'agit d'un marché capable de répondre à toutes les catégories de demandes de terrains et de logements, libéré de toutes contraintes officielles (administratives).

Les multiples facilités de paiement (prêts, troc,...) accordées aux clients par les détenteurs du sol et du logement expliquent le dynamisme du marché clandestin.

En conclusion, l'habitat clandestin au Maroc apparaît comme la solution la mieux adaptée aux conditions socio-économiques d'une grande partie de la population urbaine.

²⁶ Mohamed AMEUR, op. Cit.25, p. 202.

II.3.2. En AMERIQUE LATINE

MEXICO / Mexique

D'après Bernard GRANOTIER dans "la planète des bidonvilles", en 1980, 64% des 70 millions des mexicains vivaient en ville, à ce rythme, en l'an 2000, le Mexique comptera près de 80 millions de citadins sur une population nationale estimée à 135 millions de personnes. Avec ses chiffres, l'aire métropolitaine de Mexico sera la première mégalopole du monde avant le début du prochain siècle précédant Tokyo et New York.

En ce qui concerne notre thème de recherche, on estime que la moitié des citadins des citadins vivent actuellement dans des établissements spontanés de la périphérie de Mexico et que 10 à 15% sont des taudis centraux surpeuplés.²⁷

Au Mexique, et tout contrairement à la catégorie sociale à emploi instable, les ménages à revenus stables peuvent prétendre à un crédit financier offert par les autorités publiques, nécessaire à l'accès au logement social. L'Etat se veut une garantie pour le paiement du loyer du logement social octroyé à travers la mensualité.

C'est devant cette situation qui pour la majorité reste impossible, que l'habitat spontané est devenu le dernier recours d'une importante couche sociale défavorisée.

A Mexico, l'habitat spontané dénommé "Colonias proletarias", ou colonies populaires, regroupe différentes formes de constructions allant du précaire aux habitations en dur équipées de tous les réseaux (égout, eau, électricité,...).

On rencontre deux types d'habitat spontané:

Le premier type constitué de constructions spontanées appelées les "Ejidos", est édifié sur des terres publiques. Un type qu'on rencontre en quantité plus importante que le second type qui se compose de constructions spontanées appelées les "Fraccionamientos illégales" édifiées sur des terres privées.

SAO PAULO / Brésil

Malgré les signes de miracle économique brésilien, gratte-ciel et autoroutes urbaines, 41,7% de la population de Sao Paulo, soit près de 3.550.000 personnes vivant dans les quartiers spontanés tous types d'habitat confondus, vivent dans des conditions d'insalubrité critiques, surtout lorsqu'on sait que seulement deux tiers des habitants ont l'eau potable et un tiers le tout-à-l'égout.

A São Paulo, on rencontre trois types de quartiers d'habitat spontané:

²⁷ Bernard GRANOTIER, op. Cit.17, p.188.

1. L'auto-construction
2. Les "Favelas"
3. Les "Cortiços"

Le tableau ci-dessous, nous montre la répartition de la population de la ville à travers chaque type.

| | Familles | Population | % |
|-------------------|----------|------------|------|
| Auto-construction | 480.000 | 2.400.000 | 68% |
| Favelas | 80.000 | 400.000 | 11% |
| Cortiços | 150.000 | 750.000 | 21% |
| TOTAL | 710.000 | 3.550.000 | 100% |

Source:²⁸

1/ L'auto-construction

C'est un type d'habitat qui abrite plus du quart ($\frac{1}{4}$) de la population de Sao Paulo (8,5 millions). Se présentant sous forme d'habitations auto-construites dans la périphérie de la ville, démunies de réseaux de viabilisation, ces constructions sont organisés sous forme de lotissements privés créés par les propriétaires fonciers qui procédaient au morcellement et à la vente des parcelles de manière progressive.

Appliquant la loi de l'offre et la demande, ces lotisseurs accordent une attention particulière aux lots les plus proches du tissu urbain, ils se les réservent au dernier moment pour les vendre et en tirer le maximum de profit.

Le site de São Paulo étant très accidenté, la valeur du terrain varie selon sa situation par rapport à la ville. Le coût du mètre carré de terrain devient plus abordable au fur et à mesure qu'on s'éloigne du tissu urbain. Dans ces conditions, ce sont les terrains les plus inaccessibles, tels situés dans des zones jugées inconstructibles (au fond des ravins, au pied des falaises, ...), qui seront cédés à très bas prix.

Généralement la superficie des parcelles dans ces lotissements, variait entre 100 et 200 m², sur laquelle est édifée en premier temps une pièce de 20 à 30 m². Avant qu'elle ne subisse une éventuelle extension, cette pièce assurait au départ toutes les fonctions nécessaires pour la famille. L'extension dont on parle peut démarrer d'une simple pièce jusqu'à ce qu'elle devienne un logement d'une superficie moyenne variant entre 50 et 70 m², répartie sur cinq (5) pièces; tout en notant que ce passage progressif, peut prendre beaucoup de temps et ce, selon les moyens de chaque famille.

²⁸ A. CLEMENTI - F. PEREGO, "La Métropoli Spontanéa Il Caso di Roma", Edizioni Dédalo, 1980, pp. 181-182. Thèse de Magister d'urbanisme de Mme Tsouria KASSAB ,op. Cit.18.

2/ Les "Favelas"

Les "Favelas" sont des baraques d'une superficie moyenne de 22m², implantées essentiellement sur des terrains publics enclavés dans les lotissements.

3/ Les "Cortiços"

Il s'agit d'anciens bâtiments datant du début du XX^{ème} siècle situés au centre ville, qui ont été désaffectés de leurs premiers utilisateurs pour servir aujourd'hui de dortoirs pour les familles les plus démunies.

Dans des conditions misérables, les occupants y vivent en communauté en se partageant tous, un seul coin sanitaire qui se limite à un simple water-closet (W-C) situé à l'extérieur des dortoirs. De même, l'alimentation en eau potable des habitants de ces "Cortiços" dont le nombre peut atteindre 750.000 individus, se fait à partir d'une citerne située également en dehors des dortoirs.²⁹



Les célèbres "Barriadas" de Lima, conquises au prix d'invasion nocturne, légalisées plus tard sous forme de "Pueblos juvenes" à partir de 1956³⁰, constituent de nos jours, la principale forme de développement urbain pour la ville de Lima.

Suite aux invasions successives, c'est à la fin des années 40 et au début des années 50 que, sous forme de bidonvilles, le développement des "barriadas" s'est propagé en dehors du périmètre urbain, essentiellement sur la périphérie Nord et Est, un développement qui s'est limité auparavant, seulement à l'intérieur du tissu urbain.

"Ces invasions étaient soigneusement préparées, presque, pourrait-on dire, planifiées, avec parfois la complicité d'étudiants architectes et ingénieurs pour établir la taille des parcelles et l'esquisse sommaire d'un plan masse sur une zone choisie à l'avance parmi les terrains publics. L'invasion se produisait généralement la nuit, puisque le jour les forces de l'ordre s'y seraient opposées. Comme le secret était bien gardé jusqu'au dernier moment, les habitants des quartiers avoisinants étaient ébahis de trouver au petit matin des centaines de personnes installées sur un terrain vide la veille, chaque famille ayant déjà inscrit la taille de sa parcelle par des piquets ou une clôture."³¹

²⁹ A. CLEMENTI - F. PEREGO, op. Cit.28.

³⁰ Bernard GRANOTIER, op. Cit.17, p.62.

³¹ Ibid. p.89.

C'est ainsi qu'avec le nombre impressionnant des envahisseurs et pour des raisons pratiques et politiques, les autorités durent s'incliner devant le fait accompli.

Dans le même article, A. CLEMENTI et F. PEREGO nous ont démontré, que dans les années 1960, près du tiers de la superficie du tissu urbain de la ville de Lima, était occupé par ce type d'habitat, dénombrant pour l'année 1961 seule, quelques 139 "Pueblos Jovenes", pour une population d'environ 316.829 habitants, avec un taux de croissance annuel de plus de 9,8%.

Dix ans plus tard, en 1971, le nombre de ces quartiers d'habitat spontané s'est doublé en se retrouvant avec 273 "Pueblos Jovenes" recensés pour une population de près de 761.755 habitants, avec une forte régression du taux de croissance annuel qui ne comptait en cette année plus que 3,6%.

Le recensement effectué en 1980 a dénombré près de 362 "Pueblos Jovenes", abritant quelques 1.507.333 personnes, un chiffre qui représente près du tiers de la population totale de Lima qui était en ce temps là près de 4.682.000 habitants, qui à son tour, représente le quart de la population du pays (Pérou) et 39% de la population urbaine du Pérou.

Par conséquent, plus de 32% de la population de Lima vivent dans des conditions déplorables d'insalubrité et d'insécurité.

Conclusion

Deux remarques importantes sont à déduire de ce chapitre:

- La politique de laisser-faire, concernant les occupations illégales répandues dans la plupart des villes africaines ou dans les métropoles latino-américaines à l'époque des régimes à orientation populiste (Pérou, Mexique, Venezuela, Chili, Brésil, et l'Argentine) dans les années 60 et 70, a constitué l'un des moyens privilégiés de pacification des rapports sociaux en milieu urbain, entre autre le maintien du régime politique.

- En raison de l'extension des acquisitions foncières plus ou moins spéculatives, la plupart des villes du tiers monde connaissent, depuis une ou décennies, un grand développement de ce qu'on appelle actuellement "la production foncière et immobilière", qui a pour effet de réserver de plus en plus les terrains à la construction de logements destinés aux classes moyennes et aisées et de minimiser les chances aux pauvres d'occuper illégalement un bout de terrain pour y construire sa demeure (un abri).

Chapitre III: PERCEPTION DE L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE

Introduction

Afin de mieux appréhender le phénomène de l'habitat spontané en Algérie, il serait nécessaire de souligner que la période coloniale, a été à l'origine de l'usurpation des terres agricoles, engendrant par la suite, un exode massif de la population autochtone vers les villes cherchant refuge et sécurité.

Au début, et comme cette population ne pouvait pas accéder à un logement urbain, elle s'était contenté seulement d'un abri précaire édifié avec les moyens de bord, créant à l'occasion, des petites zones d'habitations prolétaires implantées surtout aux portes des agglomérations urbaines.

Plus tard, et suite au programme d'industrialisation engagé par l'Algérie indépendante, ce modèle d'habitat précaire dénommé "bidonville", a proliféré très rapidement autour des grands pôles urbains.

Une dizaine d'années plus tard, vers les années 70, parallèlement à ces bidonvilles, et avec l'amélioration des conditions de vie des gens, un autre type d'habitat spontané constitué cette fois-ci, essentiellement de constructions en dur, qualifiées par les autorités d'"illicites", vis-à-vis de la réglementation d'urbanisme; s'est vu prendre la place du premier type sur le même site. Un type d'habitat qui a bouleversé les façades hétéroclites des périphéries de nos villes. Progressivement, le "toub" pour les murs, a été remplacé par la pierre puis par le parpaing ou la brique; et la tôle ondulée ou la plaque d'amiante de ciment pour le toit, par la tuile ou la dalle en béton armé.

Cet état de fait accentué par le non respect de la réglementation régissant le cadre bâti, a fait du phénomène de l'habitat spontané, un problème qui a pris une telle dimension qu'il est devenu urgent de prendre des dispositions nécessaires pour le maîtriser, voire l'enrayer complètement.

Parmi les tentatives de lutte contre la prolifération de l'habitat spontané en Algérie depuis l'indépendance, on relève les décisions suivantes concernant:

III.1. les bidonvilles

La première tentative de lutte contre ce type d'habitat, date de l'époque coloniale, où le pouvoir en place et afin d'éviter les éventuels risques que pouvait représenter ce phénomène, a placé les populations de ces zones dites "bidonvilles", dans des cités de recasement appelées également "Cités Musulmanes", et ce, à travers

toutes les grandes agglomérations algériennes. Ces cités quoi qu'elles offraient le minimum de confort, elles représentaient à ce temps un investissement dérisoire. Une solution qui ne paraissait pas définitive, surtout lorsqu'on sait que le but de ces établissements était de recaser les populations afin qu'elles soient sous contrôle permanent.

Etant donné que ces cités ont été conçues pour une durée bien limitée, de nos jours, quelques unes d'entre elles, connaissent une autre forme de spontanéité à travers leurs extensions.

Durant les vingt premières années de l'Algérie indépendante (priorité accordée à l'industrialisation du pays), le problème des bidonvilles n'a fait l'objet d'aucune étude pour une solution. Au contraire, le phénomène s'est aggravé avec sa prolifération aux portes des agglomérations urbaines, avec l'exode massif des populations qui cherchaient gîte et emploi.

Les analysant de près, les bidonvilles sont généralement habités par une catégorie sociale à bas revenu, tout contrairement aux constructions en dur qui elles, sont habitées par une autre catégorie à revenu généralement moyen.

La première conclusion qu'on peut tirer de ce premier constat, est que les bidonvilles ont été toujours considérés aussi bien par le pouvoir que par la population habitante, comme une étape provisoire (transitoire) pour une éventuelle solution meilleure.

Une solution qui se vérifie à travers les différentes campagnes d'assainissement mises sur pied par l'Etat, depuis 1982, et qui se poursuit jusqu'à nos jours. Ces campagnes avaient pour objectifs principaux, l'éradication des bidonvilles, ou appelées plus récemment "résorption de l'habitat précaire" (campagne lancée au début dans les années 1990), et la récupération des terrains.

Le relogement des habitants de ces bidonvilles a été vécu selon deux manières:

Pour les populations à emploi stable, le relogement s'est fait par l'octroi d'un logement à l'intérieur du périmètre urbain; différemment aux populations à emploi instable qui ont bénéficié d'un logement dans leur ville ou village d'origine.

Cette campagne menée initialement dans la wilaya d'Alger, a été élargie par la suite, à toutes les villes d'Algérie.

III.2. les constructions en dur

Jusqu'au juillet 1984, date de promulgation de l'instruction présidentielle n°13, portant sur les directives de développement en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, l'habitat spontané en dur n'a fait l'objet d'aucune instruction.

Toutefois, quelques opérations ponctuelles, telles des équipements primaires (écoles, centres de santé,...), nécessaires à la vie des citoyens, ont été implanté dans ces zones par les autorités locales (APC)³², après avis des services d'urbanisme.

Les organismes de décision en matière de planification urbaine, considèrent ces noyaux spontanés, comme zones d'habitat à restructurer afin de limiter les dégâts et de retenir les populations sur place.

C'est ainsi qu'avec ces deux constatations nous pouvons déduire que ces quartiers d'habitat spontané en dur et contrairement aux bidonvilles, ont été considérés comme un état de fait pour toute opération de restructuration. D'une manière plus simple, l'Etat considérait que ce qui a été fait jusqu'à promulgation de l'instruction présidentielle n° 13 en matière de construction spontanée, comme un état de fait dont elle a tenu compte.

Toutefois, il faut souligner que dans le but de réinstaurer le respect de la réglementation et de freiner l'évolution de ce type d'habitat, une première campagne de démolition a été entreprise par l'Etat, sans se soucier de l'importance de l'investissement entrepris par la population dans ce domaine.

C'est ainsi que face à cette situation, il y'a eu promulgation de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985, les décrets et les arrêtés définissant les conditions de régularisation des constructions illicites.³³ (voir annexe)

Il est stipulé également par ces textes, que toute nouvelle construction édifiée ultérieurement à la date de parution de cette dernière ordonnance, sera soumise à démolition.

Conclusion

Bien que les conditions de vie ne sont pas idéales, les populations qui ne pouvaient bénéficier d'un logement décent en ville, y trouvaient la solution de leur besoin dans l'auto-construction précaire ou en dur selon leurs moyens financiers.

Que ce soit en bidonville ou en construction en dur, le besoin qui se limite uniquement à se "loger", demeure commun pour les deux types d'habitat. Ce besoin trouve son origine d'une part, dans le déficit considérable en matière de logement face

³² APC: Assemblée populaire communale.

³³ Ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection.

Décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leur droit de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur.

Instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites.

à l'explosion démographique que connaît notre pays, et d'autre part, dans la typologie de l'habitat produit, traduite par la production du logement collectif, qui ne répond pas toujours aux aspirations d'une certaine couche sociale.

Chapitre IV: DEFINITIONS DE L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE: **(Terminologie utilisée)**

Introduction

Dès son apparition, différentes dénominations visant à désigner le phénomène d'habitat spontané, ont foisonné avec l'urbanisation des villes. De par ses formes multiples et ses divers processus de constitution, on ne peut toutefois émettre l'hypothèse de l'existence d'une uniformisation de ses caractéristiques.

Qu'il soit précaire ou en dur, l'habitat spontané est un type d'habitat qui se distingue à travers cinq aspects:

- la non planification.
- l'informalité.
- l'illégalité.
- le sous équipement.
- la sous-intégration.

IV.1. Habitat non planifié

On entend par habitat non planifié, toute construction produite en dehors d'une planification étatique. Les différents plans de développement, sont des instruments d'urbanisme qui planifient toute opération de construction ou d'aménagement.

En effet, la réglementation en vigueur impose à tout édificateur de solliciter un permis de construire, instrument officiel régissant l'acte de bâtir émis par la D.U.C.H.³⁴

Or dans notre cas d'étude, qui s'inscrit beaucoup plus dans un cadre informel, les normes prescrites par la réglementation d'urbanisme ne sont jamais respectées (depuis l'acquisition du terrain jusqu'à la réalisation de la construction). Dans ces conditions, l'édificateur devient le planificateur et l'architecte en même temps, une raison qui explique peut-être l'attrait des populations vers ce secteur.

³⁴ D.U.C.H. Direction de l'Urbanisme, de la Construction et de l'Habitat: Autorité compétente chargée d'étudier les dossiers de permis de construire et de lotir, afin de faire respecter les différentes règles d'urbanisme qui permettent à la ville de se développer dans un cadre organisé.

IV.2. Habitat informel

Désigné par "Informel", A. HAFIANE utilise cette expression pour le démarquer de l'habitat formalisé dans les structures officielles, tout en insistant sur le fait que cette forme d'habitat revêt une telle ampleur qu'on ne peut le négliger.

L'habitat informel est un état de fait qui par son ampleur et sa présence de plus en plus affirmée dans les agglomérations urbaines, pose aux chercheurs, techniciens et pouvoirs publics de multiples interrogations.

Par définition, l'expression "informel" veut dire, qui n'a pas de forme précise, ou qui n'a pas d'ordre du jour précis. Rencontres, discussions, réunions informelles. On peut l'utiliser aussi pour quelque chose qui n'est pas organisé avec rigueur, qui n'est pas soumis à des règles strictes³⁵.

Effectivement, dans notre cas, le type d'habitat étudié n'obéit à aucune règle d'urbanisme.

Le secteur informel ne se limite pas uniquement à l'habitat, il englobe toute activité opposée au formel (normal). C'est un secteur qui fonctionne parallèlement à ce qui est édicté par l'Etat.

D'après A. HAFIANE, l'habitat informel est défini par les paramètres suivants: illégalité, non conformité à la législation (sans permis de construire), non planification dans un cadre officiel, auto-construction, construction en dur.

IV.3. Habitat illicite ou illégal

"Illicite" veut dire, défendu par la morale ou par la loi. C'est une expression qui est née avec la promulgation de l'instruction présidentielle n°13, en juillet 1984; qui condamnait toute construction édifiée en dehors de la réglementation urbanistique en vigueur et la considérant comme construction "illicite".

C'est une désignation qui s'attache essentiellement à l'aspect juridique depuis l'implantation jusqu'à la production du cadre bâti.

IV.4. Habitat sous-équipé

Les noyaux d'habitat spontané sont des zones sous-équipées, car ils sont démunis de toutes infrastructures et équipements.

Leur création, qui s'est faite d'une manière illégale, ne peut leur permettre d'aspirer aux équipements urbains qui en Algérie sont pris en charge par les autorités publiques.

³⁵ Définition tirée du dictionnaire de la langue française "Hachette 60.000 mots".

Cependant, après densification de ces noyaux, la population se regroupe parfois, et s'organise afin de réclamer les infrastructures nécessaires pour aspirer à une vie meilleure, mettant de la sorte les autorités devant l'état de fait.

Entre temps, les habitants de ces zones utilisent les équipements du tissu urbain légal, qui se voit surchargé.

IV.5. Habitat sous-intégré

"La sous-intégration est une expression de l'hétérogénéité du système urbain dans les pays sous-développés".³⁶

"La sous-intégration d'une forme d'habitat n'est pas seulement une différence de degré entre quartiers d'une même ville, c'est une différence de nature. Un quartier est sous-intégré non seulement par rapport à des structures sociales différentes, à des types d'activités ou de consommation; mais aussi par rapport à un mode de vie, de travail et d'habitat de caractère urbain diffusé par la pénétration de l'économie moderne."³⁷

La sous-intégration d'un quartier peut s'aggraver au fur et à mesure de l'augmentation de sa population si des investissements privés ou publics n'accompagnent pas cette croissance démographique.

Aujourd'hui, plusieurs quartiers occupés par des classes moyennes dans les villes du tiers monde, sont d'anciens bidonvilles dont la sous-intégration s'est peu à peu atténuée, au fur et mesure de la dotation du quartier en équipements nécessaires pour son bon fonctionnement. Certains équipements collectifs tels l'assainissement et la voirie, sont les plus difficiles et les plus coûteux à réaliser, ne serait-ce qu'en raison des difficultés topographiques qu'il faut surmonter.

Conclusion

A l'origine de son apparition en Algérie, à travers les grands pôles urbains, et durant la période coloniale, le terme "bidonville" couvrait presque toutes formes d'habitat non réglementaires avec une légère différenciation pour les constructions en dur par rapport aux autres abris plus rudimentaires. Actuellement, la terminologie continue de la même façon à distinguer dans l'ensemble de l'habitat informel, les bidonvilles d'une part désignant tous les regroupements d'abris d'aspect précaire et misérable, utilisant les matériaux de récupération, et l'habitat illégal d'autre part, pour reprendre la définition de A. HAFIANE, qui lui assimile toutes les constructions en dur d'aspect "normal" qui sont réalisées en dehors des règles d'urbanisme.

³⁶ Yves LACOSTE, op. Cit.8, p.29.

³⁷ Ibid. p.46.

Ainsi, si la première dénomination s'attache essentiellement à un certain nombre de critères tels, les matériaux, la précarité de la bâtisse et aux différentes formes produites par ce type de construction, la deuxième s'attache beaucoup plus à l'aspect juridique du terrain et de la production de l'espace.

Chapitre V: TYPOLOGIE DE L'HABITAT SPONTANE EN ALGERIE

Introduction

Le résultat auquel différentes recherches dans ce domaine ont abouti permettent de faire la distinction entre deux typologies principales:

- L'habitat précaire ou bidonville, un type d'habitat informel produit avec des matériaux de récupération.
- L'habitat spontané, que nous préférons dans son appellation à illégal, illicite, sous-équipé ou sous-intégré; un type d'habitat qui concerne l'informel en dur.

V.1. Habitat précaire : (le bidonville)

L'habitat précaire est un type d'habitat provisoire édifié avec des matériaux de fortune, ramassés généralement sur le site d'implantation.

D'après Mohamed NACIRI, le terme de "bidonville" a été utilisé, à l'origine, pour désigner les abris hétéroclites construits avec les matériaux de récupération (vieux bidons, vieilles caisses, etc..). Ce terme veut dire en arabe aussi: "Moudoun El Qesdir" ou "Brarek" (baraques).

L'apparition de ce type d'habitat appelé "bidonville" est un phénomène relativement récent dont l'apparition est variable selon les pays, elle remonte souvent à quelques décennies seulement. Elle a coïncidé avec le déclenchement de l'urbanisation accélérée des pays sous-développés depuis le début du XXème siècle. Mais la prise de conscience de la nature particulière de ces processus de croissance des villes, n'est intervenue qu'au fur et à mesure que l'entassement des ruraux en milieu urbain a pris des proportions telles que les conditions d'existence des populations sont devenus parfois particulièrement dramatiques.

De par l'aspect des habitations, la médiocrité affligeante du niveau de vie des habitants et la difficulté de leur insertion dans l'économie urbaine; le contraste avec le reste de la ville est autant violent, qu'il attire une attention particulière.

Quant aux conditions d'apparition et de développement de ce type d'habitat elles sont de deux natures:

1/ Occupation des terrains publics: les arrivants s'installent sur tout terrain vierge présentant des dangers pour les habitants tels les terrains se trouvant à proximité des dépôts d'ordures, les terrains accidentés ou glissants, les terrains marécageux ou exposés au risque d'inondation, etc.

Dans ce cas, cette façon d'occuper l'espace s'appelle le "squatting", l'appropriation d'espace illicite.

2/ Occupation des terrains privés: dans ce cas là, le propriétaire du terrain procède à la vente de bien sous forme de petites parcelles dont la superficie variait entre 60 et 150 m², qu'on déclare dans un document établi sous seing privé (non reconnu par l'Etat) en la présence seulement de quelques témoins.

Aujourd'hui et de ce qui reste de ce type d'habitat, le "toub" est remplacé par la brique ou le parpaing et la tôle ondulée est remplacée par la tuile ou les plaques d'amiante de ciment en ce qui concerne la toiture. Donc le "gourbi" a pratiquement disparu et les constructions qui paraissaient en majorité inachevées, sont constituées en un mélange de matériaux durs (béton, parpaing, brique, tuile,...) voulant démontrer qu'avec ces transformations, ils ont répondu à une amélioration du confort de l'habitant. Les aménagements des maisons se sont faits à l'initiative des propriétaires et selon leurs moyens pécuniaires sans qu'il n'ait aucune rigueur dans ce type d'urbanisation.

En ce qui concerne notre recherche, nous nous limiterons à l'étude du phénomène d'habitat spontané en dur, qui contrairement à l'habitat précaire, offre un confort minimum à son usager, participe à la production de logements en Algérie, et constitue un patrimoine urbain par l'importance de l'investissement et de la qualité de matériaux utilisés.

V.2. Habitat spontané en dur

En comparaison avec l'habitat précaire type "bidonville", l'habitat spontané en dur constitue une amélioration évidente du cadre bâti, de par les matériaux utilisés et les techniques de réalisation proches des normes de construction en usage dans le secteur officiel.

L'habitat spontané en dur ou "habitat spontané", dénomination que nous utilisons dans notre recherche; est constitué essentiellement de constructions à caractère d'habitation, sauf pour certains cas où il abrite de petites activités industrielles ou commerciales.

De point de vue localisation, ce type d'habitat peut se diviser en deux grandes catégories:

- Habitat spontané urbain.
- Habitat spontané périurbain.

La différence entre ces deux types réside, dans les caractéristiques et la place qu'occupe chacun d'eux vis-à-vis de la ville.

Se greffant à un tissu urbain déjà existant, le premier type n'a fait que densifier et surcharger l'ancien tissu, perturbant de la sorte, sa gestion et son fonctionnement différemment au second qui par son développement à la périphérie, consomme non seulement les terres agricoles mais donne de nouvelles dimensions à la ville qui devient difficilement maîtrisable surtout en matière d'extension.

V.2.1. Habitat spontané urbain

C'est un type d'habitat qui se constitue de constructions édifiées au mépris de toute législation et lois urbanistiques, à l'intérieur du périmètre urbain. Ces constructions varient de la simple extension d'une habitation déjà existante, jusqu'à la réalisation d'une nouvelle habitation sur un terrain nu.

V.2.2. Habitat spontané péri-urbain

Ce sont les nouvelles zones d'habitat qui généralement, se sont développées sur des terres agricoles, en périphérie des agglomérations urbaines.

Quelques fois, on peut retrouver ce deuxième type en semi-dur, qui par son nombre est très réduit, nous nous limiterons uniquement à sa description générale.

Il est constitué d'anciens locaux à fonction agricole, tels les hangars et les fermes qui ont été désaffectés pour devenir des logements d'une manière illicite. Initialement, ces locaux abritaient des ouvriers agricoles, travaillant les terres des domaines autogérés. Avec le temps, ces ouvriers ont abandonné le travail de la terre pour l'industrie, sans toutefois changer de résidence.

Depuis, beaucoup de ces établissements s'ils ne sont pas abandonnés, ont subi des transformations ou des extensions faites souvent de manière précaire.

Conclusion

Ce qu'on peut relever à la fin de ce chapitre, c'est que la spontanéité n'est pas toujours un caractère spécifique d'implantation des constructions constituant le type d'habitat étudié.

En effet, la typologie de ce type d'habitat nous fait découvrir une certaine organisation spatiale à travers un certain nombre de quartiers informels qu'on ne peut nier, dénotant une certaine planification de par le découpage des sites d'implantation en parcelles ordonnées, l'hypothèse qu'on peut confirmer par l'existence d'une certaine législation urbaine parallèle appliquée par les propriétaires fonciers à ce temps là.

PARTIE 2

**LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIERE
D'URBANISME ET D'HABITAT EN
ALGERIE**

Chapitre I: LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIERE D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Introduction

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie s'est retrouvée confrontée à un héritage lourd. L'espace algérien hérité de l'époque coloniale se caractérisait par un déséquilibre dans les rapports entre ses villes et ses campagnes et par sa dépendance de l'étranger.

La ville connaissait de nombreux problèmes cruciaux: sous-emploi, sous-équipement,... Enfin, il s'agissait d'un espace qui se traduisait par une dualité lisible à travers ses composants: Espace algérien/ Espace européen.

La campagne connaissait un exode massif de sa population vers la ville, à la recherche d'un emploi. A cette époque, et afin de résorber le chômage et de stopper l'exode rural, les dirigeants ont donné la priorité à l'industrie et la réorganisation de l'administration puis après au développement du monde rural.

Dans le domaine de l'aménagement urbain et de l'urbanisme, après la restructuration de l'espace urbain hérité, des réformes visant la maîtrise du sol et de la croissance urbaine ont été entreprises.

Dans ce chapitre, on va essayer d'exposer les objectifs et les moyens de la mise en œuvre de la politique d'aménagement et d'urbanisme et son impact sur l'espace, poursuivie par l'Algérie depuis l'indépendance.

I.1. Processus d'urbanisation: *Continuité et rupture*

I.1.1. *Un processus ancien: colonial*

L'urbanisation actuelle n'est qu'un résultat d'un processus déclenché lors de la colonisation française. Il a débuté avec l'expropriation des terres algériennes par les colons français suite aux premiers transferts fonciers. Ce sont ces transferts qui ont été à l'origine de l'exode des populations rurales en vagues successives vers les villes les plus proches. Les paysans qui ont perdu leurs terres à la suite de ces transferts, ont réinvesti leurs capitaux dans des activités urbaines.

Le processus d'urbanisation trouve donc son origine dans le processus migratoire dont la première vague s'est manifesté entre 1926 et 1936 en direction des villes côtières en premier temps, suite aux développements des activités portuaires. La deuxième vague de l'exode qu'a connu le pays, a commencé à la veille de la deuxième guerre mondiale, plus exactement entre 1936 et 1948. A cette époque de crise

économique, l'émigration à l'étranger (vers la France), fait la une des événements. La troisième vague s'est déclenché juste après les événements du 08 mai 1945 pour s'amplifier après 1954 (déclenchement de la guerre de libération) jusqu'en 1962 (l'indépendance de l'Algérie). Cette vague est constituée de population en quête de survie.

En migrant vers les villes, les premiers arrivants de cette troisième vague se sont accaparés des anciennes bâtisses et structures visées en premier temps pour s'y installer. Par contre, après la saturation de ces dernières, les derniers arrivants n'avaient la possibilité que de s'installer en dehors des structures existantes, optant pour un type d'habitat sommaire. C'est ainsi que l'habitat informel et spontané, a fait son apparition, pour se développer ensuite avec le temps et les événements.

Cette situation qu'a connu tous les pays ex-colonisés du Maghreb, d'Afrique et d'Amérique latine; a engendré des problèmes communs à tous les pays du tiers monde entre autre, le problème du logement et de l'emploi.

L'Algérie parmi tant d'autres, qui a vu sa population urbaine tripler depuis l'indépendance n'a pas pu s'échapper à ces problèmes.

I.1.2. Renforcement de l'armature urbaine

Si le phénomène d'urbanisation est général dans les pays du tiers monde, il existe en revanche des différences d'ordre quantitatif et qualitatif au niveau du cadre bâti produit. D'après un travail effectué par R. TAMINE sur la ville de Constantine en 1986:

" En Algérie, la population urbaine représentait 10% à la veille de la conquête française en 1830 et 36% en 1966 pour atteindre 43,2% en 1977. La population des villes de plus de 50.000 habitants, représentait 25% en 1966, contre 63% en 1977. Les trois grandes villes du pays: Alger, Oran et Constantine détiennent à elles seules 1/4 de la population urbaine de l'Algérie. Alger, la capitale, était trois fois plus grande que la seconde ville du pays, Oran".³⁸

L'exode amorcé bien avant l'indépendance, s'est poursuivi après jusqu'en 1966. La première vague d'après l'indépendance a coïncidé avec le départ des européens.

I.1.3. Les périphéries: nouvelles formes d'urbanisation

Ces périphéries sont constituées des éléments suivants:

³⁸ Rachid TAMINE, "la contribution des particuliers à la production et à la valorisation de l'habitat", (cas de Constantine), thèse de doctorat 3^e cycle, 1986.

- **les zones industrielles (Z.I)**

Pour des problèmes de nuisance et de servitude, leur localisation est généralement la périphérie, tel est le cas de la plupart des villes algériennes.

- **Les cités administratives**

Elles ont été créées dans le cadre de la politique de décentralisation qui a vu l'extension des pouvoirs des collectivités locales.

- **Les ensembles d'habitat**

Appelés aussi des zones d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N), ce sont des ensembles de grande envergure constitués d'habitations et d'équipements d'accompagnement (de première nécessité). Faute d'espace au niveau des centres des villes et vu l'importance des opérations de point de vue occupation au sol, le choix des périphéries pour leur implantation, devient forcé.

- **Les équipements de desserte: (d'accompagnement)**

Ils sont destinés aux quartiers périphériques. Ce sont des projets qui dépendent exclusivement de l'initiative publique. Ils se caractérisent par leur insuffisance, ce qui rend les quartiers périphériques dépendants du centre.

Sur le plan spatial, souvent ces nouvelles périphéries posent des problèmes pour ce qui est du choix de leur implantation, car il arrive souvent que le choix tombe sur des terres agricoles appartenant au secteur public.

I.2. Développement économique

La nouvelle politique en matière de développement économique de l'Algérie indépendante, consistait à agir fort et vite dans le but de construire une société nouvelle basée sur des règles (nouvelles technologies). C'est ainsi que cette politique a commencé par remettre en cause les structures politico-administratives héritées de l'époque coloniale.

Deux facteurs économiques importants sont à l'origine de la réussite ou de l'échec de la politique d'aménagement du territoire:

1. Organisation et localisation industrielle.
2. La politique agricole et rurale.

I.2.1. La politique industrielle

A son indépendance, l'Algérie se trouvait engagée dans un processus de développement industriel et économique amorcée par la France avec le plan de Constantine. Ce modèle de développement importé de la métropole, s'inscrivait dans

ses formes et dans ses applications dans la logique du système capitaliste avec une dépendance technologique de l'orbite française sinon occidentale. Ce modèle constituait le prolongement de la politique suivie jusqu'à ce jour.

Ainsi, ce sont les grands complexes industriels qui étaient les premières réalisations de l'Algérie indépendante.

"24.860 postes d'emploi ont été créés entre 1970 et 1974 dans le secteur étatique, dont 17.645 dans l'Est algérien (région favorisée à l'époque coloniale), soit 71% des emplois créés. 69,2% du nombre d'emploi dans l'Est, reviennent aux deux grandes villes: 55,1% pour Annaba et 14,1% pour Constantine.

Par contre à ce temps, la participation du secteur privé dans ce domaine était très timide, il était orienté et intéressé que par le bâtiment avec une forte concentration au niveau des grandes villes".³⁹

La priorité donnée à l'industrie massive, a provoqué des déséquilibres entre les villes et les campagnes, entre le littoral et l'intérieur. C'est une priorité qui a été faite au détriment d'autres secteurs d'activités. Ce qui a créé des déséquilibres au niveau de la ville même.

A notre avis, ces déséquilibres reviennent essentiellement au manque d'études lointaines rentrant dans un cadre d'un aménagement global à ce temps.

1.2.2. La politique agricole et du monde rural

Les actions entreprises par l'Etat dans ce domaine consiste à redonner un rôle économique plus actif à l'agriculture en améliorant la production pour qu'elle puisse suivre l'évolution de l'industrie déjà amorcée.

Deux grands projets, cependant, ont dominé le devant de la scène politique des années soixante dix:

1. La révolution agraire, qui visait la promotion sociale des paysans en préconisant des mesures de justice sociale: la terre à ceux qui la travaillent. C'était une réforme qui visait le retour de la terre (outil de travail) à ses propriétaires légitimes.
2. Les villages socialistes agricoles (V.S.A): des projets qui sont venus pour compléter les mesures prises dans le cadre de la révolution agraire, dans un souci de freiner l'exode rural et de stabiliser la population rurale en essayant de lui offrir les conditions de vie favorables.

Inscrit dans le cadre des "plans communaux de développement" (P.C.D), le projet prévoyait la construction de 1000 villages répartis à travers tout le territoire national. Ce sont des villages qui sont composés d'habitat et d'équipements nécessaires

³⁹ A. BENDJELID, "L'industrie et les nouvelles relations inter-urbaines au sein de la partie orientale du réseau urbain algérien". In urbanisation au Maghreb, p.74.

à la vie moderne des paysans, entre autre ils visaient la fixation des agriculteurs à la terre pour qu'ils ne rejoignent pas les chômeurs des grandes villes et notamment Alger.

Malheureusement, ces deux projets n'ont pas abouti en fin de compte aux résultats escomptés, car la production agricole est restée faible et de l'autre côté, l'exode vers la ville n'a pas cessé. La raison de cet échec revient en premier, à l'inadaptation des réalisations aux réalités économiques, sociales et culturelles des ruraux et aux désintéressement de ces derniers au travail de la terre.

1.3. La politique d'aménagement urbain: Ses objectifs et les moyens de sa mise en oeuvre.

On note que la première décision en matière de législation urbaine était la proclamation de la loi du 31 décembre 1962 quant à la reconduction de la législation en vigueur jusqu'à nouvel ordre. C'est une décision qui traduisait le poids du système hérité en place et l'impuissance du jeune état algérien.

1.3.1. Les objectifs

1/ Gestion du patrimoine immobilier hérité

"La prise de la ville européenne par la population algérienne après l'indépendance s'est faite spontanément, l'occupation des logements évacués après le départ des européens a été faite d'une manière anarchique en majorité par une population rurale. Notant que certaines transactions immobilières entre européens et la couche bourgeoise algérienne ont bien débuté avant l'indépendance du pays."⁴⁰

A Sétif, le nombre de logements libérés par rapport à d'autres villes de l'Est algérien, était assez important à travers ses deux quartiers européens: "Beau marché" et "Cheminsots" avec un nombre avoisinant les 600 logements en plus de ceux localisés au niveau du centre ville.

Ainsi devant l'occupation spontanée des logements et des locaux vacants, et dans le but de protéger le parc existant et d'interdire toute autre transaction, un service "biens vacants" a été institué à ce temps.

2/ Maîtrise de l'espace

- **Les R.F.C (Réserves Foncières Communales)**

C'est en 1974 que l'Etat a pris la décision de constituer des réserves foncières au profit des communes.

⁴⁰ Abderrahim HAFIANE, op. Cit.7, p.110.

Elles sont circonscrites dans les limites d'un périmètre urbain défini par le PUD (plan d'urbanisme directeur), remplacé par le PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) actuellement. Elles sont constituées de terrains de toute nature. La viabilisation des terrains destinés à la vente revient à la commune en tant que propriétaire.

Les documents nécessaires qui sont à l'origine de la maîtrise de l'espace sont:

1/ Le cadastre général qui définit et identifie la consistance physique des immeubles. Il délimite les propriétés par des plans réguliers et sert de base matérielle au livre foncier.

2/ Le livre foncier qui établit la situation juridique des immeubles et mentionne la circulation des droits immobiliers. Dans chaque commune, le livre foncier est tenu sous forme d'un fichier immobilier.

3/ Le PUD (plan d'urbanisme directeur)

Remplacé par PDAU (plan directeur d'aménagement et d'urbanisme) approuvé récemment, le PUD a été établi dans le but d'orienter l'implantation des projets, de maîtriser la croissance des agglomérations urbaines et de coordonner leurs transformations et leurs développements. Il devait donner en fin de compte, une image idéale de l'agglomération au bout d'une certaine période.

Le PUD était un document obligatoire pour les communes dépassant les 10.000 habitants. Son élaboration a été assurée par les services de la CADAT (actuellement URBA.Sétif) et approuvé par les responsables locaux (APC et wilaya). Le PUD avait quatre phase:

- La phase A, réservée à l'analyse de l'état de fait.
- La phase B, pour la quantification des besoins futurs.
- La phase C, pour les propositions d'aménagement.
- La phase D, pour la mise au point définitive.

Le PDAU qui vient remplacer le PUD et conformément à la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme dans son article 16 section 2, est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine, il fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la (ou des) communes concernées en tenant compte des schémas d'aménagement et plan de développement.

4/ Le PUP (périmètre d'urbanisation provisoire)

S'inscrivant dans le même cadre que celui du PUD, il s'est adressé aux petites agglomérations ne dépassant pas les 10.000 habitants et peut aussi remplacer provisoirement le PUD dans les agglomérations qui n'en avaient pas encore dans le but de faciliter l'acquisition des terrains constituant les réserves foncières communales. Son établissement est assuré par l'APC.

5/ Les ZHUN (zones d'habitat urbain nouvelles)

A la suite des carences révélées par les premières réalisations de grands ensembles de logements, devenus de simples cités dortoirs dépourvus de tout équipement et infrastructure, la circulaire du 19 février 1975 rendait obligatoire la procédure ZHUN pour toute zone d'habitat regroupant plus de 1.000 logements. Elle pourrait même être mise en œuvre à partir de 400 logements.

L'étude des ZHUN consistait à élaborer un schéma organique définissant la destination des lotissements, précisant les voies de communication et des divers réseaux.

6/ La Z.I (zone industrielle)

C'est une procédure qui est destinée à faciliter l'installation d'un ou plusieurs projets industriels.

I.3.2. Les règles relatives à l'utilisation de l'espace

Pour ce qui est des différentes règles relatives à l'acte de bâtir, on a:

1/ Le permis de construire

C'est en 1960 (vers la fin de la période coloniale), qu'une réglementation portant sur les modalités d'application du permis de construire et du permis de lotir, a commencé à être appliqué. Son application a été réservée uniquement aux communes dépassant les 10.000 habitants.

Tout comme le reste de la législation urbaine en vigueur, ces textes ont été reconduits en 1962 jusqu'à la sortie de l'ordonnance du 05 juillet 1973, qui a mis fin à la loi de 1962 à partir du 05 juillet 1975.

La nouvelle réglementation sur le permis de construire et de lotir a été définie par l'ordonnance du 26 septembre 1975, dont nous reproduisons les passages importants:

"A l'exception des communes comprises dans un groupement d'urbanisme, le permis de construire n'est pas exigé dans les communes de moins de 7.000 habitants, agglomérés ou chef-lieu; seule une déclaration de travaux est exigée. Cependant, les communes de moins de 2.000 habitants, sont totalement exclues de ces dispositions."

"Le permis de construire est délivré par le président de l'A.P.C ou le wali."

2/ Le permis de lotir

Ainsi, comme cela a été définie par l'ordonnance du 26 septembre 1975 (déjà citée):

"Le permis de lotir est exigé pour tout lotissement à usage d'habitation ou autre usage. Si la superficie est de moins de 25 hectares pour les lotissements à usage d'habitation ou de moins de 200 hectares pour les autres usages, il est délivré par le wali. Si la superficie dépasse ces chiffres, le permis de lotir sera délivré par le ministère de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat."

Conclusion

La politique urbaine et d'aménagement telle qu'elle est pratiquée aujourd'hui, se caractérise par un décalage entre la décision politique centralisée et sa mise en œuvre. D'un côté, on constate l'existence d'une volonté politique qui va dans le sens d'une meilleure prise en charge des problèmes d'aménagement; alors que d'un autre côté, dans la pratique, les contradictions et les difficultés d'application sont flagrantes d'où manque de coordination, de concertation et de suivi. Cela est dû en partie à l'incompétence et au manque d'expérience de certains élus et responsables concernés directement ou indirectement par les problèmes d'aménagement.

Chapitre II: LA POLITIQUE NATIONALE EN MATIERE D'HABITAT

Introduction

Lors de son indépendance, l'Algérie a en effet hérité d'un lourd fardeau en matière d'habitat: des centaines de milliers de logements précaires, des centaines de villages détruits par la guerre, des centaines de milliers de réfugiés de retour au pays et des milliers de logements abandonnés sur chantier.

Toutefois, elle a hérité d'un parc logement relativement important. Seulement son occupation par une population algérienne de conditions sociales et économiques différentes, ne va pas se faire sans poser des problèmes, d'où la demande d'une gestion rigoureuse.

"Loger dans des conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne est un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie des masses. Au même degré que la faim, la maladie, l'ignorance et l'obscurantisme, le taudis, qui a pris, en Algérie la forme des gourbis et des bidonvilles, est une image représentative de la misère. Aussi, la disparition des gourbis et des bidonvilles comptera-t-elle parmi les signes qui marqueront la victoire de la révolution contre la misère".⁴¹

C'est par cette approche que se définit la politique du pays en matière d'habitat.

⁴¹ Charte nationale, op. Cit.2.

Ainsi, si d'après les textes, le droit au logement est reconnu et garanti par l'état pour tous les citoyens; dans la pratique, qu'en est-il depuis l'indépendance?

C'est ce qu'on va essayer d'aborder dans ce chapitre, à partir de l'analyse des investissements, des programmes et des réalisations des secteurs publics et privés.

II.1. L'héritage et les premières mesures

L'Algérie a hérité lors de son indépendance d'une situation critique en matière d'habitat. Déjà, en 1956, on a estimé les besoins à 732.000 logements dont 517.000 urbains et 215.000 ruraux.⁴²

La réalisation des programmes de logements lancés par les français dans le cadre du plan de Constantine n'était qu'à peine entamée, lorsque le pays accéda à son indépendance. C'est ainsi que 42.000 logements sont restés sur les chantiers dont 38.000 urbains.

Les logements libérés par les européens en 1962, ont été rapidement occupés d'une manière anarchique et sans contrôle par une population algérienne en majorité d'origine rurale.

Issus d'une situation socio-économique et d'un mode de vie différents de ceux des européens, et pour des raisons d'adaptation, les nouveaux occupants ont procédé rapidement à des transformations au niveau des logements, un phénomène qui de nos jours, persiste encore après plus de 35 années d'indépendance. Un travail de recherche sur ce sujet mérite une attention particulière.

Les services créés pour gérer le parc logement hérité (O.P.G.I actuellement), n'ont fait que recevoir les loyers sans autant s'occuper de l'entretien des immeubles.

II.2. Les programmes et les réalisations

II.2.1. Les réalisations du secteur public

1/ Les premières opérations d'après l'indépendance

Au niveau national, les premières opérations de l'état, dites reconstructions, consistaient à faire redémarrer les chantiers des logements déjà lancés auparavant, sans moyens suffisants.

Des priorités ont été accordées aux wilayates du Nord les plus touchées par la guerre et aux réfugiés de retour au pays, en leur distribuant des matériaux de construction. Pour ce qui est du Sud, l'état a lancé un programme de 2142 logements en 1965. Le taux d'occupation par logement (TOL), était en 1966 de 06 personnes par logement.

⁴² B. du CHATELLIER et G. SCEMAMA, "Politique d'aménagement et formation des cadres en Algérie", diplôme d'aménagement et d'urbanisme, I.A.R, Aix-en-Provence, p.47.

2/ Le programme "A"

Au niveau national, ce programme comporte les logements inscrits dans le premier plan de développement qui est le plan triennal 1967-1969, dans le premier plan quadriennal 1970-1973 et dans les programmes spéciaux. Au total on comptait, 47.042 logements urbains et 51.112 logements ruraux répartis à travers les différents plans et programmes comme suit:

- *Le plan triennal (1967-1969)*: près de 9.100 logements urbains soit 19,3% du programme ont été programmés.
- *Le premier plan quadriennal (1970-1973)*: près de 9.700 logements urbains, soit 20,6% du programme ont été programmés.
- *Les programmes spéciaux et complémentaires*: on note 1.664 logements pour les anciens moudjahidines et 20.359 autres au titre de ces programmes.

Enfin, ce qu'on peut retenir au niveau des réalisations, seulement 36.441 logements urbains et 48.270 logements ruraux ont été réalisés jusqu'en 1973, soit 77,4% du programme des logements urbains et 94% des logements ruraux.

3/ Le programme "B"

Ce programme comporte les logements inscrits dans le deuxième plan quadriennal (1974-1977), les programmes complémentaires socio-éducatifs, les programmes spéciaux et les opérations particulières. Au total, 304.660 logements dont 147.589 urbains et 157.071 ruraux.

- *Le deuxième plan quadriennal (1974-1977)*: 103.668 logements urbains et 60.439 logements ruraux ont été inscrits.
- Dans le cadre des *programmes spéciaux* et complémentaires, 43.921 logements urbains et 96.632 logements ruraux ont été inscrits.

Ce qu'on peut retenir de ce programme, seulement 13.893 urbains et 39.951 ruraux ont été livrés de 304.660 logements inscrits, les deux types confondus.

4/ Le programme spécial "tranche 1978"

Le contenu de ce programme a été destiné pour soulager les secteurs d'activités, il a été réparti comme suit:

- ⇒ Un programme de 44.811 logements urbains intitulé "industrie".
- ⇒ Un programme de 5.000 logements pour la DGSN (direction générale de la sûreté nationale).
- ⇒ Un programme de 7.662 logements pour l'administration.
- ⇒ Un programme de 1.468 logements pour le secteur éducatif.

Au total, 58.941 logements ont été programmés durant cette tranche.

A la fin de l'année 1978, le nombre de logements réalisés depuis 1967, était de l'ordre de 220.449 logements urbains et ruraux sur 461.755 inscrits. Le taux de réalisation était de 47,7%. Le taux d'occupation par logement (TOL) qui était à 6 personnes par logement en 1966, a passé à 7,3 personnes par logement en 1977. La surface moyenne habitable disponible par personne qui était de 8 à 10m² par personne, a passé à 4,5m² par personne. Le coût moyen du mètre carré (M²) est passé à 2.500 dinars algériens (DA) en 1977, accusant une augmentation de 150% par rapport à 1973. Cela est dû en grande partie à l'augmentation des prix des matériaux de construction (+150% pour le ciment, +100% pour le bois et +80% pour l'acier). Enfin, les matériaux coûtaient à cette époque là, 40% du prix de revient de la construction.⁴³

5/ Le premier plan quinquennal: (1980-1984)

Les mesures décidées dans ce plan vont dans deux sens:

- l'amélioration des conditions de vie de la population.
- l'indépendance économique du pays.

Dans le domaine de l'habitat, et en comptant seulement sur les moyens nationaux, le gouvernement a fixé l'objectif de la réalisation de 25.000 logements/an, au début, pour atteindre 100.000 logements/an, à la fin du plan. Le programme comprenait 450.000 nouveaux logements inscrits dans le plan.

6/ Etat récapitulatif des programmes et des réalisations du secteur public jusqu'à la fin de l'année 1984 (fin du plan quinquennal)

Au total, tous programmes confondus, au niveau national, sur 465.165 logements urbains inscrits, seulement 199.775 ont été achevés soit 42,9 % de l'ensemble; par contre pour les logements ruraux, on notait 255.281 logements réalisés sur 446.590 logements inscrits soit un taux de réalisation de l'ordre de 57,16%.

Pour les deux types d'habitat réunis, et pour un total de 911.755 logements inscrits, seulement 455.056 logements ont été réalisés, soit un taux de réalisation de l'ordre d'environ 50%.⁴⁴

II.2.2. Les réalisations du secteur privé

Au niveau national, l'information qu'on a sur le nombre de logements réalisés dans le secteur privé jusqu'à la fin de 1978, était à 249.000 logements, soit environ 53% du nombre total réalisés à ce temps, contre 47% qui était à 220.449 logements pour le secteur public, et ce malgré les difficultés rencontrées de tout genre comme les

⁴³ Selon la revue: Construire N°2, 1983.

⁴⁴ Selon l'hebdomadaire: Algérie Actualité du 20 au 26 juin 1985.

pénuries dans les matériaux de construction et dans les terrains à construire. On notait que le nombre de logements réalisés dans le secteur informel était plus important.

Etat récapitulatif du nombre de logements réalisés à la fin de 1978 pour les deux secteurs (public et privé).⁴⁵

| Secteur
Type | Secteur public | Secteur privé | Total période 66-78
pour les deux secteurs |
|-----------------|----------------|----------------|---|
| Urbain | 66.748 | 103.000 | 169.748 |
| Rural | 109.591 | 111.000 | 220.591 |
| Mixte (R+U) | 44.110 | 35.000 | 79.110 |
| Total | 220.449 | 249.000 | 469.449 |
| % | 46,90 | 53,10 | 100,00 |

II.3. Estimations des besoins en logements

Sans apprécier les potentialités et les possibilités du pays, il importe dès à présent, d'effectuer des hypothèses sur les besoins effectifs pour répondre à l'objectif: "*loger dans des conditions décentes et selon les normes minimales du confort moderne*" assigné à l'état comme tâche essentielle pour "*l'amélioration du niveau de vie des masses*".⁴⁶

Ainsi la croissance démographique va constituer un indicateur précieux pour l'évaluation du volume du besoin en logements et en équipements d'accompagnement. Selon une hypothèse, le taux de croissance naturel de la population qui était à 3,2% lors du recensement général de 1977, chuterait à 2,8% à l'horizon 2000, pour atteindre une population d'environ 33.948.000 habitants.⁴⁷

En plus du premier indicateur cité, la croissance démographique, il découle de ce dernier un autre indicateur qui est le taux d'occupation du logement (TOL), qui est passé à 7 personnes/logement.

D'après certaines hypothèses présentées par Dj. BENAMRANE dans son ouvrage "crise de l'habitat", il faut construire plus de quatre millions de logements entre 1980 et l'an 2000 pour pouvoir disposer en fin de période, d'un patrimoine immobilier d'habitation de près de 5.658.000 logements, afin de répondre aux besoins d'habitation d'une population estimée à 33.948.000 habitants, et ce avec en moyenne de

⁴⁵ Source: Djilali BENAMRANE, "Crise de l'habitat", perspective de développement socialiste en Algérie, 1980, p.55.

⁴⁶ Charte nationale, op. Cit.2.

⁴⁷ Djilali BENAMRANE, op. Cit.45, p.125.

six habitants par logement, des logements d'une moyenne de trois pièces. En chiffre, nous évaluons les besoins suivants:

- 4.008.000 logements nouveaux à construire pour un TOL=6pers/logement.
- 12.024.000 pièces pour un TOP=2 pers/pièce.
- 144.288.000 mètres carrés (M²) de superficie habitable nette à raison de 9m² disponibles par habitant au niveau du logement.

Le chiffre de 4.008.000 logements découle de la différence entre le volume des besoins estimés en l'an 2000, 5.658.000 et le nombre de logements existant à la fin de 1979 et susceptibles de conserver un degré d'habitabilité correcte en l'an 2000: 1.650.000.⁴⁸

" Disposer d'un habitat décent est aussi élémentaire que manger. L'habitat c'est certes le toit, mais aussi l'espace que la société organise pour y vivre et y exercer les activités nécessaires à la satisfaction de l'ensemble des besoins matériels et spirituels, de la production alimentaire à la création artistique ou à la convivialité".⁴⁹

Aujourd'hui, la crise de l'habitat est considérée comme l'un des problèmes épineux que traverse le pays depuis son indépendance suite à un certain nombre de facteurs:

- Manque d'investissements sérieux dans ce secteur.
- Croissance démographique galopante.
- Retard dans les réalisations (délais non respectés) à cause des perturbations et de la non stabilité du marché des matériaux de construction.
- Manque de financement dû à la crise économique que traverse le pays depuis la chute du prix de pétrole en 1986.

Cependant depuis ces deux dernières années 1994 et 1995, les choses ont changé avec la renaissance du secteur de l'habitat social, puisqu'on assiste à un relancement de la plupart des projets inscrits qui étaient à l'arrêt depuis des années. A titre d'information, jusqu'à la fin de l'année 1993, 200.000 logements inscrits n'ont pas été lancés, 50.000 logements ont été abandonnés sur chantier et 240.000 logements en cours de réalisation avec un avancement très lent, d'où un seul logement pouvait prendre 8 à 10 ans de réalisation.

Aujourd'hui et selon des hauts responsables de l'état, il y'a un changement, il paraît que tous les programmes ont été relancés avec un taux d'avancement plus rapide. Si à la fin de 1993, on a pu livrer 40.000 logements, en 1994 le chiffre a été doublé pour atteindre près de 80.000 logements et on assiste vers la fin de 1995 ou début 1996 (mois de février), la livraison du double de ce qui a été livré en 1994 près de 160.000

⁴⁸ Djilali BENAMRANE, op. Cit.45, p.147.

⁴⁹ Dag HAMMARSKJOLD, rapport préparé à l'occasion de la 7^{ème} session extraordinaire de l'assemblée générale des nations unies, 1972.

logements, un objectif qui a nécessité la mobilisation de tous les moyens humains et matériels pour le concrétiser.⁵⁰

De point de vue quantité toujours, et d'après des déclarations du chef du gouvernement, des programmes de réalisation de logements nationaux supplémentaires ont été lancés à ce que le déficit national d'environ 1.200.000 logements soit absorbé ou du moins minimisé d'ici l'an 2001 (selon le quotidien d'En-Nasr du 13/12/1995). Ce déficit recensé en 1993, représente un cumul de près de 24 années d'hibernation dans le secteur d'habitat.

Malheureusement et en plus de l'approche quantitative de la crise d'habitat, il existe une deuxième approche qualitative qui ne manque pas d'importance par rapport à la première, car une connaissance réelle de la qualité de l'habitat permet une meilleure appréciation des problèmes.

Conclusion

Telle qu'elle a été soulignée par Dj. BENAMRANE, la crise de l'habitat tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif, existait bel et bien à l'époque coloniale, tant en milieu urbain qu'en milieu rural. Le départ des Européens lors de l'indépendance du pays, n'a avantagé que la population citadine qui se trouvait déjà sur place.

Malheureusement, l'exode rural qui s'est poursuivi, a fait vite oublier le parc immobilier laissé par les Européens, surtout qu'il a été mal géré, mal entretenu et ne répondait pas toujours à la réalité de la population algérienne (mode de vie, culture, religion, etc.).

Ainsi la première lacune de la politique nationale en matière d'habitat, résidait en la gestion des biens vacants. Voyant en cette gestion un moyen de s'enrichir à travers la distribution non équitable des logements vidés, et par manque de moyens et d'expérience nécessaire pour conserver et gérer le parc mis à leur disposition, les responsables affectés à cette tâche ne faisaient que percevoir les loyers mensuels des locataires. A titre d'information, les loyers pratiqués à cette époque pour les biens vacants étaient dérisoires et symboliques par rapport à ceux des nouveaux logements construits après l'indépendance.

Ce qu'on peut retenir de ce chapitre, la politique nationale des années 60 et du début des années 70, s'est caractérisée par un désintéressement à l'égard du secteur de l'habitat, pour cause de sous estimation des besoins en logements et de priorité accordée à d'autres secteurs économiques (en l'occurrence l'industrie), dans les différents plans de développement national. La prise au sérieux du problème d'habitat

⁵⁰ Selon le quotidien d'En-Nasr du 13/12/1995.

n'a été constaté qu'à partir du deuxième plan quadriennal (1974-1977) avec ses programmes complémentaires et spéciaux, en inscrivant près de 304.660 logements urbains et ruraux confondus.

Enfin, ce qu'on peut déduire de ce chapitre de la deuxième partie de notre travail, c'est que la politique nationale en matière d'habitat, n'a jamais fait l'objet d'une programmation à long terme, l'Etat s'est toujours lancée dans des opérations au "coup par coup", un travail de collage de cités l'une à côté de l'autre.

PARTIE 3

**LA VILLE DE SETIF ET SON
DEVELOPPEMENT URBAIN**

Depuis le moyen âge, la ville a été toujours le produit résultant de l'interaction des facteurs naturels et humains (interaction du génotype de l'individu et de son milieu), ainsi connaître ces facteurs, c'est comprendre les caractéristiques du cadre bâti.

Le milieu naturel est souvent le premier responsable de la naissance des villes et de leur développement. La situation géographique, comme la présence des ressources naturelles sont deux facteurs essentiels à qui beaucoup de villes doivent leur existence.

C'est dans cette partie du travail, que nous essaierons à travers une revue de l'historique de la ville, l'étude physiologique (son cadre physique, humain et sa physionomie) et l'étude des différents types d'habitat existants, d'expliquer les caractéristiques essentielles de la ville de Sétif. Une de ses principales caractéristiques, est son développement spontané (objet d'étude) vis-à-vis de son espace planifié. Ce développement spontané résulte-t-il de facteurs naturels ou d'autres facteurs humains plus complexes?

Chapitre I: L'HISTORIQUE DE LA VILLE DE SETIF ET DE SON DEVELOPPEMENT URBAIN

Introduction

Sétif, tout comme d'autres villes algériennes, se distingue à travers trois types d'urbanisation spécifiques à trois périodes historiques différentes:

- La période pré-coloniale (avant 1830), traduisant un niveau de production artisanal et commercial dans une idéologie arabo-musulmane.
- La période coloniale (1830-1962), où l'urbanisation résulte d'un mode de production capitaliste.
- La période post-coloniale (après 1962), qui se caractérise par un besoin dans une urbanisation accélérée édifiée souvent sur une base héritée du colonialisme.

Dans ce chapitre, on essaiera d'évaluer l'apport du développement historique dans l'évolution urbaine de l'Algérie et de la ville de Sétif en particulier.

I.1. La période pré-coloniale: (avant 1830)

C'est à partir du XVème siècle, sous le pouvoir turc, que les villes côtières se sont développées suite au développement des échanges commerciaux avec l'extérieur.

Par la suite, la logique coloniale de l'administration française a renforcé d'avantage le développement de ces villes. Donc le développement de la plupart des villes algériennes tout comme celles du Maghreb d'ailleurs, a été directement lié à la fonction marchande.

Sétif, avant la colonisation française avait l'allure d'une citadelle fortifiée (la ville intra-muros), le contact avec l'extérieur se faisait à travers ses quatre portes. L'activité dominante à ce temps était le commerce. Passage obligatoire entre les régions orientales et les régions occidentales de l'Algérie, Sétif devient un vrai centre d'échanges commerciaux.

Occupant le centre de la ville actuelle, l'ancien site, s'étendait sur une superficie d'environ 40 hectares.

I.2. La période coloniale: (1830-1962) (voir Planche 2)

Avec l'arrivée des français en 1839 à Sétif, le premier bâtiment construit de la forteresse byzantine, fut l'hôpital militaire édifié en 1879.

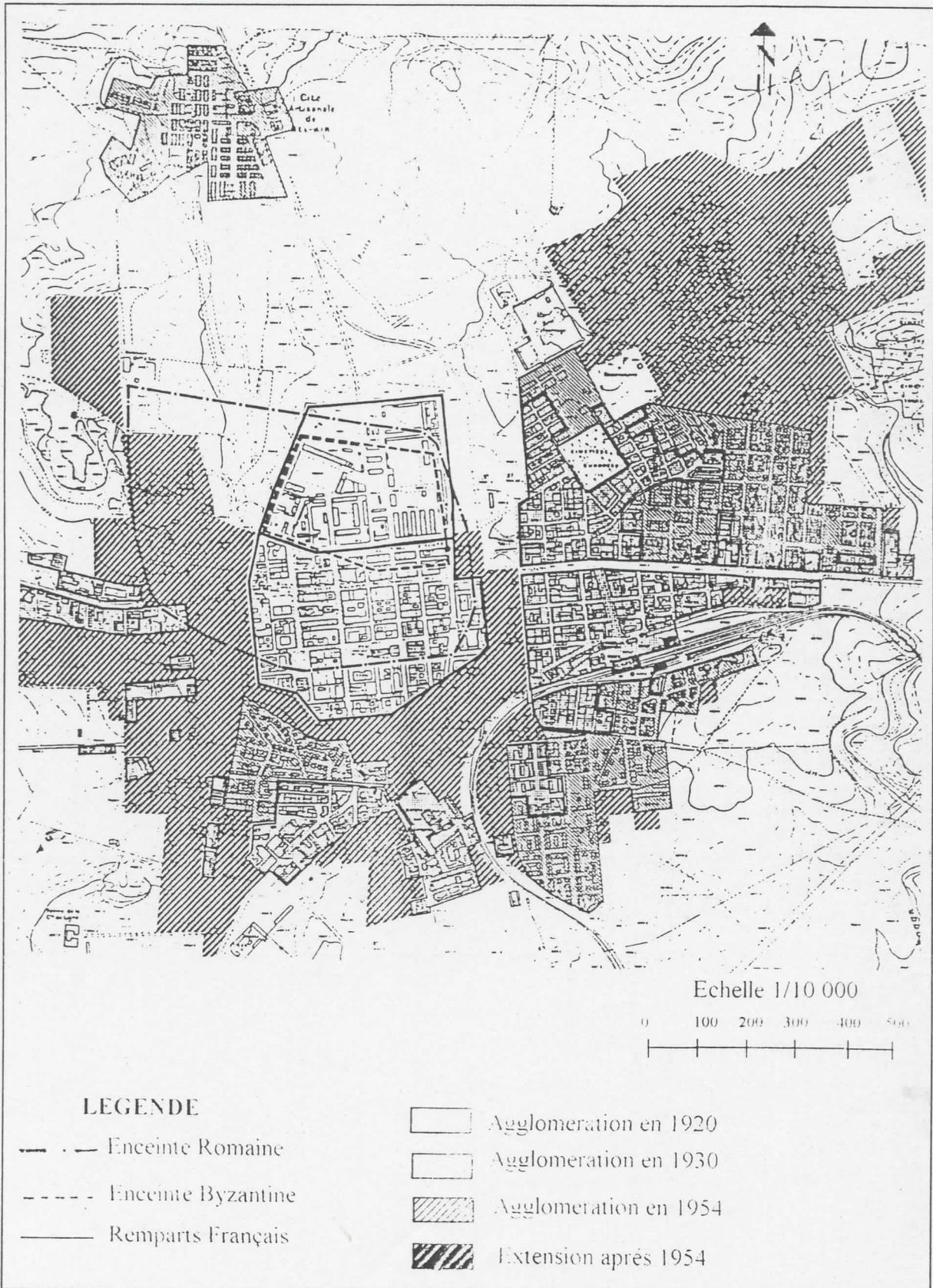
La ville de Sétif qui s'est maintenue jusqu'en 1925 dans sa ceinture de murailles, comprenait deux quartiers importants: le quartier civil et le quartier militaire. Le quartier civil était traversé par trois grandes avenues bordées d'arbres: avenue *Jean Jaures* (Rue du 1^{er} novembre 1954), avenue *Clémenceau* (Rue du 08 mai 1945) et avenue *Paul Doumer* (Rue Saïd Boukhrissa). A l'entrée de celles-ci, la place *Joffre* (Place Ain Fouara) ornée d'une fontaine monumentale édifée en 1898 par *Francis de Saint Vidal*, encadrée par la mosquée (El Atik) édifée en 1845 et l'hôtel de ville, accueille l'étranger du côté Ouest de la ville à partir de la porte d'Alger. Au Sud, non loin de la préfecture, se dressait le tribunal avec son architecture monumentale; au Nord-Est de la même place, se trouve jusqu'à présent, le jardin *Barral* connu par ses ruines d'un château d'eau romain (bain romain) à trois mètres de profondeur (découvert en 1908).

Au cœur de la ville et au Sud de l'avenue *Clémenceau*, non loin du marché couvert et de l'hôtel de postes, se trouvait l'église Saint Monique (mosquée *Ibn Badis*, aujourd'hui), où étaient conservées des inscriptions chrétiennes de l'époque romaine. A l'Ouest de la salle de fêtes et de l'hôtel de ville (mairie), se trouve jusqu'à nos jours le jardin d'Orléans (jardin *Emir Abdelkader*, aujourd'hui), véritable musée en plein air qui réunit de remarquables fragments d'architecture et de statues de l'époque romaine. Au Nord de ce jardin, fut implanté l'hôpital civil dont la construction fut terminée en 1958.

Ce n'est qu'après la première guerre mondiale (1914-1918), que le tissu urbain a connu un développement considérable basé sur le principe: centre - périphérie.

EVOLUTION HISTORIQUE DE LA VILLE DE SETIF

Planche N°2



Source: APC de SETIF

Avec l'implantation de la gare SNTF au Sud-Est de la ville intra-muros en 1889, on assistait à la première extension en dehors de la muraille de la ville par la création du faubourg de la gare inférieur.

La première croissance urbaine extra-muros s'est effectuée juste aux abords immédiats de la ville intra-muros après la démolition des remparts.

Plus loin au Sud, derrière le palais de justice et le commissariat central de la sûreté, se situait le pittoresque "marché arabe", à partir duquel en empruntant l'avenue du général *Leclerc* et longeant le stade *E. Giraut* (stade *Guessab* aujourd'hui) et le parc *Erlacier*, on pouvait apercevoir les deux lycées: *Albertini (Med Kerouani)* et le lycée moderne des jeunes filles (*Malika Gaid*).

Enfin et durant toujours la période coloniale, c'est à partir de 1950, qu'on assistait à la naissance d'un grand quartier composé spécifiquement d'habitat spontané appelé: "*Tandja*" ou "*Yahiaoui*" aujourd'hui, au Nord-Est de la ville. Un quartier qui connaîtra par la suite un développement considérable suite à un important exode rural causé par les événements de la guerre de libération.

La politique urbaine coloniale se résume en trois grandes périodes:

•**Période 1830 à 1844:** Sortie de la première ordonnance appuyant l'appropriation des terres au profit des colons, où les interventions avaient surtout un caractère militaire.

•**Période 1844 à 1954:** On assistait à l'élargissement des opérations notamment sur le plan spatial.

La visite de Napoléon III en Algérie en 1865, a marqué un nouveau tournant dans la politique française en Algérie. En effet, à la suite de cette visite, une nouvelle politique plus économique a succédé à la politique militaire mise en place depuis 1830. Seulement, ni la nature des activités industrielles, ni leur localisation (seulement dans certaines villes côtières), n'ont encore obéi à une politique urbaine d'aménagement.⁵¹

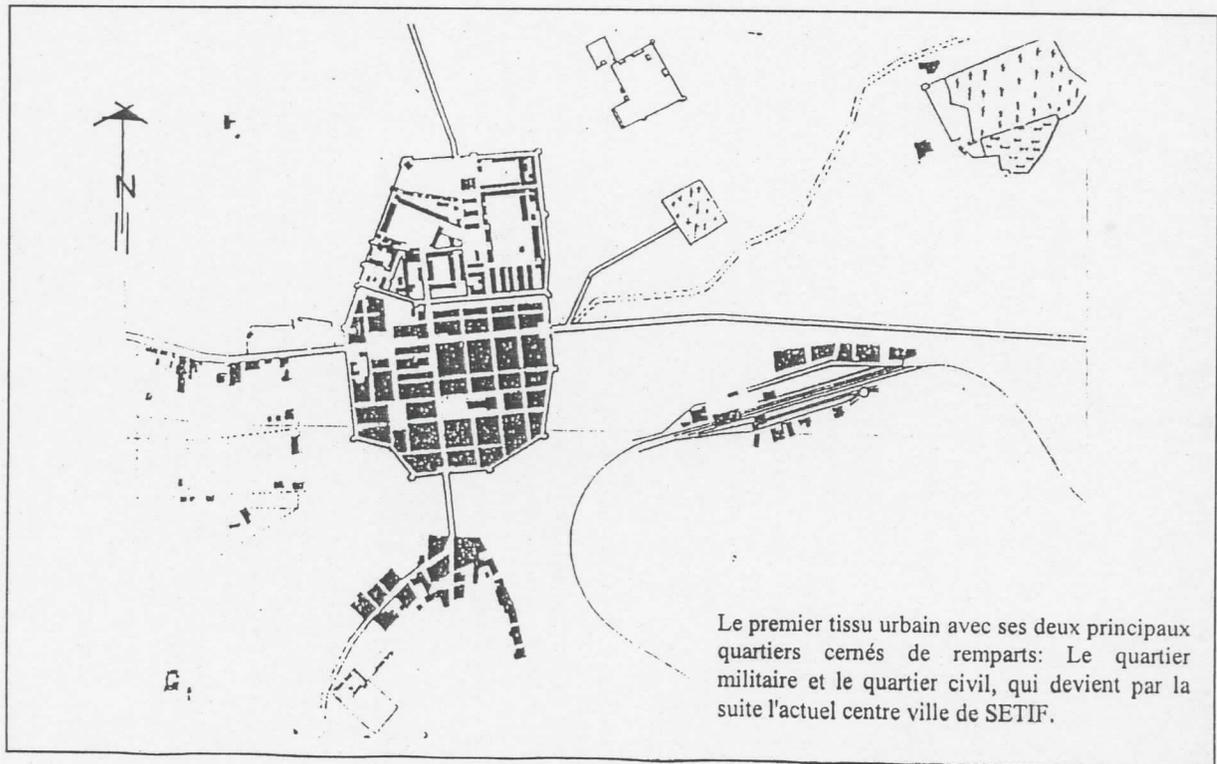
Sur le plan urbanistique, les opérations menées à cette époque étaient limitées à des travaux d'embellissement, d'adaptation et d'extension des villes arabes pour répondre aux besoins des européens. La population algérienne était totalement exclue.

A partir des années 1930, on assistait à une dégradation des conditions d'habitation des populations algériennes, et les solutions données au problème de logement, dans le cadre de relogement des indigènes, n'étaient que des opérations ponctuelles qui ne s'inscrivaient pas dans une politique urbaine d'aménagement et par conséquent leur effet était superficiel et limité. (voir Planches 3, 4, 5 et 6: Différentes phases de développement urbain de la ville)

⁵¹ F. BEGUIN, "Arabisations"; décor architectural et tracé urbain en Afrique du Nord, 1830-1950, Dunod, Paris, 1983, p.89. Thèse de TAMINE Rachid, op. Cit38.

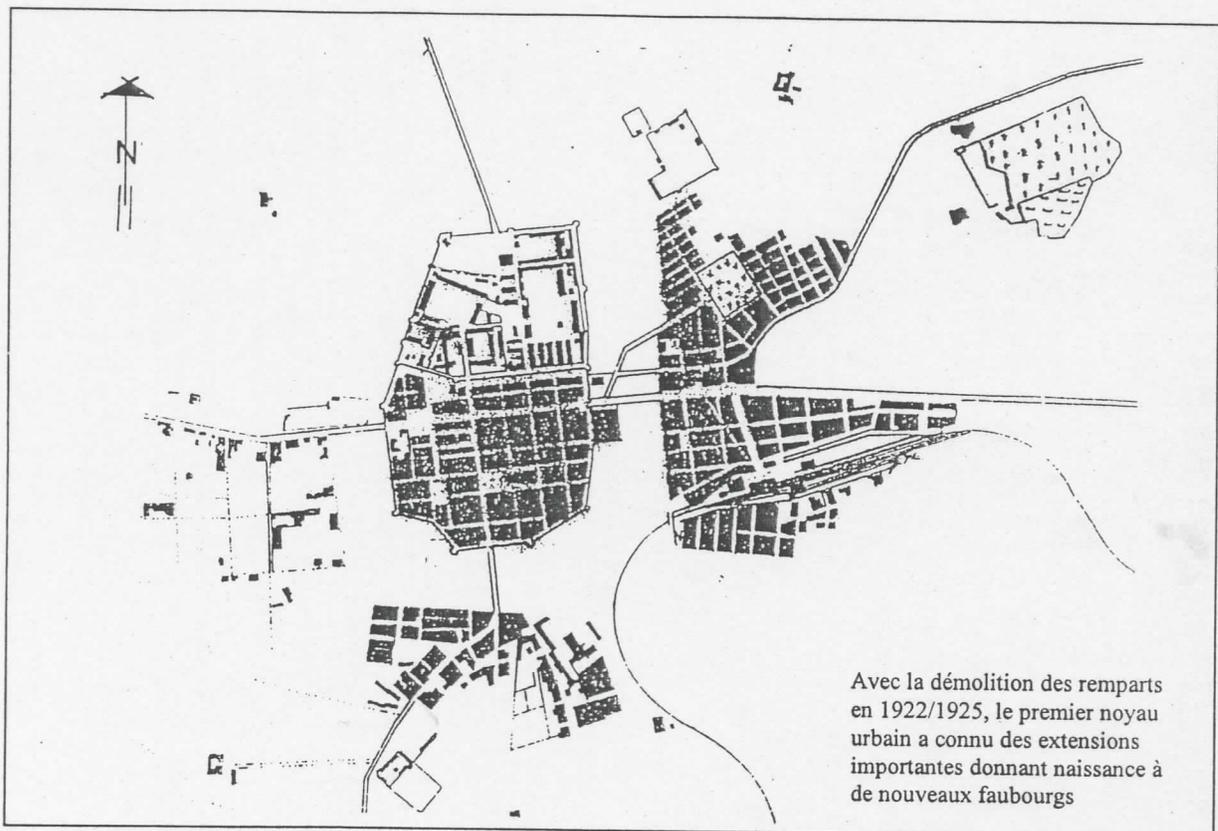
SETIF EN 1872

Planche N°3



SETIF EN 1920

Planche N°4

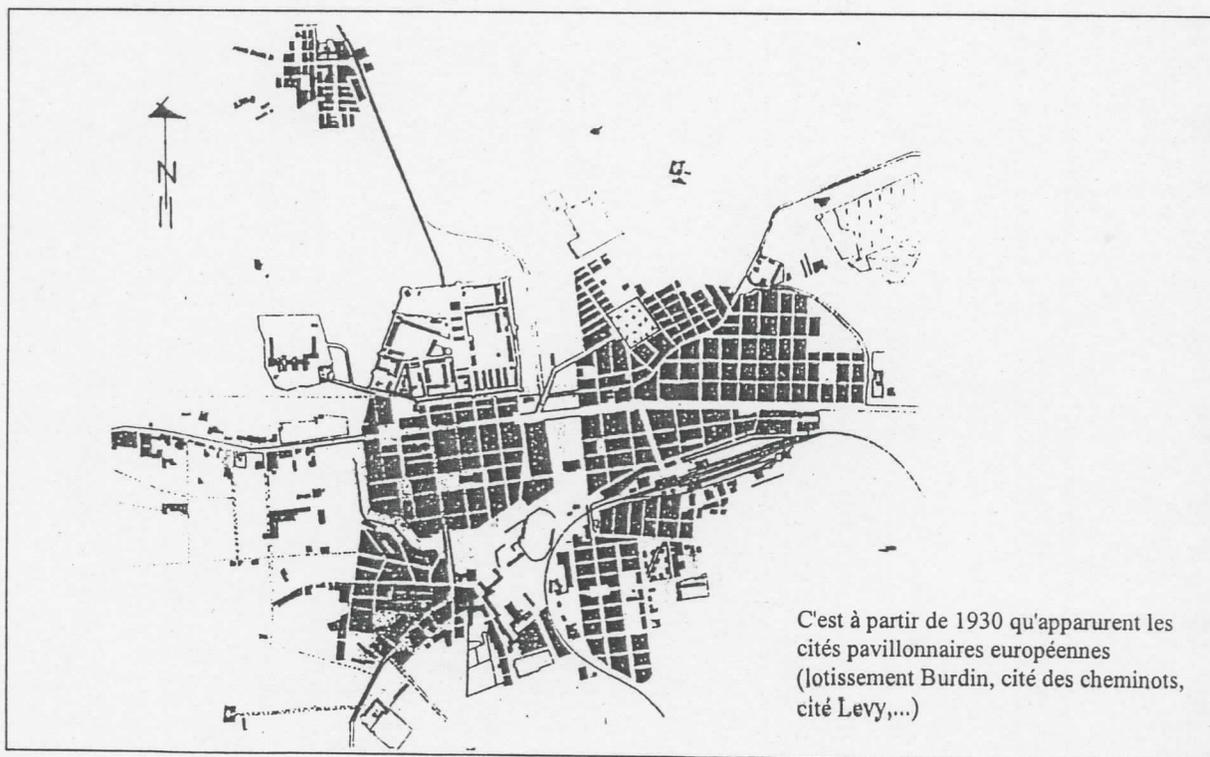


ECH: 1 / 20000

Source: APC de SETIF

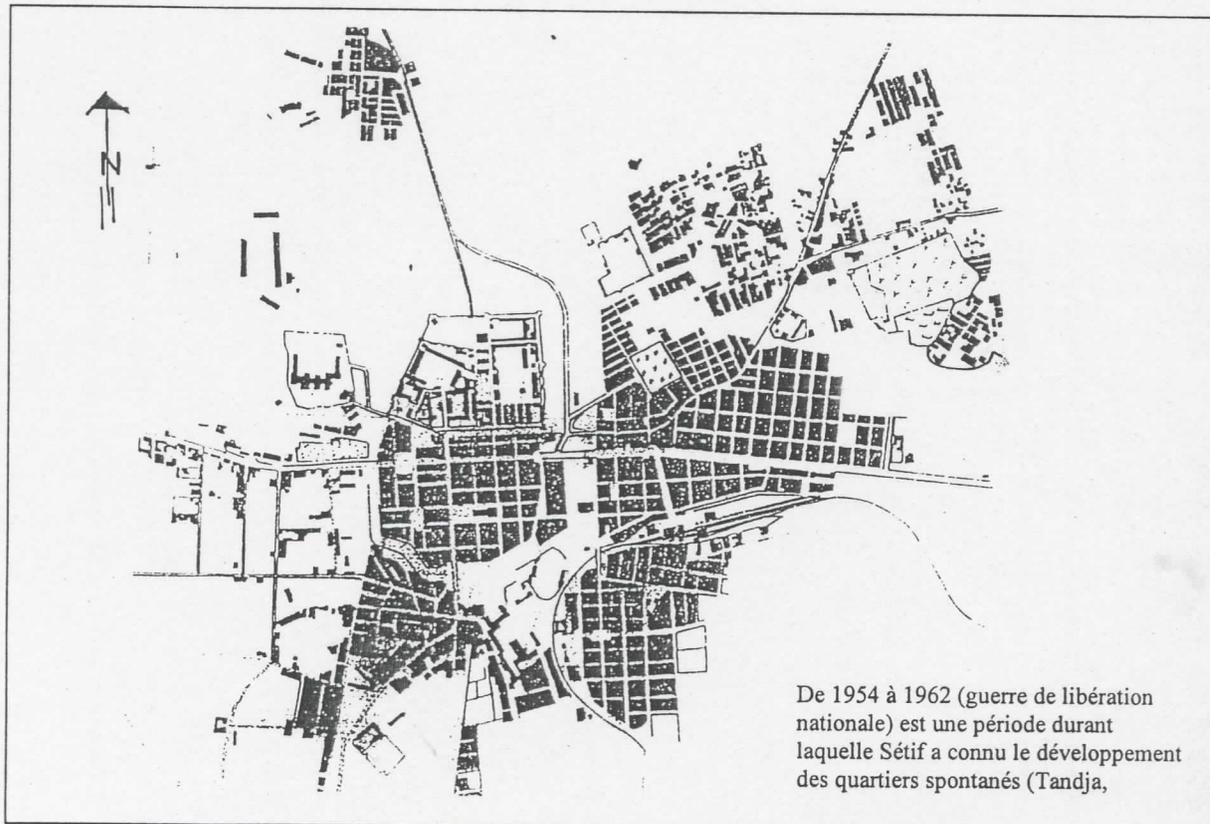
SETIF EN 1933

Planche N°5



SETIF EN 1962

Planche N°6



ECH: 1 / 20000

Source: APC de SETIF

•**Période de 1954 à 1962:** (période de la guerre de libération)

L'accélération de l'exode rural sous l'effet de la guerre, a mis les villes algériennes dans une situation très difficile. Ainsi, le déséquilibre créé entre la ville et la campagne suite à la destruction de l'économie rurale va créer au début des années 1950, un nouveau déséquilibre au sein même des villes, qu'on a qualifié de "crise urbaine".

Pour remédier à cela, les premières tentatives d'aménagement concernaient l'habitat informel, traduites sous forme de centres de regroupement et de cités de recasement, où la surface habitable et le niveau de confort étaient très limités. En plus, les logements réalisés n'étaient pas adaptés à la situation socio-économique des habitants et n'ont fait l'objet d'aucune étude préalable en ce sens.

Enfin, c'est à partir de 1955, qu'il y'a eu un transfert partiel de la législation urbaine française, en introduisant le permis de construire.

Le plan de Constantine: 1958-1963

Pour la première fois dans l'histoire de l'Algérie, ce plan va aborder les vrais problèmes d'aménagement, tout en définissant une politique générale d'action urbaine et d'aménagement du territoire.

Prévu pour cinq ans, ce plan a bénéficié de moyens très importants. Il visait le développement de l'Algérie et surtout de sa partie orientale (la région Constantinoise) restée jusque là sous-développée et défavorisée par rapport aux autres régions du pays. Dans ce plan, d'importants programmes de logements ont été prévus ainsi que la création de milliers d'emplois. Des prérogatives en matière d'urbanisme à l'échelle nationale ont été accordées.

Vers 1960, c'est la généralisation presque totale de la législation urbaine française en Algérie. Et pour la première fois, des études ont été engagées, notamment pour l'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur (PUD) de Sétif entre 1959-1960. Ainsi, comme le reste des villes de l'Est algérien, Sétif a bénéficié d'un certain nombre de projets de cités résidentielles, d'où le cas des deux cités du "Bel Air"(103 et 130 logements) et de la cité des "combattants".

Le plan d'urbanisme directeur: (P.U.D)

Elaboré entre 1959 et 1960, ce plan est venu pour réorganiser l'espace urbain existant et orienter l'urbanisation de la ville. Il avait comme objectif:

1. La correction des formes d'urbanisation déjà en place, et l'habitat informel en particulier.
2. Orientation de l'urbanisation future.

C'est avec l'arrivée du PUD que l'habitat informel est devenu officiellement "illégal", vu qu'il n'a pas été reconnu comme un mode d'appropriation de l'espace.⁵²

Typologie de l'habitat pendant la période coloniale

Se basant sur le principe, centre-périphérie, en ce temps, on distinguait deux types d'habitat:

1/ L'habitat de la population européenne

De ce type se dégage:

a) Le contigu

Apparu avant 1945, il correspondait aux premières réalisations coloniales. C'est un type qu'on peut retrouver actuellement encore au niveau du centre ville dont le nombre de niveaux des façades donnant sur la RN5, ne dépassaient pas généralement, trois niveaux.

b) Le collectif

Apparu après la seconde guerre mondiale, il remplaçait le contigu. C'est un type qui possède plus de trois étages et dépassant même quelque fois les cinq niveaux. On cite le cas des cités, "La Pinède" et "les Remparts", qui ceinturent le noyau de la ville sur le côté ouest.

c) Le type villa

C'est un type qui se compose de constructions de bonne qualité, il se localise essentiellement dans deux quartiers qui sont: "Beau marché" et "Cheminot". Il se distingue par la limitation du nombre de niveaux à Rez de chaussée plus un étage (R+1) et la présence des jardins individuelles.

2/ L'habitat de la population algérienne

De ce type, se dégage:

a) L'habitat traditionnel

Type "Hara", on le retrouve généralement au niveau du site primitif de la ville, derrière le contigu européen. Il se caractérise par le surpeuplement de ses logements. La situation stratégique de ce type, représente un avantage pour ses habitants qui peuvent bénéficier des équipements européens. C'est ainsi, que le niveau de vie de ses occupants est beaucoup meilleur à celui des habitants de la périphérie (informel).

⁵² Abderrahim HAFIANE, "Dynamique urbaine et planification, l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine", thèse de doctorat 3^o cycle urbanisme, Grenoble, octobre 1983.

b) L'habitat informel

C'est un type qui s'est apparu à partir des années 1950 dans la périphérie de la ville, un résultat de l'exode rural.

Devant l'insignifiance des réalisations publiques destinées aux algériens, au début des années 1950 et le difficile accès aux logements européens, le secteur informel s'est développé d'une manière extraordinaire. Il y avait un marché informel (non officiel), qui régissait la vente et la location de terrains à bâtir et de logements. Ce marché répondait plus ou moins bien à la situation de l'époque, car tout le monde trouvait dans ce système ce qu'il cherchait selon les moyens pécuniaires; on pouvait louer, construire des maisons sommaires ou en dur, acheter,...etc. enfin chaque cas y trouve sa solution.

Le pouvoir colonial ne s'est penché sur le problème de la périphérie et de son habitat informel, qu'à la suite du déséquilibre ressenti dans la système urbain en place sous la pression de l'exode rural de la guerre.

Les solutions apportées à ce problème étaient concrétisées sous forme de cités évolutives et par la suite sous forme de cités type économique (de recasement), ce sont des logements composés d'une chambre, une cuisine et d'un W-C, le tout donnant sur une cour découverte, le cas de la cité de "Bel Air" située au Nord de la ville, composée de près de 500 logements implantés sur une superficie totale avoisinant les 10,15 hectares.

Pour conclure avec la période coloniale, on a constaté que dans un souci d'adaptation, le pouvoir de cette époque a proposé plusieurs types d'habitat pour plusieurs formules d'accession. Cette adaptation a été faite au détriment de deux éléments essentiels:

1/ Au détriment du confort: certaines cités de recasement n'avaient même pas de l'eau courante pour chaque logement.

2/ Au détriment de la superficie de la parcelle, qui a été réduite à environ 52 m².

Le résultat de cette tentative de résolution du problème apparaît au niveau des cités sous-équipées à l'image des quartiers d'habitat informel et la médiocrité dans la conception des logements.

Du côté pouvoir en place, la population paraît mieux organisée et mieux contrôlée à ce qu'elle était auparavant. Par contre, du côté population, le changement n'était que de forme car les problèmes du bidonville, chômage, sous-équipement,...étaient restés inchangés. On est arrivé même, à se partager un logement avec d'autres familles pour pouvoir payer le loyer, d'où le surpeuplement de certains logements et par conséquent, leur dégradation.

Conclusion

La cause du déséquilibre qu'a vécu l'Algérie pendant la guerre de libération et juste après l'indépendance, revient principalement au colonialisme qui a complètement perturbé les rapports entre la ville et la campagne.

Ainsi, l'urbanisation à l'époque coloniale, peut se distinguer à travers trois phases qui traduisaient l'évolution de la politique coloniale en matière urbaine.

Dans les deux premières phases qui vont du 1830 jusqu'à 1930 (un siècle), le pouvoir colonial était préoccupé par les opérations militaires et la démonstration de sa suprématie, comme en témoignent les réalisations et les aménagements urbains de l'époque. La croissance urbaine lors de ses deux phases était sans une grande importance.

C'est lors de la troisième phase, qui va de 1930 jusqu'à l'indépendance, que la ville a connu une extension en dehors de son site initial et l'apparition pour la première fois des ensembles d'habitat précaire et sommaire témoignant la dégradation des conditions d'habitation de la population. Cette situation s'est aggravée par la suite par l'effet de l'exode rural. Les premières mesures prises par le pouvoir colonial à ce temps, pour remédier à cette situation ont été ponctuelles et de faible importance, ce qui a limité leur effet. Par la suite, les mesures prises dans le cadre du "Plan de Constantine" ont été importantes, seulement elles sont venues un peu tard car elles étaient à la veille de l'indépendance.

Enfin, ce qu'on peut retenir de cette période coloniale, c'est surtout l'absence d'une politique urbaine d'aménagement et l'affirmation d'une dualité dans l'appropriation de l'espace (espace algérien/ espace européen). La plupart des habitants des villes n'avaient comme possibilité que de construire dans le secteur informel.

Chapitre II: PHYSIOLOGIE DE LA VILLE

Introduction

L'étude physiologique de la ville revêt un caractère spécifique quant à l'étude de sa dynamique urbaine surtout quand on sait que le site a toujours été l'un des facteurs essentiels dans la création de nos villes.

Avant, le choix du site s'effectuait pour deux raisons essentielles:

1/ la sécurité (site défensif): une raison qui de nos jours est remplacé par la rentabilité (proximité des terres fertiles, de l'eau, des grandes voies de circulation,...etc.).

2/ le climat: on ne peut nier que c'est pour des raisons climatiques que les premiers établissements humains se trouvaient dans des zones arides et semi-arides, le climat était bénéfique pour les pratiques sociales orientées en plein air (une raison dont se sert toujours les bédouins).

II.1. Le cadre physique

II.1.1. *Site et situation* (voir Planche 7:Carte de Sétif)

La ville de Sétif se situe à environ 304 Km au Sud-Est de la capitale du pays, Alger, dans une région traditionnellement rurale.

La situation actuelle de la ville de Sétif au carrefour des échanges Est-Ouest (route RN5 et rail) et Nord-Sud (route RN9), lui confère un rôle régional privilégié, tant de point de vue des services que de celui des activités commerciales et plus récemment industrielles.

Géographiquement, la ville est située entre 36°50 et 35° de l'altitude Nord et entre 5° de longitude Ouest et 6° de longitude Est.

A titre d'information, et conformément à la loi n°84/09 du 04 février 1984, relative à l'organisation territoriale du pays, la wilaya de Sétif est limitée:

- Au Nord, par les wilayates de Béjaïa et Jijel.
- A l'Est, par la wilaya de Mila.
- Au Sud, par les wilayates de Batna et M'sila.
- A l'Ouest, par la wilaya de Bordj Bou-Argeridj.

La wilaya de Sétif s'étend sur une superficie de 6504 Km², soit 0,27 % du territoire national, contre 127 Km² (12.700 hectares) pour la commune de Sétif (la ville avec ses noyaux secondaires tels, Ain S'fiha, Ain trick, El Hassi, Chouf El K'ded et Fermatou appelé récemment au nom de Cheikh Laïfa).

Quant à la commune de Sétif, située dans la partie centrale de la wilaya, elle est limitée:

- Au Nord, par la commune d'El Ouricia.
- A l'Est, par la commune d'Ouled Saber.
- Au Sud, par la commune de Guedjel.
- A l'Ouest, par les communes de Mezloug et Ain Arnat.

De point de vue raccordement au réseau national, la commune est reliée par:

- La RN5, Alger - Constantine.
- La RN75, Bougaâ - Batna.
- La RN9, Sétif - Béjaïa.
- Et la RN28, Sétif - Biskra.

II.1.2. *Le Relief*

Le relief de la wilaya peut être schématiquement décomposé en trois grandes zones.⁵²

1/ La zone montagneuse

Le tell au Nord, caractérisé par un relief très accidenté, composé par la chaîne des Babors, s'étend sur une centaine de kilomètres couvrant pratiquement tout le Nord de la wilaya où l'on rencontre des cimes élevées:

- Djebel Babors, commune de Babors: 2004 mètres.
- Taliouine, commune de Ait Tizi: 1698 mètres.
- Sidi Mimoune, commune de Béni Aziz: 1646 mètres.

Cette région montagneuse s'étale sur environ 32 kilomètres de la wilaya.

2/ Les hautes plaines

Dans cette zone, où l'altitude varie entre 800 et 1300 mètres, émergent des mamelons et quelques bourrelets montagneux.

- Au Nord, djebel Megress, commune de Ain Abessa: 1737 mètres.
- A l'Est, djebel Braou, commune de Bazer Sakhra: 1263 mètres.
- Au Sud, djebel Boutaleb, commune de Boutaleb: 1886 mètres.
- Au centre de cette zone, djebel youcef, communes de Bir Haddada et de Guidjel: 1442 mètres.

3/ La lisière Sud et Sud-Est

C'est une région qui renferme des cuvettes composées de chotts:

- Chott El Beida, commune d'Oum Laâdjoul.
- Chott El Fraine, commune de Ain Lahdjar.

Ainsi, entre la chaîne des Babors au Nord et les hautes plaines au Sud, allant de l'Atlas tellien au Nord jusqu'à l'Atlas saharien au Sud; la ville de Sétif se place sur des hauts plateaux atteignant les 1100 mètres d'altitude, faisant d'elle une ville à vocation agricole, favorable pour les cultures de céréales.

⁵² Fascicule: "la wilaya de Sétif par les chiffres", 10^e édition, 1994.

II.1.3. *Le climat*

Se situant à environ 70 kilomètres au Sud de la mer Méditerranée, théoriquement, Sétif devait avoir un climat type méditerranéen, mais dans la réalité, il est plutôt semi-continental (sec): été chaud, hiver rigoureux; à cause de sa situation géographique entre deux ensembles physiques différents, les massifs du Nord laissant filtrer timidement l'air maritime et les hautes plaines du côté Sud, ouvertes ne causant aucun obstacle pour le passage des vents chauds venant du Sahara (sirocco).

Pour ce qui est des précipitations, plus on se dirige vers le Nord, plus elles sont importantes variant entre 500 et 800 mm/ an; plus on va vers le Sud de la région, plus la pluviométrie est faible se limitant entre 350 et 500 mm/An.

II.2. Le cadre social: (Humain)

II.2.1. *Le contexte démographique*

Par sa situation géographique, ville "carrefour économique", Sétif a, depuis très longtemps été l'objet d'un intérêt très particulier à travers la série de colonisations de différentes civilisations, romaine, vandale, byzantine, arabo-berbère et enfin entre les mains des Français.

Aujourd'hui, la ville de Sétif garde toujours sa place de pôle attractif, chose qu'on peut vérifier à travers l'afflux migratoire considérable qu'a connu la ville pendant et après la guerre de libération et qu'elle connaît actuellement surtout dans les zones périphériques (à l'abri du contrôle).

En effet, en parlant des flux migratoires et de l'exode rural, la ville de Sétif a connu trois principales périodes de migration:

1/ La période d'avant 1954

Lors de cette période, la colonisation des meilleures terres agricoles a privé les populations rurales de leur outil de travail, ce qui a provoqué un exode vers les villes ou même à l'étranger du pays, à la recherche d'un emploi.

En effet, c'est à travers la colonisation des terres algériennes, par la substitution de propriétaires fonciers européens à la paysannerie locale, que s'est produit la désintégration du tissu social et économique dans les campagnes, où la terre constituait l'équilibre et la stabilité de la société rurale algérienne. C'est ainsi que devant l'accumulation de faits coloniaux, l'exode rural devient nécessaire et indispensable pour la survie des misérables.

2/ La période de 1954 à 1962

Jusqu'au 1954, l'évolution de l'exode rural n'a pas été régulière, tant du point de vue quantitatif qu'au niveau de l'orientation géographique des flux migratoires.

Période correspondant aux années de la guerre de libération, l'exode y est lié aux démolitions des villages et des "mechtas" par les bombardements, obligeant les populations à se regrouper dans des camps de concentration. Tout en notant que les régions les plus touchées durant cette période étaient les régions montagneuses et en particulier la petite Kabylie.

3/ La période d'après 1962

Le départ des Européens a provoqué une vague de migration vers les villes, une sorte de reconquête du vide laissé par eux. Le manque d'infrastructures et d'emploi dans les zones rurales et l'aspiration à une "vie meilleure", a été aussi une autre raison qui a incité les ruraux à migrer vers les villes.

LA POPULATION

D'après un document établi par la direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la wilaya de Sétif «la wilaya de Sétif par les chiffres 1994», et le PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) phase I de Sétif, approuvé récemment; la commune de Sétif, la ville avec ses cinq noyaux secondaires (Ain S'fiha, Ain Trick, Cheikh Laïfa (ex Fermatou), El Hassi et Chouf El K'ded), à un taux de croissance annuel de 2,7%, le nombre d'habitants était de l'ordre de 241.008 à la fin de l'année 1995, dont 92% de la population soit près de 221.727 habitants, se trouvait concentré au niveau de la ville contre uniquement 8% réparti à travers les centres secondaires. Le centre de la ville concentre à lui seul 58% de la population de la commune soit 139.789 habitants contre 20% à l'Est et 14% à l'Ouest de la ville. Toutefois le secteur Est de la ville avec son extension, connaîtra dans le futur, un développement conséquent par rapport à d'autres parties de la ville. Ainsi sur une superficie totale de la commune de 127,30 Km², la densité était de l'ordre de 1893 habitants par Km², à raison de près de 19 habitants à l'hectare.

A/ Evolution et perspectives démographiques

| Pop
commune | Pop
1987 | T.C
87/90 | Pop
1990 | T.C
90/94 | Pop
1994 | T.C
94/99 | Pop
1999 | T.C
99/04 | Pop
2004 |
|----------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
| Sétif | 186642 | 3,89% | 209280 | 2,90% | 234672 | 2,70% | 268153 | 2,50% | 303438 |

Sources: ONS pour les données de 1987 et 1990,
BETUR pour les données de 1994, 1999 et 2004.

Ne dépassant pas 2% entre 1966 et 1977, le taux de croissance annuel de Sétif, est passé à près de 3% pour la période de 1977 à 1987, un accroissement justifié par le fort niveau de fécondité et l'exode massif des populations en provenance essentiellement des régions environnantes.

La période de 1987 à 1990 contrairement à d'autres périodes, a été caractérisée également par une très forte croissance démographique. Le taux de croissance est passé

de 3% à 3,9%, un accroissement lié essentiellement au grand développement socio-économique qu'a connu la ville de Sétif.

Lors de la période de 1990 à 1994, la commune de Sétif a connu une chute fort prononcée du taux de croissance démographique. Alors qu'il était à 3,9%, entre 1987 et 1990, il est passé à 2,9% entre 1990 et 1994. Cette chute se justifie par une forte baisse du niveau de fécondité (se limitant à 3 enfants par femme au lieu de 6 enfants en 1977). Cette baisse s'explique à son tour par le recul de l'âge du mariage dû essentiellement aux crises de logement et de chômage.

Pour ce qui est des perspectives démographiques, en se référant à deux hypothèses retenues par le PDAU de la commune de Sétif qui prévoit une baisse progressive du taux de croissance démographique d'ici l'an 2010, liée à la baisse du taux de fécondité (3 enfants par femme) et l'extension vers l'Est de la ville de Sétif compte tenu des possibilités foncières de ce secteur; le taux de croissance va passer de 2,9% en 1994, à 2,7% en 1999, pour atteindre enfin 2,5% à l'horizon 2004.

Ceci se traduit par une population de 234.672 habitants en 1994, 268.153 habitants en 1999 et 303.438 habitants en l'an 2004.

B/ Structure par âge: une population jeune

La population est constituée en majorité de jeunes comme c'est le cas à travers le territoire national. A Sétif et d'après les données en notre possession, 60% ont moins de 25 ans. Les moins de 15 ans représentent 49% contre 47,9% pour l'ensemble de l'Algérie.

C/ Structure par sexe: une population équilibrée

Dans l'ensemble, on note une certaine égalité dans les effectifs des deux sexes, à raison de 50% chacun. Au niveau des groupes d'âges, une légère augmentation des effectifs féminins par rapport aux effectifs masculins est enregistrée dans le groupe de plus de 45 ans; une explication liée à la participation et à la mort d'un grand nombre d'hommes lors de la guerre de libération.

Répartition de la population selon l'âge et le sexe (pour la wilaya)

| Age \ Sexe | Masculin | Féminin | Ensemble | % |
|----------------|----------|---------|-----------|--------|
| 0-5 ans | 136.026 | 134.336 | 270.362 | 21% |
| 6-15 ans | 178.744 | 168.762 | 347.506 | 27,61% |
| 16-17 ans | 26.653 | 33.223 | 59.876 | 4,76% |
| 18-59 ans | 253.248 | 244.307 | 497.555 | 39,53% |
| 60 ans et plus | 39.999 | 43.282 | 83.281 | 6,62% |
| TOTAL | 634.670 | 623.910 | 1.258.580 | 100% |
| % | 50,43 | 49,57 | 100 | |

Source: Service des études économiques, estimation au 31/12/1994.

Répartition de la population par strate (pour la wilaya)

| STRATE | NOMBRE | % |
|---------|-----------|-------|
| Urbaine | 456.235 | 36,25 |
| Rurale | 802.345 | 63,75 |
| TOTAL | 1.258.580 | 100 |

Source: Service des études économiques, estimation au 31/12/1994.

II.2.2. Le contexte socio-économique

Comme c'est le cas pour la plupart des villes de l'Est algérien, Sétif a été très touchée par l'émigration à l'étranger (France) en raison d'un sous-développement économique qui a régné sur l'ensemble de la région.

Tableau comparatif de la population de la commune de Sétif et de quelques autres communes environnantes entre 1987 et 1994

| Communes | Pop totale | Pop | Pop totale | Pop | 1987 | 1994 |
|-------------|------------|-------------|------------|-------------|--------|--------|
| | 1987 | occupée1987 | 1994 | occupée1994 | | |
| Sétif | 186.642 | 34.764 | 234.672 | 43.697 | 18,62% | 18,62% |
| Ain Arnat | 17.710 | 2.820 | 22.237 | 3.540 | 15,92% | 15,91% |
| El Ouricia | 9.821 | 1.550 | 12.379 | 1.745 | 15,78% | 14,09% |
| Mezloug | 9.075 | 1.489 | 11.061 | 2.031 | 16,41% | 18,36% |
| Ouled Saber | 7.075 | 1.020 | 8.912 | 1.285 | 14,42% | 14,42% |
| TOTAL | 230.323 | 41.643 | 289.261 | 52.298 | 18,08% | 18,08% |

Sources: ONS pour 1987 et BETUR pour 1994.

Il ressort de ce tableau, que le taux de chômage reste élevé dans certaines communes, comme c'est le cas de "Ouled Saber", "El Ouricia", et "Mezloug" dont les taux de chômage respectifs sont: 31,9%, 27,3% et 27,4%.

1/ Les conditions économiques**a) Les branches d'activités: les emplois**

La concentration des projets industriels au niveau de la ville de Sétif, en premier temps, puis de certaines unités d'emploi à travers la commune dans un second temps, ont favorisé le processus d'exode rural provenant des régions déshéritées du Nord de la wilaya et des régions Sud du Hodna (un exode en quête d'emploi).

Les principales activités de la ville sont dans le secteur tertiaire et secondaire. Ces secteurs occupent respectivement 36% et 50,3% du total des actifs, contre seulement 13,5% pour le secteur primaire. On note que le secteur tertiaire est composé

de commerce et de services administratifs et financiers, le secteur secondaire composé de l'industrie et enfin le primaire représentant l'agriculture.

Répartition des emplois par secteur d'activité en 1994

| | Secteur primaire | Secteur secondaire | Secteur tertiaire | TOTAL | Population 1994 | Taux d'emplois |
|------------------|------------------|--------------------|-------------------|--------|-----------------|----------------|
| Commune de Sétif | 6.454 | 24.113 | 17.289 | 47.856 | 234.672 | 20,39% |

Source: ONS / la fonction publique.

D'après cette répartition, nous constatons une baisse de l'emploi agricole par suite du transfert de travailleurs vers d'autres activités industrielles et tertiaires localisées au niveau de la ville, un exode qui a affecté les régions déshéritées de la wilaya et a gonflé le centre urbain de Sétif et ses centres secondaires.

D'après cette répartition, on constate que la partie centrale de la ville de Sétif, compte à elle seule, tous secteurs confondus, près de 20.952 emplois, soit 43,8% de l'ensemble des emplois, ce qui représente presque la moitié du volume d'emplois de la commune de Sétif.

Par ailleurs, la partie Ouest de la ville, regroupe environ 20,34% des emplois de la commune de Sétif, soit 9.733 emplois, dont plus de 52% sont des emplois tertiaires.

Tandis que le taux revenant à la zone industrielle de la ville de Sétif, ne dépasse pas 22,32%, avec un total de 10.681 emplois dont 9.217 sont des emplois secondaires.

Avec l'implantation de quelques entreprises au niveau du centre secondaire d'El Hassi à la partie Est de la ville, on recense près de 2.800 emplois secondaires, faisant de ce centre un petit noyau industriel.

b) Le commerce: une vocation ancienne

La floraison et le développement de cette activité est dû à deux facteurs importants: sa situation de transit (Est-Ouest et Sud-Nord) et son potentiel céréalier de jadis. Sétif était un centre de distribution de céréales très important dans la région. Cependant, son impact sur l'espace régional a diminué.

c) Les équipements

Si la ville de Sétif, et ce par rapport à d'autres villes du pays, bénéficie d'un taux d'équipement normal, cela ne veut pas dire qu'elle ne connaît pas de problèmes en cette matière. En effet, vu le nombre d'habitants qu'elle compte aujourd'hui, comme étant la deuxième ville la plus peuplée après Alger, nous pouvons la considérer comme sous-équipée. Son sous-équipement est aggravé par une mauvaise répartition des équipements à travers ses quartiers.

Le développement de l'habitat dans les quartiers périphériques n'a pas été suivi par le développement des équipements d'accompagnement, ce qui oblige les habitants

de la périphérie à faire des déplacements quotidiens vers le centre pour satisfaire leurs besoins. De ce fait le centre ville a pris l'allure d'un grand marché quotidien rendant la circulation et le stationnement des véhicules, difficile.

Ainsi, pour mettre fin à la dépendance totale de la périphérie vis-à-vis du centre et la lenteur quant à la réalisation de ses équipements; la vraie solution réside dans l'exécution de ses derniers en même temps que les logements, d'autant plus que le centre n'est plus en mesure de répondre quantitativement aux besoins de tous les habitants, et du centre et de la périphérie.

d) Les activités

La zone péri-urbaine de la ville est marquée par l'insuffisance de sa desserte commerciale, strictement interne, et la faiblesse de son taux d'activité. Selon toujours la recherche effectuée par Prenant. A sur la ville, entre 1966 et 1977, pour 20% d'actifs, Sétif entière ne comptait que 13% d'occupés et 11,8% seulement en place. Le quartier "Yahiaoui" comptait à lui seul un chômeur sur deux actifs contre un sur trois dans la ville, et abritait 55% des familles des 1.753 travailleurs émigrés de l'agglomération: tout en notant qu'à ce temps ce quartier n'était qu'une aire d'habitat de manoeuvres maçons travaillant en France (Lyon et Grenoble).

En matière de qualification, la population locale suffit néanmoins à en fournir l'essentiel aux différents niveaux; elle pourvoit même en partie en migrants quotidiens, comme aux besoins des unités Cimenterie et BCR implantées à Ain El Kébira; et outre le travail à l'étranger, persiste un certain sous-emploi.

Dans les quartiers périphériques, nous trouvons dispersés ici et là des ateliers de réparation et d'entretien de voitures, des menuiseries, des plombiers et des fabricants de plaques de plâtre et de rosaces pour plafonds. Ces activités font de plus en plus partie du paysage résidentiel. Seulement leur concentration exagérée dans certains quartiers, dérange énormément les habitants par leur nuisance (le bruit qu'elles provoquent et le trafic qu'elles induisent pour le cas des garages de réparation).

e) Les espaces verts

A Sétif, nous distinguons deux types d'espaces verts:

- Des espaces boisés des années 1970, ceinturant la ville sur le côté Ouest, limitrophes des quartiers Maâbouda et 750 logements et du côté Nord, des quartiers vieux Bel Air et Kaâboub, formant avec leur ampleur, une ceinture verte.
- En plus du jardin émir Abdelkader (appelé autrefois jardin d'Orléans) et du jardin "Barral" à courte distance de ce dernier et existants depuis l'époque coloniale, vient s'ajouter un parc d'attraction réalisé en 1984, occupant une superficie d'environ 25 hectares. Par sa position stratégique et par sa composition minérale et surtout végétale, il représente actuellement un vrai poumon pour la ville et ses habitants.

Si le centre ville est doté de cet grand espace vert, la périphérie reste quant à elle, dépourvue de tout cela. Le problème dans les cités verticales telles les 750 logts, les 600 logts, les 1000 logts, les 1006 logts, les 1014 logts, etc..., est vécu d'une autre manière. Si au départ, ces cités ont été conçues avec tout leur aménagement extérieur, depuis et faute d'argent, seul le bâti a été réalisé. Avec le temps, le devant des appartements situés au Rez de chaussée de ces cités, s'est vu approprié par les habitants de ces derniers avec parfois des délimitations en dur ou plus légères en grillage afin d'y implanter quelques arbres. Ces réalisations seraient plus faciles à gérer si on pouvait les intégrer dans une politique urbaine globale appuyée par des moyens humains qualifiés et financiers suffisants, ainsi que par la sensibilisation des habitants et leur participation directe.

Au niveau de la périphérie où l'habitat individuel se trouve surtout concentré, l'espace vert devient un luxe pour les habitants étant donné que ni lors de la conception de ces ensembles résidentiels, ni en cours de leurs réalisations, cet espace vert n'était pris en charge d'une manière parfaite.

f) L'administration et les services: *un monopole perdu*

Grâce à la politique de décentralisation menée depuis l'indépendance et les découpages administratifs successifs accompagnés de décentralisation des équipements et des services publics, le rôle administratif que jouait Sétif dans le passé, a beaucoup diminué.

g) Le tourisme: *des potentialités non exploitées*

Le tourisme comme dans la plupart des villes d'Algérie est relégué au dernier rang dans les différents plans de développement. C'est ainsi que, malgré ses potentialités, Sétif n'a pas pu développer dans ce secteur.

h) L'artisanat

Malgré la concurrence des produits manufacturiers, quelques activités artisanales traditionnelles telles la broderie et les tailleurs continuent à exister. De nouvelles activités artisanales comme la réparation automobile, la maçonnerie, la menuiserie, la ferronnerie et la fabrication des matériaux de construction se sont développées d'une façon spectaculaire.

i) L'industrie

Priorité à l'industrie, telle fut l'option de l'Algérie de la période post-coloniale, c'est ainsi que Sétif a bénéficié d'un programme alléchant dans ce secteur.

"Avec l'inauguration d'une zone industrielle au Sud de la ville regroupant d'importantes entreprises privées et étatiques telles, le complexe du plastique (ENPC) de la Sonatrach entre 1974 et 1977, qui a participé à résorber le chômage en créant près de 600 emplois à plein régime, s'ajoutent depuis 1974 toujours, l'unique grande

usine de piles et accumulateurs d'Algérie, (ENPEC) aujourd'hui (565 emplois), deux unités SNMC (360 emplois) et depuis 1975, la menuiserie ECOTEC (300 emplois), utilisant toutes le plastique. Avec l'unité de cuir synthétique (488 emplois), les unités existantes des sociétés nationales de la Z.I emploient actuellement près de 1580. Ainsi avec les 253 travailleurs du moulin de la SN.SEMPAC, ERIAD aujourd'hui, entré en production en 1974, le doublement de l'effectif de l'usine de chaussures de la SONIPEC, EMAC aujourd'hui, les petites unités régionales et privées, dont un complexe laitier, l'industrie périphérique nouvelle emploie plus de 2000 travailleurs, soit trois fois l'effectif industriel de 1972."⁵⁴

j) L'agriculture: menacée par l'urbanisation et le manque d'eau

En plus de la production de céréales, Sétif et depuis l'installation du barrage de "Ain Zada" dans les années 80, se trouve orientée vers une autre culture qui était étrangère à la région par manque d'eau, la culture de la pomme de terre à la périphérie du barrage. Seulement et malgré cette tentative, l'agriculture connaît des difficultés provenant surtout de la forte concurrence de l'industrie et de l'urbanisation d'une manière générale pour l'utilisation de l'espace et de l'eau.

2/ Les conditions sociales

a) Les catégories socio-professionnelles

La ville de Sétif est une agglomération qui se distingue par:

- Une représentation très importante de certaines catégories socio-professionnelles comme c'est le cas des ouvriers non agricoles, les patrons et employeurs, les professions libérales, les cadres supérieurs et moyens.
- Une représentation qu'on qualifie comme normale des catégories des employés et manoeuvres non agricoles.
- Une sous-représentation dans les catégories des indépendants non agricoles et des agriculteurs (indépendants et ouvriers agricoles).

Il y'a lieu de noter que la plupart des activités exercées, sont des branches qui ne nécessitent pas une qualification, tels le BTP, le commerce,...etc.

b) Un taux de chômage élevé

Lors de la création de la zone industrielle (1972- 1977) et la mise en production des deux usines (BCR et cimenterie) à Ain El Kébira (28 km au Nord de Sétif), on a ressenti un net allègement dans le taux de chômage pour la population locale et régionale, puisque ces unités de production ont pu absorber un nombre très important de chômeurs à ce temps. Depuis, à part le secteur du bâtiment qui ne peut garantir un emploi stable, aucun autre débouché n'a été offert à la population qui ne cesse d'augmenter.

⁵⁴ André PRENANT, " Croissance d'une ville de l'Algérie intérieure: Sétif", 1977.

Le chômage touche surtout les nouveaux arrivants qui représentent 1/3 des chômeurs, puis ensuite les jeunes à l'âge de travail avec ou sans diplôme, à la recherche d'un premier emploi. A titre d'information, au 31/12/1994, on a recensé près de 18.538 personnes sans travail (en chômage) dans la commune de Sétif, soit un taux de 7,9%.

c) Le parc logement

Héritage des anciennes politiques, le problème de l'habitat a tout le temps été posé en terme de quantité, se traduisant en notre sens par d'immenses cités dortoirs de logements collectifs et individuels, affichant un manque en matière d'équipements d'accompagnement important. Des cités qui avec la formation de la ceinture d'habitat spontané, abritent une population dépendante du centre ville (le centre ancien) d'où la localisation des services publics.

De point de vue statistique, d'après le PDAU, Sétif a enregistré jusqu'en 1994 un volume de 32083 logements dont 29665 localisés au chef-lieu traduisant un taux d'occupation de 7,12 personnes par logement à l'échelle communale et de 7,20 au chef-lieu. Depuis, d'autres programmes évalués à près de 20.000 ont été lancés et réalisés.

Ces programmes ont été lancés afin d'absorber le déficit observé et d'améliorer les conditions d'habitabilité dans certains quartiers présentant un degré de précarité de logement tels que: la cité Yahiaoui, la cité Andérioli, les cinq fusillés,...

d) Déséquilibre dans la répartition des équipements publics

D'après des constatations personnelles, Sétif chef lieu de wilaya, bénéficie d'un taux d'équipement élevé par rapport aux autres communes, comme c'est le cas des deux petites communes Ain Arnat et El Ouricia qui se trouvent à une dizaine de kilomètres de la ville, où l'on rencontre des populations qui vivent encore en marge du développement économique et du progrès social, qui jusqu'à nos jours, ne bénéficient pas encore d'un réseau de gaz naturel.

II.3. La physionomie de la ville

La structure générale de la ville s'articule autour du noyau initial qui, à partir duquel prennent naissance plusieurs axes, tels les axes Est-Ouest (RN5) et Nord-Sud (RN28, RN9), caractérisés par une importante activité urbaine, sont considérés comme les principaux éléments structurants de la ville d'où leur croisement constitue le centre ancien de la ville.

La ville de Sétif avec ses centres urbains secondaires (voir Planche 8), comptait à la fin de l'année 1995, près de 241.008 habitants répartis sur une superficie d'environ 127,30 Km², contre 119.500 habitants en 1974. Ainsi et en l'espace de près de 20 ans, avec un taux de croissance annuel de 3%, la population a doublé l'effectif. Sans ses centres urbains secondaires, de 1966 à 1977, Sétif est passé de 88.000 à 126.000 habitants et ce malgré l'application de son PSW depuis 1972. Un programme qui a densifié le centre et ses activités tertiaires, et qui a aussi enveloppé l'écran continu,

complexe et élaboré depuis la fin du XIXème siècle de son ancienne périphérie, d'une périphérie nouvelle d'usines, de services et d'habitat.

*"En 1966, l'élément le plus récent de sa périphérie traditionnelle était surtout constitué par l'énorme ensemble de Tandja - Ain T'binet qui, au Nord-Est de la ville, avait recueilli, en 1957-1960 les réfugiés du tell montagnoux voisin jusqu'à englober 32% de la population (27000 hab.) dans 26,6% des pièces d'habitation de la ville, sans aucun équipement. Les éléments péri-urbains antérieurs, en particulier Bel Air, doublé des jardins Kâaboub, avaient eux-mêmes, pendant la guerre d'indépendance, accru leur peuplement de 30 à 80%, hors de proportion avec l'extension de l'espace habité... Sétif et sa périphérie au premier chef, étaient saturées: elles n'offraient aux arrivants pas plus de structures d'accueil au niveau du logement qu'à celui de l'emploi; aussi bien Sétif a-t-elle connu jusqu'en 1972, stagnation démographique et recul fonctionnel. Le résidu du transit de l'exode rural y'a à peine compensé numériquement, pendant 10 ans, l'hémorragie de population urbaine qualifiée, aspirée avec lui par Alger."*⁵⁵

L'essentiel de ce qui a marqué la physionomie de la ville de Sétif se résume en trois facteurs:

- La physionomie du site poussant la ville à une urbanisation massive sur le côté Nord-Est, avec la programmation de la ZHUN.
- L'histoire, par l'apport des différentes civilisations qui se sont succédées. Les empreintes les plus visibles sont celles romaines et celles issues de la colonisation française.
- La croissance démographique et surtout l'exode rural qui sont à l'origine d'un développement spontané de la ville.

*"A dater de l'année 1972, pendant laquelle interviennent simultanément PSW et révolution agraire, la pièce maîtresse de la mutation est une zone industrielle. La croissance des services et de l'habitat l'accompagnent, et, avec elle, elle induit l'essor du bâtiment qui reste en 1977, l'activité prédominante. Industrie, services et habitat y sont nettement séparés, en situation périphérique, faute d'espaces disponibles dans la ville préexistante en dehors de l'ancienne zone (non-aedificandi) et de la citadelle démolie, qu'utilisent, et utiliseront les principaux services centraux dans le respect de l'aire archéologique mise au jour."*⁵⁶

C'est ainsi que fut le grand démarrage dans les années 1970 avec le lancement de grands programmes dans la nouvelle périphérie, notamment les grands ensembles d'habitations et les équipements de grande taille et peu conséquent, la zone industrielle et la zone d'activité et d'entrepôts.

Cette nouvelle périphérie comprenait déjà, au Nord, les 750 logements du premier plan quadriennal et du PSW; à l'Est, les 40 logements améliorés et les 150

⁵⁵ A. PRENANT, op. Cit.54.

⁵⁶ Ibid.

autres de la route de Constantine; à l'Ouest, les 400 logements de la cité Benbadis à Maâbouda et enfin, au Sud, au delà de la cité des 120 logements, les 384 de la cité Sonatrach. A ces 1850 logements achevés (80% appartenant à l'OPGI), s'ajoutent les chantiers avancés du 2^{ème} plan quadriennal: ceux de 300 logements améliorés à l'Est de la cité scolaire de Tlidjene, de 280 et 180 logements au Sud de la cité Sonatrach, et au delà encore vers le Sud, face aux bidonvilles, des 1000 de la cité de l'avenir, les 206 nouveaux de Maâbouda et les 600 logements au Nord, face aux 750, sur le coté Est. L'ensemble, 4500 logements, 16000 pièces d'habitation, représentent, un accroissement de 50% de l'espace habitable urbain.(voir Planches 9 et 10)

C'est dans le cadre d'une nouvelle politique nationale créditant la création de zones d'habitat urbaines nouvelles (ZHUN), que fut lancée celle de Sétif, au même titre des autres villes algériennes.

C'est ainsi que la partie Nord-Est de la ville a été choisie pour recevoir ce grand projet.

"Résultat d'une croissance urbaine non ordonnée, sur un espace classé périphérique par rapport à la ville, la simple juxtaposition de ces zones d'habitations pour ne pas dire d'habitat, a engendré un grand déséquilibre entre le centre de la ville et sa périphérie en matière d'articulations urbaines. C'est ainsi qu'apparaît une discontinuité urbaine dans le tissu de la ville de Sétif."⁵⁷

II.3.1. Découpage de la ville en quartiers (voir Planche 11: Plan de découpage de la ville en unités)

1/ Définition préliminaire du quartier

a) de point de vue administratif

Division administrative d'une ville, comme ça a été défini par le "Petit Robert" ou le "Petit Larousse", comme partie d'une ville présentant parfois une spécialisation de fonction: les quartiers commerçants ou habités par une couche déterminée de la population: les quartiers bourgeois, ouvriers; il tient surtout compte du nombre d'habitants et vise la décentralisation des services administratifs et publiques dans le souci de rapprocher l'administration du public.

b) de point de vue structurel

Le quartier est une "partie de la ville ayant sa physionomie propre et une certaine unité" (définition du Petit Robert).

⁵⁷ P.U.D de Sétif, phase I, page 77.

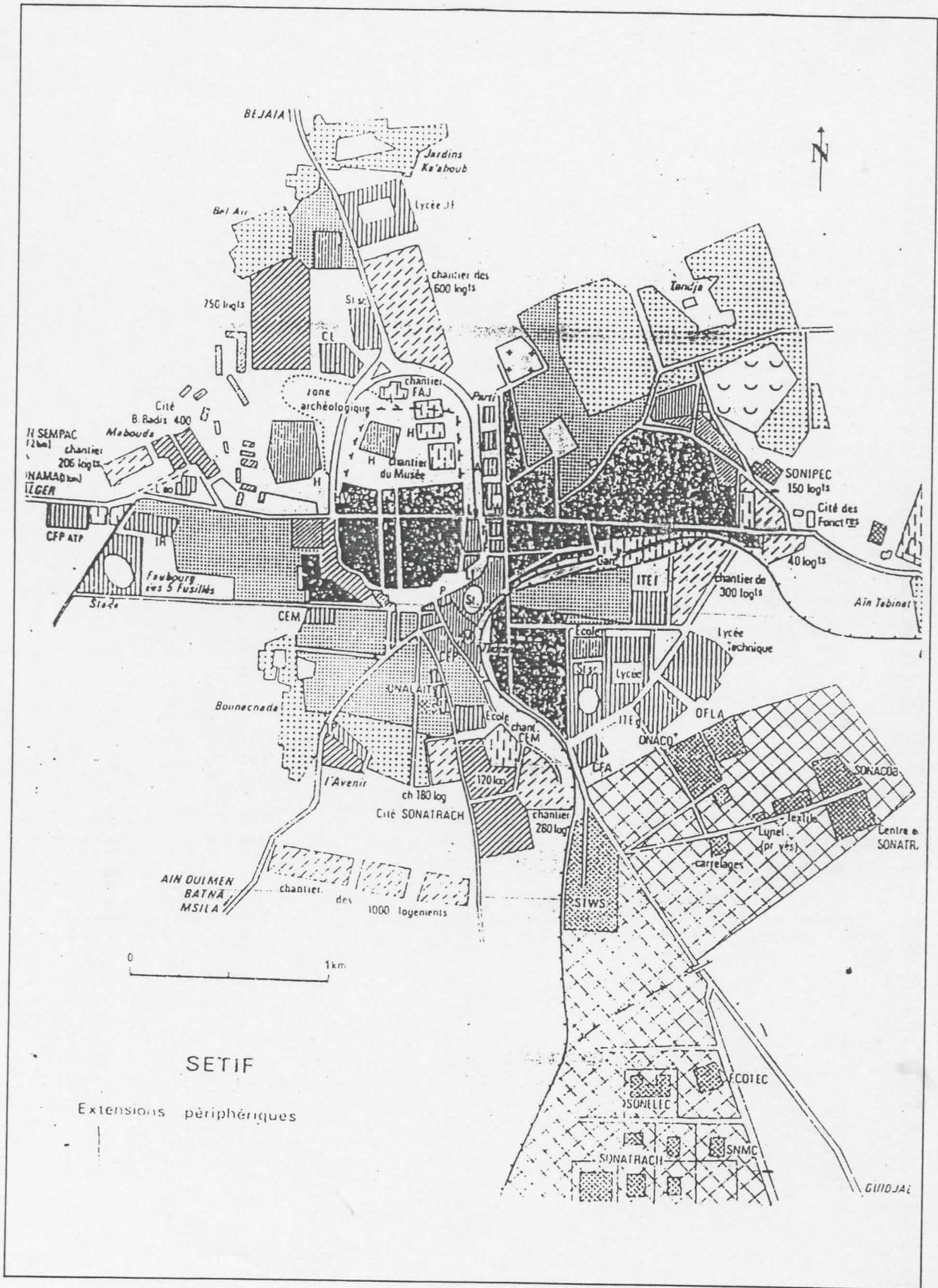
SETIF EN 1970

Planche N°9



SETIF, LES EXTENSIONS PERIPHERIQUES, 1977.

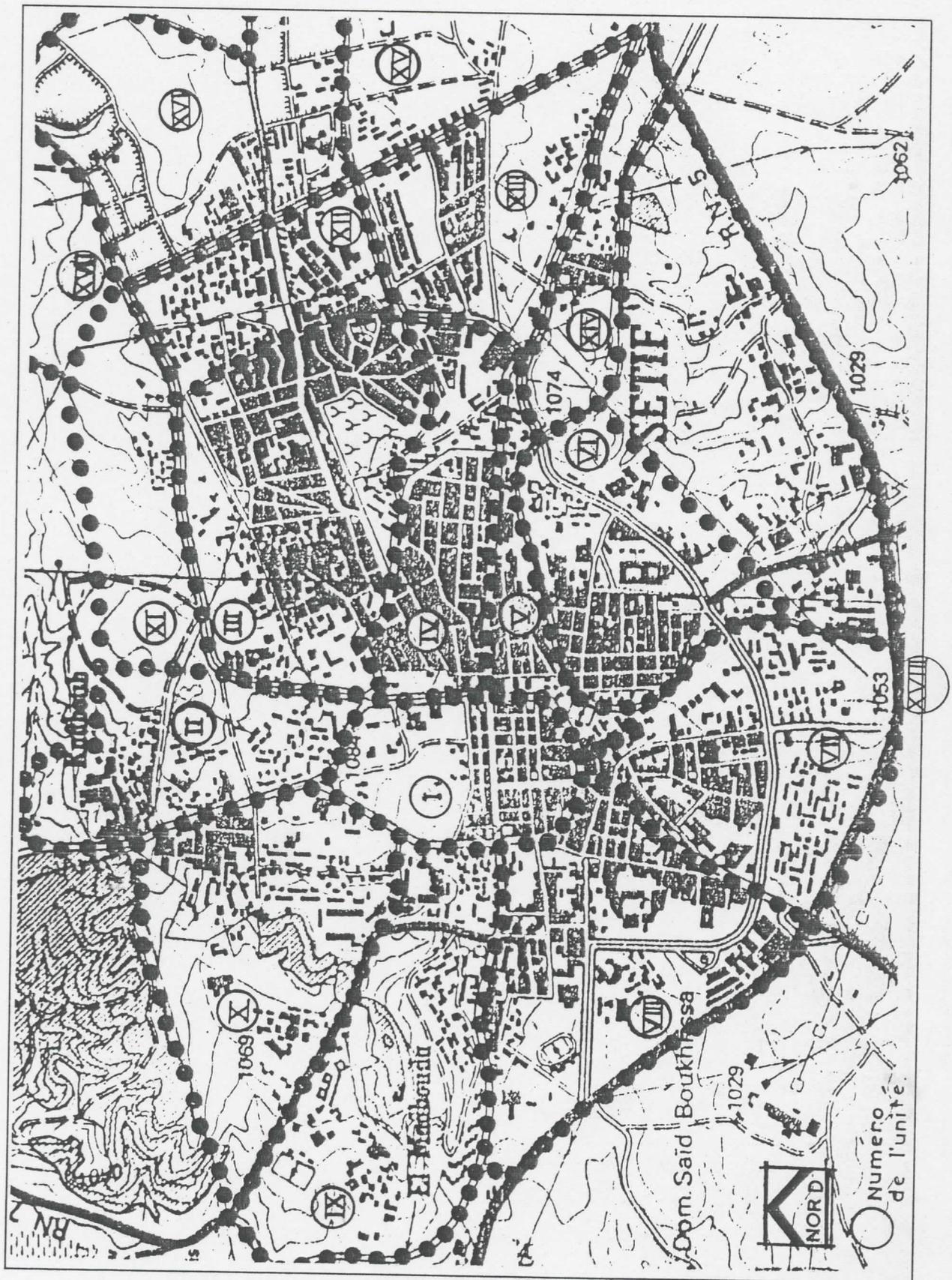
Planche N°10



Source: A. PRENANT, 1977.

PLAN DE DECOUPAGE DE LA VILLE EN UNITES

Planche N°11



0 250 500 750 1000 1250m

Source: URBA.Sétif, 1997.

De ce fait, il doit être homogène bénéficiant d'une certaine autonomie et jouant un rôle au sein d'un système urbain global.

2/ Les critères de découpage

On peut les classer selon trois ordres: historique, géographique et urbanistique qu'on peut regrouper suivant leur importance en deux catégories:

a) Critères généraux:

⇒ Les barrières: * Urbanistiques (artificielles): chemin de fer, routes, routes à trafic dense, cimetière, caserne, etc.

* Naturelles: cours d'eau, falaise,...

⇒ L'occupation du sol: également la prise en compte de la nature lors de l'utilisation du sol afin de dégager des zones plus ou moins homogènes.

b) Critères secondaires:

Parmi ces critères on note également, la typologie de l'habitat, le nombre d'habitants et la période d'implantation.

Aujourd'hui, la ville de Sétif compte près de 25 quartiers.

3/ Contraintes et potentialités du site

La phase I du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (l'état de fait), a fait ressortir des aspects positifs et des aspects négatifs quant à l'utilisation du sol de la commune de Sétif:

a) Contraintes

Ce sont des obstacles entravant l'utilisation du sol qu'on a classé en deux catégories:

a.1) D'ordre naturel:

Le relief plus ou moins accidenté de la partie Nord de la commune, favorise le phénomène de l'érosion hydrique.

Le climat semi-aride avec des précipitations perturbées et un écart de températures très important. Les zones inondables à l'Ouest de la ville, longeant l'oued Boussellam.

a.2) D'ordre artificiel: (Humain)

⇒ Lignes et centrale électriques, le cas de la partie Est de la ville (Ain T'binet et El Hassi).

⇒ Passage du gazoduc (El Hassi).

- ⇒ Passage de la future autoroute Est - Ouest.
- ⇒ La voie ferrée.
- ⇒ La station d'épuration et son périmètre d'irrigation (au Sud de la ville, Ain S'fiha).
- ⇒ Le développement spontané de l'habitat le long des principaux axes de la périphérie a engendré une consommation abusive du sol et risque d'une conurbation qui dénaturerait l'image de la ville.

b) Potentialités

Contrairement aux contraintes, les potentialités se résument aux différentes possibilités d'utilisation du sol telles:

- ⇒ Une position géographique stratégique favorisant un développement socio-économique très important.
- ⇒ L'aspect physique favorable à toute intervention spatiale sur le territoire de la commune.
- ⇒ Les terres agricoles couvrent les 2/3 de la commune soit près de 73%.
- ⇒ Le territoire de la commune dispose d'espaces boisés dans la partie Nord qui peuvent être exploités.
- ⇒ Le territoire renferme des sites et des monuments historiques représentant un patrimoine important, ils peuvent être exploités et aménagés.
- ⇒ Des aires industrielles dont la superficie avoisine les 450 hectares.
- ⇒ Des équipements structurants qui renforcent l'attractivité et le rôle régional de la ville de Sétif (université, centre hospitalier universitaire (CHU), parc omnisports,...).

11.3.2. Les caractéristiques générales des quartiers de la ville (voir tableau récapitulatif)

1/ Site et situation

Le site primitif de la ville de Sétif est pratiquement plat, avec une légère inclinaison vers le côté Ouest. Avant au temps de la ville intra-muros, on accédait à la ville par quatre portes, situés sur les quatre côtés de la ville; de nos jours, la ville intra-muros devient le centre ville, les portes ont disparu et ont été relié par une ceinture périphérique. L'accessibilité au centre a été conservé sur trois côtés: Est, (près de la place 8 Mai 1945 , devant le siège de la wilaya de Sétif); Sud, (près de la place de Palestine ou "Bab biskra") et enfin sur le côté Ouest (près de la mosquée "El Atik", devant la place "Ain Fouara"). Tandis que sur le côté Nord, la citadelle remplacée actuellement par un parc d'attraction, un projet qui a pu maintenir la circulation piétonne le traversant surtout sur l'axe Nord-Sud et déviant la circulation mécanique vers les deux portes Est et Ouest. (voir plan de la ville 1872: Planche 3)

Ce n'est qu'après la fin de la première guerre mondiale que le tissu urbain a connu un développement considérable. En dehors de l'enceinte de la ville intra-muros, la première extension avec l'avènement du chemin de fer et l'implantation de la gare, était la création du faubourg de la gare (inférieur); par la suite, de nouveaux faubourgs modernes ont apparu tels: faubourg de la gare (supérieur) appelé lotissement Burdin, faubourg de l'industrie, la cité Lévy, faubourg des jardins et puis après, la cité de recasement de Bel Air.

On note que la première croissance urbaine de la ville intra-muros, s'est faite aux abords immédiats du site primitif après démolition des remparts. Cette croissance a été basée sur le principe: Centre - périphérie.

La démolition des remparts a permis la naissance d'un large boulevard ceinturant la ville et desservant les zones périphériques qui se sont créées.

A partir de 1950, Sétif a connu la naissance d'un grand quartier situé au Nord-Est de la ville, un quartier qui a connu par la suite un développement considérable à cause d'un important exode rural dû aux événements de la guerre de libération nationale. C'est la population de la région de Sétif qui vient chercher refuge et sécurité à la périphérie de la ville.

2/ La superficie des quartiers

La superficie varie d'un quartier à un autre. Le facteur historique avait une influence directe sur la taille et la grandeur du quartier, car chaque période a été caractérisée par un certain type de construction et d'urbanisme spécifique. Ainsi les quartiers anciens sont plus denses par rapport aux nouveaux qui sont plus aérés.

3/ La répartition de la population: densification (voir tableau récapitulatif)

En 1966, l'élément le plus récent de la périphérie "traditionnelle", était surtout constitué par l'énorme ensemble de Tandja - Ain T'binet qui, au Nord-Est de la ville, avait recueilli entre 1957 et 1960, les réfugiés du tell montagneux voisin atteignant le chiffre de 27.000 habitants soit 32% de la population sétifienne qui était à cette période à 88.000 habitants.

Avec le remplacement de la population européenne par la population algérienne, les quartiers qui ont vu leur apparition avec l'arrivée des habitants français, voient leur population augmenter après l'indépendance. Cette nouvelle répartition de la population dans les quartiers dits européens ne passe pas sans poser des problèmes quant à l'adaptation du type d'habitat occupé et au fonctionnement du tissu urbain en place.

En ce qui concerne les quartiers périphériques, et après avoir longtemps accueilli une population issue de l'exode rural, de nos jours ils continuent à accueillir les arrivants d'une population venant surtout des quartiers du centre, la raison qui

explique la plus forte densité de population en ces quartiers atteignant près de 283,11 habitants à l'hectare.

Si la plus forte densité de population a trouvé refuge au niveau des quartiers périphériques tels: "Yahiaoui" et "Kaâboub", la plus faible densité par contre, se retrouve surtout au niveau des quartiers d'habitat individuel, occupés auparavant par les colons tels: "Cheminots", "Beau marché" ou au niveau de quelques lotissements d'habitat planifié récents situés à El Maâbouda et Ain T'binet avec moins de 100 habitants à l'hectare. Cette densité varie suivant le mode d'utilisation du sol et le type d'habitat dominant au niveau de chaque quartier. Elle peut varier aussi suivant les périodes pour les raisons suivantes:

- Changement des comportements sociaux.
- Augmentation de la population par l'accroissement naturel et l'apport migratoire en l'absence d'offre de logements menant à un entassement de la population.
- L'évolution du cadre bâti dans les anciens et nouveaux quartiers.

Tableau récapitulatif des unités urbaines de la commune de Sétif (la ville avec ses 05 noyaux urbains secondaires)

| Unités | population (hab.) | surface (ha) | logements existants | densité hab./ha | ratio m ² /hab. |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|---------------------|-----------------|----------------------------|
| I Centre ville | 7702 | 62,05 | 1183 | 113,76 | 80,56 |
| II 600 logts et Kaâboub | 9957 | 82,34 | 1470 | 168,77 | 79,72 |
| III C/ Yahiaoui | 42872 | 142,5 | 6385 | 283,11 | 28,24 |
| IV C/ Maïza | 17588 | 76,1 | 2698 | 220,83 | 36,43 |
| V F/ de la gare | 4069 | 32,81 | 626 | 114,47 | 75,45 |
| VI C/ Tlidjène | 8987 | 82,81 | 1331 | 108 | 67,02 |
| VII 1000+400 logts + C/ Andérioli | 25697 | 117,18 | 3493 | 227,34 | 35,25 |
| VIII C/ 5 fusillés | 19619 | 139,84 | 2846 | 146,31 | 39,72 |
| IX C/ Maâbouda | 9295 | 134,37 | 1292 | 63,49 | 83,97 |
| X Gasria+700logts | 13177 | 137,01 | 1932 | 109,23 | 91,14 |
| XI Sect B et C ZHUN | 3608 | 59,68 | 500 | 114,26 | 210,03 |
| XII C/ Hachemi | 9353 | 59,68 | 1298 | 113,21 | 63,81 |
| XIII C/ 1 ^{er} novembre | 6949 | 87,81 | 818 | 111,35 | 99,39 |
| XIV Ain T'binet | 3058 | 17,68 | 317 | 64,17 | 155,82 |
| XV 1014+ SNTR | 14105 | 98,43 | 1884 | 143,29 | 69,78 |
| XVI C/ Hachemi ext | 10261 | 143,75 | 1390 | 160,36 | 140,00 |
| XVII El Hidhab | - | 65,62 | - | - | - |
| XVIII C/ Laïd Dahoui | - | 10 | - | - | - |
| Ain Trick | 4220 | 73,4 | 641 | 57,49 | 173,90 |
| Ain S'fiha | 1090 | 28,83 | 99 | 37,8 | 264,49 |
| Cheikh Laïfa | 4806 | 51,37 | 463 | 93,19 | 107,30 |
| Chouf El K'ded | 1800 | 71 | 202 | 25,35 | 39,4 |
| El Hassi | 947 | 22,77 | 228 | 41,77 | 240,44 |

Source: PDAU de Sétif, 1997.

Conclusion

Ainsi, c'est à partir d'une connaissance générale de l'environnement et du contexte, qu'on peut comprendre certains problèmes liés à l'urbanisation et l'habitat. Les problèmes urbains trouveront leur explication dans la compréhension du cadre naturel et humain. Les problèmes de l'habitat ne sont qu'une partie de l'ensemble des problèmes urbains.

En suivant cette logique, on a essayé en premier temps, de comprendre le contexte dans lequel s'est effectué l'urbanisation de la ville de Sétif et s'est réalisé l'habitat spontané en particulier.

Chapitre III: TYPOLOGIE DE L'HABITAT DE LA VILLE DE SETIF

Introduction

Afin de mieux cerner le type d'habitat étudié en tant que partie intégrante du tissu urbain existant, et partant du principe de général au particulier, la présentation de la typologie existante de la ville basée sur les critères suivants s'avère d'une importance primordiale:

- Période d'apparition du type d'habitat.
- Caractéristiques architecturales et urbanistiques.
- Système constructif utilisé (procédés et matériaux de construction)

III.1. Redéfinition de la typologie existante

| Type d'habitat | Période d'apparition | Aspect extérieur | Système constructif | Remarques | |
|--|--|---|---|---|-----------------------------|
| 1. le traditionnel | Avant 1830
(époque turque) | Construction mitoyenne introvertie de 1 à 3 niveaux. | Construction en dur de petites portées sur voûte en bois. Pas de B.A. Toit en tuile. Maison avec patio. | Tissu dense en état de délabrement (haras) | |
| 2. le contigu européen | Après 1830 | Construction en bandes continues de 1 à plusieurs niveaux avec grandes ouvertures sur l'extérieur. Présence d'arcades au Rez de chaussée. | Murs porteurs (pierre) remplacés par la suite par le béton armé. | Occupe les quartiers centraux de la ville. | |
| 3. la villa | Epoque coloniale | Construction de 1 à 3 niveaux entourée de jardin sur les trois côtés avec grandes ouvertures sur l'extérieur. Bonne desserte routière. | Murs porteurs et en béton armé parfois. Toit en tuile. | Tissu aéré. Se situe en dehors de la limite de la ville intra-muros.
(beau marché et cheminot) | |
| 4. le collectif | A partir de 1945 | Eléments répétitifs de simple volumétrie répartis en deux types: de 3 à 5 niveaux et de plus de 5 niveaux (avec ascenseurs). | En béton armé ou préfabriqués. Toit terrasse. | | |
| 5. le recasement | Entre 1954 et 1962 | Constructions répétées et alignées composées d'un seul niveau parfois de deux niveaux avec cour fermée (découverte). | Constructions économiques. Matériaux bon marché. | Transformation et adjonction fréquentes. A partir de 1970, apparition de nouveau recasement en préfabriqué léger.
(vieux belair) | |
| 6. l'habitat épars | Bâtiments isolés ou groupement de bâtiments séparés. | | | En relation avec le domaine agricole.
(la périphérie) | |
| 7. l'habitat informel | semi-rural. | Constructions basses avec cour fermée découverte. Tissu désordonné. | Murs en "toub", toit en "diss" ou tuile. | Absence de V.R.D. | |
| | bidon-villes | Année 1930 | Même aspect que le semi-rural. | Matériaux de récupération, parfois naturels. | Absence de V.R.D. |
| | habitat en dur | 1940-1950 | Constructions irrégulières de 1 à 3 niveaux. Tissu très dense. | Constructions en brique ou parpaing. | Aspect de la petite médina. |
| | Habitat en dur (récent) | Après l'indépendance. | Une certaine régularité. Bâtiments contigus. Alignement fréquent. | Constructions en brique ou parpaing, structure en B.A. | Ter en attente de travaux. |
| 8. l'habitat des lotissements réglementaires | Début des années 1970. | Plusieurs niveaux, entouré de jardins ou contigus, avec parfois du commerce au R.d.C | Avec toit terrasse accessible ou tuile, structure en B.A., maçonnerie en brique ou parpaing. | Un type d'habitat en pleine expansion. | |

Avant de procéder à la redéfinition de chaque type d'habitat, nous tenons à signaler que le type d'habitat auto-construit (non mentionné sur le tableau) est destiné aux zones rurales et non pas aux villes, ce qui nous a poussé à choisir le terme "habitat informel" au lieu de l'auto-construit.

III.1.1. *Le traditionnel*

C'est un type de construction ancien qui s'est apparu avant l'arrivée des européens en Algérie. On peut le trouver au niveau du centre ville mélangé avec le contigu européen. Appelé souvent "Hara", il peut abriter plusieurs familles dans une seule construction. On note l'absence du béton armé dans son système constructif qui est fait de murs porteurs en pierres.

Ce type d'habitat est constitué de constructions mitoyennes en dur de 1 à 3 niveaux avec toiture en tuiles, et souvent sa structure est de petite portée sur voûtes en bois. Ses constructions se distinguent par la présence de petites ouvertures donnant généralement sur une cour centrale commune. L'accessibilité aux à ces constructions se fait par l'intermédiaire d'une coursive dont la liaison avec le rez-de-chaussée est assurée par un escalier se situant dans un coin de la parcelle.

En matière d'équipement, le traditionnel connaît beaucoup de difficultés, d'où les installations d'eau potable et d'assainissement communes pour un certain nombre de familles, sont très anciennes et ne possèdent aucun plan, ce qui rend souvent l'entretien et les réparations très difficile.

En ce qui concerne l'état du bâti de ce qui reste de ce type d'habitat, il est plus que préoccupant puisqu'il présente un état de délabrement très avancé d'où on note l'abandon de certaines parties de ces constructions par leurs propriétaires vers de nouvelles habitations.

III.1.2. *Le contigu européen*

Type de constructions purement européennes apparues avant 1945, il se place en seconde position de point de vue ancienneté après le traditionnel. Il occupe principalement le centre ville. Il se compose de constructions mitoyennes qui longent les principales rues.

De point de vue hauteur, on distingue dans ce type deux catégories:

- Le contigu horizontal, qui se constitue généralement de constructions en bande continue ne dépassant pas les deux niveaux. Ce sont des constructions qui sont faites avec des murs porteurs en pierre et possèdent des grandes baies donnant sur l'extérieur (vers la rue principale) avec souvent des arrière-cours.

- Le contigu de rapport, constitué de constructions similaires à celles du contigu horizontal, avec un nombre de niveaux supérieur à deux; parfois avec des arcades au rez-de-chaussée occupé par le commerce donnant sur des grandes rues. Le béton armé est utilisé dans certains cas plus récents. Pour ce qui est de l'état des constructions, ce type est en état bien meilleur que celui du traditionnel.

III.1.3. *La villa*

Ce type d'habitat est apparu pendant la période coloniale où seuls les européens avec une minorité de la bourgeoisie algérienne ont pu y accéder. Après l'indépendance, les européens ont été remplacés par la population algérienne aisée.

Implantées généralement au milieu d'un jardin, avec des grandes ouvertures sur l'extérieur et parfois même avec des terrasses, les constructions de ce type sont de bonne qualité. Ce type bénéficie d'une bonne desserte routière avec des rangées d'arbres le long des trottoirs répondant ainsi à un mode de vie européen. Le taux d'occupation est faible en comparaison à ceux du contigu européen et du traditionnel avec un TOL=6 et un TOP=2.

Dans la ville de Sétif, ce type se localise au niveau de deux principaux quartiers résidentiels appelés actuellement: "Beau marché" et "Cheminot".

III.1.4. *Le collectif*

C'est un type de construction du genre H.L.M. qui a remplacé le contigu à partir de 1945. Les constructions se caractérisent par une régularité et une volumétrie simple, par une structure en béton armé ou en préfabriqué et rarement en mur porteur. Le toit quant à lui est en terrasse et le nombre de niveaux est de trois et plus.

Comme pour le contigu, dans ce type on peut distinguer deux catégories: le collectif ordinaire simple et le collectif vertical. La différence entre les deux réside au nombre de niveaux qu'on trouve dans chaque type. Le nombre de niveaux du premier varie entre trois et cinq, par contre celui du premier dépasse les cinq niveaux avec présence d'ascenseurs. C'est le cas de la cité de "la Pinède" qui se situe au Sud de l'hôpital civil de la ville de Sétif. Aujourd'hui, la première catégorie de ce type est remplacée par ce qu'on appelle le "semi-collectif".

Après l'indépendance et dans un souci de faire face à une crise de logement, l'Etat algérien a donné la priorité à ce type d'habitat que l'on voit ceinturer toute la ville des quatre cotés, comme c'est le cas des différentes cités résidentielles des 750 logements et "Maâbouda" à l'Ouest; des 600 et 500 logements au Nord; des 1006,

1014, 300 et 400 logements à l'Est; et enfin des 1000, 400 logements et de la Sonatrach au Sud de la ville; qui ont été réalisées par le secteur public. Le recours à d'autres types d'habitat a été très limité à travers la construction des maisons individuelles pour certains cadres de l'Etat, le cas de la cité Sonatrach et de l'université (99 logements); ou pour le recasement des familles, l'exemple de la cité "vieux Bel Air".

III.1.5. *Le recasement*

L'apparition du recasement est liée aux événements de la guerre de libération et au développement des bidonvilles autour des villes. Il a été choisi pour regrouper les populations rurales chassées de leurs "douars" et leurs villages à la suite des bombardements.

Les constructions appartenant à ce type sont semblables et répétées en suivant un alignement. Très économiques, elles se constituent d'une grande chambre et d'une cuisine donnant sur une cour fermée découverte. Composées seulement d'un rez-de-chaussée, elles sont couvertes de tuiles.

Dans la ville de Sétif, ce type d'habitat est localisé au niveau de la cité "vieux Bel Air". C'est une cité qui est surpeuplée avec un TOL avoisinant les 8 personnes par logement donnant un TOP de 4 personnes par pièce en comptant la cuisine comme pièce qui peut être reconvertie en chambre à coucher pendant la nuit.

Depuis l'indépendance, et à cause de leur exigüité (42 m²), ces logements ont connu de multiples transformations et aménagements effectués par les habitants eux-mêmes dans le but de les adapter à leurs besoins. Dans certains cas les anciennes constructions ont été catégoriquement rasées par leurs habitants et remplacées par des nouvelles avec des surélévations.

III.1.6. *L'habitat épars*

Ce sont des constructions qui sont en relation directe avec le domaine agricole. Autrefois ces constructions se trouvaient au-delà du périmètre urbain sous forme de fermes implantées au milieu des exploitations agricoles; aujourd'hui, avec l'expansion urbaine, ces fermes se voient absorbées.

Ainsi et après avoir perdu toutes les terres, source de leur vie, ces fermes se trouvent aujourd'hui enclavées dans un tissu urbain qui leur était étranger. Certaines d'entre elles qui se situent surtout dans la périphérie de la ville, continuent à exercer des petites activités rurales telles l'élevage de chèvres, de moutons, de poules, de

lapins,...etc. Elles se localisent essentiellement dans les quartiers périphériques Nord de la ville (Kaâboub et Tandja) et Nord-Est (cité Hachemi).

III.1.7. *L'habitat des lotissements réglementaires*

Par définition, lotir c'est découper ou diviser en lots. Ce découpage peut porter sur une masse quelconque et bien sûr, sur une propriété foncière.

Au sens urbanistique du terme, le lotissement est une opération de division foncière soumise à autorisation de lotir et entreprise par toute personne physique ou morale de droit public ou privé (y compris donc une collectivité publique), qu'elle soit une professionnelle du foncier ou non.

Evidemment, le lotisseur procède à la division d'un terrain qui lui appartient, en créant des parcelles. C'est ainsi qu'on peut dire que le lotissement a pour principale fonction sociale et urbanistique de produire des parcelles de terrains à bâtir, entre autre une opération de division foncière qui fabrique des morceaux de ville: en bâtissant les lots, on donne au lotissement sa troisième dimension, et en ajoutant un lotissement à l'autre, on crée la ville.

La construction des lots devait obéir à un certain nombre de règles urbanistiques dictées par un cahier de charges (occupation au sol, hauteur, alignement,...etc.).

C'est sous forme de ZHUN implantées dans la partie Nord-Est de la ville, que Sétif s'est vu enrichir son tissu urbain de lotissements destinés aux habitations individuelles à partir des années 1970.

Conclusion

Le développement de la ville revient en premier lieu à sa position de carrefour et de relais entre différentes régions naturelles, ainsi qu'à la morphologie presque plate de la partie Nord-Est de son site qui a favorisé l'urbanisation de ce côté là.

Sans plan d'ensemble cohérent, la ville s'est développé d'une manière anarchique, donnant naissance à un tissu urbain morcelé et à des quartiers périphériques sous-intégrés.

"la croissance par morceaux rajoutés l'un à l'autre est à la base d'une sectorialisation, voire d'une ségrégation sociale accentuée. L'addition successive de quartiers en dehors d'une politique urbaine conséquente, produit une anarchie entre les différentes parties de la ville qui se traduit facilement par une discrimination plus ou moins évidente dans la disponibilité ou tout simplement l'accessibilité aux équipements et aux services".⁵⁸

⁵⁸ Karim MECHTA, op. Cit.16.

PARTIE 4

**L'HABITAT SPONTANE DANS LA
TYPOLOGIE DE L'HABITAT A SETIF**

Après avoir présenté les différents types d'habitat constituant le tissu urbain de la ville de Sétif lors du troisième chapitre de la troisième partie, nous allons essayer dans cette quatrième et dernière partie, de localiser et de cerner le type d'habitat spontané dans la typologie de la ville de Sétif (objet de notre recherche).

Chapitre I: FORMES D'HABITAT SPONTANE A SETIF

Introduction

Le choix du concept "habitat" au lieu de "logement" ne résulte pas d'un simple hasard, car c'est à travers ce choix qu'on va apprécier le degré d'équipement interne des logements et les conditions d'habitation de ses occupants. Donc il ne suffit pas de se limiter uniquement à quatre murs et un toit, mais de voir la chose dans un contexte plus large, entre autre, on va essayer de placer le logement dans un cadre de vie prospère. C'est ainsi qu'on va commencer par présenter les caractéristiques de chaque type d'habitat spontané existant à Sétif.

Par définition, "l'habitat spontané" veut dire tout type d'habitat non réglementé issu de l'initiative des particuliers. Dans ce type, on peut distinguer trois catégories: le semi-rural, le bidonville et l'habitat spontané en dur.

Avant de s'étaler sur l'étude de ces trois catégories d'habitat spontané existantes à Sétif, il serait nécessaire de commencer par présenter l'habitat planifié des lotissements réglementaires en tant que référence.

I.1. L'habitat des lotissements réglementaires: (planifié)

Brièvement, depuis la naissance des premiers lotissements réglementés jusqu'à ce jour, le problème qui se posait et se poserait encore tant que l'Etat (les instances techniques) ne s'en souciera pas, réside en gros dans le suivi et le respect du permis de construire sur terrain. En effet et avec le temps, le permis de construire est devenu une simple pièce administrative que le propriétaire s'acquiert auprès de l'administration locale pour uniquement entamer les travaux de construction sans toutefois se soumettre aux directives du cahier de charges propres à l'ensemble du lotissement.

La question qui se pose actuellement à propos de ce laisser-aller qui continue à dévisager nos lotissements, pourquoi gaspille-t-on tant d'efforts pour l'élaboration des dossiers d'études de lotissements (plan parcellaire, plan de masse, voiries, différents réseaux,...etc.) pour s'acquitter du permis de lotir, s'il s'avère qu'ils ne sont d'aucune utilité.

Juridiquement parlant, si au niveau d'un lotissement illégal (non planifié), le problème réside dans la légalité de la soi-disant construction ou habitation vis-à-vis de l'Etat; au niveau d'un lotissement légal le problème se pose différemment en dehors de la légalité de la construction, c'est le problème de non conformité et de non respect du permis de construire, entre autre du plan établi par l'architecte. En réalité, une fois l'acte de propriété et le permis de construire entre les mains, le propriétaire devient libre de faire ce qu'il lui plaît quant au respect ou au non respect des différentes règles urbanistiques et architecturales émanant du dossier technique propre au lotissement.

I.2. L'habitat spontané :(informel)

"Le secteur informel de la construction est un secteur qui devrait être soutenu par les pouvoirs publics, notamment quand ses efforts pour fournir des maisons, des infrastructures ou des services sont orientés vers les familles les plus pauvres"⁵⁹

Afin de mieux cerner ce type d'habitat, nous avons fait la distinction entre trois catégories appartenant au même type d'habitat informel ou spontané:

- Le semi-rural
- Le bidonville
- L'habitat informel en dur (ancien et nouveau)

I.2.1. L'habitat semi-rural

Il regroupe les premières constructions d'origine rural apparues dans les années 1940, après la seconde guerre mondiale suite aux premières vagues de l'exode rural. Elles se distinguent par leurs matériaux de construction, les murs en "toub" (brique d'argile mélangé généralement avec de la paille et séchée à l'abri du soleil) et les toitures en "diss" (graminée utilisée comme chaume) ou quelquefois en tuile canal (berbère). Parmi ces constructions, on peut trouver quelques unes en parpaing avec toiture en tôle ondulée, des matériaux nouveaux que les habitants ont introduit ces derniers temps en signe d'urbanité. La cour reste un élément commun pour toutes les constructions.

En ce qui concerne sa localisation, ce type se trouvait généralement seul dans la périphérie, il fut un tronc commun presque obligatoire pour les ruraux voulant migrer vers la ville, un type d'habitat transitoire entre la campagne et la ville. Par leur rapprochement et leur fréquentation de la ville en partageant avec les habitants de celle-ci, l'emploi et les services, les habitants de ce type s'intègrent progressivement dans un cadre de vie urbain sans toutefois nier leur origine et leurs traditions.

⁵⁹ O.N.U, Rapport de la conférence HABITAT, recommandations C.8, New York, 1976. "La planète des bidonvilles".

1.2.2. Le bidonville

La différence entre le semi-rural et le bidonville réside au lien très fort que garde le premier par sa position avec la campagne contrairement au second (bidonville) qui est initialement fait de matériaux de récupération issus du milieu urbain, se trouve étroitement lié à la ville.

Pour le cas de la ville de Sétif, quoiqu'il s'agit d'un type en voie d'extinction, il fut un temps où il était massivement concentré dans deux endroits importants différents:

La première concentration était localisée au niveau de la périphérie Nord-Est de la ville, sur le site du lotissement "Hachemi" actuellement, un endroit qu'on appelait autrefois "Ferraille", faisant allusion au matériau de récupération utilisé pour l'édification de ce type d'habitat.

La deuxième importante concentration de ce type d'habitat était localisée dans la partie Sud de la ville, un endroit appelé actuellement "Andérioli" mitoyen avec le marché de fruits et légumes de "Bizard" qui, malgré les démolitions effectuées par les instances locales d'une partie de ses constructions au profit des extensions extérieures du marché, on dénote toujours l'existence d'un certain nombre d'entre elles.

1.2.3. L'habitat informel en dur

Dans ce type d'habitat, on peut évoquer deux catégories différentes par la période d'apparition et la morphologie générale des constructions.

1/ L'habitat informel en dur ancien

Apparue dans la première décennie de l'Algérie indépendante, cette catégorie est relativement ancienne, elle peut être un résultat de l'évolution d'ancien bidonville ou tout simplement mélangé avec le bidonville dans des secteurs mixtes.

Tout comme celui du bidonville, cette catégorie se constitue d'un type de constructions classé "habitat illicite" par l'Etat, car l'acquisition du terrain a été faite d'une manière illégale (sous seing privé) et les maisons ont été construites sans permis de construire.

Les matériaux utilisés sont généralement le parpaing et la brique pour les murs, et la dalle en béton armé (corps creux) pour la toiture.

Les habitants sont dans la majorité d'origine rurale, ils sont arrivés directement de la campagne ou ayant transité par le semi-rural après une amélioration de leur situation financière qui est malgré tout meilleure que celle des habitants des bidonvilles.

En ce qui concerne les équipements internes de ces habitations, là aussi la situation est bien meilleure d'où on note la présence de l'eau courante dans la plupart des maisons et l'électricité dans quelques unes.

Pour ce qui est des équipements externes, on note aussi la présence en nombre insuffisant de commerces de première nécessité (de quartier) dans quelques endroits.

C'est un type d'habitat qui se localise en particulier au niveau des quartiers "Yahiaoui, Kaâboub et avec un degré moindre à "Cheikh Laïfa".

2/ L'habitat informel en dur récent

La dernière vague d'installation de constructions informelles apparue depuis 1970 jusqu'à ce jour, n'est pas issue de l'évolution d'un autre type d'habitat précaire, mais d'une conjoncture liée à cette période. Les habitants de ce type d'habitat en majorité n'étaient pas originaires de la campagne mais venus d'autres quartiers surpeuplés de la ville; ce sont des gens qui après avoir échoué dans l'obtention d'un logement, ont décidé d'opter pour ce type d'habitat. Ainsi c'est avec la complicité des propriétaires des terrains qu'ils ont pu se procurer illégalement des lots sur lesquels ils ont édifié leurs maisons. La procédure d'acquisition du lot de terrain et la réalisation de la construction sera détaillée ultérieurement dans un autre chapitre.

Les constructions de ce type se caractérisent par une certaine régularité. Elles ont été réalisées selon des techniques modernes: structure en béton armé, toiture en dalle avec fréquemment des barres de fer en attente pour une éventuelle surélévation, alignement au niveau des façades, la hauteur peut atteindre les trois niveaux (R+2) et enfin les maisons sont généralement plus spacieuses, par comparaison à celles d'autres types cités précédemment.

Pour ce qui est des équipements internes, toutes les maisons ont été raccordées aux différents réseaux (eau, électricité, gaz, assainissement), contrairement aux équipements externes qui faisaient défaut. Si ce type d'habitat est relativement mieux organisé en possédant une desserte routière presque normale, le problème qui se pose cependant est d'origine juridique: en effet il s'agit là d'un habitat qui a été réalisé sans permis de construire et par conséquent, il est illégal. Seulement les conditions dans lesquelles il s'est développé nécessitent une certaine réflexion. Ces constructions ont coûté très cher à leurs propriétaires puisque tous les matériaux de construction ont été achetés au prix du marché noir. Pourquoi ils se sont aventurés dans de telles opérations risquées, c'est parce qu'ils n'avaient pas d'autres recours en se retrouvant sans logement pour fonder une famille ou un lot de terrain sur quoi bâtir une maison.

D'une manière générale, les taux d'occupation par logement et par pièce qui atteignaient progressivement les 10 personnes/logement et 03 personnes/pièce au début de l'installation des familles, ont depuis, avec les extensions horizontales et verticales de ces maisons, qui se faisaient progressivement, marqué un net recul.

Enfin, c'est un type d'habitat qui a bénéficié d'un site plus favorable que celui des autres types. On le trouve dans les quartiers de "Yahiaoui", "Kaâboub", "Cheikh Laïfa", "Ain T'binet" et "El Hassi".

I.3. Caractéristiques de l'habitat spontané en dur

Dans notre travail, nous nous limiterons à l'étude de l'habitat spontané "en dur", lequel contrairement à l'habitat précaire qui reste un habitat provisoire sans valeur économique importante, est un habitat qui constitue un parc immobilier ayant nécessité d'importants moyens financiers et consommé d'importantes quantités de matériaux de construction.

Nous nommerons cet habitat spontané "en dur" par: "Habitat Spontané" tout court, que nous allons étudier au niveau de l'agglomération de Sétif, un type d'habitat qui se constitue essentiellement de constructions à caractère d'habitation à l'exception de quelques unes d'entre elles qui abritent des petites activités industrielles ou commerciales.

C'est en deux catégories que nous avons divisé ce type d'habitat:

- Habitat spontané urbain
- Habitat spontané péri-urbain

Le but recherché à travers cette différenciation réside dans les différents aspects que connaît chacune d'elles: physique, économique et sociologique.

Par définition, l'urbain est un type d'habitat qui surdensifie et surcharge le tissu existant, perturbant de la sorte son fonctionnement, différemment au péri-urbain qui par son développement à la périphérie de la ville et la consommation des terres agricoles, donne des nouvelles dimensions à la ville qui devient difficilement maîtrisable.

Ainsi et afin de mieux cerner ce phénomène, on a retenu un certain nombre de paramètres pour l'analyse de chaque modèle:

- a) Identification.
- b) Aspect physique.
- c) Localisation spatiale.
- d) Type d'usagers.

I.3.1. L'habitat spontané urbain

Il s'agit d'un habitat spontané intégré au tissu déjà urbanisé, engendrant une densification maximum des anciens noyaux urbains.

Comme cela a été expliqué antérieurement, cette densification se traduit, soit par l'extension des anciennes constructions, soit par la création pure et simple de nouvelles habitations.

A/ Extension de l'unité de base

Il s'agit de toute construction existante ayant subi des surélévations ou des extensions horizontales, une extension qui dépasse la hauteur ou l'occupation au sol édicté par la réglementation définie préalablement.

Le cas le plus fréquent se trouve au niveau des cités de recasement dites "cités musulmanes", ou dans les anciens lotissements datant de l'époque coloniale.

A.1/ Extension dans les lotissements légaux

a) Identification

C'est un type d'habitat qui s'est développé dans les lotissements d'habitat individuel, créé pendant la période coloniale à la périphérie des anciens centres urbains.

Type villas, ces lotissements destinés à accueillir la population française, revêtaient certaines caractéristiques:

- Faible taux d'occupation au sol (rapport entre surface construite au sol et surface totale de la parcelle).
- Nombre d'étages limité (1 à 2 niveaux maximum).

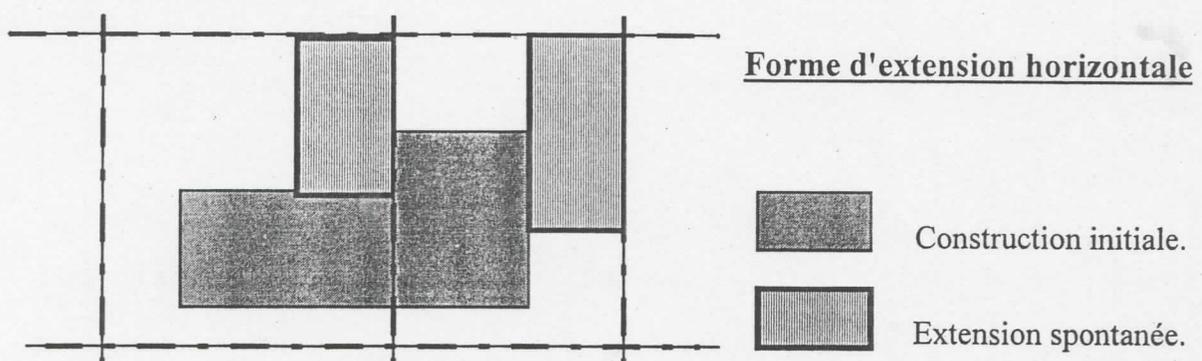
b) Aspect physique

L'importance et le caractère de ces extensions peuvent varier d'un lotissement à un autre, en fonction de la superficie de la parcelle et de la taille de la famille.

Toutefois, il faut noter que chaque lotissement possède ses propres prescriptions contenues dans un cahier de charges, avec deux variables:

- le taux d'occupation au sol ou emprise au sol autorisé, peut varier de 16% à 45%, selon la superficie du lot.
- le nombre d'étages autorisé ou hauteur totale de la construction limité.

Ces deux prescriptions restent cependant importantes pour des raisons d'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis, et d'harmonie pour la silhouette extérieure du lotissement.



c) Localisation spatiale

La typologie de ce type d'habitat ne comporte aucune spécificité ou particularité pouvant la démarquer de celle de l'habitat légal, d'où la difficulté de le localiser spatialement dans le tissu urbain. Son caractère illicite nous prive de toutes données quantitatives.

Toutefois on peut avancer les noms des deux cités datant de l'époque coloniale qui, avec le temps ont subi certaines transformations allant jusqu'à la démolition totale de l'unité de base, en l'occurrence la cité "Beau marché" et la cité des "Cheminots".

d) Types d'usagers

Etant donné que ce type d'habitat est un résultat de l'extension des habitations généralement cédées par les colons lors de l'indépendance, il nous a été très difficile aussi de déterminer la catégorie d'usagers de ces constructions spontanées.

Néanmoins, l'hypothèse qu'on peut retenir, est que les habitants de cette catégorie pourraient être, soit originaires de la ville (de la population résidente) qui se sont emparés des habitations vidées par les français, soit une population migrante issue de l'exode rural habitante la périphérie.

A.2/ Extension des cités de recasement

a) Identification

L'histoire nous a révélé que ces cités de recasement dites "cités musulmanes", ont été construites pendant la période coloniale, afin de recaser les populations algériennes issues des bidonvilles. En majorité, ce sont des paysans venus des montagnes proches, qui, dépossédés de leurs terres et de leurs biens, ont migré vers les métropoles en quête de subsistance et de sécurité. Ces migrants ont donné naissance à des zones d'habitations très précaires devenues menaçantes pour les autorités françaises, qui se sont empressées de leur fournir des logements en dur plus "décentes", afin de rendre plus facile le contrôle de cette population qui vivrait désormais dans des cités de recasement.

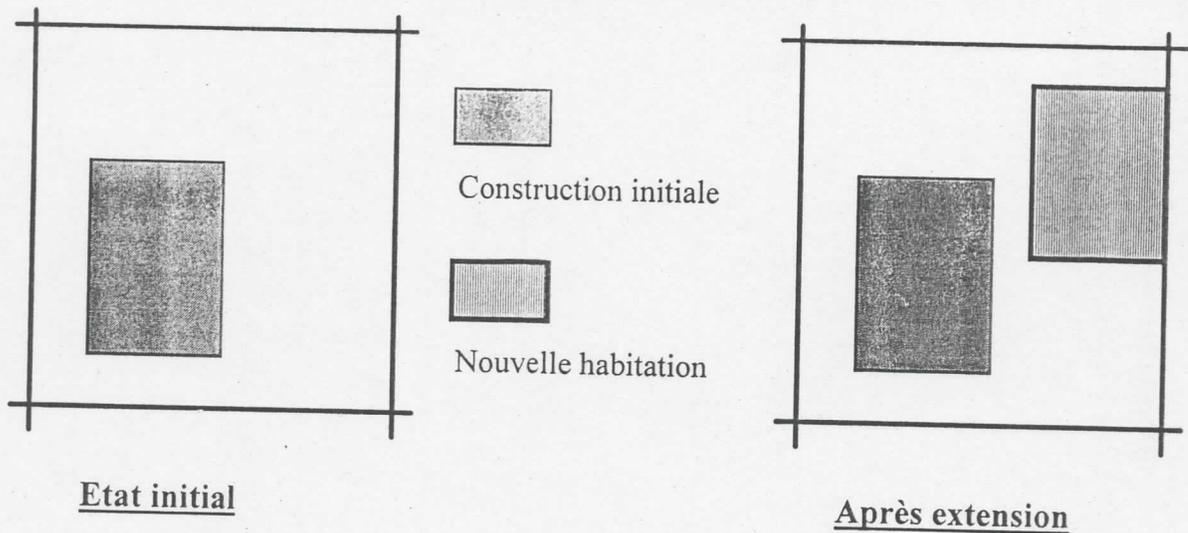
b) Aspect physique

La typification du modèle de maison utilisé, la symétrie et l'alignement des maisons accentuent l'idée d'un centre bien ordonné. Le caractère de recasement réside beaucoup plus dans l'exiguïté de ce type d'habitat. Il s'agit en effet de maisons à rez-de-chaussée couvertes en toiture à double pente, avec une seule façade donnant sur une courette d'une superficie totale d'environ 52 m².

Avec le temps, le quartier devient surpeuplé, poussant de la sorte la population à opérer de profondes mutations sur le bâti qui, très limitée dans la superficie, se faisaient sous forme d'extensions verticales.

nouvelle habitation) ne peut être que similaire ou meilleur que le bâti existant, en utilisant les mêmes matériaux de construction.

Création de nouvelle habitation



c) Localisation spatiale

Tel le type d'habitat des extensions des lotissements réglementaires, la typologie de ce type d'habitat ne présente pas de particularité pouvant la démarquer de celle de l'habitat existant (légal), d'où la difficulté de la localiser spatialement dans le tissu urbain.

Tout de même, ce type d'extension peut être identifié aux lots des anciens lotissements dépassant de loin le COS édicté par la réglementation en vigueur.

d) Types d'usagers

Etant donné qu'il s'agit d'un type d'habitat localisé au niveau des agglomérations urbaines, se caractérisant par la surdensification d'un tissu déjà existant, les usagers de ce type d'habitat ne pourraient être que des citoyens d'une catégorie sociale moyenne ou assez aisée pour se permettre d'une construction nouvelle.

1.3.2. L'habitat spontané péri-urbain

Se situant à la périphérie de la ville, c'est le type d'habitat le plus irrégulier de l'habitat spontané, car il concerne les noyaux qui se sont développés sur des terrains acquis illégalement (sous seing privé) ou d'une manière anarchique, sans passer par la voie juridique. Pour ce type d'habitat, tout est illégal, depuis l'assiette de terrain jusqu'à la construction qui se trouve dessus.

Dans l'habitat spontané péri-urbain, on peut distinguer deux catégories:

- L'habitat spontané dense.
- L'habitat spontané lâche.

A/ L'habitat spontané dense

Le caractère simple des constructions, ainsi que la faible superficie des lots, dénotent du niveau social moyen de la population qui, pour satisfaire le besoin de se loger, investit toute sa fortune dans la construction

a) Identification

De par l'importance de son étalement spécifique sur la périphérie Nord de la ville, c'est le type d'habitat qui nous a attiré plus d'attention pour notre cas d'étude.

b) Aspect physique

En faisant abstraction du contexte urbain dans lequel il s'inscrit, du mode et de la qualité des matériaux de construction utilisés, nous éprouvons des difficultés pour le démarquer de l'habitat planifié des lotissements réglementaires. En effet, si ce n'est l'absence des voiries et des réseaux divers (quartiers régularisés non concernés), la ressemblance est presque parfaite.

c) Localisation spatiale

Lieux privilégiés par excellence, disponibilité des terrains à bâtir, facilité dans les transactions foncières et loin du contrôle administratif et policier, c'est dans les périphéries que ce type d'habitat trouve son épanouissement.

d) Types d'usagers

S'ils ne sont pas des ruraux venus des régions proches à la quête d'un emploi et d'une vie meilleure en ville, ce sont des citoyens qui par manque d'espace dans leur logis, qui se voient chercher un lopin de terre à la périphérie des agglomérations urbaines.

De classe généralement moyenne, la population intéressée par ce type d'habitat ne cherche pas le luxe, l'unique but réside en une simple et modeste bâtisse répondant plus ou moins aux normes techniques de la construction.

B/ L'habitat spontané lâche

Etant donné qu'il s'agit d'un type d'habitat très peu dénombré à travers la périphérie de la ville en comparaison avec le type d'habitat précédent, nous nous limiterons seulement à le présenter, qu'il se constitue essentiellement de constructions de haut standing de par leur taille, la richesse des matériaux utilisés, et la superficie des parcelles avoisinante les 1000 m². Les usagers sont évidemment de couche sociale à revenu très élevé.

Avec l'importante taille de la parcelle et sa position vis-à-vis de la ville, le propriétaire de l'habitat spontané lâche peut se permettre d'un verger et l'élevage d'animaux domestiques, accentuant de la sorte l'aspect semi-rural de ce type d'habitat

1.4. Localisation des quartiers d'études

Avant de procéder à la présentation de ces quartiers déclarés spontanés par les autorités locales, nous tenons à mentionner que les résultats des enquêtes pris en considération dans notre travail de recherche ont été soit faites par des organismes techniques publics locaux, soit le résultat des constatations et observations individuelles faites sur terrain tout en notant que la valeur d'un travail de recherche scientifique est conditionnée par le degré de fiabilité des données obtenues.

METHODOLOGIE D'APPROCHE

1/ Consultation de documents (recherche documentaire)

Le premier travail consistait en la consultation des travaux déjà entrepris dans le même domaine ou dans le même milieu et qui avaient comme source de données, les enquêtes sur terrain, dans le but de bénéficier des expériences des autres. Ces travaux peuvent être des thèses de chercheurs ou des projets d'études entamés par les organismes de l'état (voir bibliographie à la fin de la thèse).

2/ Consultation de spécialistes

L'utilité des spécialistes avant, pendant et après l'enquête est bénéfique car elle permet de résoudre certaines questions d'ordre pratique que la consultation de documents ne permet pas. La consultation de ces spécialistes intervient surtout lorsque la prise de décisions nécessite un temps relativement court. L'un des critères de choix de ces spécialistes réside dans l'intéressement de ces derniers au thème de recherche. Enfin et pour que l'entretien soit fructueux, l'intéressé doit veiller à ce que les questions posées soient très précises.

3/ Déroulement de l'enquête

D'après les données des résultats des enquêtes obtenues, faites soit par l'URBA.Sétif soit par l'ex BEETW/Sétif, on peut déduire qu'il y'a eu deux types d'enquêtes différentes, la première concernait les habitations des quartiers étudiés tandis que la deuxième, était destinée à un cadre plus large qui est le quartier (voir en annexe un exemplaire d'une fiche d'enquête population et habitat).

Le travail effectué sur terrain par les spécialistes se présentait sous forme d'un questionnaire qui répondait pratiquement à toutes les questions ayant trait avec l'habitation et ses occupants; par contre au niveau du quartier, le travail réalisé était

sous forme de relevés, des observations et des entretiens avec les habitants d'ordre général.

En plus du travail réalisé au niveau de ces quartiers, d'autres contacts et entretiens ont été effectués avec les responsables locaux et la consultation des différents documents concernant les quartiers étudiés au niveau des organismes spécialisés concernés, entre autre:

- Au niveau de l'APC de Sétif, des entretiens ont été effectués auprès des services d'urbanisme et des réserves foncières. Le discours tournait autour de la gestion de l'espace communal, du problème de contrôle et de suivi technique et enfin de la création des lotissements communaux nouveaux.
- Au niveau de l'URBA.Sétif (ex CADAT), en tant qu'organisme détenteur du monopole des études d'urbanisme opérationnel au niveau de la wilaya de Sétif, le travail consistait en la consultation des documents techniques (écrits et graphiques) des travaux d'études effectués par ses services. On note que la majorité des quartiers déclarés illicites ont fait l'objet d'études de rénovation ou de restructuration au niveau de cet organisme.
- Au niveau de la wilaya (DUCH), c'est auprès des services d'urbanisme et de l'habitat qu'on s'est adressé. Les questions ont tourné autour de trois points essentiels:
 - ⇒ La situation des opérations d'urbanisme (lotissements, PUD, PDAU,...)
 - ⇒ Le problème du contrôle et du suivi et en particulier la maîtrise de l'habitat spontané.
 - ⇒ La situation des programmes d'habitat public à Sétif.

4/ Les contraintes rencontrées

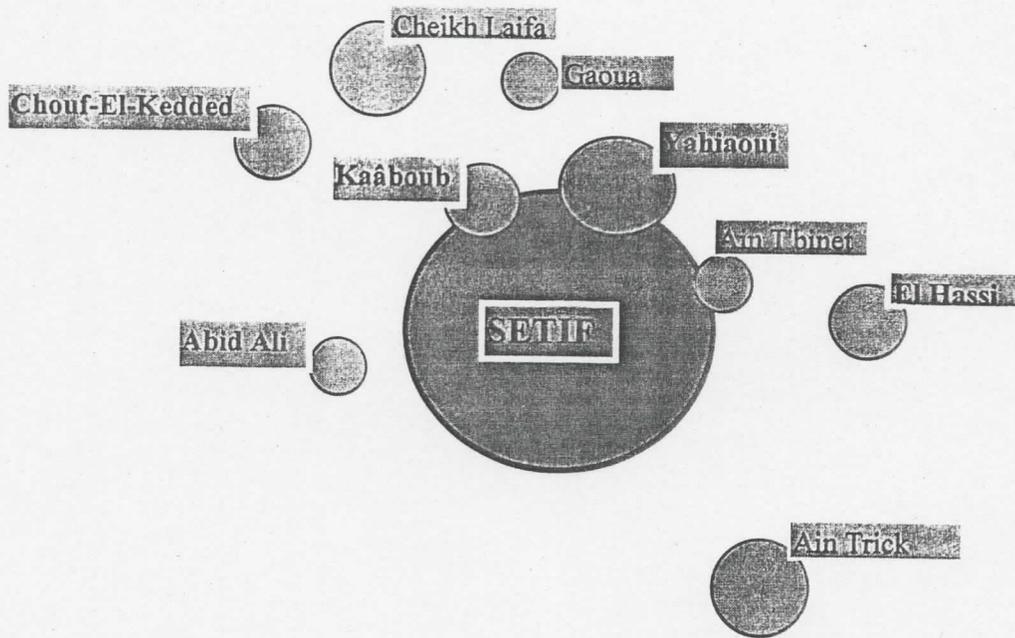
On peut les synthétiser en deux parties:

- La non actualisation de certaines données et de documents d'urbanisme en usage. Entre la réalité sur terrain et les informations fournies par les documents apparaît un décalage en temps important.
- Le manque de compréhension et de coopération de la part de certains responsables.

1.5. Présentation des quartiers étudiés

C'est en fonction de l'importance de la concentration du type d'habitat étudié à travers la ville de Sétif et la disponibilité de la documentation concernant ces zones, que nous avons opté pour l'étude de cinq des neuf quartiers déclarés illicites par les autorités locales.

Localisation des quartiers spontanés



I.5.1. Quartier "KAABOUB"

Situé sur un site accidenté, le quartier constitue la limite Nord de la ville de Sétif. Caractérisé par un habitat individuel implanté anarchiquement et dépourvu d'équipements, le quartier "Kaâboub" a été déclaré illicite suite à l'instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites.

1/ Caractéristiques physiques du quartier

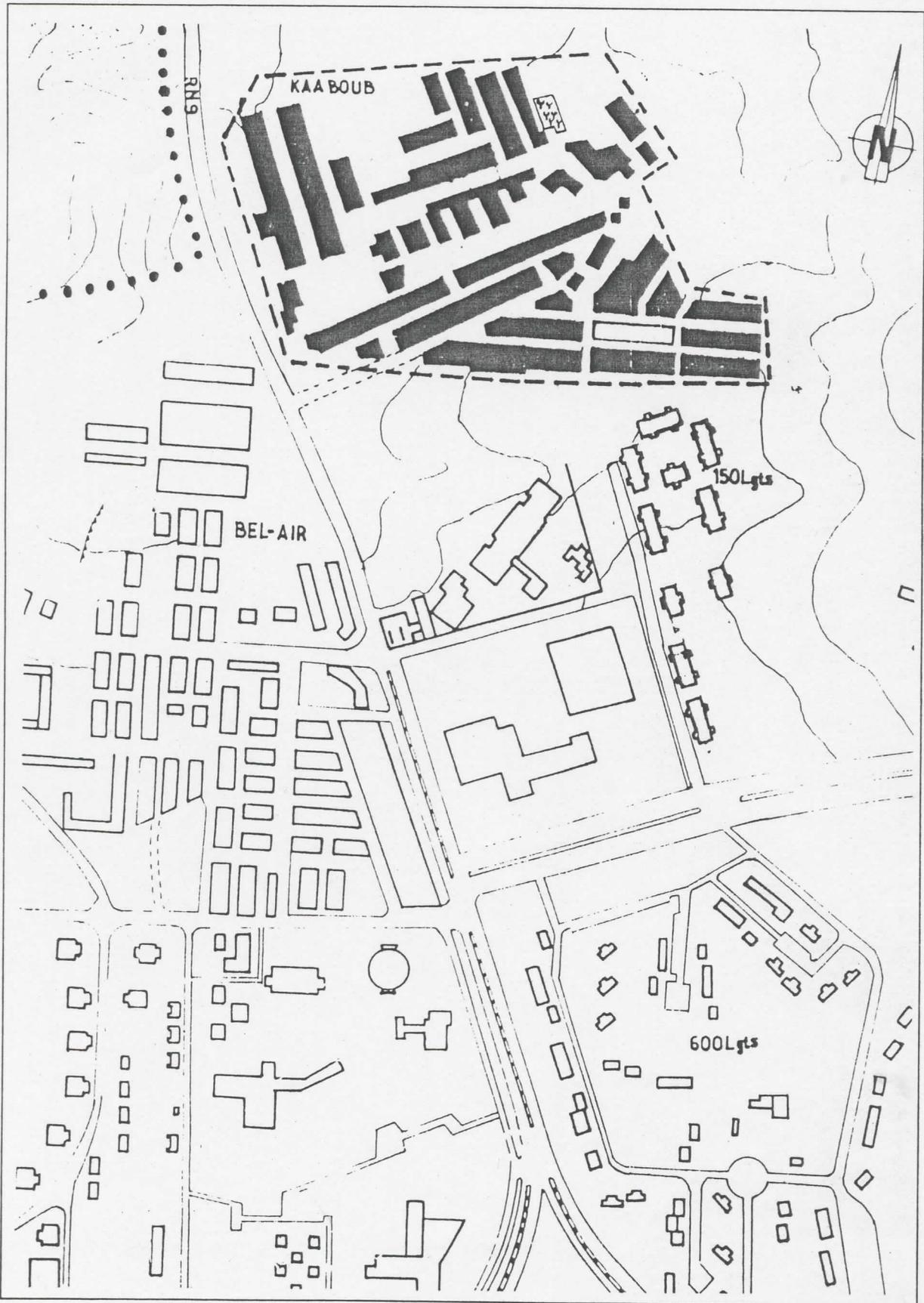
- **Sa localisation: (situation)** (voir Planche 12)

Le quartier est situé à la périphérie Nord de la ville de Sétif, il est délimité:

- ⇒ Au Nord par des terrains nus et un peu plus loin par la coopérative "Boussekine".
- ⇒ Au Sud par la conduite d'AEP provenant du barrage de Ain Zada, les 150 logements de l'université et la maternité urbaine.
- ⇒ A l'Est par les terrains réservés à la ZHUN (secteur A).
- ⇒ A l'Ouest par la route nationale RN9 reliant Sétif à Béjaia.

PLAN DE SITUATION DE KAABOUB

Planche N°12



ECH: 1/5000

- **Genèse du quartier: (sa création)** (voir Planche 13)

Avant 1954: Avant le déclenchement de la guerre de libération nationale, l'appartenance du terrain revenait à monsieur Benattia et le génie militaire français, le terrain était utilisé pour l'élevage d'un côté et comme décharge des ordures par les militaires de l'autre côté. A cette époque là, il n'existait pratiquement qu'une seule bâtisse appartenant au propriétaire sus-cité, desservie par une piste à partir de la route nationale n°9.

Période 1954-1962: Après un litige entre les deux copropriétaires sus-cités, le terrain a été vendu à Mr Kaâboub (dont le quartier fut appelé en son nom) qui à son tour, l'a vendu à Mr Boussekine d'où après sa mort, la propriété a été morcelée en plusieurs parts (en fonction du nombre des héritiers). C'est ainsi que l'un des héritiers a commencé par vendre les parcelles situées à proximité de la route nationale n°9, facilement desservies. Une période qui a été marquée aussi par l'implantation d'une station de service (de carburants) sur le côté Est de la RN9.

Période 1962-1970: Avec la saturation de la cité "Yahiaoui", les regards se sont retournés massivement vers cette partie de la ville avec une demande très importante de la part des ruraux venant généralement de la partie Ouest de la wilaya de Sétif (Bougaâ, Ain roua, Draâ-El-Gaid,...). C'est ainsi que des constructions ont vu le jour tantôt éparpillées, tantôt juxtaposées, selon le choix offert à l'acquéreur causé par le nombre important de propriétaires vendeurs de terrains.

Période 1970-1980: C'est une période qui a été marquée par l'épuisement de tous les terrains plus ou moins plats et réguliers, incitant de la sorte les nouveaux arrivants à s'orienter vers les parcelles morphologiquement accidentées ou celles se situant près du cimetière (destinées pour l'extension de cette dernière), qui étaient auparavant refusées par les acheteurs.

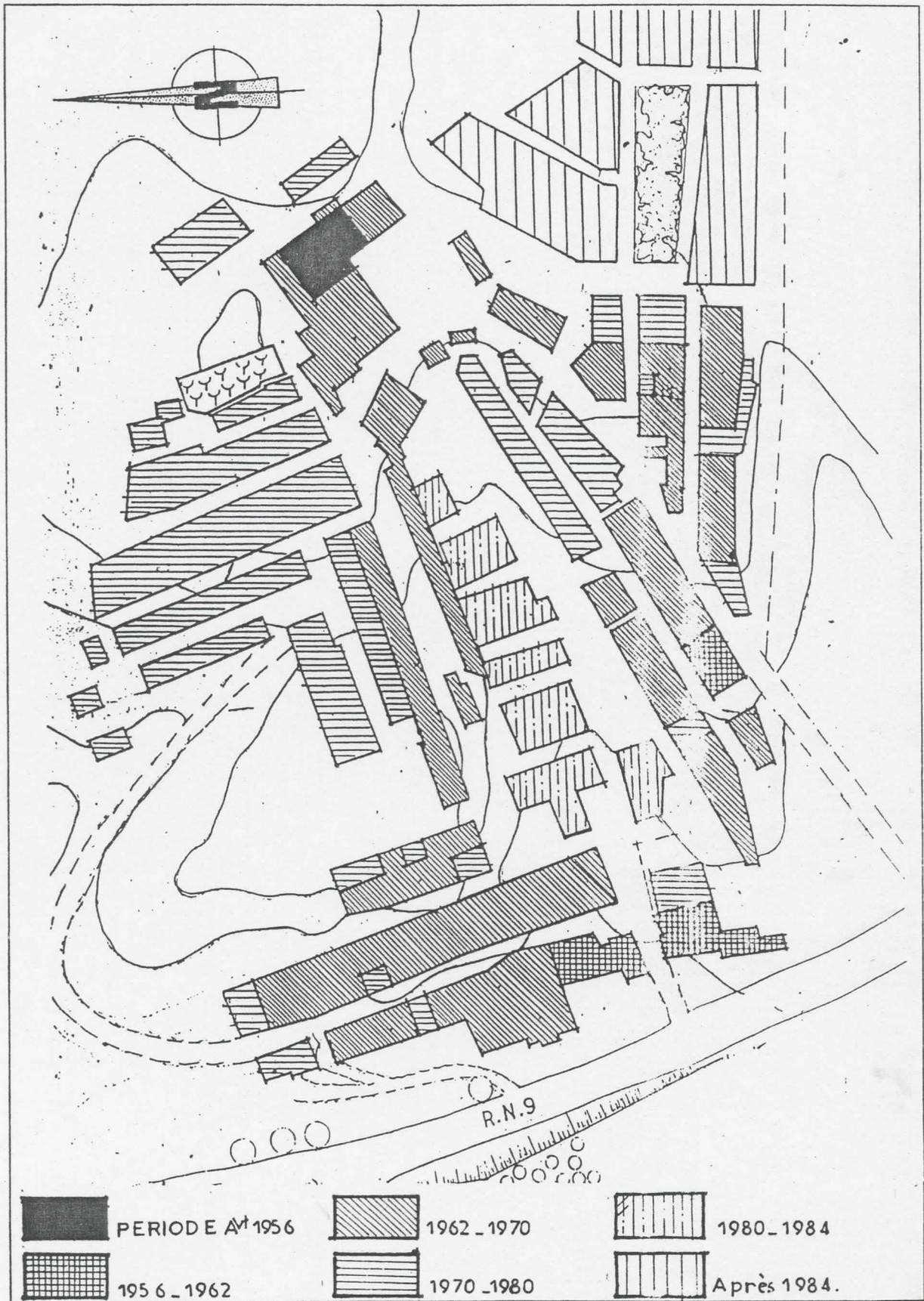
Période 1980-1984: Une période qui a été caractérisée par une opération de densification du tissu déjà existant, d'où la division d'un terrain situé au milieu du quartier en lots réguliers et la naissance des rues-impasses.

Période après 1984: Création d'une coopérative immobilière et d'un lotissement (63 lots). La configuration spatiale de ce lotissement a été dictée par la propriété foncière avec l'application des nouveaux règlements de la loi foncière.

Aujourd'hui, le quartier se trouve composé de deux tissus différents, le premier est caractérisé par la spontanéité et le calcul rentier par contre le second est réglementé par la législation urbanistique en vigueur.

EVOLUTION DU CADRE BATI DU QUARTIER

Planche N°13



ECH: 1/2500

- **Le site**

Le site du quartier présente une déclivité assez importante dans la direction Nord-Sud avec 21% contre 16% dans la direction Nord-Ouest et seulement 5% dans la partie Sud de direction Est-Ouest. La crête du site occupé par un cimetière, atteint une altitude de 1112 mètres.

Sur le plan urbain, le quartier de "Kaâboub" apparaît sous forme de noyau détaché de la ville accroché sur un monticule parfaitement limité, s'étalant sur une superficie d'environ 27 hectares. Il se compose essentiellement de maisons individuelles sans aucun équipement structurant, en dehors de quelques locaux à usage professionnel, de commerces de première nécessité et des ateliers de réparation et d'entretien en relation directe avec les habitants.

- **Situation juridique**

Le quartier se situe à l'intérieur du périmètre urbain défini par le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) approuvé en 1982, remplacé par le PDAU (approuvé récemment).

Le quartier comptait près de 519 logements dont 383 logements inclus dans les réserves foncières communales, et régularisés à 100% d'après une enquête établie auprès des services techniques de l'A.P.C de Sétif en septembre 1996.

2/ Le cadre bâti

- **Densité**

C'est au niveau de la partie Sud-Ouest et Nord, qu'apparaît une forte densification du sol, qui par la suite s'affaiblit sur le côté Est du quartier (d'où l'existence d'une coopérative). En moyenne et toujours selon les informations recueillies au niveau des services techniques de la commune de Sétif, pour près de 519 logements répartis sur 27 hectares, on aura une densité d'environ 20 logements à l'hectare à travers tout le quartier.

Selon une enquête effectuée par l'URBA.SE en 1991, avec un nombre de 5018 habitants, la densité des habitants par hectare est de 185,8 Hab./Ha.

- **Les hauteurs**

Près de 45,7% soit 237 logements sont en rez-de-chaussée, 46,2% soit 240 logements sont en rez-de-chaussée plus un étage (R+1) et enfin seulement 8% soit 42 logements sont en rez-de-chaussée plus deux étages (R+2).⁶⁰

- **Type de toiture**

Deux types de toitures se distinguent à travers tout le quartier; la majorité des constructions ont des toits en béton armé avec des terrasses accessibles d'où germent des barres de fer d'attente pour une éventuelle extension verticale, tandis que le reste

⁶⁰ Source: Enquête URBA.Sétif, 1991.

(surtout les plus anciennes) sont couvertes en tuile ou en plaques d'amiante de ciment (pour les plus pauvres) par manque de moyens financiers.

- **Etat des constructions**

Jusqu'à l'année 1991, et sur un total d'environ 519 maisons réparties à travers tout le quartier, on a noté près de 80% de l'ensemble soit 415 maisons du quartier, étaient des constructions récentes en bon état (système constructif: poteaux-poutres), 13% soit 67 maisons en état moyen et seulement 7% soit 38 maisons présentaient un degré de vétusté avancé.

Notons que l'évaluation de l'état des constructions a été faite sur la base de l'état des façades extérieures et des matériaux de construction utilisés à ce temps là.

3/ Analyse typologique et morphologique du quartier

- **Aspect extérieur**

L'étude du quartier de "Kaâboub" nous a permis de dégager les qualités architecturales et urbaines suivantes:

⇒ Utilisation des matériaux locaux: pierre, tuile.

⇒ Les façades sont très simples et ne présentent aucun détail architectural, elles se composent généralement de deux fenêtres et d'une porte centrale pour ce qui est des anciennes constructions, différemment à d'autres constructions plus récentes qui présentent des caractéristiques plus diversifiées en intégrant quelques éléments architecturaux nouveaux qu'on peut rencontrer au niveau de la coopérative immobilière occupant la partie Est du quartier. (voir photos p.116)

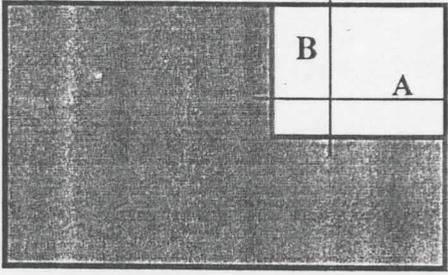
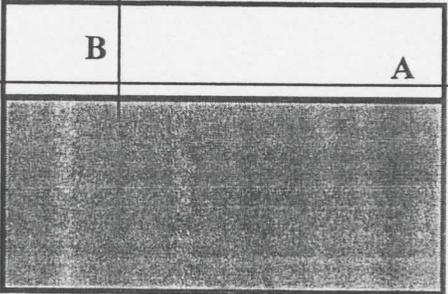
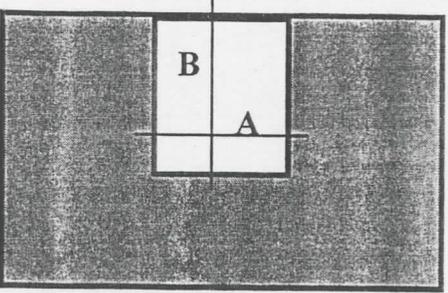
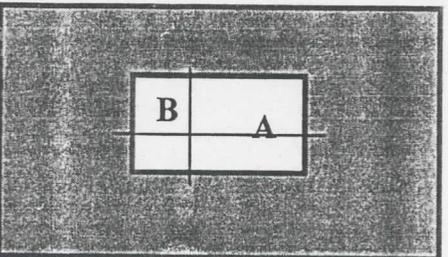
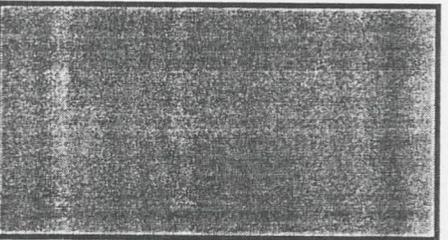
- **Occupation de la parcelle**

Dans un premier temps, la parcelle est délimitée par le bâti, la cour se présente sous forme d'un élément central autour duquel s'organisent toutes les chambres (pièces), le type de la maison arabe (introvertie). La cour apparaît ici comme un élément qui sert à l'extension horizontale de la maison, on la qualifie de maison évolutive qui évolue avec l'éclatement de la structure familiale. Ce n'est qu'une fois l'extension horizontale achevée, qu'on procède à l'extension verticale. Ce mode de vie ou cette façon de vivre se justifie par la volonté de se regrouper en famille unie.

Avec des changements dans le mode d'occupation, la cour ne garde plus son importance qu'elle avait auparavant, et c'est ainsi qu'on assiste à un nouveau mode d'organisation spatiale (décentralisé).

TYPOLOGIE DOMINANTE

Planche N°14

| | | | |
|---|---|---|--------|
| 1 |  | <p>A (Max)= 4,00m
B (Max)= 5,00m</p> | 27,30% |
| 2 |  | <p>A (Max)= 15,00m.
B (Max)= 3,00m.</p> | 23,80% |
| 3 |  | <p>A (Max)= 4,00m.
B (Max)= 5,00m.</p> | 09,60% |
| 4 |  | <p>A (Max)= 3,00m.
B (Max)= 4,00m.</p> | 04,70% |
| 5 |  | | 34,60% |

1^{er} Cas:

Le bâti apparaît sous forme de "L", où la cour occupe un des quatre coins de la parcelle avec une superficie maximale de 20 M², avec un accès qui donne directement au bâti.

Ce mode d'occupation représente environ 27,3% du nombre total des constructions du quartier.

2^{ème} Cas:

Le bâti apparaît sous forme de barre, la cour occupe la partie de derrière de la parcelle avec une superficie maximale de 45 M², avec un accès qui donne directement au bâti.

Ce mode d'occupation représente environ 23,8% de l'ensemble des constructions du quartier.

3^{ème} et 4^{ème} Cas:

Représentant respectivement 9,6% et 4,7%, ces deux cas sont minoritaires par rapport à l'ensemble des constructions du quartier.

La superficie de leurs cours varie entre 12 et 20 M², avec un accès qui donne directement au bâti.

5^{ème} Cas:

Avec une représentation d'environ 34,6% de l'ensemble des constructions, ce cas est dominant, le bâti occupe la totalité de la parcelle. C'est un cas qui est apparu récemment suite à l'éclatement de la famille, d'où l'apparition de plusieurs ménages dans une seule maison, chacun d'eux disposant une petite partie de la construction. La cour dans ce cas devient inutile.

Ce mode d'occupation pose actuellement d'importants problèmes de confort, quant à l'ensoleillement et l'aération et de mitoyenneté.

- **Hierarchie des espaces/Accessibilité** (voir Planche 15)

"Z'bouk" fermé: (voir fig.4 de la planche 15)

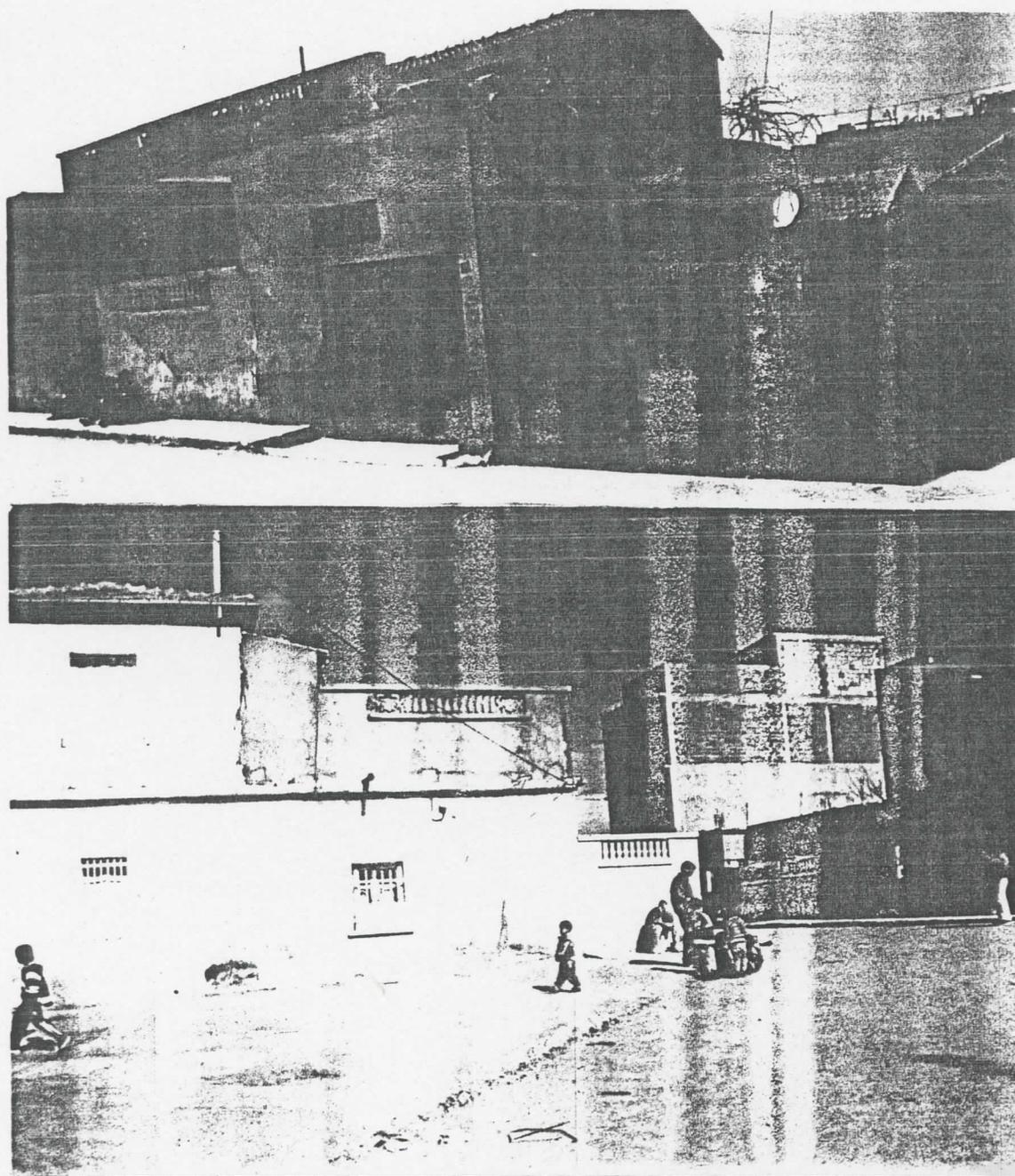
C'est un espace découvert à caractère semi-privé, il donne accès à un nombre d'habitations limité. Il est très étroit (sa largeur varie généralement entre 1,00 m et 1,20 m), une dimension similaire à celle d'un simple couloir d'une habitation individuelle mais avec une longueur variable. Cet espace ne sert pas uniquement à la circulation et à la distribution, mais aussi à d'autres activités telles que les jeux d'enfants, les petits peuvent y jouer sans danger et sans crainte tout en étant surveillés par la mère ou la grand-mère, les rencontres entre personnes de divers âges, la femme peut discuter avec la voisine sans être aperçue par un passant, une activité qui confère à cet espace un caractère intime. L'entretien de cet espace est assuré par les habitants qui s'en servent.

"Z'bouk" ouvert: (voir fig.5)

C'est un espace à caractère public réservé aux piétons, il sert de trait d'union entre deux rues parallèles, il est moins étroit que le "Z'bouk" fermé. Il se situe entre deux îlots sur le côté le moins long (largeur). Il peut servir de raccourci pour passer d'une rue à une autre.

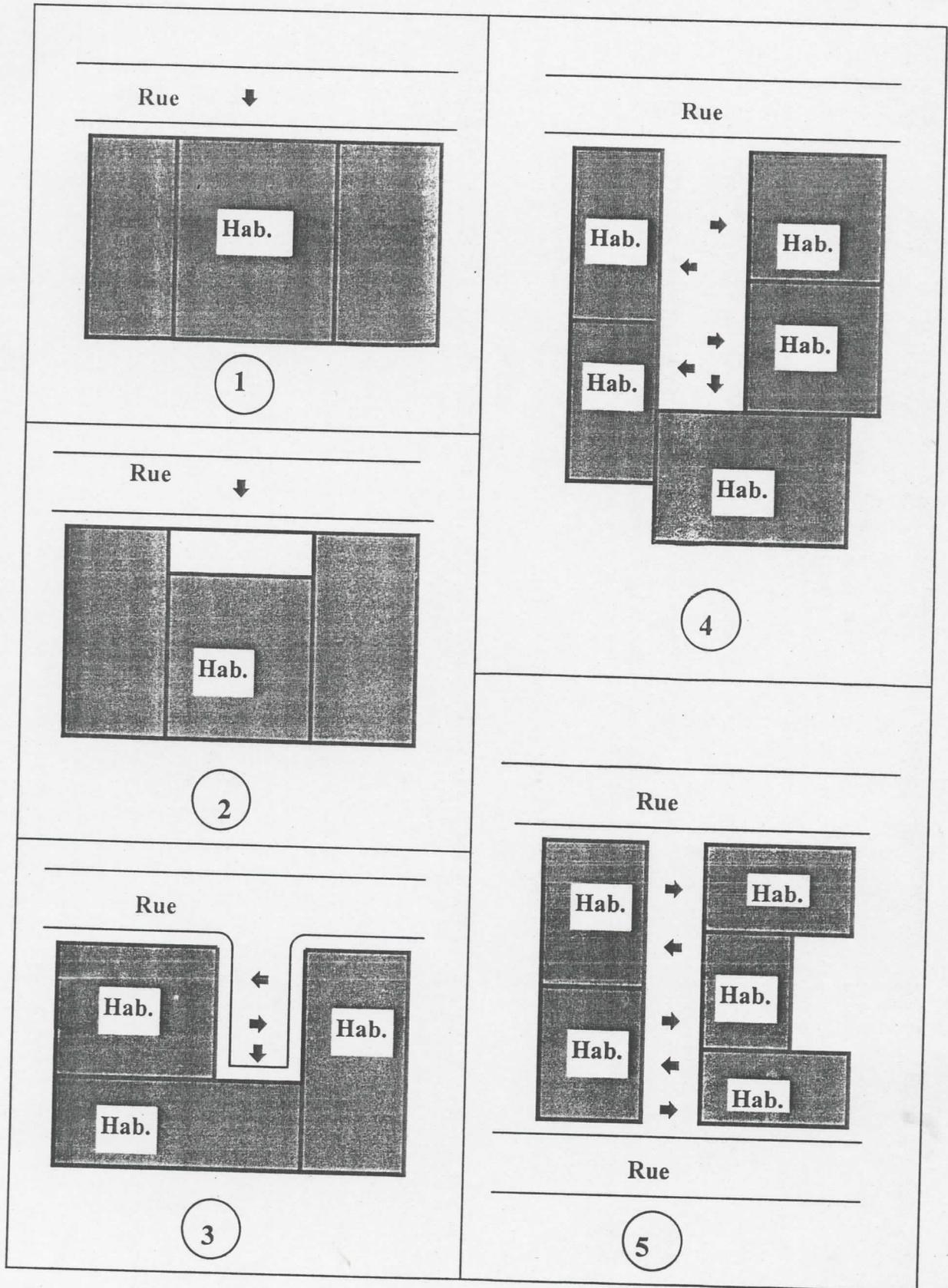
Impasse - Rue: (voir fig.3)

C'est un espace à caractère semi-public délimité par trois îlots, c'est une voie sans issue qu'on dénomme aussi "cul de sac". Il est assez large pour être utilisé comme cour urbaine par les enfants, sa largeur est moins importante que celle d'une rue. Pour ce qui est de l'entretien de cet espace, chaque habitant s'occupe du devant de son habitation.



HIERARCHIE DES ESPACES / MODES D'ACCESSIBILITE

Planche N°15



4/ Données démographiques

D'après l'enquête effectuée par l'URBA.Sétif en 1991, le nombre d'habitants recensés à "Kaâboub" cette année là, s'élevait à 5018 habitants répartis sur 856 ménages occupant près de 519 logements avec un total de pièces de 1812, donnant un taux d'occupation par logement (TOL) total de 10,3, et un taux d'occupation par pièce (TOP) total de 2,7.

Avec un taux d'accroissement démographique national d'environ 3,4%, la population du quartier sera de l'ordre de 6780 habitants en l'an 2000.

L'on peut déduire de ces chiffres, que le TOL ici paraît très fort par rapport au normal algérien qui est aux environs de 6 personnes/logement.

| Population 1991 | Logements | Pièces | Ménages | TOL | TOP | TML |
|-----------------|-----------|--------|---------|-------|------|------|
| 5018 | 519 | 1812 | 856 | 10,34 | 2,76 | 1,65 |

Source: Enquête Urba.Sétif, 1991.

La densité de logements par hectare est estimée à 20 logement/Ha, en tenant compte des terrains libres à l'intérieur du quartier. Par contre la densité des habitants par hectare, est de 185,8 hab./Ha à travers tout le quartier.

Depuis, et avec l'apparition du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et ou de constructions non conformes aux règles en vigueur, le quartier de "Kaâboub" a pu régulariser toutes les habitations qui ont été construites avant cette date, ce qui a été confirmé par le service technique de l'APC de Sétif.

1.5.2. Cité YAHIAOUI (ex Tandja)

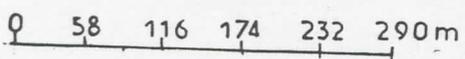
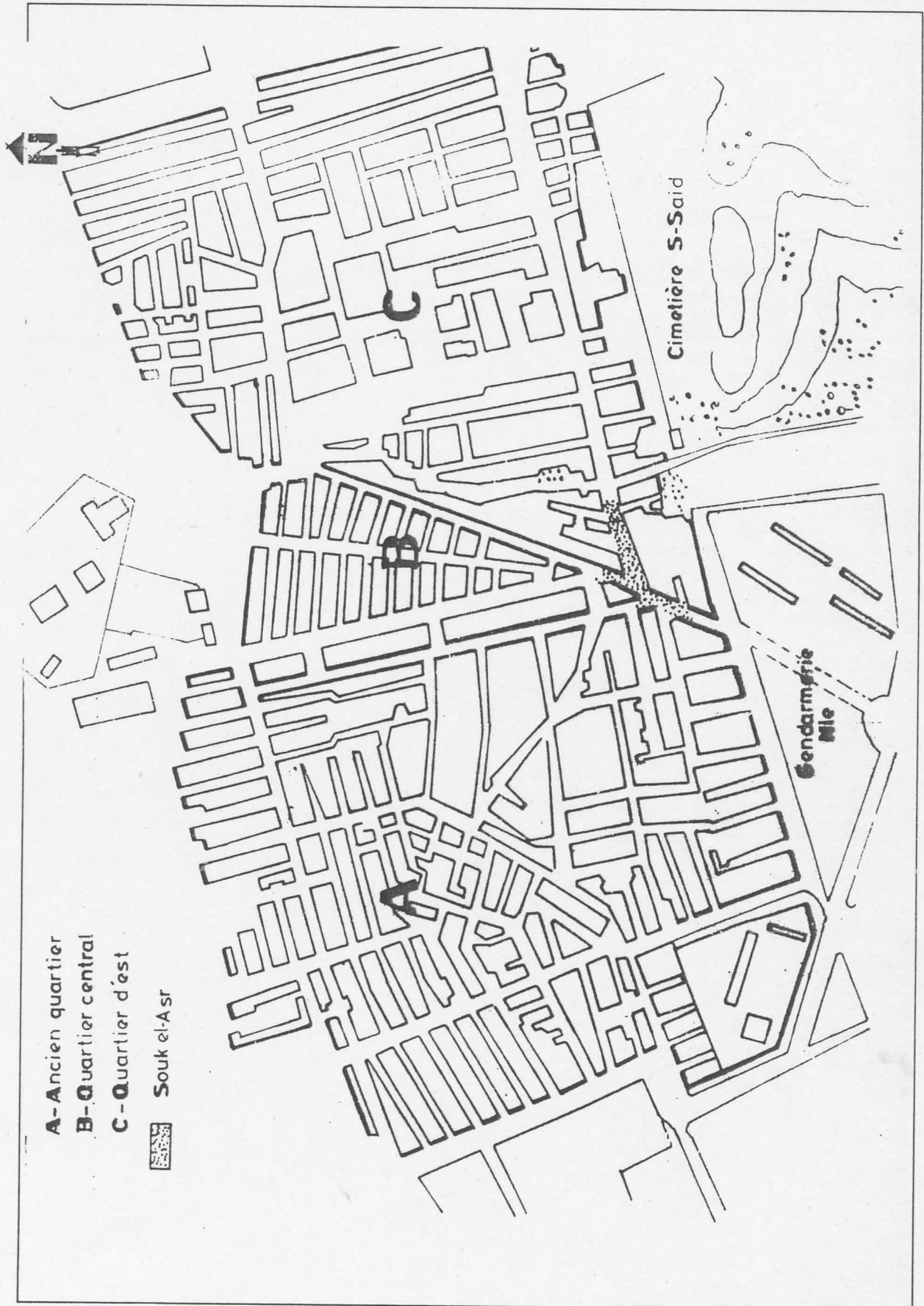
Un simple coup d'œil sur le plan de la ville de Sétif, fait ressortir la présence de cette cité imposante à la partie Nord-Est de la ville, une cité qui se compose essentiellement de trois quartiers séparés par des boulevards: l'ancien quartier, le quartier central et le quartier Est (le plus récent). (voir Planches 16 et 17)

De par l'uniformité de son tissu quasi dense, la cité possède une certaine démarcation spatiale vis-à-vis de la ville.

Dû à la présence d'un obstacle physique entre le centre ville et la cité, se matérialisant par la présence de la caserne de la gendarmerie nationale et le cimetière "Sidi Saïd", à l'état actuel, la cité souffre énormément d'un rejet par rapport au centre ville.

LES TROIS PRINCIPAUX QUARTIERS DE LA CITE

Planche N°17



1/ Situation de la cité

Sans plan, l'évolution du cadre bâti (la partie ancienne) de la cité, en l'occurrence des parties Ouest et centrale, s'est faite d'une façon improvisée.

Occupant la partie Nord-Est de la ville de Sétif, la cité est délimitée au Nord et à l'Est par la ZHUN (Zone d'habitations urbaines nouvelles), au Sud par la caserne de la gendarmerie nationale et le cimetière "Sidi Saïd" et à l'Ouest par la caserne de la protection civile.

La cité s'est caractérisée par un habitat individuel très dense concentré à l'Ouest et peu à l'Est et un appauvrissement en matière d'équipements publics.

Pour des raisons de sécurité, les français tenaient à ce que ce quartier du moment qu'il était destiné en sa totalité aux arabes, soit le plus loin possible de leurs quartiers, en le maintenant telle une cité de recasement.

Le site a été désigné pour contenir un élément "indésirable" autant que d'être constitué par sa délimitation. Au fait, il a été encerclé par le parc à fourrage, l'observatoire, les cimetières musulmans et catholiques, la caserne "Picard", autant d'éléments qui constituent la ville pour les vides qu'ils produisent entre eux et l'intramuros. Ces éléments qui permettent d'ordonner le tissu urbain du débordement de la ville au-delà de ses remparts, deviennent avec TANDJA, barrière qui permet de préserver la ville et surtout de contrôler les échanges entre ce quartier et le reste de la ville.⁶¹ (voir Planche 18)

2/ Historique de l'occupation de "Tandja"

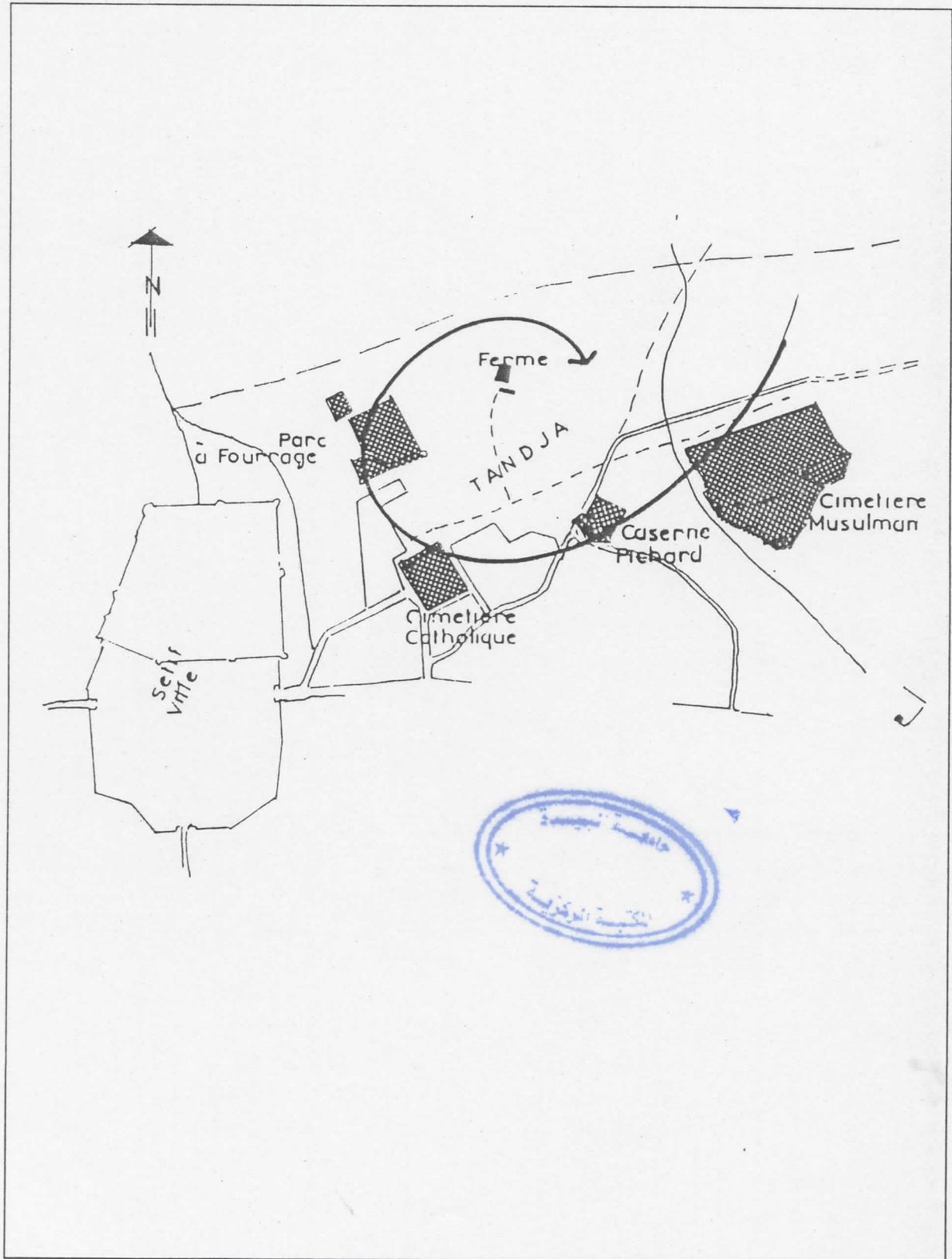
La détermination théorique du périmètre urbain de la ville de Sétif a été uniquement basée sur un plan cadastral relevé en 1850. Ce n'est que plus tard, en 1930, que les établissements "Danger de Paris" ont effectué un relevé topographique sur lequel étaient inclus dans le périmètre urbain de la ville, les terrains appartenant à monsieur Yahiaoui situés au Nord-Est de l'agglomération.

De par sa marginalisation, la stratégie du pouvoir colonial à ce temps guidé par une politique de destruction des campagnes, voyait en ce quartier comme réceptacle de l'exode rural.

⁶¹ N/eddine MADADI, "La raison de la façade entre la stratégie urbaine et l'implication architecturale à Sétif", thèse de Magistère, décembre 1995.

TANDJA / LES ELEMENTS PREEXISTANTS

Planche N°18



Source: N/eddine MADADI, "Tandja, op. Cit.61.

Jusqu'au 1^{er} juillet 1958 (voir Planche 19: Tandja 1956)

Le morcellement du domaine proprement dit a débuté en 1940. Les premières ventes ont été effectuées aux noms de Messieurs Gonzales et Cavalière, représentants de la société ouvrière sétifienne (S.O.S), et de monsieur Yahiaoui.

Ainsi fut créé le premier lotissement au Nord de la garde mobile (gendarmerie nationale aujourd'hui) d'une superficie avoisinant un hectare, en 1954 coïncidant avec le déclenchement de la guerre de libération nationale. Il portait le nom de "lotissement des policiers".

A l'époque, les quelques maisons implantées sur les terrains limitrophes, étaient considérées comme faisant partie de l'extra-muros. Les événements de la guerre à cette époque là, provoquèrent un afflux rapide des populations vers Sétif. Par la suite, la vente par parcelle s'est effectuée à un rythme accéléré par les consorts Yahiaoui Lahcène décédé en 1940.

Les terrains d'une superficie de près de 100 hectares appartenait en totalité à la famille Yahiaoui et à un colon Européen portant le nom de monsieur Pradelle. Les notaires virent rapidement le parti qu'ils tireraient des transactions, de telle sorte que le plan de morcellement couvrira rapidement les terrains disponibles.

Des architectes ainsi que des hommes d'affaires s'intéressèrent au développement de ce quartier excentrique qui a pris successivement pour noms: Cité des notaires, cité des architectes, cité Pradelle, cité Boireau, etc. pour se stabiliser enfin autour du nom génétique du cité Yahiaoui, qui fut lui-même donné à la S.A.S créée le 14 juillet 1958.

Du 1^{er} juillet 1958 au 1^{er} juillet 1959

Les constructions se développèrent avec un rythme accéléré en dégagant une physionomie propre à chaque quartier constituant la cité, chose qui a poussé le quartier de "Tandja" à se démarquer des autres parties de la cité telles: Parc à fourrage, Ferme Yahiaoui, Sidi Saïd et Rassidor (ruisseau d'or). Il fallait attendre le 1^{er} juillet 1959 pour que le quartier acquiert sa physionomie actuelle. Le découpage semble être guidé dans son élaboration par un urbanisme primitif, résultant du morcellement des notaires, qui lui donne des rues d'apparence rectiligne aux maisons sensiblement alignées. La municipalité de ce temps là a dû accepter "Tandja" dans ses murs, un fait qu'on peut vérifier avec la ceinture de la ville incluant ce dernier, avec le barbelé au mois de février de la même année.

TANDJA EN 1956

Planche N°19



Source: Archives municipales de Sétif.

Depuis, de nombreux problèmes se posent, on ne peut d'un seul coup, résorber un retard de plusieurs années en matière d'assainissement, d'équipements,... et surtout d'une politique d'urbanisme incohérente.

Du 1^{er} juillet 1959 au 1^{er} juillet 1960

Chapeautées par le secrétaire général de la préfecture de cette époque là, plusieurs séances de travail se sont tenues afin de définir une politique en matière d'urbanisme pour ce quartier.

La première décision était d'arrêter toute construction, une tâche qui a été confiée à la SAS pour application du moment qu'elle était en contact direct avec la population.

Dans la même politique, au cours de l'année 1960, deux architectes urbanistes CALSAT et VILI furent invités chacun à élaborer des propositions pour l'adoption d'un PUD (plan d'urbanisme directeur) pour la ville de Sétif. Le choix de la municipalité à ce temps était tombé sur le plan CALSAT, un plan qui demeure en application jusqu'à nos jours (le PUD de 1982 n'a été qu'une reconduction des grandes lignes de celui de 1960).

En l'occasion, CALSAT a écrit en 1960 a propos de la cité:

"...véritable cancer de la ville, la cité Yahiaoui, dont le début de la construction date de 1957, abritait en 1959 quelques 30.000 habitants tous musulmans ...,...construit sans plan, au jour le jour, le quartier en pleine expansion ne dispose d'aucune voirie, d'aucun réseau même élémentaire...

...les épidémies qui peuvent se développer dans cette cité...en font un véritable danger public pour l'ensemble de la région.

...la suppression des bidonvilles, y compris les constructions en dur de type "non européen" constitue la première tâche à réaliser.

En la même occasion toujours, il ajoute que:*...l'édification d'une habitation en matériaux solides, le soin mis à bien terminer une pièce avant de faire l'ensemble dans de moins bonnes conditions sont autant de réactions de petits propriétaires ... inviter les constructeurs et les édiles à envisager la poursuite du développement de la cité ... le souci majeur est d'éviter au maximum les démolitions ...*⁶²

D'une manière générale, le quartier a connu trois vagues de peuplement:

- La première vague de peuplement qu'a connu le quartier a été entre 1951 et 1954, elle a drainé une catégorie d'agriculteurs venus des douars proches abandonnant derrière eux une terre stérile et voyant en "Tandja" leur seul refuge pour une vie meilleure.

- La deuxième vague de peuplement coïncidait avec la période de la guerre de libération (1954-1962), une vague qui concernait les gens fuyant le bombardement des douars.

⁶² Rapport de la municipalité, septembre 1960, thèse de Magistère N/eddine MADADI, op. Cit.61.

• Le dernier grand peuplement a été réalisé après l'indépendance du pays, causé par l'exode rural, les gens voyaient en "Tandja" l'amélioration de leur vie.

Après ces trois vagues de peuplement qu'a connu le quartier, la densité de la population a été évalué en moyenne à 456 Hab./Ha en 1977, variant d'une région à une autre, il a atteint parfois les 800 Hab./Ha, faisant de lui le plus dense en comparaison avec d'autres quartiers de la ville.⁶³

3/ Typologie du quartier (voir Planche 20: Vue aérienne sur le quartier 1980)

De point de vue typologique, "Tandja" se compose de deux types de tissus enchevêtrés:

• l'un issu d'une trame orthogonale se retrouve sous forme d'îlots rectangulaires. (parties centrale et Est)

• l'autre, issu d'une trame irrégulière, il est formé d'îlots de grandes superficies caractérisés par une distribution en impasses. (partie Ouest: la plus ancienne)

Deux tissus qui ont malgré tout répondu à la même procédure de réalisation à savoir:

- * Plan de lotissement commandité par un des héritiers Yahiaoui à un technicien (architecte, géomètre,...), tout en respectant la réglementation en vigueur (respect d'un rapport entre surfaces parcellisées et surface de voiries, alignement de bâti, gabarit, existence de trottoir,...).
- * Approbation du plan par l'instance administrative.
- * Mise en vente des îlots à l'unité ou par ensemble.

⁶³ Salah BOUBALOUTA , thèse de Magistère sur TANDJA.

VUE AERIENNE SUR LE QUARTIER DE TANDJA

Planche N°20



Source: Institut National de Cartographie (I.N.C), Alger.

1.5.3. Centre "ABID Ali"

1/ Situation du centre (voir Planche 21)

"ABID Ali" se situe à environ 02 kilomètres au Sud-Ouest de la ville de Sétif, il est délimité:

⇒ A l'Est, par un chemin de wilaya menant à "EL Hachichia".

⇒ Au Nord, au Sud et à l'Ouest par des terres agricoles.

Le site présente des contraintes physiques et naturelles qui se résument à travers la présence des lignes électriques sillonnant le site du côté Nord et Est et le passage de l'oued "Bousselam" traversant le site en direction Nord-Sud.

Le centre "Abid Ali" est relié à la ville de Sétif (chef lieu de commune), par l'unique chemin de wilaya Sétif - El Hachichia.

2/ Occupation du sol actuelle

Le village ou le centre se caractérise essentiellement par un habitat individuel rural précaire qui s'est constitué autour de quelques constructions (ex fermes) de type colonial très vétustes près du moulin ERIAD.

L'occupation de ce site s'est faite d'une manière anarchique et spontanée.

3/ Superficie et relief du site

Le village s'étend sur une superficie de 12 hectares et se caractérise par une pente qui varie entre 4 et 5%.

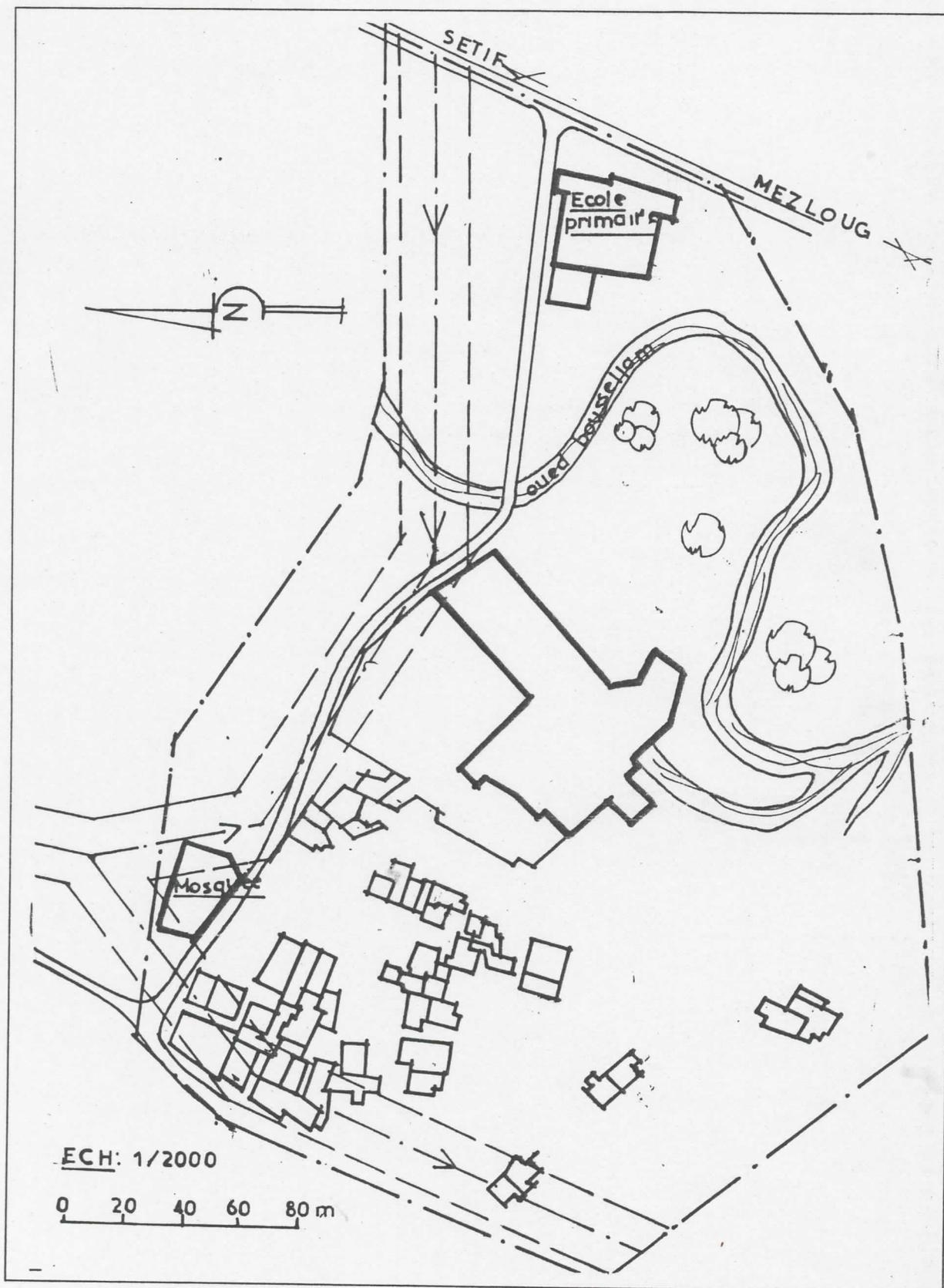
4/ Situation démographique globale

| | |
|--|-------------------|
| • Nombre de logements | :80 logements. |
| • Nombre de ménages | :103 ménages. |
| • Nombre d'habitants | :602 habitants. |
| • Nombre de pièces | :168 pièces. |
| • Surface totale du centre | :12 hectares. |
| • Densité habitant/Hectare | :50,16 Hab./Ha. |
| • Taux d'occupation par logement (TOL) | :9,12 pers/logt. |
| • Taux d'occupation par pièce (TOP) | :3,58 pers/pièce. |

Source: Enquête URBA.Sétif 1991.

ABID ALI / ETAT ACTUEL

Planche N°21



Source: URBA-Sétif, 1991.

5/ Analyse typologique et morphologique du centre

Se joignant à d'autres villages périphériques, à savoir "Chouf El K'ded", "Cheikh Laïfa", "Ain Trick", "El Hassi",..., le centre "Abid Ali" est considéré comme l'un des satellites qui ceignent la ville de Sétif (chef lieu de commune).

Résultat d'une formation spontanée, le village n'obéit à aucune structure ordonnée réglementaire. L'accessibilité aux différentes constructions se fait à partir d'une voie bitumée périphérique ceinturant le village reliant les ruelles et impasses qui s'imbriquent avec le bâti, offrant ainsi un parcours sinueux et intime permettant l'accès aux différentes constructions.

Le village est constitué de 66 constructions d'un seul niveau, d'un moulin opérationnel et d'une vieille ferme très précaire. (Source: URBA.SE, 1991)

Pour ce qui est des équipements, le centre "Abid Ali" est dépourvu d'équipements à grande envergure, seules une mosquée et une école de 07 classes d'un effectif de 307 élèves, existent pour dispenser leurs services aux habitants. Cette situation incite la population du centre à se déplacer vers la ville de Sétif pour jouir de ses infrastructures.

De point de vue utilisation de matériaux, et vu de l'extérieur, le centre se constitue de deux types de constructions:

- Pour les vieilles constructions, les murs sont en pierre non crépies et les toits en charpente en bois couvertes de tuiles rouges.
- Pour les nouvelles constructions (les plus récentes), les murs sont en parpaing non crépis et les toits en tuiles ou en amiante de ciment.

*** Typologie dominante**

Le bâti apparaît sous forme de "L" ou de "U", l'accès se fait directement à la cour située au devant de la parcelle. Les façades sont opaques, toutes les ouvertures sont orientées vers l'intérieur de la parcelle.

A travers tout le village, et selon l'enquête qui a été menée par l'URBA.Sétif en 1991, seules 03 constructions possèdent des garages, d'où la possession de la voiture devient un luxe pour les habitants.

*** Existence d'équipements internes**

Le village " Abid Ali" est dépourvu de réseau d'assainissement et d'alimentation en eau potable (AEP), l'approvisionnement en eau se fait à partir des fontaines publiques reliées à la conduite issue de la station de pompage.

6/ Processus de formation du village

En se basant sur les plans de l'état actuel, les résultats de l'enquête et les témoignages des habitants du centre, le village s'est formé après l'installation d'un

moulin à proximité de l'oued par un colon (Mr DUREAU) et une ferme portant son nom, lors de l'époque coloniale. Depuis, cette région a connu une immigration massive de gens venant de différents endroits à la recherche d'un emploi et d'un logis, une situation qui s'est aggravée après l'indépendance avec l'arrivée des ruraux.

* Origine des familles

| ORIGINE | M'sila/sidi aissa | Khelfoun | Sétif | El Eulma | Autres |
|---------|-------------------|----------|-------|----------|--------|
| Nombre | 37 | 10 | 14 | 04 | 01 |

Source: Enquête URBA.Sétif 1991

* Période d'installation

| PERIODE | Avant 1962 | 1962-1972 | 1972-1982 | Après 1982 | TOTAL |
|---------|------------|-----------|-----------|------------|-------|
| Nombre | 41 | 16 | 02 | 01 | 60 |
| % | 68,34 | 26,66 | 3,34 | 1,66 | 100 |

Source: Enquête URBA.Sétif 1991.

Ce qu'on peut déduire de ces chiffres, c'est que la majorité, environ 70% des familles se sont installées avant 1962.

* Etat des constructions

| ETAT | Bon état | Etat moyen | Mauvais état | TOTAL |
|--------|----------|------------|--------------|-------|
| Nombre | 06 | 19 | 35 | 60 |
| % | 10 | 31,66 | 58,34 | 100 |

Source: Enquête URBA.Sétif 1991.

Les chiffres de ce tableau nous fait remarquer qu'il existe un fort pourcentage de constructions en mauvais état dû à l'ancienneté de la période d'installation.

* Situation socio-économique

| Secteur d'activité | B.T.P | Industrie | Biens/ Serv | Agriculture | Chômage | Retraités |
|--------------------|-------|-----------|-------------|-------------|---------|-----------|
| Nombre | 04 | 26 | 12 | 09 | 09 | 12 |
| % | 5,56 | 36,10 | 16,67 | 12,50 | 12,50 | 16,67 |

Source: Enquête URBA.Sétif 1991.

Le niveau socio-économique de la population résidente comme nous le montre les chiffres du tableau ci-dessus, apparaît d'un niveau social moyen.

* Lieu de travail

| LIEU DU TRAVAIL | SETIF | ABID ALI | TOTAL |
|-----------------|-------|----------|-------|
| Nombre | 15 | 34 | 49 |
| % | 30,61 | 69,39 | 100 |

Source: Enquête URBA.Sétif 1991.

Sur les 49 personnes constituant la population occupée, 34 personnes occupent et activent au niveau du centre "Abid Ali" et 15 se déplacent quotidiennement à Sétif en plus des étudiants et lycéens.

Conclusion

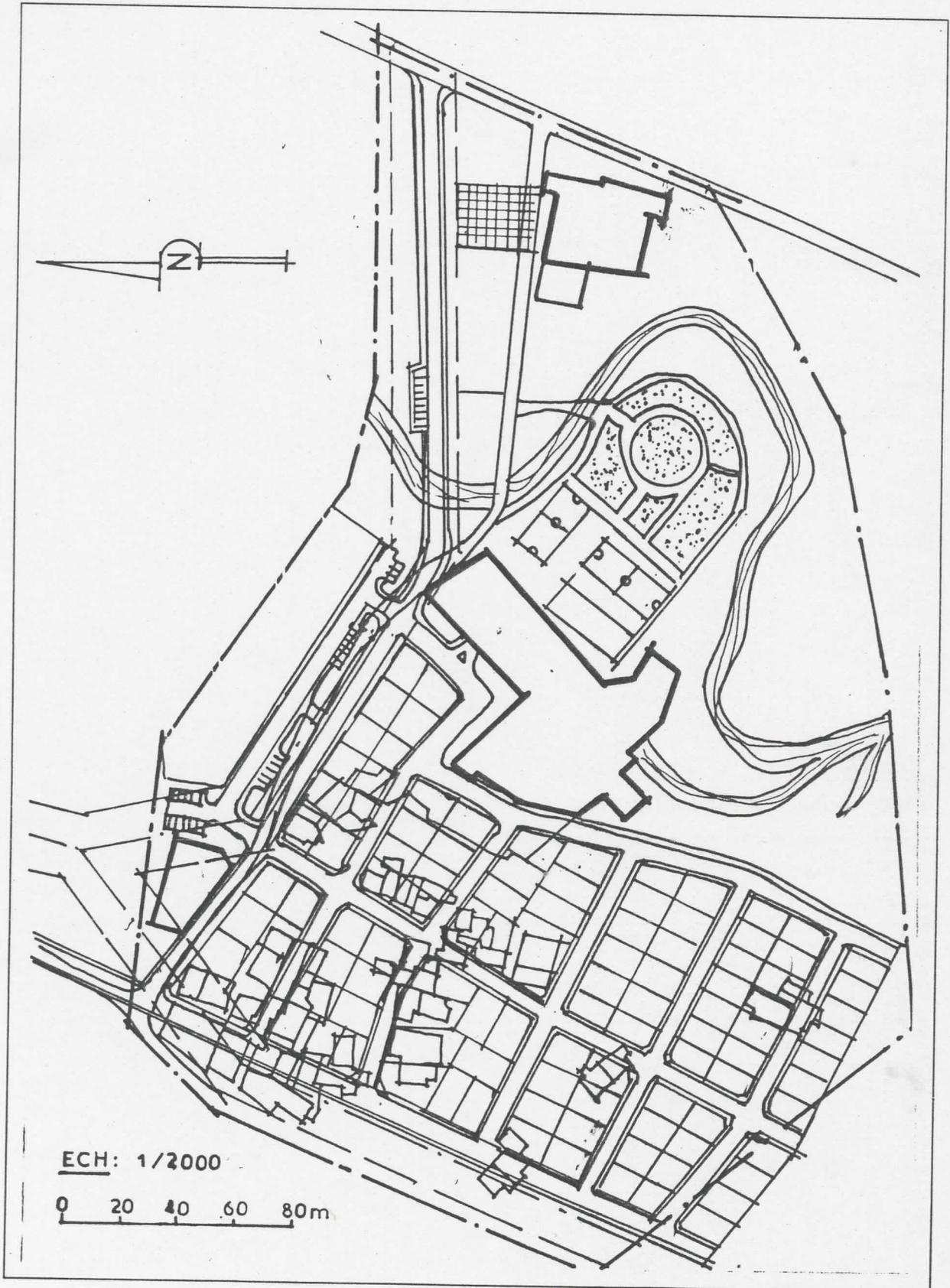
Dans la même politique de régularisation des regroupements d'habitat spontané, le centre "Abid Ali" a bénéficié d'un projet d'étude de restructuration, une intervention qui a touché tout le village (le tissu urbain). C'est une opération qui consistait en:

- ⇒ Découpage de la zone d'habitat en îlots plus ou moins réguliers, composés de lots contenant les constructions existantes. Lors de cette première opération, le travail consistait à faire intégrer toute construction existante dans un lot régulier en essayant de limiter au maximum les démolitions.
- ⇒ Apport de réseaux divers (auparavant inexistantes), en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité des habitants.
- ⇒ Apport d'équipements nécessaires aux habitants.
- ⇒ Création d'un système de voirie permettant une circulation cohérente (fluide) à l'intérieur du tissu.

Après intervention sur le tissu urbain existant par l'organisme technique (URBA.SE) en 1991, l'aménagement retenu après concertation, a donné la proposition suivante: selon l'état du bâti des 60 constructions existantes, 47 constructions sont à démolir, 13 constructions sont à préserver et 99 lots de terrain sont à créer. En conclusion, après intervention le village aura un total de 112 constructions. (voir planche 22: Proposition retenue, variante 2).

PLAN DE RESTRUCTURATION DE ABID ALI / Variante Retenue

Planche N°22



Source: URBA.Sétif, 1991.

1.5.4. Centre "EL HASSI"

1/ Situation du village (voir Planche 23)

"EL HASSI" est un petit village qui se situe à environ 3,5km à l'Est de la ville de Sétif, sur un axe routier très important, la RN5. Il est délimité:

- Au Nord, par la RN5, reliant Sétif à Constantine.
- A l'Est, par le siège social de l'ENGEURAR et le dépôt de gaz butane (NAFTAL).
- Au Sud, par des terres agricoles.
- A l'Ouest, par des terres agricoles et le siège social de l'ENPEC au Nord-Ouest du village.

Compte tenu de l'état physique du site, "El Hassi" occupe une situation stratégique (longeant la RN5 sur le coté Sud) quant à son développement économique.

2/ Genèse du village

Le village d'El Hassi est d'origine agricole (rural), le site était au départ composé de jardins potagers exploités par 04 à 05 familles faisant fonction d'agriculteur.

Après l'indépendance de l'Algérie et par sa position stratégique vis-à-vis de la ville de Sétif et de l'important axe routier RN5 reliant Sétif à Constantine, le site s'est devenu un point d'attrait pour plusieurs autres familles d'origine rural.

Il a fallu attendre l'année 1984 pour que le village a doublé son effectif d'habitations qui n'excédait pas la soixantaine pour atteindre les 120 habitations avec l'arrivée d'une importante vague constituée exactement de 57 ménages tous issus de la même famille (BERARMA) originaires des terres expropriées par l'Etat au profit du projet de la cité des 1014 logements implanté à la partie Est de la ville de Sétif en 1984. En ce temps, ce petit lotissement constitué de 57 ménages rentrait dans le cadre de la politique de l'auto-construction, l'Etat leur a offert le lot de terrain et les matériaux de construction pour édifier leur propre maison.

En 1991, le village s'est vu doter d'un nouveau lotissement de 107 lots à sa partie Ouest, les bénéficiaires étaient originaires de la commune de Sétif. Aujourd'hui, le lotissement est à moitié habité pour cause de non achèvement des travaux.

En 1994, une coopérative composée de 192 coopérants appartenant à l'OAIC de Sétif fut implantée en forme de "L" à la partie Sud du village, les travaux sont en cours de réalisation.

Enfin, et de source bien informée des habitants d'El Hassi, récemment, une autre coopérative appartenant cette fois-ci au ministère de la justice composée d'environ une soixantaine de coopérants, s'est accaparée du terrain en forme de bande qui se trouvait

à la partie Nord du village longeant la RN5, destiné auparavant à un ensemble d'habitations type semi-collectif avec Rez de chaussée commercial n'excédant pas R+2, la barre qui devait constituer la façade Nord du village d'après l'étude faite par l'ex BEET/WS en 1992.

Devant un tel changement, une question cruciale se pose quant à l'intérêt dans l'élaboration des études de grande envergure destinées à rectifier l'existant et de planifier le futur si elles ne seront pas prises en considération d'une manière sérieuse.

3/ Occupation du sol

D'une façon générale, le village se compose de deux types de constructions, un type vétuste (objet d'étude) à un seul niveau (RDC) implanté d'une manière anarchique à travers le site sans aucune nature juridique; et un autre type plus récent, localisé au niveau du nouveau lotissement en voie de réalisation.

En plus des 228 habitations existantes recensées dont 107 en cours de réalisation au niveau du lotissement d'"El Hassi", on note la présence de deux équipements collectifs, une école primaire de 06 classes et une mosquée, deux sièges d'entreprises en l'occurrence, l'ENPEC et l'ENGEURAR occupant respectivement des superficies de 19.833 m² et 83.440 m² et enfin un dépôt de gaz butane (NAFTAL) situé à la périphérie Est du village.

Pour subvenir aux besoins des habitants, il existe aussi 04 commerces intégrés dans les habitations dont 02 épiceries, 01 quatre saisons et un marchand de fruits et légumes.

4/ Données socio-économiques⁶⁴

- Nombre de logements :228 logements dont 54 sont en cours de réalisation (non encore habités).
- Nombre de ménages :161 ménages dont 57 appartenant à une seule famille: BERARMA.
- Nombre d'habitants :947 habitants dont 66% sont des enfants.
- Superficie du village :22,77 hectares.
- Densité Habitant / Ha :41,58 hab./ha.
- Nombre de pièces :435 pièces.
- Taux d'occupation par logement (TOL) :9,37 personnes / logement. (fort)
- Taux d'occupation par pièce (TOP) :2,17 personnes / pièce.

5/ Etat des constructions

D'après l'enquête effectuée par le bureau d'études BEET/WSétif en 1992, l'état du bâti a été classé en trois catégories:

⁶⁴ Source: Enquête BEET/WSétif, 1992.

a) Construction en bon état: (ossature en béton armé)

En majorité issues de l'auto-construction, elles appartiennent à un type d'habitat localisé au niveau du village (dont 57 maisons appartenant à la famille BERARMA installées en 1984). Ce sont généralement des constructions qui ont plus ou moins respecté les règles d'urbanisme en matière d'alignement et de présence de réseaux divers.

A part 05 habitations qui sont édifiées à R+1 (Rez de chaussée avec un étage), 72 habitations sont avec un seul niveau (RDC).

b) Construction en état moyen

Moins récentes que celles de la première catégorie, elles sont au nombre de 09 constructions, toutes édifiées à un seul niveau avec les murs en pierre et la toiture en tuile.

c) Construction vétuste

Ayant l'aspect des constructions de bidonvilles, elles sont au nombre d'une vingtaine de constructions qui ont été édifiées d'une façon provisoire, elles peuvent appartenir à un type de construction intermédiaire entre le rural et l'urbain. Couvertes généralement en plaques d'amiante de ciment ou en tôle ondulée, elles sont très insalubres (sales) et insécurisantes pour leurs occupants menaçant parfois ruine.

6/ Existence de V.R.D (voirie et réseaux divers)

• **Voirie**

En dehors de la seule voie goudronnée en très mauvais état desservant le centre du village, le reste apparaît sous forme de voies en terre battue dépourvues de trottoirs, impraticables pendant la saison hivernale.

Mal étudié, l'accès principal au village depuis la RN5, devient aujourd'hui un danger permanent pour les habitants.

• **Assainissement et Alimentation en eau potable**

Le problème d'assainissement du village ne se pose pas, car toutes les habitations y compris les plus vétustes avantagées par la morphologie du site, sont raccordées à un réseau qui déverse dans un oued situé au Sud du village à l'air libre (à ciel ouvert).

Par contre pour ce qui est de l'alimentation en eau potable, le village est alimenté d'une manière anarchique, le branchement se faisait au fur et à mesure que le village s'étalait, d'où on note aucune planification préalable dans ce domaine.

• **Gaz et Electricité**

Quoique le village est très proche de la ville de Sétif, L'alimentation en gaz propane est toujours inexistante, il est remplacé par le gaz butane.

Tout contrairement à d'autres villages limitrophes de la ville de Sétif, les habitants d'El Hassi n'éprouvent aucune difficulté pour s'y approvisionner pour cause de l'existence d'un dépôt de gaz tout proche pour ne pas dire au sein même du village, la raison qui a peut être fermé les yeux des autorités pour un éventuel projet d'alimentation en gaz propane.

Par conséquent, l'électricité est raccordée à toute habitation à partir de deux postes transformateurs de courant de 100 Kva chacun.

Conclusion

Récemment, le village d'El Hassi a bénéficié d'un projet d'étude de restructuration. Le projet prévoyait deux types d'interventions, à court et à moyen terme:

1/ *A court terme*, le travail consistait en la rectification du tracé du village et le relier au nouveau lotissement (107 lots), l'opération nécessitera des démolitions surtout des constructions vétustes pouvant gêner le passage des voies de desserte ou dans l'alignement des habitations. Dans cette première étape de travail qui visait la relation de l'ancien village avec le nouveau lotissement, on note la présence du siège social de l'ENPEC qui peut être un obstacle quant à la réussite entière de cette opération.

Toujours à court terme, le projet prévoyait aussi la restructuration particulière de la partie Nord du village donnant sur la RN5, en proposant des petits immeubles type R+2 avec Rez de chaussée commercial.

Enfin de compte, le projet prévoyait aussi la densification du tissu existant en comblant le vide soit par des espaces verts aménagés, soit par des équipements d'accompagnement nécessaires pour les habitants, tels un centre de santé, une antenne administrative, une maison de jeunes, des commerces, etc.

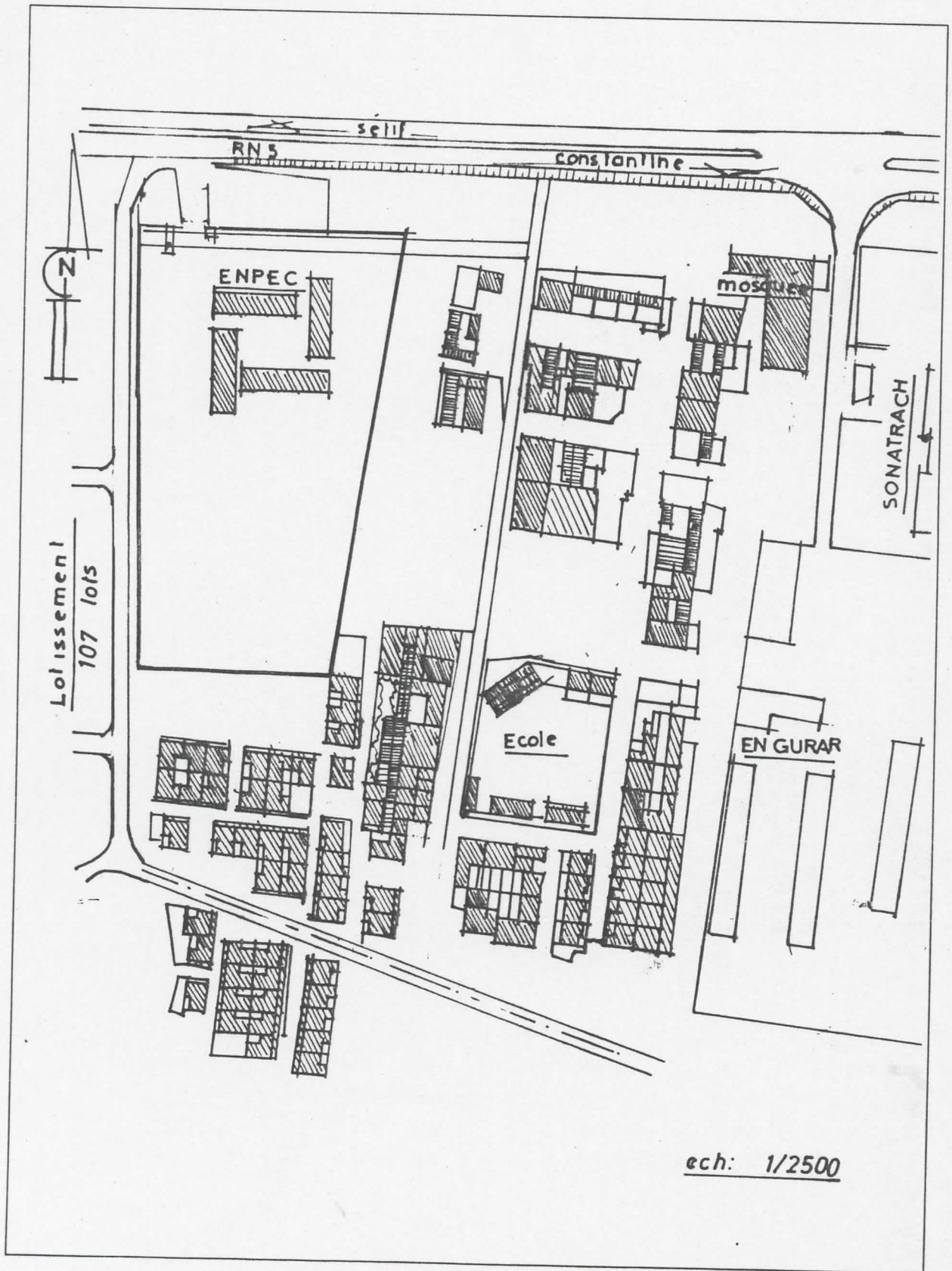
2/ *A moyen terme*, l'intervention s'orientera vers les assiettes de terrain occupées actuellement par l'ENGEURAR et le dépôt de gaz (NAFTAL) dont l'activité industrielle peut nuire à la vie quotidienne des habitants du village.

Actuellement, ces deux entreprises sus-citées occupent une situation stratégique quant au développement et à l'extension du village dans la direction Est, d'où leur déplacement vers un autre site devient incontestable.

En résumé, et d'après toujours l'étude établie par le BEET/WS en 1992, il ressort qu'une vingtaine de constructions vétustes présentant un danger pour leurs occupants, seront appelées à être démolies totalement et remplacées par d'autres plus sécurisantes. Différemment à cette catégorie de constructions, celles qui sont en bon état présentant un défaut d'alignement, et dans le but de les conserver, les démolitions toucheront uniquement les cours et les jardins.

SITUATION D'EL HASSI

Planche N°23



Source: BEET/Wsétif, 1992.

1.5.5. "CHOUF EL K'DED"

Dans ses prévisions, le PDAU de la commune de Sétif a affecté au plateau de "Chouf El K'ded" dont fait partie le village objet d'étude, une fonction de centre secondaire qui devrait accueillir dans le futur près de 50.000 habitants. A cet effet, il a été procédé à un découpage du site d'une superficie de près de 540 Hectares en plusieurs périmètres de plans d'occupation des sols incluant les terrains vagues et le tissu existant respectivement pour des interventions d'aménagement et de rénovation urbaine.

1/ Site et situation du village (voir planche 24)

Situé à environ 2,5 km à l'Ouest de l'agglomération de la ville de Sétif, le village de "Chouf El Kded" s'étend sur une superficie de près de 135 ha représentant le quart de l'ensemble d'un plateau de terrains domaniaux constituant un site stratégique par rapport à un réseau de communication important en l'occurrence la RN9 et la RN5.

Occupant le flanc Ouest du versant de la vallée de l'oued Bousselam orientée Nord Sud, le plateau comporte un talweg important scindant la localité en deux zones distinctes.

En effet, le plateau de "Chouf El K'ded" se constitue de trois tissus semi urbains; le village d'El Bez, Mechtat Ouled H'chiche et le village de Chouf El K'ded (objet d'étude).

Le village de Chouf El K'ded est délimité:

- Au Nord par une route menant vers le village Cheikh Laïfa (ex Fermatou).
- Au Sud par des terres agricoles et un peu plus loin, par le village d'El Bez et la RN5.
- A l'Est par la zone inondable de l'oued Bousselam.
- A l'Ouest par Djebel Bendemagh.

2/ Relief et Climat

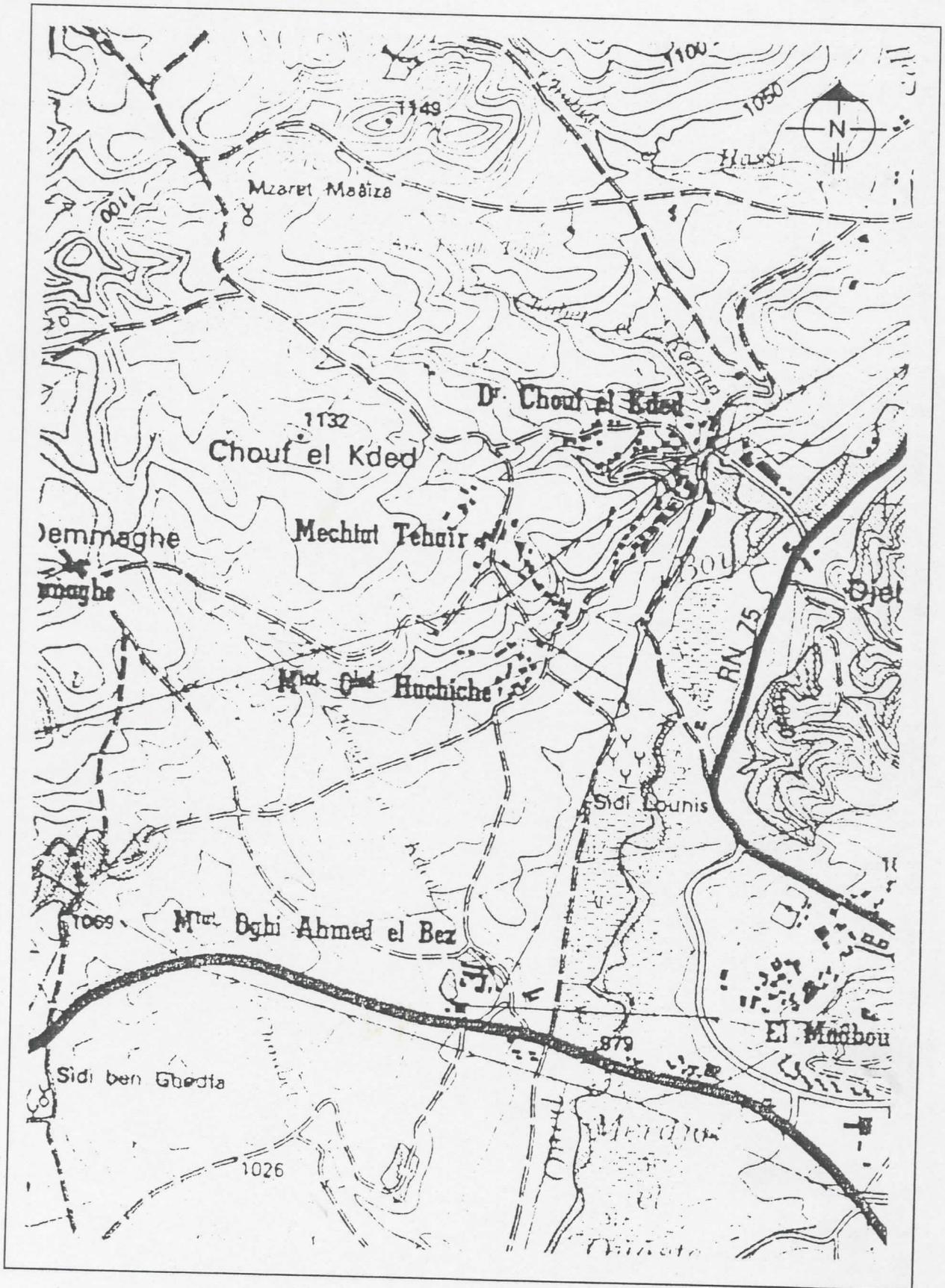
Le site du village fait partie d'un plateau surplombant la vallée d'oued Bousselam ayant une altitude moyenne de 1000m.

Morphologiquement accidenté dans sa partie Nord et Nord-Ouest et relativement plat au Sud et vers l'Est, le long de l'oued Bousselam, le plateau est sillonné d'Est en Ouest par des cours d'eau rendant le terrain dissèque.

En ce qui concerne le climat, comme c'est le cas pour toute la région de Sétif, le village se situe dans une région dont les données climatiques sont méditerranéennes, se spécifiant par un hiver froid et un été chaud et sec.

SITUATION DE CHOUF EL K'DED

Planche N°24



ECH: 1/25 000

0 250 500 750 1000 1250m

Source: I.N.C, Alger.

3/ Données socio-économiques

a) Démographie

Lors du recensement de 1987, le village de Chouf El K'ded a enregistré près de 1399 habitants, chiffre qui a passé à plus de 1800 habitants en 1994 (donnée PDAU) avec un taux d'accroissement global moyen avoisinant les 3,30% et à 3200 habitants en 1995 selon une étude faite par l'ENET, avec un accroissement brut de 1400 habitants en une seule année, pour arriver enfin en 1997 à un chiffre de 4190 habitants selon le RGPH de 1997 effectué sur la localité de Chouf El K'ded et Ouled H'chiche.

Ainsi l'essor démographique démesurément conséquent qui s'est produit en un laps de trois années (1994-1997) n'a été qu'un simple résultat des mouvements migratoires effectués en cette période là. Un phénomène qu'on peut expliquer à travers certains facteurs:

- La proximité de l'agglomération de la ville de Sétif et de son centre ville.
- L'absence du contrôle de la construction illicite.
- L'existence des moyens de transport le reliant au centre ville.
- L'existence d'emplois au niveau du plateau par la présence des exploitations agricoles et des unités industrielles telles: l'ERAD, la carrière d'extraction de l'argile de la briqueterie et un peu plus loin, l'ONAMA.

b) Analyse socio-économique

D'après une enquête sociologique élaborée à partir d'un échantillon sur la population de la localité de Chouf El K'ded par le BEET/WS, l'analyse des résultats du dépouillement a révélé:

- Une diversité dans l'origine et la provenance des groupes sociaux vivant dans cette localité, avec une prédominance d'origine sétifienne (près de 50%), devançant de loin d'autres origines (M'sila, Boussaâda, Bougaâ, El Ouricia, Ain El Kébira et Amoucha) qui en les regroupant, représentent l'autre moitié de la population.
- Si dans le passé la grande famille composée de plusieurs couples mariés, était gouvernée par le grand-père, de nos jours et depuis l'éclatement de la famille nucléaire, les gens préfèrent vivre individuellement, l'enquête nous a révélé que la famille composée ou la famille nucléaire ne représente aujourd'hui que le ¼ de l'ensemble de la population, la majorité des familles vivent en couples simples.
- La taille moyenne de la famille qui correspond souvent au TOL; compte 10 personnes avec un TOP de 2,97 personnes par pièce.

- Une structure d'âge de prédominance jeune caractérisée en majorité par une catégorie de moins de 25 ans.
- Une scolarisation générale pour les enfants de moins de 11 ans, un taux qui se régresse au fur et à mesure qu'on monte dans l'âge.
- Les relations sociales sont régies par l'aspect tribal, c'est le lien de parenté qui dicte les regroupements sociaux. Ces relations deviennent réduites pour les zones d'habitat éparses d'où les origines des familles sont diversifiées.
- Une activité économique réduite relevant des secteurs:
 - *Primaire*, par la présence de certaines exploitations agricoles individuelles et collectives.
 - *Secondaire*, par l'existence des unités industrielles locales dans les environs telles: l'ONAMA, ERIAD et la briqueterie.
 - *Tertiaire*, orienté surtout vers la ville de Sétif.

Tableau des catégories socio-professionnelles

| Fonctionnaire | O.S | Retraité | Agent de sécurité | S.P | E.S.Q.P | F.Q.P |
|--|--------|----------|-------------------|-------|---------|--------|
| 17 | 12 | 15 | 06 | 04 | 17 | 15 |
| 19,76% | 13,95% | 17,44% | 6,97% | 4,65% | 19,76% | 17,43% |
| O.S: Ouvrier salarié - S.P: Sans profession - E.S.Q.P: Employer sans qualification professionnelle - E.Q.P: Employer avec qualification professionnelle. | | | | | | |

Source: enquête BEET/WS.1997.

Ce qu'on peut déduire de ce tableau, c'est que "Chouf El K'ded" est en grande partie composé d'une population de classe moyenne (employers, fonctionnaires, ouvriers,...) dont près de 46% exercent sur les lieux ou dans les environs.

Conclusion

A l'exception du centre Abid Ali qui s'est formé à la partie Ouest de la ville de Sétif près d'un moulin, le village de Ain Trick plus loin au Sud dont la création peut-être liée à son rapprochement de la zone industrielle de la ville et le centre d'El Hassi sur l'axe mécanique Est-Ouest (RN5) dont le développement revenait à l'arrivée de la grande famille Berarma (57 ménages) expropriée de ses terres; le reste des zones de regroupement d'habitat spontané au nombre de six, se sont vues appropriées toute la ceinture Nord de la ville. La cause de cette concentration se justifie principalement par la disponibilité des terres appartenant à des privés et d'autres non exploitées par l'Etat.

Chapitre II: ETUDE DE LA POPULATION DES QUARTIERS ETUDIES

Introduction

L'étude de la population est capitale pour la compréhension des problèmes de l'habitat, car la diversité morphologique en particulier dans les pays du tiers monde, ne reflète pas toujours la situation socio-économique de la population qui y habite. Donc, on ne peut comprendre les problèmes liés à l'habitat à partir du cadre bâti uniquement.

Dans cette étude de la population, on prêtera une attention particulière quant à l'analyse du processus migratoire (origines géographiques et périodes d'installation des familles) et son impact sur le développement de l'habitat spontané à Sétif. Ceci nous amènera à se poser la question suivante: Est-ce que la crise de l'habitat que vit le pays et le développement de l'habitat spontané sont liés à un facteur externe qui est l'exode rural ou au contraire, à une dynamique interne à la ville?

Par la suite, au cours de ce chapitre, on étudiera les caractéristiques socio-économiques des habitants, on essayera de voir s'il existe une parfaite corrélation entre le type d'habitat étudié et son contenu humain. Ce type d'habitat produit représente-t-il un choix économique et social pour ses habitants? offre-t-il des solutions spécifiques à des situations spécifiques? ou alors, tout simplement, n'est qu'un produit de la crise, que les habitants ont approprié.

II.1. Origine géographique et processus migratoire: De l'exode rural à la mobilité intra-urbaine.

II.1.1. *Périodes d'installation de la population: Trois événements, quatre périodes.*

A travers l'étude effectuée sur les différentes concentrations de l'habitat spontané à Sétif, et selon l'intensité et la nature du flux migratoire, nous avons pu déceler quatre périodes différentes marquées par trois événements importants:

1. Les plus anciennes installations remontent au début des années 1940, un mouvement de faible intensité qui n'a pas gêné les rapports établis entre la ville et la campagne à ce temps là. Ces installations concernaient beaucoup plus les quartiers Yahiaoui et Kaâboub.
2. Après la pose enregistrée en 1951, 1952 et 1953; dès 1954 (période coïncidant avec de déclenchement de la guerre de libération), la migration a pris un nouveau rythme pour atteindre son cap historique entre 1956-1958,

d'où la poursuite dans la formation du plus grand quartier spontané à Sétif, en l'occurrence: quartier Yahiaoui et Kaâboub et la naissance de Abid Ali.

3. La troisième période qui correspondait à la décennie post-coloniale, a connu d'une façon générale, une légère baisse dans l'intensité du flux migratoire surtout avec l'arrêt de l'accueil des familles venues de l'extérieur du quartier. Quoique la situation diffère d'un quartier à un autre, les quartiers de Yahiaoui, Kaâboub et Cheikh Laïfa n'ont pas cessé de recevoir des nouveaux arrivants mais avec un rythme moindre.
4. Durant la quatrième période qui correspondait à la décennie 1974-1984, la migration a été marquée par les grandes réformes foncières du début des années 1970 et les différents plans de développement qui se sont succédés. Kaâboub, Chouf El K'ded et à un degré moindre El Hassi, étaient les trois principaux sites ciblés par les migrants venus des environs, atteignant de la sorte le top de la densification de leurs tissus.

II.1.2. *Origine géographique des familles*

Le but recherché à travers cette partie du travail réside dans le lien qui pouvait exister entre le développement du type d'habitat étudié et l'origine géographique de ses occupants qui à leur tour, pouvaient être des ruraux ou des citadins (migration interne ou externe).

1/ Un recrutement obéissant aux limites de la wilaya

D'après les différentes enquêtes effectuées sur les différentes zones d'habitat spontané existantes au niveau de la ville de Sétif, et en se basant sur les limites administratives en vigueur jusqu'à 1984, l'origine géographique des habitants de ces dernières pourrait être de trois ordres, du plus proche au plus loin:

- Communal (dans ce cas, les migrants seraient issus de la commune de Sétif).
- Départemental (résidant dans la wilaya).
- Extra départemental (résidant dans d'autres wilayates environnantes).

Deux remarques essentielles se dégagent de cette classification:

1. l'aire de recrutement des migrants ne dépasse pas un rayon de 100 km, obéissant de la sorte aux anciennes limites de la wilaya de Sétif même d'avant 1974.
2. le type le plus répandu à travers les quartiers étudiés serait d'ordre communal avec plus de 50% de familles d'origine sétifiennne.

Le quartier peut être occupé en premier lieu, par des familles originaires de la ville de Sétif qui par manque d'espace ou dans l'incapacité de se procurer un terrain à bâtir dans un lotissement légal, se sont orientés vers l'informel (une migration interne); comme par des familles en provenance des villages environnants correspondant à la

commune de Sétif et les communes voisines; ou enfin à un degré moindre, par des familles d'origine départemental (une migration externe).

Se basant sur les données des différentes enquêtes, ce constat se généralise à travers l'ensemble des quartiers étudiés y compris "Gaoua" (un cas non étudié situé à environ 04 km au Nord-Ouest de la ville de Sétif regroupant près de 54 habitations illicites), et à l'exception Abid Ali qui abrite une population à majorité (56%) originaire de Sidi Aïssa, wilaya de M'sila (à environ 80 km de la ville de Sétif).

Généralement, le quartier s'il n'est pas sollicité par des familles originaires de la ville, il devient une aire de recrutement pour les familles issues des villages environnants se trouvant sur le même axe en s'éloignant de la ville de Sétif, une hypothèse qu'on peut vérifier d'ailleurs à travers les cas de Kaâboub, la cité Yahiaoui et un peu plus loin Cheikh Laïfa (situés à la périphérie Nord de la ville) qui abritent des familles en majorité originaires des villages Nord et Ouest de la wilaya de Sétif tels: Ain El Kébira (30 km), Bougaâ (42 km), Ain Roua (31 km), Amoucha (20 km); ou du côté Sud-Ouest de la ville avec l'exemple de Abid Ali, qui est habité par des familles en majorité originaires de la wilaya de M'sila (Sidi Aïssa) qui se situe à plus de 60 km dans la direction Sud-Ouest de la ville de Sétif.

Les limites administratives jouent donc à terme un rôle non négligeable dans l'orientation et la canalisation des flux migratoires et en particulier d'origine migratoire.

Les migrations inter-urbaines quant à elles sont limitées et obéissent beaucoup plus aux facteurs économiques.

2/ Une mobilité intra-urbaine importante

Les familles originaires de Sétif représentent plus de 50% de l'ensemble des quartiers étudiés. Avant leur saturation et par ordre d'ancienneté, les quartiers qui étaient sollicités par la migration interne étaient: La cité Yahiaoui, suivi par Kaâboub, Cheikh Laïfa (cas non étudié), El Hassi et enfin plus récemment et plus loin Chouf El K'ded.

Généralement ce sont des familles qui habitaient des bâtiments collectifs européens exigus, des haras délabrés situés en plein centre ville ou tout simplement les bidonvilles qui étaient localisés au niveau du quartier "l'Andérioli" ou à la périphérie Nord de la ville appelé "Ferrailles".

Étant donné que chaque quartier est né dans des circonstances bien particulières, il ressort de l'analyse des périodes d'installation et des origines géographiques de la population que chacun d'eux se spécifie des autres soit par la période de sa création et son développement, soit par l'origine de sa population, soit par les deux à la fois.

Cependant nous constatons que la tendance du processus migratoire qui était à majorité rurale surtout durant la période post-coloniale, s'est renversée depuis pour une mobilité intra-urbaine.

II.1.3. *Les raisons de migration et leurs répercussions sur l'espace urbain*

D'une manière générale, les raisons de migration diffèrent selon l'origine géographique des migrants, entre autres les raisons qu'on retrouve chez une population issue d'un exode rural ne sont plus les mêmes que celles d'une population issue d'une mobilité inter-urbaine.

Ainsi, pour procéder à l'analyse des différentes raisons qui ont poussé les populations à migrer, nous nous sommes basé sur deux possibilités:

- 1- l'analyse objective des lieux et dates de départ, en essayant de comprendre les circonstances dans lesquelles s'est effectuée la migration.
- 2- l'analyse des déclarations des personnes enquêtées.

1/ Population originaire de Sétif

Deux raisons principales sont à l'origine de leur migration:

a) Amélioration des conditions d'habitation

Dans ce cas, l'amélioration se fait soit par l'amélioration du logement lui-même, soit par l'amélioration du statut d'occupation, soit par les deux à la fois comme c'est le cas de la plupart des migrants à travers les différents quartiers

b) Déplacement forcé

La population concernée par cette situation en comparaison avec le premier cas demeure peu importante, néanmoins on peut déceler deux cas:

- Population ayant perdu l'ancien logement soit pour des causes naturelles (inondation, glissement de terrain,...), soit pour utilité publique, soit pour des raisons de conflits sociaux (problème de convivialité entre membres de famille), soit pour faute de moyens de s'acquitter des loyers (dans le cas de propriétaire privé). En général, ce genre de déplacements ne sont pas volontaires et se déroulent souvent dans des conditions difficiles caractérisées par la brutalité, les familles concernées par ce cas n'ont ni le temps ni les moyens leur permettant d'accéder à un logement similaire ou meilleur. Enfin, ces déplacements se réalisent généralement au détriment des meilleures conditions d'habitation.
- Population des zones éparses qui, avec l'étalement de la ville sur les terres agricoles limitrophes d'un côté et la promotion du travail non agricole de l'autre côté, se trouve contrainte de s'intégrer au tissu urbain.

2/ Population venue de l'extérieur

Il y'a lieu à noter que les raisons de migration de la population venant de l'extérieur varient d'une période à l'autre et par conséquent d'un quartier à un autre étant donné que chacun d'eux est marqué par une période déterminée.

Après différentes études sur les origines et les périodes de migration, deux raisons classiques essentielles sont à soulever: La recherche du travail et les événements de la guerre de libération sont à l'origine du déplacement d'un grand nombre d'habitants. D'autres raisons d'une importance secondaire peuvent être ajoutées telles: le suivisme, l'aspiration à une vie meilleure en ville et bien d'autres.

a) La recherche du travail

C'est la raison principale de migration pour un grand nombre d'habitants du quartier Kaâboub, et des villages de Chouf El K'ded et Cheikh Laïfa, et à un degré moyen, la cité Yahiaoui.

Il est important de souligner que les migrations à la recherche d'un travail ont débuté bien avant l'indépendance comme c'est le cas de Abid Ali. (voir genèse du village)

b) Les événements de la guerre de libération

La guerre de libération a amplifié le processus de migration déjà amorcé auparavant. En effet, même avant la guerre, la vie dans les campagnes algériennes était déjà difficile à cause du surpeuplement et du manque de travail. Une vie qui est devenue impossible par la suite à cause des bombardements aveugles des villages et des regroupements forcés. C'est ainsi qu'on peut dire que la guerre a intensifié la migration pour devenir trois ou quatre années plus tard vers 1956-1958 un facteur important dans la mobilité des populations.

En ce temps là, ce n'est plus le travail qui est recherché en premier moment mais surtout la sécurité des personnes. C'est dans ces conditions qu'un grand quartier s'est créé à la partie Nord-Est de la ville de Sétif appelé Tandja, (la cité Yahiaoui aujourd'hui) abritant un très grand nombre d'habitants venus des montagnes proches.

Pour ce qui est de l'aspiration à une vie meilleure en ville qui peut être liée avec la première raison, le déplacement se fait au détriment de la vente des biens ruraux (terre, bétail,...). La catégorie concernée par cette raison estime que vivre en ville c'est s'offrir de la sécurité, le travail, l'anonymat, et le rapprochement des services publics (équipements sanitaires, écoles, commerces, administration,...); comme c'est le cas pour la plupart des familles installées dans les années 70 qui se voyaient leurs conditions de vie se dégrader quotidiennement.

En effet, malgré les efforts déployés par l'Etat pour l'amélioration des conditions de vie dans les campagnes, il faut reconnaître que certaines régions les plus reculées dans les montagnes, sont restées démunies de l'ensemble des réseaux (route, électricité, alimentation en eau potable,...) pouvant les sortir de l'isolement et ce, jusqu'à une date

très récente. La raison qui a d'ailleurs incité l'éclatement de la structure familiale traditionnelle et le départ des jeunes couples vers la ville.

II.1.4. *L'attachement au lieu de départ*

Si on se réfère aux principaux origines de la population migrante, le problème que vit la population originaire de la ville n'est pas aussi important que celui vécu par la population migrante venue de l'extérieur de la ville quant à l'attachement au lieu de départ. Les habitants issus de la ville ne se sentent pas dépaysés puisque leur déplacement n'a été qu'un simple changement de quartier (la distance qui les sépare de leur ancienne résidence demeure néanmoins négligeable en comparaison avec celle parcourue par les migrants venant de l'extérieur). Ces habitants peuvent rester en contact permanent avec leur origine, ils peuvent garder leurs anciennes relations et côtoyer les mêmes endroits.

Différemment à ce derniers, les habitants venant de l'extérieur en particulier ceux qui sont issus de l'exode rural, entretiennent avec le lieu d'origine des rapports de deux natures: soit des visites occasionnels (visites familiales liées aux événements), soit des rapports d'intérêt plus ou moins fréquents ayant pour objectif de tirer profit des biens abandonnés (produits de la terre, arbres fruitiers, bétail,...), une forme de rapport qui s'affaiblit avec le temps.

L'élevage de bétail et d'animaux domestiques demeure une autre manière d'attachement des habitants avec leur lieu d'origine.

II.2. Les caractéristiques socio-économiques des habitants

II.2.1. *Statut d'occupation du logement*

D'après les résultats des différentes enquêtes effectuées par les organismes techniques locaux, nous constatons la dominance des propriétaires et des copropriétaires et la faiblesse pour ne pas dire l'absence totale des locataires. Etant donné que tout est illicite, les gens optèrent directement pour la construction des maisons au lieu d'en louer.

Le statut de copropriétaire s'il existe, n'est pas choisi de plein gré par les habitants, il est souvent obtenu par le biais de l'héritage. Ce statut apparaît sous forme d'un ménage qui opte pour une certaine autonomie conjugale domestique sans pour autant quitter la maison parentale et créer la rupture avec les autres membres de la famille. S'il est contraint d'y rester le nouveau couple qui se crée au sein de la famille, ne bénéficie généralement que d'une seule pièce qui sert parfois d'espace polyvalent (séjour, sommeil, et cuisine).

Il y'a lieu à signaler que les résultats des enquêtes concernant la structure familiale ne correspondent pas totalement à la réalité, car plusieurs familles conjugales ont été déclarés ménages indépendants en pensant que l'enquête pouvait avoir un lien avec la campagne nationale de résorption de l'habitat précaire. En déclarant chaque famille conjugale ménage indépendant même s'il ne l'est pas, les habitants espéraient obtenir un logement pour chaque couple marié.

En l'absence de chiffres exactes, nous estimons que le statut de locataire est plus critique des deux autres, la location devient une pratique clandestine (non déclarée ou non reconnue par l'Etat) du moment que tout est illégal. Le locataire opte pour ce statut à titre transitoire en attendant la réalisation d'une habitation propre à lui ou un éventuel déplacement vers un lotissement ou une cité réglementaire au sein de la ville (dans ce cas là, cette phase devient un tronc commun).

II.2.2. Qualification de la population

En comparaison avec la population urbaine, la population de ces zones d'habitat spontané périphériques se distinguent par la sur-représentation de certaines catégories socio-professionnelles non qualifiées comme les ouvriers non agricoles, les commerçants, les artisans,...etc. au détriment d'autres catégories qui sont sous représentées tels: les patrons et les employeurs, les cadres moyens, les ouvriers agricoles,...

Les différentes activités exercées au milieu de ces quartiers sont en majorité (près de 80%) dans des branches ne nécessitant pas beaucoup de qualification, le cas du BTP (Bâtiment et travaux publics), l'artisanat, le commerce, le transport, l'entreposage et les petites activités occasionnelles. Par contre les 20% restante qui englobe les branches d'activités nécessitant une certaine qualification, elle concerne les services et administration, l'éducation et l'enseignement et enfin l'industrie mécanique.

II.2.3. Problème de corrélation entre le type d'habitat et la situation socio-économique des habitants

Effectivement, nous estimons que la taille de ménage peut avoir une influence directe sur le nombre d'actifs par ménage et par conséquent sur leur situation économique.

Dans l'ensemble, le nombre d'actifs par ménage est d'environ 01 actif/ménage, avec en moyenne 4 à 5 personnes à charge par actif.

Même avec ces deux paramètres d'évaluation, nous ne pouvons se décider sur la situation économique et financière des habitants, car la nature des emplois et des activités pouvait avoir une grande influence sur les revenus. Et comme nous l'avons vu

précédemment, les activités sont très variées d'un quartier à un autre, qui d'une part peuvent aller d'un patron employeur à un simple manoeuvre ou d'autre part être permanents ou occasionnels.

Sans pour autant se soumettre à des calculs très précis par quartier, si de nos jours l'ensemble des quartiers périphériques constituent un vrai réservoir de main-d'œuvre de chantier et de petites activités, le niveau de vie des habitants ne peut être que moyen ou en dessous de la moyenne à cause de leur non-qualification.

Conclusion

L'analyse des mouvements migratoires nous a révélé un renversement dans la tendance générale du processus migratoire: on est passé d'une migration externe dans sa majorité rurale à une mobilité intra-urbaine assez importante. C'est une tendance qu'on peut relier ses origines avec les grands événements qu'a connu notre pays durant trois décennies (1954-1984).

L'origine de l'exode d'un grand nombre de ruraux vers la ville de Sétif (en particulier vers la première concentration d'habitat spontané, le quartier de Tandja) en quête de sécurité et de survie, revient en premier lieu à la guerre de libération nationale. Le système urbain colonial de cette époque fondé sur la ségrégation raciale, politique, économique et socio-culturelle, n'a pas permis l'intégration de ces masses d'immigrants. D'où justement le développement parallèle d'un habitat spontané à la mesure des besoins et des moyens de ses habitants.

L'intensification de l'exode sous l'effet de la guerre a pris à contre-pied les autorités coloniales. Ceinturant la ville du côté Nord, la maîtrise du développement du tissu urbain de cette époque là se voyait échapper au contrôle en menaçant l'équilibre de la cité établi en leur faveur. C'est ainsi qu'on assistait à la construction des cités de recasement en vue de faire face à ce développement anarchique pouvant nuire le visage de la ville coloniale.

L'indépendance du pays et le départ des européens ont été aussitôt suivis par un mouvement général et spontané des populations d'origines interne et externe. Sétif à l'instar d'autres villes algériennes, a hérité d'un parc logement assez important (collectif et individuel) localisé au niveau du centre ville.

Après une légère accalmie qui a caractérisé la première décennie de l'Algérie indépendante (1962-1972), le mouvement migratoire s'est amplifié de nouveau pour cette fois, des raisons tout à fait différentes.

La crise d'emploi dans les zones rurales générée par le délaissement des terres agricoles poussant les populations à un déplacement massif vers les villes avec la crise de logement déjà déclarée dans les zones urbaines n'ont fait qu'accentuer le développement de l'habitat spontané au niveau de la périphérie de la ville.

La croissance démographique galopante et l'amélioration des conditions économiques des habitants, en l'absence d'une politique urbaine cohérente, sont deux autres causes qui ont eu pour conséquence aussi le développement anarchique de la ville et la prolifération de l'habitat informel.

La monopolisation du secteur de l'habitat par l'Etat, sans qu'il soit en mesure de répondre aux besoins des populations, demeure la cause principale de l'aggravation de la situation surtout des années 70 et 80.

Enfin nous pouvons dire qu'après l'intensification du flux migratoire des années 70 et de la première moitié des années 80, (jusqu'à l'apparition du fameux décret n°85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation de l'habitat spontané), le développement urbain enregistré durant cette époque résultait principalement d'une dynamique interne urbaine.

L'analyse de la situation économique des habitants nous a montré que les catégories socio-professionnelles concernées par le type d'habitat étudié, n'ont été que des victimes d'une certaine ségrégation appliquée lors de l'attribution des logements publics ou des lots de terrains dans des lotissements réglementaires. Elles sont dans leur majorité non qualifiées, travaillant soit dans le secteur privé (commerce, artisanat,...), soit dans le secteur public nécessitant peu de qualification (bâtiments et travaux publics, transport et entrepôt et divers services). N'empêche que parmi ces catégories, on peut trouver avec comme proportion non négligeable des habitants possédant des emplois et des revenus importants, nous poussant à déduire que la typologie de l'habitat dans ces zones ne reflètent pas parfois la situation économique et financière de certains habitants aisés.

C'est ainsi qu'avec ces constatations, nous estimons avoir répondu dans ce chapitre aux différentes interrogations relevant des caractéristiques essentielles des populations habitant le type d'habitat étudié.

Chapitre III: ETUDE DE L'HABITAT

Introduction

Après avoir analysé dans la chapitre précédent, les caractéristiques de la population habitante le type d'habitat étudié; dans ce chapitre, nous allons essayer d'étudier le cadre bâti réalisé afin de déterminer l'impact des différents facteurs naturels et humains intervenant dans sa formation.

Nous nous intéresserons surtout au processus de développement de l'habitat spontané depuis l'acquisition du terrain jusqu'à la réalisation du logement et par la

suite, son occupation. Nous nous efforcerons de comprendre bien entendu les différents problèmes qui peuvent se poser durant chaque étape de réalisation (juridiques, techniques, financiers,...), nous essayerons de connaître les vrais raisons qui sont à l'origine du développement informel.

Par la suite, nous étudierons les caractéristiques internes et externes des habitations réalisées, l'aspect architectural et urbanistique, depuis l'organisation spatiale interne jusqu'à la constitution d'un groupement de maisons.

Cette étude nous permettra de porter un jugement sur la qualité de l'habitat produit par les habitants et le rôle que peut jouer dans l'allègement de la crise d'habitat.

III.1. Processus de production du cadre bâti

A l'échelle d'un groupement de maisons, le processus de production du bâti et la situation d'illégalité du quartier, y ont fait apparaître des pratiques communautaires: entre autres, réalisation commune des V.R.D, désignation des responsables locaux représentatifs, prise en charge des équipements culturels, contrôle social...,etc. Chose que l'on ne retrouve pas systématiquement dans les nouvelles urbanisations officielles.

En tant que maître d'ouvrage et maître d'œuvre, c'est le propriétaire foncier (pour les terrains d'origine privée) qui est à l'origine de la création du quartier. La structure de ce dernier est donc conçue par le propriétaire. Néanmoins, on note l'existence de deux phases importantes marquant la production du cadre bâti:

III.1.1. L'acquisition du terrain

L'acquisition du terrain se fait sous plusieurs formes qui varient suivant leur origine publique ou privé.

Dans le cadre informel, les terrains publics sont occupés généralement sous forme de squatterisation. Le terrain public inoccupé, jugé défavorable pour une éventuelle urbanisation, dans l'esprit des habitants, appartient à tout le monde ou plutôt à tous ceux qui s'en servent.

On retrouve ce type d'occupation surtout pour les cas les plus loin de la ville tels le cas de: Chouf El K'ded, Gaoua, El Hassi et plus loin encore le cas de Abid Ali.

Pour les terrains d'origine privé, la formule la plus adaptée était l'achat sous seing-privé (une formule non reconnue par l'Etat). Les quartiers concernés par cette formule étaient surtout celui de Kaâboub et Yahiaoui, d'où leur appellation revient aux noms de leurs propriétaires fonciers.

Rappelons qu'avant 1970 (date de réorganisation du notariat), les transactions sous seing-privé étaient valables pour ce qu'on appelait "Lot de jardin".

La comparaison des différentes formes d'occupation des terrains et de leur origine avec le type d'habitat produit dans chaque quartier, nous montre qu'il y'a une certaine corrélation entre eux.

En s'appropriant des terrains publics, au début, les squatters optent généralement pour des abris de fortune ou des constructions en dur à moindre coût, érigées en un temps record (nuitamment), une façon de mettre les autorités devant le fait accompli.

Ainsi, de par le montant d'investissement du produit fini, ils savaient bien au préalable que cette forme ne pouvait être définitive, chose qu'on peut vérifier à travers l'aspect provisoire des constructions réalisées sur ces terrains (publics).

Contrairement à la première formule, les constructions réalisées sur des terrains achetés même "sous-seing privé", ont l'aspect définitif. Pour ce cas, les habitants ont tendance à bâtir des constructions en dur assez coûteuses et spacieuses en fonction de leurs vrais moyens avec l'idée de se stabiliser.

La distinction est faite entre terrain acheté (quelque soit le mode d'achat) et terrain non acheté, ainsi une habitation à Kaâboub ou à Yahiaoui (terrain acheté d'un privé) est tout à fait différente à celle de Gaoua ou Chouf El K'ded (terrain public squatté).

Le statut foncier

| Quartiers | Type d'habitat produit | Appartenance du terrain | Forme d'occupation du terrain |
|----------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Yahiaoui | Informel en dur | privé | achat sous seing-privé |
| Kaâboub | " | " | " |
| Chouf El K'ded | Semi-rural | public | squatterisation |
| Cheikh Laïfa | " | " | " |
| Abid Ali | " | " | " |
| El Hassi | " | " | " |
| Gaoua | " | " | " |

III.1.2. La réalisation de la construction

1/ Mode de construction

Nous avons vu que la plupart des constructions réalisées par les particuliers occupent soit illégalement des terrains publics, soit des terrains privés dont le statut foncier est ambigu. Et comme l'obtention du permis de construire est subordonnée au statut foncier, la réalisation des constructions s'est faite dans sa majorité dans l'illégalité.

Cependant, parmi ces constructions réalisées sans permis de construire, nous distinguons deux cas différents qu'on ne peut pas placer dans la même situation:

a) les constructions informelles réalisées avant 1960 (date d'institutionnalisation du permis de construire), qui sont dans une illégalité légitime, se concentre principalement à la cité Yahiaoui et moyennement à Kaâboub et Abid Ali (les plus anciennes zones de concentration de l'habitat spontané).

b) les constructions informelles réalisées après 1960 sont dans une illégalité intégrale. C'est un type qui s'est développé surtout dans la période post-coloniale, il se concentre principalement dans les quartiers les plus récents tels: le reste de Kaâboub, Chouf El K'ded, Gaoua et Cheikh Laïfa.

"De ce fait, tel qu'il se déroule, le processus de production du cadre bâti semble bien respecter certaines règles normalisées que l'on retrouve dans le secteur légal et réglementé et qui constituent la démarche usuelle à tout processus de construction".⁶⁵

Malgré le fait de son illégalité, ce processus de production du cadre bâti présente des spécificités qui le démarquent du secteur légal. Le coût de production du cadre bâti dans l'habitat illégal est, malgré le coût d'acquisition des matériaux de construction, sensiblement moindre que dans le secteur légal et réglementé.

2/ Emergence de l'auto-construction

D'après l'état extérieur du bâti, la majorité des constructions ont été réalisées par les habitants eux-mêmes sous forme d'auto-construction faisant appel parfois à l'aide d'un artisan-maçon en qualité de conseiller technique qui dispose de connaissances nécessaires en matière de dosage du béton, de dimensionnement des éléments porteurs et de la sécurité de la structure de la construction payé à la journée ou à l'attache (au m²). Dans beaucoup de cas, il est l'architecte qui par ses connaissances acquises au niveau des chantiers, peut donner des idées sur l'organisation de l'espace construit (disposition des pièces, des accès,...). Son intervention est généralement soutenue par les membres de la famille bénéficiaire en matière de main-d'œuvre.

Dans le cas de gros travaux demandant des efforts supplémentaires (coulage de fondations, plate-forme, et surtout la réalisation de la dalle), on fait appel à des amis et à des voisins surtout les jours fériés (fin de semaine et jours de fête). Ces travaux se réalisent souvent sous forme de "Touiza" (travaux collectifs non rémunérés), une forme de construction à caractère rural qui reste de nos jours apprivoisée par des familles à revenus très limités. Pour le reste des familles (les plus aisées), la construction est prise en charge depuis le début par des artisans-maçons.

En fait, toutes les phases de réalisation de la maison sont déterminées par rapport à un planning qui tient compte surtout des disponibilités financières.

⁶⁵ A. HAFIANE, op. Cit.7, p.257

"La notion de "spontanéité" devient très superficielle dans l'habitat illégal du moment que toutes les phases sont planifiées et étudiées sans qu'elles soient consignées sur un document".⁶⁶

Se référant à l'état des constructions par quartier, l'auto-construction a touché essentiellement les zones les plus lointaines de la ville de Sétif, en particulier les terrains publics squattés: Chouf El K'ded, Gaoua, Cheikh Laïfa et en partie, Abid Ali.

3/ Matériaux de construction utilisés

Théoriquement, chaque type d'habitat fait appel à des techniques de construction appropriées et chaque technique a ses matériaux préférés. Sur le terrain, nous constatons deux choses:

- 1- la généralisation de l'utilisation du parpaing dans la construction à travers l'ensemble des quartiers étudiés.
- 2- l'émergence de plus en plus des constructions en hauteur avec le recours aux structures en béton armé et la couverture en dalle.

Le choix du parpaing pour la construction des murs au lieu de la brique et de la dalle pour le toit au lieu de la tuile, rend la construction moins chère

L'inexistence d'un permis de construire rend plus difficile l'acquisition de certains matériaux de construction (le ciment et l'acier pour le ferrailage) auprès de la Société nationale détentrice du monopole de production et de distribution. La seule possibilité réside dans le marché parallèle, désigné par "marché noir", où les prix sont nettement plus chers que ceux pratiqués par l'Etat.

4/ Un habitat évolutif dans sa conception

L'espace "logement" est conçu à partir des phases successives de transformation adaptées à la modification de la structure familiale.

Ou encore, c'est en fonction des moyens matériels et de disponibilité de terrain que la plupart des constructions spontanées évolue.

Si la première installation qui apparaît sous forme d'un simple abri se limitant à une ou deux petites pièces au maximum, est conçue pour abriter une petite famille; avec l'agrandissement de la taille de cette dernière, elle subit avec le temps des extensions horizontales afin d'héberger l'excédent. Le rajout se fait généralement par pièce, ce qui explique quelque fois l'hétérogénéité du bâti. (voir Planche 25)

Nous signalons que le recours aux extensions verticales ne se fait qu'après avoir épuisé la superficie au sol.

Sur terrain, et en se référant aux dates des premières installations, la situation apparaît selon deux formes:

⁶⁶ A. HAFIANE, op. Cit.7, p.253.

- Pour les quartiers anciens datant de l'époque coloniale (saturés), affichant la fin des travaux, l'évolution s'il y a lieu et par manque d'espace, se fait beaucoup plus en hauteur (extension verticale).

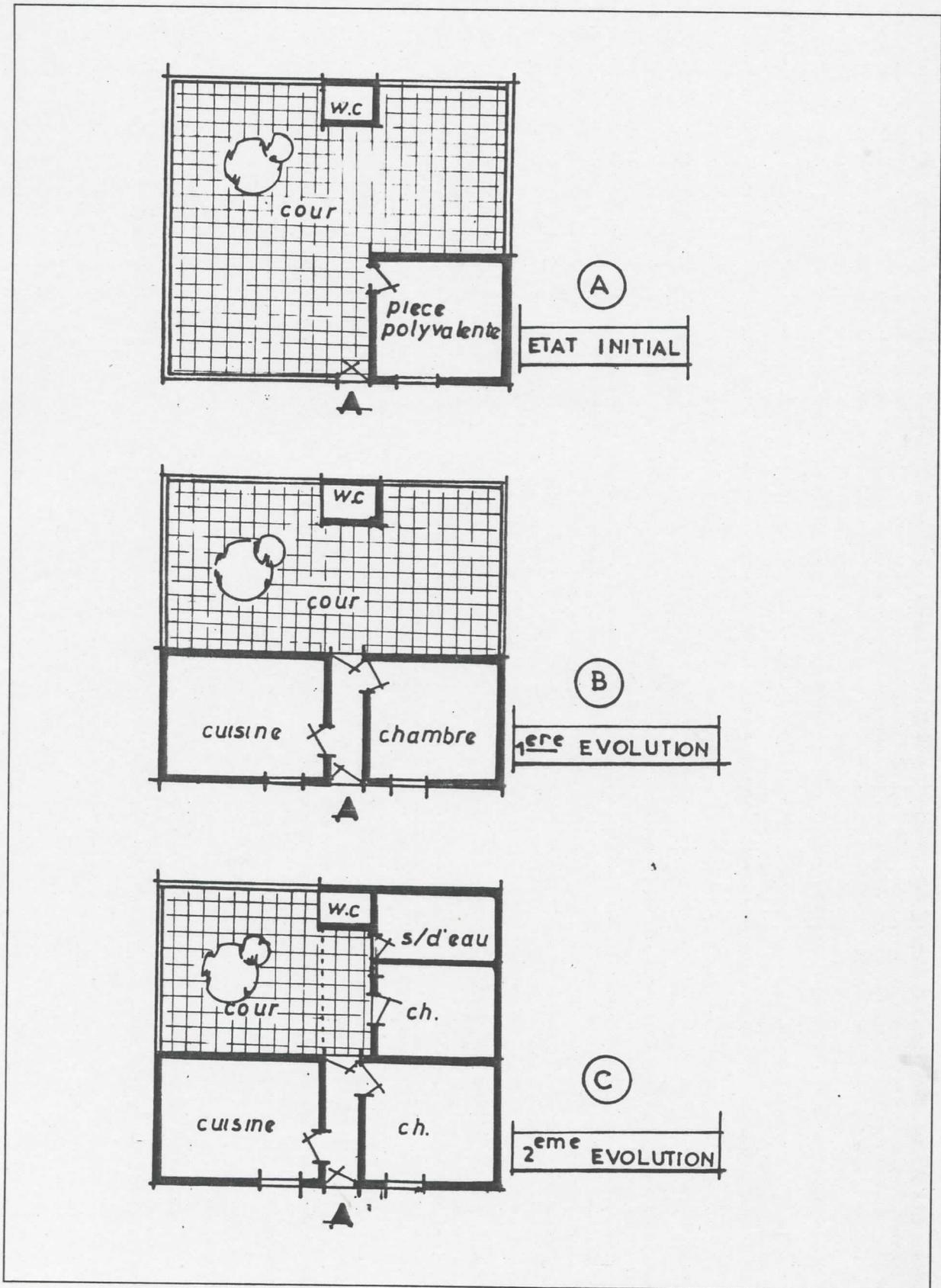
Avec la réalisation des voies d'accès à l'intérieur du tissu existant, certains riverains se sont empressés pour modifier leur plan en remplaçant les pièces du Rez-de-chaussée par un commerce, une activité ou tout simplement par un garage qui peut devenir un jour un entrepôt ou un commerce.

- Pour les plus récents (postérieurs aux années 70), d'où la disponibilité des terrains tout autour des premières installations, l'extension par rajout de pièces se fait généralement dans le sens horizontal (l'exemple de Chouf El K'ded).



UN HABITAT EVOLUTIF DANS SA CONCEPTION

Planche N°25



5/ La durée de réalisation

Vu le caractère évolutif des constructions, il nous est très difficile de préciser la durée de réalisation. Certains quartiers offrent au visiteur un paysage de chantier permanent, d'où la présence continue des matériaux de construction (agrégats, fer à béton, parpaing,...) devant les constructions et des barres de fer d'attente pour les toitures en dalle. Toutefois on peut se baser sur la comparaison des dates d'achat du terrain et de celles des premières installations, une tentative qui peut nous mener vers l'échec à cause de deux paramètres:

- 1- l'inexactitude de certaines dates d'achat de terrain fournies par les habitants.
- 2- le non démarrage de la construction dans certains cas, aussitôt après l'acquisition du terrain.

Sans la prise de considération de ces deux points, la durée de réalisation peut être appréhendée comme suit:

La rapidité de réalisation peut être expliquée par la légèreté des constructions et la rapidité dans l'installation des habitants (surtout pour les terrains squattés).

L'opération de réalisation du premier abri se déroule souvent en une seule journée (pour ne pas dire une nuit), nécessitant une certaine rapidité dans l'exécution des travaux qui peuvent être confiés à des artisans travaillant à la tâche.

III.2. Caractéristiques de l'habitat produit

III.2.1. Les caractéristiques externes

1/ l'aspect architectural et urbanistique

Contrairement aux lotissements réglementés, dans les quartiers étudiés conçus dans un cadre informel, les critères de spéculation et de profit pour les lotissements privés informels et la concurrence pour l'utilisation d'un maximum d'espaces libres pour les terrains publics squattés ont emporté sur les critères familiaux de l'architecture et de l'urbanisme. Une situation qui a contribué davantage au développement d'un tissu dense et désordonné dans son ensemble.

Cependant, ce désordre apparent obéit à des contraintes non négligeables, à savoir la construction sans plan d'ensemble tracé au préalable, la précipitation dans la construction et d'autres contraintes résultant de la topographie difficile dans quelques cas. Ce désordre est en quelque sorte une adaptation consciente et réfléchie à des situations bien déterminées.

Deux facteurs importants ont influencé l'organisation spatiale du cadre informel: le facteur historique et le propriétaire foncier du site d'implantation.

- l'impact du facteur historique

En effet, plus le quartier est ancien plus il ressemble dans son organisation spatiale à une médina: ruelles étroites, présence d'impasses, circulation mécanique interne limitée,...etc.

Les ruelles existantes sont organisées suivant les principes de l'urbanisme arabe pour la hiérarchie des voies: voies principales, secondaires, et impasses. Ce qui assure une transition progressive de l'espace public à l'espace semi-public à l'espace privé (voir Planche 14: Hiérarchie des espaces et modes d'accessibilité). Nous citons le cas de la cité Yahiaoui et Kaâboub (classés par degré d'ancienneté depuis la période coloniale).

- le rôle du propriétaire foncier (pour les terrains privés)

La recherche du profit maximum du propriétaire se fait généralement au détriment de l'organisation spatiale: même si le terrain présente des risques de glissement ou de stagnation des eaux (marécageux), le propriétaire essaie toujours de rentabiliser son terrain au maximum. Le quartier de Kaâboub offre aux usagers de la RN9 un paysage désolant constitué d'une série de constructions accrochées sur le flanc Nord-Ouest présentant un danger permanent pour leurs occupants.

Le profit du propriétaire ne se limite pas uniquement à l'exploitation maximale du terrain, il est visible aussi à travers l'étroitesse des voies de desserte: 3m de largeur moyenne en plus de 2m de trottoirs payés par les riverains.

Quant aux espaces libres (jeux et détente), ils demeurent inexistantes, chose qu'on peut vérifier à travers l'ensemble des quartiers étudiés.

La façade est souvent unique et personnalisée par des décors. Ses composantes traduisent l'idée que se font les habitants envers "le dehors" de la construction qui s'exprime selon deux tendances:

- 1- la considération de la rue comme "contrainte" ne fait que placer les habitants loin des rues animées (si le choix existe). Façon de marquer son attachement à l'origine de ses habitants, Chouf El K'ded s'est constitué selon un mode de vie semi-rural produisant de la sorte un tissu de faible densité (maisons éparpillées). Une tendance qui se manifeste aussi dès la réalisation de la voie, soit en équipant les fenêtres par des persiennes ou la fermeture catégorique des balcons par des claustras, un cas qu'on rencontre au niveau de certaines habitations dépourvues de cour au Rez-de-chaussée, soit par la suppression des fenêtres donnant directement sur l'extérieur en les remplaçant par d'autres donnant sur la cour
- 2- la considération de la rue comme source d'avantage (bénéfique), fait de l'emplacement de la maison très proche d'elle. De la sorte nous pouvons rencontrer des rues qui se sont spécialisées en commerce et dans certains types d'activités (artisanales en particulier). Cette tendance de réserver un garage au

Rez-de-chaussée reste toutefois très répandue à travers l'ensemble des quartiers étudiés (surtout les plus récents et proches de la ville), l'espace n'est pas fait uniquement pour garer une voiture mais pour répondre à des éventualités plus rentables entre autres: création d'activité ou de commerce dans l'avenir à titre d'exemple.

De point de vue urbanistique, certaines règles comme l'alignement sur la rue, la surface d'ensoleillement et les quatre mètres hygiéniques demeurent néanmoins mal prises en considération.

Si au niveau des lotissements privés l'alignement du bâti sur la rue est plus au moins respecté, au niveau des terrains squattérisés l'ignorance est totale.

2/ l'aspect physique (les matériaux de construction)

Etant donné que tout le monde s'approvisionne d'un seul marché des matériaux de constructions, le produit ne peut être que similaire à celui des lotissements réglementaires se distinguant par une structure traditionnelle (poteaux, poutres) en béton armé avec remplissage en parpaing ou en brique pour l'habitat vertical, différemment à l'habitat horizontal qui apparaît plus simple dans sa conception avec des murs porteurs en parpaing et toit en pente avec de la tôle ondulée ou des plaques d'amiante de ciment (Eternit).

Pour des raisons de sécurité et d'économie les portes d'entrée des habitations sont en métal

III.2.2. *Les caractéristiques internes*

1/ la taille du logement

Il y'a lieu à signaler sur le fait que nous utiliserons le terme "logement" au sens d'une habitation traditionnelle arabe (habitation individuelle populaire), dont l'organisation spatiale interne résulte d'un mode de vie autre que celui de l'européen.

Avant de présenter les différentes composantes internes caractérisant notre type habitat, et afin de mieux appréhender son organisation spatiale, il nous semblait fort utile de commencer par connaître les surfaces construites et le nombre de pièces par logement (TOP).

a) la surface construite

Se basant sur un échantillonnage tiré des différents quartiers étudiés, la surface moyenne construite (surface de planchers hors œuvre brute) pour l'ensemble s'évalue aux environs de 138,00m² par habitation, pour une surface habitable significative

moyenne, sans les dépendances (cour, balcons, terrasses,...) et la surface occupée par les murs et cloisons, ne dépassant pas 100,00m².

L'examen de rapport surface habitable/surface construite nous permet de mieux comprendre la raison de cet écart de surfaces. En effet, les résultats nous montrent que cet écart est dû généralement à la présence d'une cour, d'une terrasse, d'un garage,...

b) le nombre de pièces par logement

C'est un autre indice qui pourrait nous aider plus dans la compréhension de l'organisation et du fonctionnement de l'espace habité.

La taille moyenne par habitation décelée tourne autour de 3,3 pièces/habitation.

Sur terrain, nous distinguons deux groupes de quartiers:

Le premier groupe se compose d'anciens quartiers formés sur des terrains privés (achetés), les habitations construites avec l'idée de se stabiliser, sont plus spacieuses avec un nombre de pièces assez important dépassant parfois les 05 pièces/habitation.

Le deuxième groupe qui se compose essentiellement de récents quartiers formés sur des terrains publics (squattérisés) renferme des habitations de superficies très réduites pour un nombre de pièces très limité. Etant donné que tout est illégal, les habitants ne s'aventurent pratiquement jamais à investir tout leur argent pour une habitation provisoire, ils ont tous l'idée d'être là à titre transitoire en attendant que l'Etat s'occupe de leur cas, sinon comment expliquer la réalisation d'une habitation en parpaing composée d'une à deux pièces destinée à abriter toute une famille d'une valeur ne dépassant pas 10.000,00DA (le salaire mensuel moyen d'un ouvrier).

L'augmentation du nombre de pièces par habitation peut être uniquement le résultat de la suppression des pièces secondaires et des dépendances, ou de la division de l'espace habitable en petites pièces. C'est ce qui explique parfois l'importance du nombre de pièces pour une emprise au sol réduite. Il est donc clair que le nombre de pièces ne traduit pas lui seul la taille des habitations, il faut en tenir compte aussi de la taille des pièces composant l'habitation ou le logement.

Pour ce qui est de la taille moyenne des pièces principales composant l'habitation pour l'ensemble des quartiers, elle est de 15,00m² habitables.

Si l'influence de la surface habitable totale sur le nombre de pièces n'est pas toujours évidente pour des raisons que nous avons évoqué auparavant, il reste cependant deux facteurs qui pourraient être à l'origine de la taille des pièces:

- La structure familiale: plus il y a de ménages, plus il y a de pièces, plus la superficie affectée à chaque pièce est réduite.
- L'introduction du meuble dans l'habitation, signifiant un certain mode de vie, exige des pièces plus spacieuses, faute de quoi l'acquisition du meuble devient impossible même en la présence de moyens.

2/ Descriptif des différentes composantes de l'habitat

a) L'accès (l'entrée principale)

L'entrée est conçue de manière à assurer la transition du dehors à l'intérieur, sans autant gêner la vie familiale. Pour des raisons d'intimité, la porte d'entrée de par sa position, ne s'ouvre pratiquement jamais sur ou en face des pièces principales et des lieux animés par les activités familiales internes (domestiques), un caractère type de la maison arabe.

Pour les habitations à cour mitoyenne à la rue, l'entrée qui donne directement sur la cour doit être placée de façon à éviter le contact direct entre l'intérieur et le dehors au moment de l'ouverture de celle-ci, ce qui permet d'avertir les femmes à temps lors de l'arrivée d'un étranger pour qu'elles puissent libérer le passage et préparer le lieu d'accueil.

D'autres facteurs externes peuvent avoir une influence directe sur la disposition de l'entrée: si elle donne sur espace semi-privé, impasse ou sur une voie publique (animée).

Pour les habitations en hauteur démunies de cour, la porte d'entrée donne soit sur un hall jouant le rôle d'un espace de transition et de distribution, le rôle d'une "squifa" dans la maison arabe traditionnelle, soit (comme c'est souvent le cas) elle donne sur un couloir de 0,90m à 1,10m de largeur assurant la relation entre les différentes composantes de l'habitation et de celles-ci avec l'extérieur.

b) La cour (voir Planches 26, 27 et 28)

La cour apparaît sous plusieurs formes régulières (carrées ou rectangulaires) et irrégulières résultant de l'irrégularité des parcelles et de la disposition des pièces.

En fonction de la taille des parcelles, la surface de la cour reste très variée qui peut aller de 4m² pour les petits lots jusqu'à près de 60m² pour les grands lots.

Evidemment, la surface réduite de la cour peut être un résultat de la réduction de la surface initiale pour un rajout de pièces.

Contrairement aux habitations rurales, la cour du type d'habitat étudié (spontané en dur) est souvent bétonnée et agrémentée d'arbres ou de vignes. De par ses caractéristiques (l'ombre et le fruit lors de la saison estivale), la vigne demeure la plus fréquente à travers l'ensemble des habitations munies d'une cour.

En dehors de son rôle technique en tant que source de lumière pour les différentes pièces donnant sur elle, elle sert d'extension pour un certain nombre d'activités domestiques telles le lavage et le séchage de linge, la cuisson et la prise de repas en temps chaud, pour les rassemblements et veillées familiales, pour le sommeil pendant l'été et pour bien d'autres activités en tant qu'espace de jeu pour enfants sous le regard parental.

Pour les habitations en hauteur démunies de cet espace vital au RDC, les différentes activités renfermées par elle, sont en majorité reprises par un autre espace en hauteur qu'est la terrasse.

c) Les pièces principales

A un nombre moyen de 3,3 pièces /habitation, de forme carrée ou rectangulaire, de superficie avoisinante les 15m², les pièces principales se répartissent comme suit:

- le séjour (généralement la plus grande pièce, la plus entretenue, la mieux meublée et par conséquent la plus présentable): elle sert pour la réception des invités, les regroupements familiaux et parfois pour la prise de repas (une activité qui se déroule fréquemment dans la cuisine).

Dans le cas d'indisponibilité de pièces à remplir cette fonction ou de moyens nécessaires pour meubler cette pièce, on reçoit les invités dans la chambre à coucher parentale.

- les chambres (moins grandes que le séjour), pièces plus ou moins intimes que la salle de séjour, elle ne sont accessibles que par les membres de la famille sauf pour des cas spéciaux (polyvalence d'espace). En présence de cour, leurs fenêtres donnent sur cette espace.

- la cuisine: l'existence de cette pièce n'est pas liée à un type d'habitat spécifique, mais à la disponibilité de l'espace. Si elle existe et pour des raisons techniques et fonctionnelles, elle se trouve près des espaces sanitaires tels, la salle de bain et le W-C, et de la salle de séjour pour minimiser le déplacement.

Par manque d'espace, cette pièce devient secondaire et son activité peut être affectée à n'importe quel endroit de l'habitation.

Enfin, par beau temps c'est l'espace cour (en cas d'existence) qui devient un espace pour cuisiner, une forme d'extension de l'espace cuisine.

- les sanitaires:

Les W-C: Sauf pour des cas exceptionnels (familles aisées installées depuis longtemps), pratiquement tous les W-C des quartiers étudiés sont munis d'une cuvette à la turque. Pour des raisons de commodité, les W-C sont généralement réalisés avec la première pièce de l'habitation, ils se placent pratiquement près de l'entrée de la cour ou isolés au fond des couloirs pour les habitations sans cour. Pour ceux qui se trouvent dans la cour et afin qu'ils soient utilisés pour l'évacuation des eaux résiduelles et pluviales ils occupent le point le plus bas de celle-ci. De même, et toujours pour des raisons pratiques et hygiéniques (ablution), la plupart des ces espaces sont équipés d'un robinet de puisage.

Les salles de bain et les douches: pour des raisons pratiques et économiques, la plupart des habitants préférèrent les douches. Occupant un espace moins grand, ce sont des espaces dont l'installation revient moins chère que les salles de bain.

- Les lieux de rangement: par manque d'espace, ces lieux genre débarras sont pratiquement inexistantes. Répartis à travers les autres pièces d'habitation, le rangement d'objets divers se fait au niveau des placards, armoires et de buffets.

- les locaux à usage divers: à l'exception de Chouf El K'ded, Gaoua et Abid Ali qui pratiquent l'élevage d'ovins et de bovins dans des espaces aménagés à cet effet, la majorité des autres quartiers se voient intégrés d'activités commerciales. Une intégration qui permet une certaine harmonie entre les activités de l'homme, ses responsabilités familiales et son indépendance vis-à-vis de l'extérieur.

Les locaux de commerce, d'artisanat et d'élevage d'animaux sont accessibles de l'extérieur comme de l'intérieur.

3/ L'organisation et le fonctionnement de l'espace habité (voir Planches 26, 27 et 28)

De point de vue organisation de l'espace habité, nous distinguons deux types: organisation horizontale et organisation verticale.

a) L'organisation à l'horizontale

C'est un type d'organisation spécifique aux constructions basses munies d'une cour même à statut temporaire. La cour y joue un rôle très important, elle peut jusqu'à occuper une partie importante de la surface bâtie, un espace qui en dehors de certaines activités familiales, peut servir de réserve pour une éventuelle extension horizontale (rajout de pièces). D'ailleurs c'est la raison essentielle qui incite les habitants à s'approprier d'une surface (squattérisé ou achetée) considérable dès leur première installation.

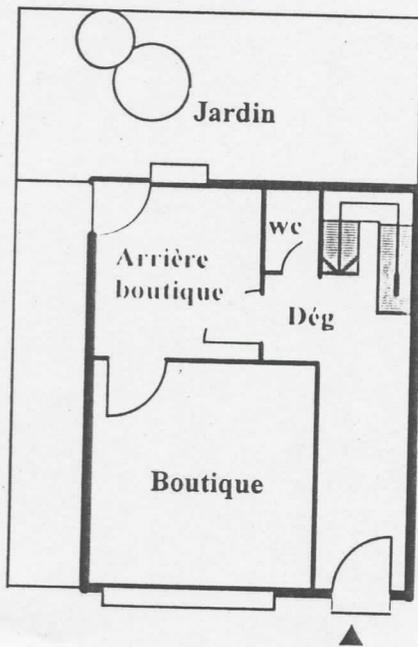
b) L'organisation à la verticale

Contrairement à la première, les éléments composant l'espace habité dans ce type d'organisation ne se situent pas au même niveau, obligeant de la sorte les habitants à se déplacer verticalement par le biais des escaliers qui prennent une importance capitale.

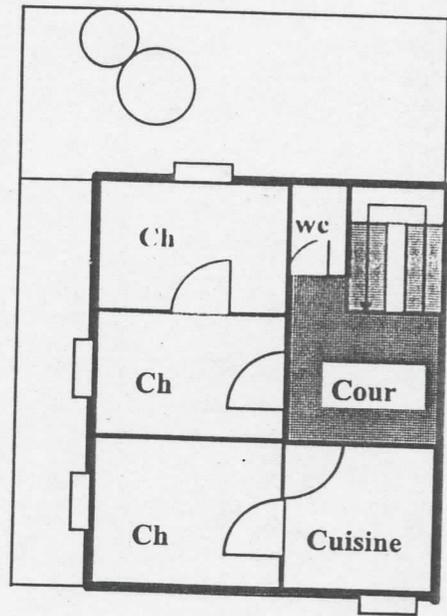
De par sa faible emprise au sol, tels le cas des quartiers de Yahiaoui et Kaâboub, c'est un type d'organisation interne imposé aux petites parcelles dont la superficie ne dépassant pas les 45m².

MAISON AVEC COUR A L'ETAGE

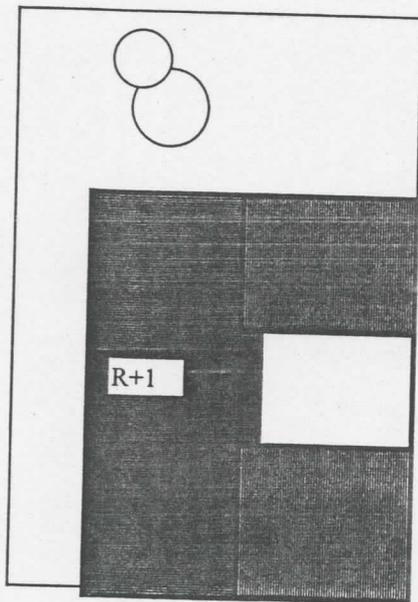
Planche 26



PLAN Rez de Chaussée

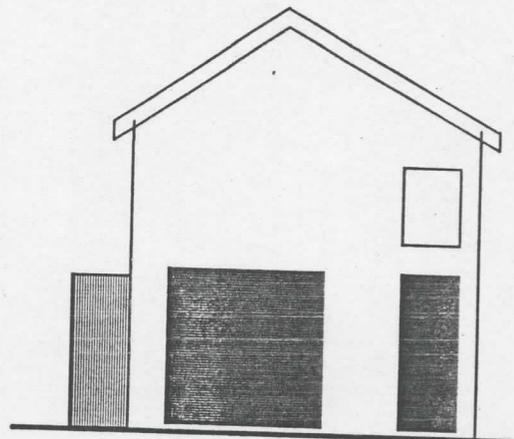


PLAN 1^{er} ETAGE

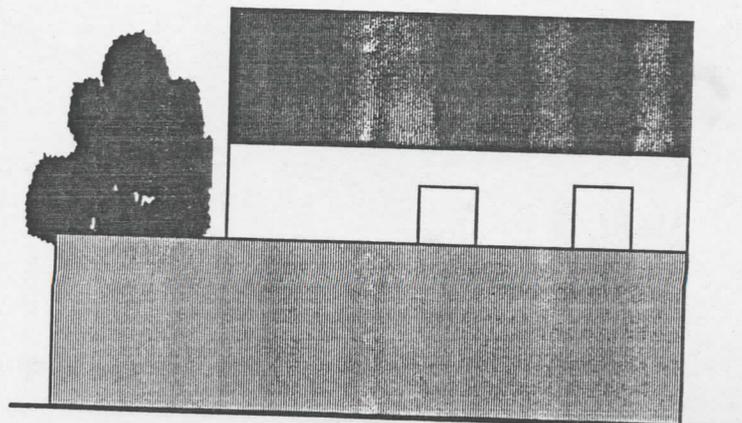


PLAN DE MASSE

FACADE LATERALE

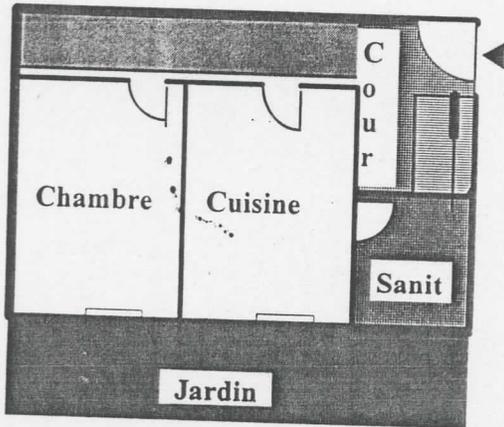


FACADE PRINCIPALE

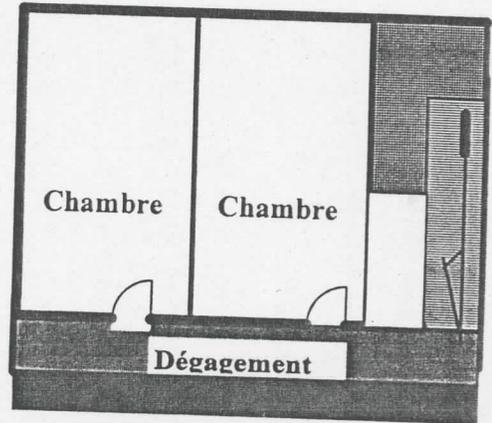


COUR CONSTITUANT LE DEVANT DE LA MAISON

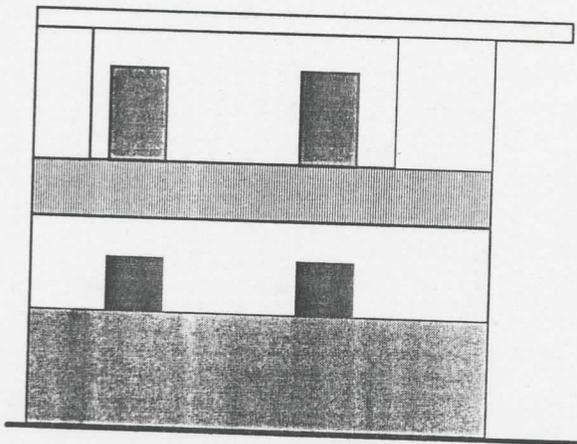
Planche N°27



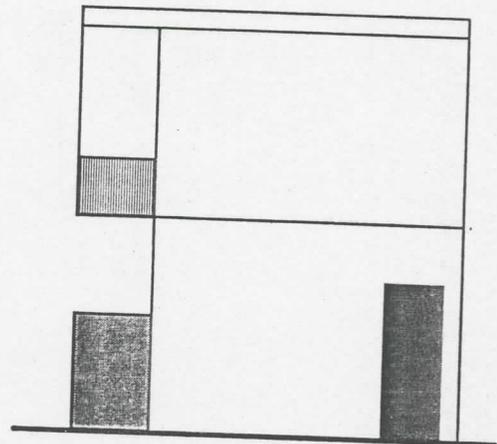
PLAN R.D.C



PLAN ETAGE 1



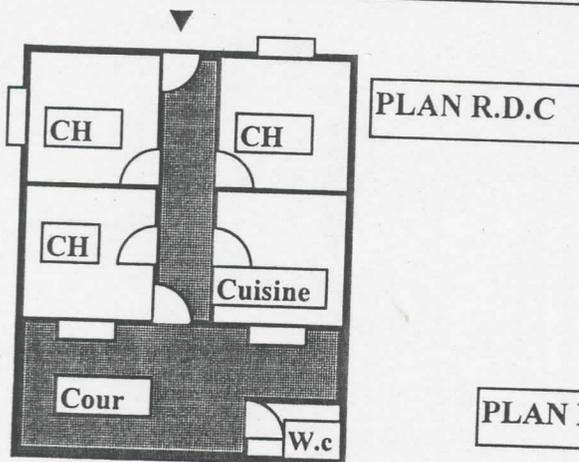
FACADE PRINCIPALE



FACADE LATERALE

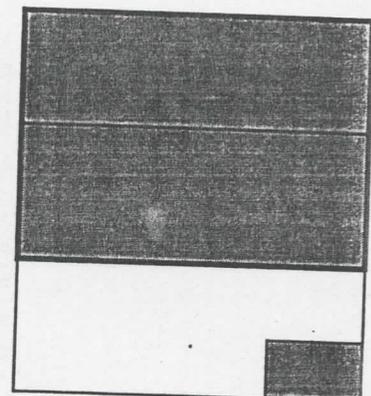
COUR CONSTITUANT LE DERRIERE DE LA MAISON

Planche N°28



PLAN R.D.C

PLAN MASSE



III.3. Processus de constitution d'un voisinage

D'une manière ou d'une autre, la formation d'un quartier ne peut se faire en une journée ou un mois comme il est généralement supposé pour ce qui est de l'habitat informel. Le quartier ne peut pas pousser comme un "champignon", mais s'est structuré au fur et à mesure de la réalisation des constructions.

Provenant des différents secteurs, le regroupement des habitants (surtout sur terrains squattés) se fait soit par relations familiales, par origines géographiques, ou par origines sociales, soit par catégories socio-professionnelles.

Dans d'autres cas (cas de terrains privés achetés), le voisinage dans le nouveau quartier n'est pas conditionné par les facteurs géographiques ou sociologiques, il se forme au fur et à mesure de l'installation des habitants.

III.3.1. Les premières étapes de l'insertion, le contact avec les futurs voisins

S'il ne dispose d'aucune relation, l'insertion du nouvel habitant dans son nouvel environnement se déroule selon des étapes progressives l'amenant d'une petite échelle, celui des futurs voisins, à une grande échelle, celui du quartier.

Le quartier peut évoluer à partir de plusieurs noyaux de constructions, une situation qui se traduit par une contiguïté d'espaces bâtis et d'espaces non bâtis, justifiant parfois l'isolement d'un certain nombre de constructions par rapport à d'autres.

Avant qu'il débute même la construction, le nouvel habitant est contacté par les propriétaires des constructions voisines en vue de le mettre au courant des différentes possibilités offertes au sein du quartier entre autres: le recours à un artisan-maçon, les intermédiaires pour l'acquisition des matériaux de construction et pour le transport, les modalités de branchement des différents réseaux (assainissement et eau potable). Toutefois les relations avec le voisinage à ce stade d'installation, restent très limitées.

III.3.2. Le rôle de l'illégalité dans la constitution du voisinage

"L'illégalité apparaît, à priori, comme un facteur objectif pouvant être la cause d'un rapprochement des habitants et de leur intégration dans un ensemble de relations sociales constituant le voisinage. Dans ce sens, elle serait le fondement même d'un voisinage qui n'existerait plus dans un cas d'absence d'illégalité".⁶⁷

En effet, dans ces conditions, l'illégalité joue le rôle de liant du voisinage rapprochant les individus entre eux. A travers l'adhésion des habitants à des initiatives collectives (pétitions, collectes,...), elle renforce les relations sociales.

⁶⁷ A. HAFIANE, op. Cit.7, p.267.

Le voisinage se forme en premier temps à partir d'une reconstitution d'un tissu social dans un environnement nouveau, par l'instauration de nouvelles règles sociales.

Conclusion

L'étude de l'habitat spontané dit "illicite" réalisé par les particuliers à travers les différents quartiers nous a montré que d'après son développement, il se trouve qu'il occupe deux types de terrains: des terrains privés achetés, occupés par des constructions en dur et des terrains publics squattés, occupés par des constructions plus ou moins sommaires.

Les constructions en dur réalisées sur des terrains achetés ont l'aspect définitif. Leur problème réside au niveau du mode d'acquisition du terrain, une transaction qui se fait sous seing privé (pratique interdite à partir de 1970).

En vue d'assainir cette pratique, quatre années plus tard (en 1974), une autre loi portant sur les réserves foncières communales est venue pour interdire toute transaction entre particuliers. Mais la lenteur administrative pour la mise en application des nouvelles réformes (création de nouveaux lotissements communaux) d'un côté et les demandes pressantes des populations de l'autre côté, n'ont fait que profiter aux propriétaires fonciers privés dont les terrains étaient sur le point d'être annexés aux R.F.C., qui se sont lancés dans la vente de leurs terrains afin d'échapper au blocage administratif et par conséquent de réaliser des gains considérables.

Pour des raisons liées directement à la taille de la famille et aux moyens pécuniaires, l'habitat réalisé par les habitants de ces quartiers est de type évolutif.

Dans le cas où les moyens financiers disponibles sont importants, les habitants construisent leurs maisons en une seule fois. Dépassant de loin les besoins immédiats, les grandes maisons réalisées sont conçues pour répondre aux besoins lointains (un investissement à long terme) résultant de l'élargissement de la famille. Dans le cas contraire (en l'absence de moyens), la construction évolue avec l'évolution des moyens et des besoins de la famille.

Enfin, de par l'introduction de certaines techniques et matériaux modernes dans la construction et la prise en compte de plus en plus de la circulation mécanique dans l'organisation de l'espace informel, le type d'habitat étudié témoigne de la contribution des habitants aux progrès techniques. En effet le respect de certaines règles d'urbanisme quant à la hiérarchisation des voies et des espaces devient une réalité sur le terrain.

Chapitre IV: LES CONDITIONS D'HABITATION

Introduction

A la lumière des résultats obtenus lors des deux chapitres précédents, concernant les caractéristiques de la population et celles de l'habitat, nous étudierons dans ce chapitre les conditions d'habitation offertes aux habitants concernés par le type d'habitat étudié.

Les conditions d'habitation tiennent compte en premier temps, de la qualité du logement et de celle de l'environnement en second temps.

On sait pertinemment que la qualité du logement passe par son adaptation au contenu humain. Cette adaptation signifie d'abord, une certaine taille de logement correspondant à une certaine taille de famille. Elle signifie ensuite l'adaptation aux conditions sociales, culturelles et économiques des habitants.

Par rapport au bidonville (type d'habitat précaire), l'habitat spontané représente une amélioration très sensible de point de vue logement et habitat d'une manière générale. Surtout si le logement dans l'habitat spontané est construit en matériaux élaborés et définitifs (parpaing, brique, béton armé,...) qui permettent techniquement des extensions horizontales et verticales.

IV.1. L'intégration de l'habitat spontané au milieu urbain

La question à laquelle nous essayons de répondre dans cette partie de notre travail est de savoir si les quartiers étudiés s'intègrent plus ou moins à la ville ou non, ou tout simplement, est ce qu'ils sont équipés en infrastructure et en superstructure?, ou encore, sont-ils suffisamment reliés à la ville ou non?

Nous tenons à signaler que les quartiers qui ont fait l'objet de régularisation (décret n°85-212 du 13/08/1985) ont depuis, bénéficié des mêmes avantages que ceux du cadre formel, quant au raccordement des différents réseaux.

IV.1.1. Les équipements d'infrastructure de base (V.R.D)

Par manque d'informations précises en matière de quelques réseaux divers, nous nous limiterons en la présentation des deux principaux:

1/ La voirie

De par la position de chaque quartier étudié vis-à-vis de la ville, son ancienneté et sa spécificité; l'importance, la nature et l'état du réseau de voirie varient d'un quartier à un autre. A l'origine de ces variations, on dénote deux facteurs importants:

• **le facteur temps:** plus le quartier est ancien, plus le réseau est développé ou dûment pris en charge par des associations de quartier ou en partie subventionné par l'Etat. Le cas de Yahiaoui et Kaâboub qui sont nettement mieux viabilisés que Chouf El K'ded, El Hassi ou encore Gaoua.

• **La morphologie du site:** un élément qui peut devenir une contrainte dans le développement des voies de desserte, il peut jusqu'à condamner totalement ou partiellement des parties d'un quartier. En l'occasion, on cite le cas de la partie Nord-Ouest du quartier Kaâboub qui reste jusqu'à nos jours inaccessible au véhicule.

2/ Le raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement

Si le problème de raccordement à ces deux réseaux ne se pose pas pour les anciens quartiers situés surtout sur des terrains privés achetés, il demeure néanmoins critique pour les habitations situées sur des terrains publics (squattérisés).

L'ensemble des maisons est alimenté si ce n'est pas à partir d'une fontaine publique, c'est à partir des puits forés dans les parcelles qu'ils exploitent avec les voisins.

Pour ce qui est de l'assainissement, l'évacuation des eaux usées des constructions spontanées se fait soit par raccordement au collecteur existant, quand il s'agit des constructions situées à l'intérieur du périmètre urbain, soit vers une fosse septique, ou un puits perdu lorsqu'il s'agit de noyaux péri-urbains (le cas de Chouf El K'ded).

IV.1.2. Les équipements d'accompagnement

En dehors de la spécificité de chaque quartier en cette matière, les équipements d'accompagnement sont représentés par cinq types fréquents présents à travers l'ensemble des quartiers en l'occurrence:

- 1/ les équipements socio-culturels: (mosquée ou salle de prière).
- 2/ " scolaires: (école primaire ou école fondamentale).
- 3/ " administratifs et de services: (antenne administrative et bureau PTT).
- 4/ " commerciaux: (épicerie, café, boulangerie, ...).
- 5/ les activités artisanales: (ferronnerie, cordonnerie, menuiserie, tailleur) et d'entretien telles: atelier de réparation de radio et télévision, garage pour réparation et entretien de voitures (carrosserie, mécanique et pneumatique), qu'on rencontre un peu partout à travers les différents quartiers étudiés.

Pour ce qui est d'espaces de loisir pour jeunes, il se limite à des aires de jeux en plein air sur des terrains vagues non aménagés.

Enfin, après avoir passer à revue les différents types d'équipements fréquents existants dans l'ensemble des quartiers, et en comparaison avec le niveau de satisfaction des quartiers légaux, nous tenons à signaler que le niveau d'équipement est assez faible. La majorité des équipements existants (mosquée, commerce, ateliers d'artisanat et d'entretien,...) relève de la pure initiative des habitants. Afin de satisfaire leurs besoins quotidiens, la plupart d'entre eux sont contraints de se déplacer ailleurs, entraînant de la sorte des pertes de temps, d'argent et d'efforts considérables surtout si le quartier se trouve à quelques kilomètres du centre ville.

IV.1.3. Les liaisons inter-quartiers

Si de par leur situation tout près de la ville de Sétif, les deux plus anciens quartiers d'habitat spontané bénéficient de voies de communication les reliant aux autres quartiers de la ville, le reste des quartiers étudiés comme Chouf El K'ded, Cheikh Laïfa, Abid ali ou El Hassi se trouvent isolés à cause de leur éloignement.

En effet, ces deux quartiers qui se sont développés dans une période relativement ancienne, se trouvent aujourd'hui cernés par l'extension de la ville et en bénéficient des équipements et des services offerts par les quartiers centraux, un grand avantage en matière de déplacements.

IV.2. L'intégration de l'habitat spontané au milieu naturel

IV.2.1. L'adaptation au site

Contrairement à la règle générale du choix de site d'implantation du type d'habitat étudié, notamment les terrains difficiles, les terrains servant d'assiette pour l'ensemble des quartiers étudiés à des degrés différents, ne présentent nullement d'inconvénients quant à leur urbanisation.

Malgré l'inexistence d'un plan d'ensemble établi au préalable, et malgré le caractère spontané du développement des constructions, nous constatons d'une manière générale une étonnante adaptation des constructions au site.

IV.2.2. L'adaptation au climat

Du type semi-continentale, le climat de la région se distingue par des amplitudes thermiques quotidiennes et saisonnières très importantes, cela suppose l'utilisation d'un type de matériau suffisamment isolant. C'est ainsi qu'on remarque la prédominance du parpaing pour les murs et la toiture terrasse (dalle corps creux) pour le toit, plus favorable que la tôle ondulée.

Aussi l'introduction de certains éléments nouveaux dans l'habitat, comme par exemple les grandes baies donnant directement sur l'extérieur, nécessite certaines mesures d'accompagnement et une maîtrise de certaines techniques faute de quoi le résultat sera la réduction sensible de l'énergie thermique des habitations.

Conclusion

Bien que la plupart des quartiers étudiés connaissent un taux d'occupation de logement assez élevé, ils demeurent néanmoins moins peuplés en comparaison avec ceux de la ville (centre ville).

L'aspect évolutif du type d'habitat étudié semble mieux répondre aux conditions économiques, sociales et culturelles des habitants à revenus instables ou limités. Il correspond mieux également à la structure familiale traditionnelle (la famille élargie) qui subsiste.

Chapitre V: RECONNAISSANCE DE L'HABITAT SPONTANE: LA LEGALISATION

Introduction

La politique d'intervention en matière d'habitat spontané en Algérie peut se résumer en deux actions:

- une action d'éradication des bidonvilles entreprises depuis 1983.
- une action de régularisation de l'habitat spontané en dur en 1985.

Dans le but de sensibiliser les populations au respect des lois, la campagne d'assainissement des constructions illicites entamée en 1985, consistait à démolir tout édifice illicite en cours de construction, à usage d'habitation ou d'activité quelconque.

Avec ces dispositions, l'Etat a voulu à travers une interruption (même momentanée) de la production spontanée, prendre des dispositions nécessaires en vue de maîtriser ce phénomène.

V.1. L'illégalité de l'habitat spontané

Nous tenons à préciser qu'avant 1970 tout le système juridique fonctionnait suivant la législation française.

L'acquisition des lots de terrain dans le cadre informel se faisait sous forme de transaction "sous seing privé". Les propriétaires des terres situées à l'intérieur de la

ville ou en périphérie, ne rencontraient aucune contrainte quant au partage de leur terre en lots de taille différente pour les vendre aux intéressés en la présence seulement d'un témoin, sans aucune forme légalisée ou officielle.

A partir des années 70, une série de lois et d'ordonnances a été instaurée afin de revêtir le secteur foncier d'un cadre relativement maîtrisable. L'une des premières mesures est apparue avec l'ordonnance n°70-91 du 15 décembre 1970, portant organisation du notariat. L'ordonnance interdisait toute transaction établie sous seing privé, en impliquant la compétence du notaire, seul habilité à authentifier toute transaction foncière ou immobilière.

Cet ensemble d'ordonnances et de lois élaborées constituaient un appareil juridique de contrôle suffisamment solide, qui normalement, ne devait plus permettre d'actions et de pratiques illégales.

Se voyant lésé, le propriétaire lotisseur préférait vendre ses terres par petits lots, plutôt que de les voir intégrées dans le cadre des réserves foncières. Mais aussi et surtout, parce que les acheteurs même menacés d'amendes et de démolitions, en voyaient dans ce système (cadre informel), simple et plus accessible sur le plan économique.

Enfin, cet ensemble de dispositions a été sanctionné en 1985 par l'ordonnance n°85-01 du 13 Août 1985 qui fixait à titre transitoire les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et leur protection (jointe en annexe). Elle précise dans son article 2, "*que nulle personne n'est habilitée à édifier une construction sans obtention au préalable d'un permis de construire.*" Ainsi, toute nouvelle construction réalisée en dehors de ces dispositions, ferait l'objet d'une démolition systématique

Quant à notre cas d'étude, et d'après les informations récoltées auprès des services techniques de la ville en septembre 1996, concernant l'état d'avancement de l'opération de régularisation, Sétif en comptait neuf quartiers déclarés illicites par les autorités:

1/ La cité Yahiaoui:

- * nombre de logements recensés: 230.
- * taux de régularisation: 90%.
- * nature juridique du terrain: privé (Mrs Yahiaoui et Pradelle).
- * superficie du quartier: environ 100 hectares.
- * superficie moyenne des lots occupés: entre 50 et 100m² (la régularisation se limite à une superficie de 50m² seulement).
- * origine géographique des habitants: partie Nord de Sétif (Beni Fouda, Ouled Saber, Ouled Ali Benacer, Ain-El-Kebira, Amoucha et Ain-Abessa).
- * période d'occupation: trois vagues de peuplement
 - 1- de 1951 à 1954: Les agriculteurs.

2- de 1954 à 1962: les populations rurales fuyant les bombardements des douars.

3- après 1962: l'exode rural.

2/ Kaâboub:

- * nombre de logements recensés: 519 dont 383.inclus dans les réserves foncières communales.
- * taux de régularisation: 100%.
- * nature juridique du terrain: privé (Mrs Boussekine et Medour).
- * superficie du quartier: environ 27 Ha.
- * superficie moyenne des lots occupés: 80m².
- * origine géographique des habitants: partie Ouest de Sétif (Bougaâ, Ain Roua et Draâ-El-Gaïd).
- * période d'occupation: à partir de 1956.

3/ Ain T'binet:

- * nombre de logements recensés: 40.
- * taux de régularisation: 100%.
- * nature juridique du terrain: privé (Mr Hachichi).
- * superficie moyenne des lots occupés: 100m².
- * origine géographique des habitants: partie Est de Sétif (El Eulma et Guedjel).
- * période d'occupation: 1555-1556.

4/ El-Hassi:

- * nombre de logements recensés: 53.
- * taux de régularisation: 100%.
- * nature juridique du terrain: public (bien de l'Etat).
- * superficie moyenne des lots occupés: 200m².
- * origine géographique des habitants: constitué en majorité par la famille Berarma originaire de Sétif.
- * période d'occupation: les années 70.

5/ Cheikh Laïfa (ex Fermatou):

- * nombre de logements recensés: 240.
- * taux de régularisation: 80%.
- * nature juridique du terrain: public.
- * superficie moyenne des lots occupés: 200m².
- * origine géographique des habitants: partie Nord-Ouest de Sétif.
- * période d'occupation: 1962 (après l'indépendance).

6/ Chouf El K'ded:

- * nombre de logements recensés: 228.

- * taux de régularisation: 40%.
- * nature juridique du terrain: public.
- * superficie moyenne des lots occupés: 200m².
- * origine géographique des habitants: divers (Sétif, M'sila, Bougaâ, Ain El Kébira, Amoucha, El Ouricia,...)
- * période d'occupation: les années 80 et 90.

7/ Abid Ali:

- * nombre de logements recensés: 66.
- * vu l'état de précarité de la majorité des constructions existantes (près de 70%), le village a bénéficié d'une opération de restructuration visant à démolir près de 47 maisons).
- * nature juridique du terrain: public.
- * origine géographique des habitants: plus de 50% d'origine de Sidi Aïssa/M'sila.
- * période d'occupation: en majorité de l'époque coloniale.

8/ Ain Trick:

- * nombre de logement recensés: 60.
- * taux de régularisation: 65%.
- * nature juridique du terrain: public.
- * superficie moyenne des lots occupés: 200m².
- * période d'occupation: les années 70.

9/ Gaoua:

- * nombre de logements recensés: 54.
- * non régularisé.
- * nature juridique du terrain: public.
- * origine géographique des habitants: en majorité (75%) originaires de Sétif.
- * période d'occupation: les années 80-90.

V.2. La légalité de l'habitat spontané

Deux raisons sont à l'origine du changement d'attitude de l'Etat vis-à-vis de l'habitat spontané, surtout quand la réglementation exige une démolition pure et simple d'une construction:

1/ Toute habitation construite dans le cadre formel ou informel, constitue un investissement sûr et certain. Une construction en dur ne s'élimine pas sans en tenir compte du contexte dans lequel a eu lieu cet acte. Le cas devient compliqué pour un ensemble de constructions.

2/ Toute démolition d'une habitation entraînera une famille dans la rue et par conséquent la multiplication des sans-abri, impliquant de la sorte une prise en charge par l'Etat. Dans le cas où une démolition s'impose, le relogement devra être assuré au préalable.

Annoncée par voie d'affichage, l'opération de régularisation des constructions illicites a pris une forme officielle à partir de la promulgation du décret n°85-212 du 13 Août 1985 qui détermine les conditions de régularisation et de l'instruction interministérielle du 13 Août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites. Un double volet dans lequel la régularisation foncière ne va pas sans la mise en conformité des constructions aux différentes règles urbanistiques et aux normes de construction.

A chaque situation du terrain de nature (public ou privé) servant d'assiette à une construction illicite, correspond une condition spécifique de régularisation.

Dans le cas du constructeur propriétaire du terrain, la condition à la base sera la conformité de la dite construction aux règles d'urbanisme et aux normes de la construction.

Par contre, pour celui qui n'est pas propriétaire du terrain (acquis par transaction illégale), la régularisation sera faite en fonction des dates d'acquisition des lots de terrain:

1/ période antérieure à 1975.

2/ période ultérieure à 1975.

(Voir le contenu du décret n°85-212 et l'instruction interministérielle du 13 Août 1985 en annexe).

En tout état de cause, l'opération de régularisation a été sanctionnée par la fourniture d'un dossier que l'habitant doit déposer auprès d'un service conçu à cet effet au siège de l'APC de chaque commune. Le dossier comprenait:

- * un imprimé à remplir par l'habitant.(voir un exemplaire en annexe)
- * l'acte d'achat du terrain (s'il existe).
- * quittance d'eau ou d'électricité (justificatif de la résidence).
- * pièce d'état civil de l'habitant.

Pour ce qui est du prix de régularisation des constructions illicites de la région de Sétif (classée zone A), il a été fixé à 171,60DA le mètre carré.

V.3. Procédure de régularisation de l'habitat spontané dans les pays du Maghreb

Se situant dans un contexte historique similaire que celui de l'Algérie, le Maroc et la Tunisie ont connu le même développement de l'habitat spontané.

"L'attitude coloniale vis-à-vis de ce phénomène de production d'habitat non réglementaire était de le reconnaître comme étant normal. Du moment qu'il se situait en périphérie et qu'il était destiné pour une population d'origine rurale, il ne pouvait de par ses conditions matérielles, être admise dans le système de production de logement existant. La nécessité de résorption de cette forme précaire a eu lieu par le recours à un relogement dans les cités de recasement"⁶⁸

Dans ces pays du Maghreb, la prise en considération de ce phénomène n'a pas été fait dans un cadre global, il s'est caractérisé par des opérations ponctuelles limité à la résorption de l'habitat informel sans sa mise en rapport avec la problématique du logement.

Ce n'est qu'après un certain revirement de l'opinion internationale en matière d'une éventuelle réhabilitation de ce type d'habitat, que les pouvoirs publics ont commencé à réfléchir sur une éventuelle reconnaissance qui ne paraît aussi évidente dans la pratique.

V.3.1. En TUNISIE

La lutte contre le phénomène des constructions spontanées en Tunisie s'est engagée jusqu'à présent par des moyens curatifs, avant tout, qui se sont toutefois avérés insuffisants (dans les années 80, pour une seule brigade de sûreté nationale, on enregistré à Tunis et dans sa banlieue, une moyenne de plus de deux constructions sans autorisation par jour). Comme moyens de lutte contre ce phénomène, on dénotait trois:⁶⁹

- 1/ les programmes de dégourbification.
- 2/ la répression des lotissements irréguliers et des constructions sans autorisation.
- 3/ la création des villes moyennes.

1/ les programmes de dégourbification

C'est lors du recensement effectué en mai 1966, que le phénomène migratoire et surtout sa composante urbaine matérialisée par les quartiers d'habitat spontané a été identifié. Depuis, des programmes similaires, d'ampleur inégale, se sont succédés, sans pour autant mettre fin aux constructions spontanées. Au contraire, le phénomène s'est même amplifié avec le temps.

⁶⁸ Nabiha BENMATI, Analyse de l'évolution des processus de production de l'espace informel à Constantine, thèse de Magistère, février 1991, p.77.

⁶⁹ Bechir CHEBAB TEKARI, " les constructions spontanées", Habitat et dépassement du droit en Tunisie; Habitat, Etat et Société au Maghreb, CNRS 1988.

L'opération de dégourbification consistait normalement à démolir les constructions anarchiques et à reloger leurs occupants dans des cités de recasement nouvelles. Malheureusement, l'expérience des années soixante et surtout des années soixante dix dans ce domaine, n'a pas été édifiante. Les nouveaux quartiers qu'on avait alors construits (cité El Khadra, cité Ibn Khaldoun), en vue de reloger les habitants des bidonvilles et des zones périphériques, ont été attribués à une nouvelle clientèle, constituée notamment de cadres moyens et d'ouvriers qualifiés. La participation financière demandée aux acquéreurs de ces logements exige en effet, un emploi permanent et un revenu minimum, conditions qui sont loin d'être réunies pour près de la moitié des habitants des constructions spontanées. On comprend dès lors la persistance du phénomène, et ce malgré l'effort de recasement.

Pour certains quartiers d'habitat spontané tels: Mellassine, Saïda Manoubia, Ettadhamoun..., la démolition des constructions anarchiques serait inconcevable en raison de l'ampleur du phénomène. On ne peut en effet, démolir une véritable ville en termes démographiques. Aussi, l'opération de dégourbification doit-elle se limiter à une opération d'assainissement.

D'un autre côté, l'implantation des constructions sans respect de toute réglementation d'urbanisme en vigueur, a donné naissance à un tissu urbain touffu, où les voies d'accès sont réduites à leur minimum et à l'absence totale de ce qu'on appelle les équipements d'accompagnement (socio-culturels) tels: les écoles, hôpitaux, terrains de sport,...etc.

2/ La répression des lotissements irréguliers et des constructions sans autorisation

Le code de l'urbanisme tunisien a expressément interdit, sous peine de sanction pénale, toute construction ou installation de baraquement, gourbis ou campement (article 25, article 27 du code). La loi du 04 février 1976 a, de son côté, érigé en délit la construction sans autorisation. Elle a même permis à l'administration "de procéder aux frais et risques du bénéficiaire à la démolition de la construction" (modification apportée par la loi du 03 décembre 1980). Or, lorsque la violation de la loi tend à se généraliser, il devient encore plus difficile de garantir son application.

3/ La création des villes moyennes

Récemment, les autorités publiques tunisiennes semblent avoir retenu la solution de création des villes de taille moyenne autour de la capitale Tunis. Ces villes qui constituent le trait d'union entre la campagne et la ville, permettraient dit-on, de lutter contre la prolifération des constructions spontanées en offrant des terrains à des prix non compétitifs. Une solution qui s'avère catastrophique sur quatre plans:⁷⁰

⁷⁰ Bechir CHEBAB TEKARI, op. Cit.69, p.166.

a) On ne doit pas oublier en effet que les centres urbains se trouvant à proximité de la capitale sont des centres relais dans le flux migratoire. En faisant de ces centres un prolongement de l'agglomération tunisoise, on raccourcira le parcours des immigrants ruraux en les rapprochant, en effet, de la capitale.

b) On ne doit pas oublier que les villes satellites retenues sont les axes urbains du nouvel espace agricole de la capitale, ainsi rattacher ces villes au complexe urbain de la capitale, mènera sans doute à la disparition de l'espace agricole, que nous devons protéger.

c) Le problème de transport sera posé à court ou à long terme.

d) Problèmes financiers insurmontables en raison des possibilités d'emploi réduites qu'elles peuvent offrir, de telles villes sont condamnées à être des cités dortoirs pour une partie des employés de la capitale.

V.3.2. Au MAROC

Lancée au début des années 80, la régularisation de l'habitat clandestin au Maroc a pris la forme d'amicales créées et gérées par les grands propriétaires fonciers. Conçues au début pour réaménager le quartier et le normaliser, ces amicales vont progressivement fonctionner comme des groupes de pression pour la défense et l'extension de l'habitat clandestin.

Telle la formule utilisée en Algérie en 1985-1986 pour régulariser l'existant, on faisait appel à un architecte agréé pour faire les plans de régularisation des constructions existantes (l'état existant), les défendre et agir en tant que porte parole auprès des services d'urbanisme. Avec ce nouveau intervenant, l'amicale s'est vue effacée devant l'architecte qui reste le seul interlocuteur qui suit la procédure d'instruction du dossier de régularisation auprès de la municipalité.

Pour les services d'urbanisme, l'architecte, en raison de son contact étroit avec la population, doit la sensibiliser au caractère anarchique du quartier, afin de justifier les indispensables destructions. Ainsi, dans ces conditions, entre le marteau et l'enclume, l'architecte doit choisir un camp et naturellement il opte pour celui qui l'a engagé entre autre, l'amicale.

Enfin, et ne représentant que l'état existant des constructions édifiées illicitement, pour une éventuelle régularisation, établis par l'architecte, les plans avaient reçu des avis défavorables auprès des services d'urbanisme, une situation qui depuis, a conduit au blocage total entre les acquéreurs et l'administration.

V.4. Les mesures d'intervention

Tel que nous l'avons évoqué précédemment, l'habitat spontané qui se développe souvent en périphéries des grands pôles urbains, constitue de nos jours un fait urbanistique qui ne peut être ignoré ou sous-estimé par les autorités publiques. Aussi ne fait-il pas toujours l'objet d'une politique ayant pour objectif sa résorption ou son amélioration.

La plupart des pays concernés par ce phénomène, réagissent avec passivité se traduisant par un "laisser faire". La situation vécue a été considérée par les pouvoirs publics comme provisoire pour ne pas dire transitoire, du moment qu'elle devrait connaître un dénouement avec la résorption du déficit en logements. Cependant, au fil des ans, cet habitat spontané a connu un tel développement qu'il est devenu un sujet d'actualité exigeant une solution rapide.

C'est ainsi qu'on commençait à penser aux différentes possibilités d'intervention, qui pourraient aller de l'éradication pure et simple de cet habitat à son intégration au reste du tissu urbain.

Qu'elle soit pour une opération d'éradication (déracinement) ou d'intégration (réhabilitation) des quartiers spontanés, les instruments d'application à travers l'ensemble des plans d'urbanisme établis depuis la période coloniale, sont multiples et par conséquent, les mesures à prendre peuvent être d'ordre juridique ou physique.

Les mesures juridiques consistent généralement à pénaliser les contrevenants par le paiement d'une amende, pouvant aller jusqu'aux poursuites judiciaires en cas de non paiement, une forme de compromis qui reconnaît aux habitants le droit de résidence dans ces quartiers. Elles favorisent beaucoup plus la récupération des quartiers spontanés (la réhabilitation), et s'opposent à la politique de déracinement.

1/ La réhabilitation:

Pour cette formule, les constructions spontanées en dur qui offrent un certain confort à leurs usagers, constituent un patrimoine immobilier qui peut faire l'objet d'une opération spéciale pour son intégration à la ville.

De point de vue législation, le caractère illicite et irrégulier de ces quartiers résulte de:

- l'acquisition du terrain d'assiette sans titre juridique ou du moins légale.
- l'édification de la construction sans permis de construire.

Ainsi, si la régularisation des constructions illicites appartenant à ces quartiers consisterait donc en l'établissement des titres de propriété et des permis de construire. A grande échelle, l'amélioration des conditions de fonctionnement de ces quartiers spontanés doit passer obligatoirement par l'aménagement des différentes infrastructures (voirie et réseaux divers), et par la création d'équipements primaires (de première nécessité).

Afin de mieux appréhender cette formule, nous avons pris un exemple de restructuration d'un quartier spontané type tiré de "Villes africaines" (nouveau manuel d'aménagement foncier) de Jean François TRIBILLON, illustrant ce type d'opération: "Jusqu'où aller en fait de rééquipement et de légalisation?" (voir Planches 29, 30, 31 et 32).

2/ Le déracinement:

C'est une politique d'intervention qui a pour but d'éliminer le phénomène d'habitat spontané, dans des délais courts. Ainsi, l'éradication de ces noyaux s'inscrit dans une politique de récupération de terrains d'assiette, généralement propriétés publiques, mais aussi et surtout d'enrayer le phénomène.

Il existe deux types de déracinement:

- déracinement avec évacuation: une forme d'intervention répressive qui consiste en la destruction des noyaux spontanés sans qu'il y ait relogement de leurs habitants.
- déracinement avec recasement: contrairement à la première, cette forme prévoit le recasement de leurs habitants en d'autres endroits de la ville.

A titre préventif, le travail devra être orienté vers les causes de formation de ce type d'habitat qui se traduisent par:

- * des mesures de persuasion à caractère juridique et/ou législatif qui renforceront le pouvoir de contrôle et de sanction à l'égard des contrevenants sur terrain d'une manière continue.
- * la disponibilité de logement adéquat pour chaque catégorie sociale (renforcement du logement social et de l'auto-construction assistée), et des terrains à bâtir (les lotissements).

En Algérie, le contrôle a été et demeure l'unique mesure agissant d'une manière directe sur le phénomène de l'habitat spontané. Effectivement, toute construction non réglementaire doit être signalée aux services concernés éventuellement.

Aussi, les mesures urbanistiques mises en place jusqu'à nos jours pour la maîtrise de la croissance urbaine d'une manière indirecte, s'avèrent inefficaces.

Conclusion

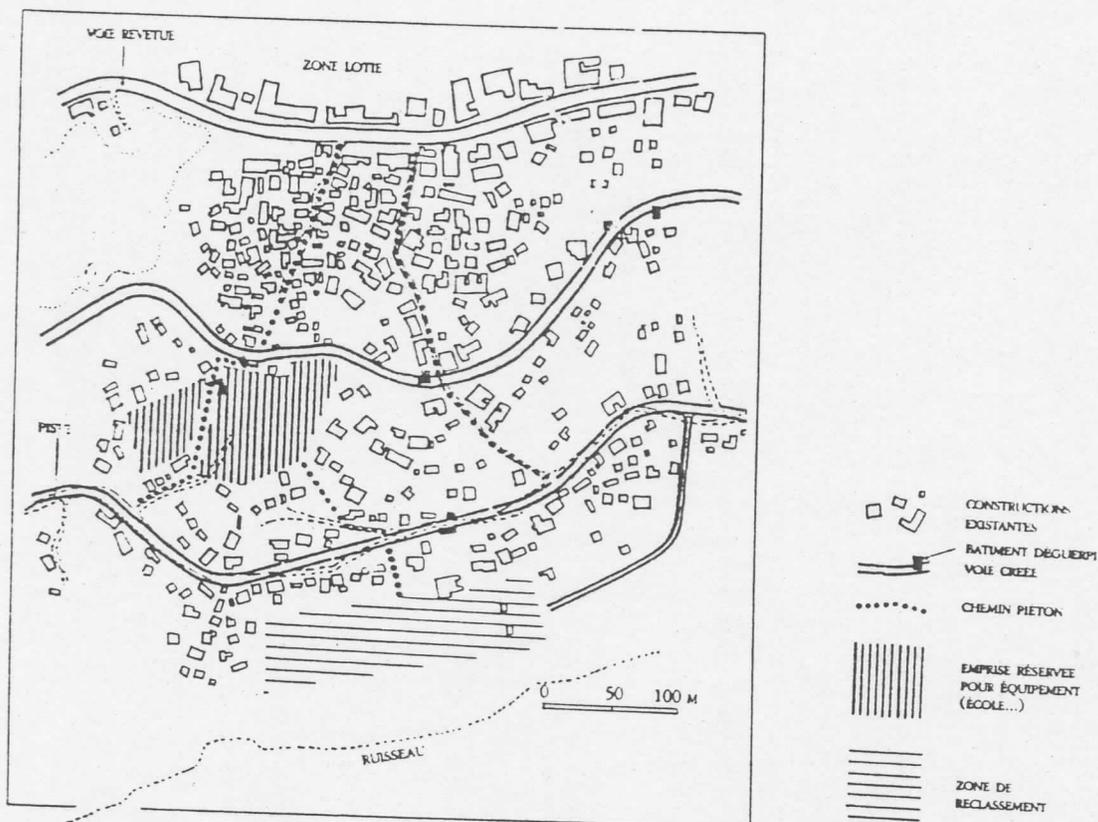
En matière de régularisation et en comparaison avec les deux pays du Maghreb sus-cités, l'Algérie a pris un retard de près d'une moitié d'une décennie pour son lancement. Si au Maroc et en Tunisie l'opération a débuté au début des années 80, l'Algérie n'en a pensé que cinq années plus tard (voir décret du 13/08/1985).

Ainsi, en se basant sur le fait que toute construction édiflée dans le cadre informel constitue un investissement sûr et certain pour ses propriétaires entraînant de la sorte, que sa démolition serait inconcevable; et avec l'ampleur du phénomène, l'administration des trois pays du Maghreb, vingt ans après, serait arrivé à une situation de blocage total envers les acquéreurs.

JUSQU'OU ALLER EN FAIT DE REEQUIPEMENT ET DE LEGALISATION

Source: J.F. TRIBILLON, "Villes Africaines".

Planche N°29



65 Jusqu'ou aller en fait de rééquipement et de légalisation ?

Le mieux est l'ennemi du bien

Dessin n° 1.

L'état existant.
 Forte densité de constructions.
 Zone mal desservie. Limites de parcelles non matérialisées. La surface non construite est de statut semi-privé.
 Le « devant » de la maison est plutôt public.
 L'« arrière » plutôt privé.
 L'enchevêtrement des maisons oblige, très souvent, à passer chez le voisin pour accéder chez soi. Mais on évite en général de passer par l'« arrière domestique » de la maison voisine.

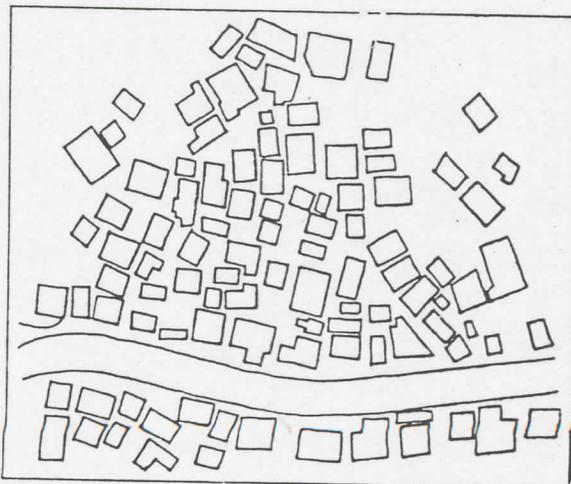
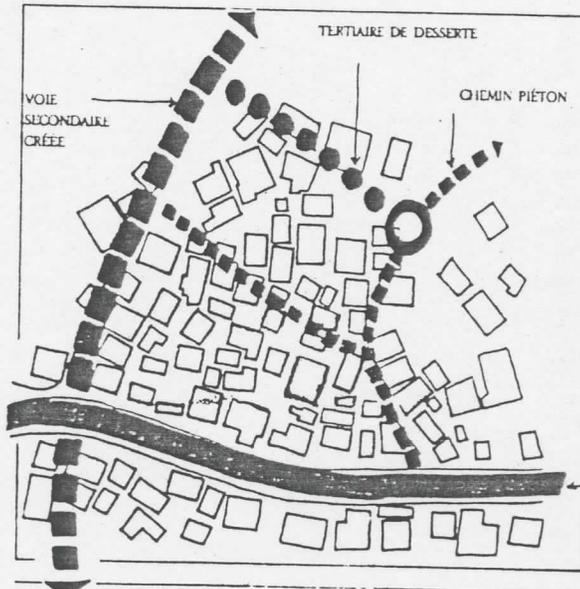
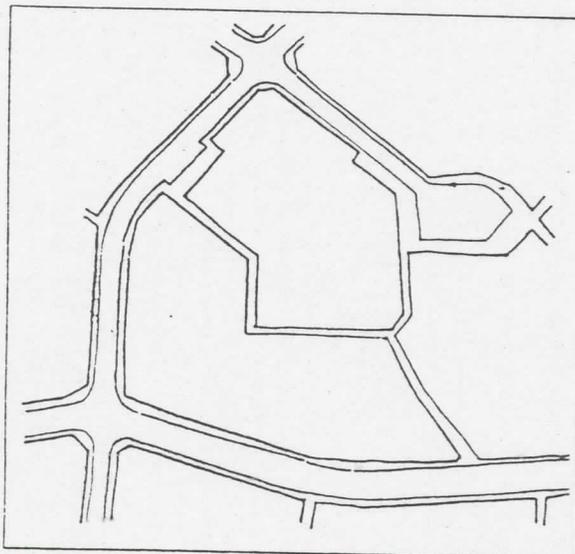


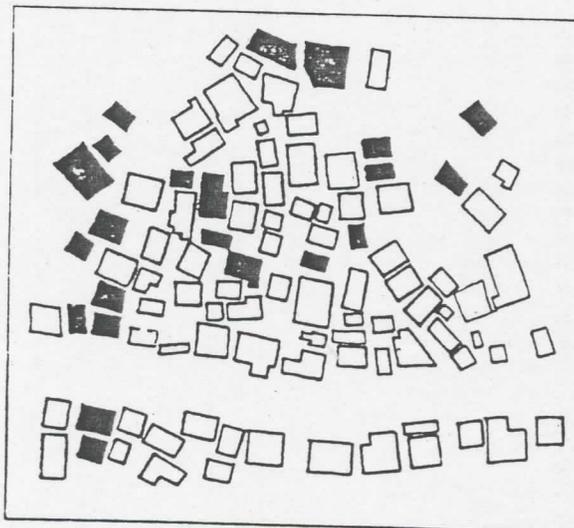
Planche N°30



Dessin n° 2.
Le schéma de voirie. Amélioration de la piste existante. Création de nouvelles voies secondaires. Création également, d'un tertiaire de desserte et de voies piétonnes.



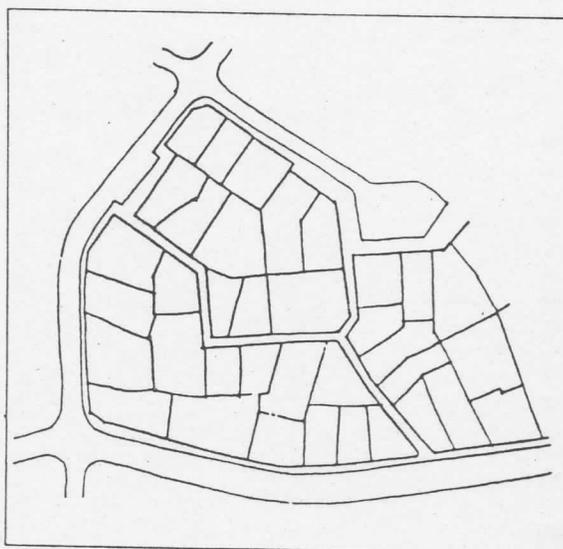
Dessin n° 3.
Le plan viare, application du schéma de voirie.



Dessin n° 4.
1ère étape de démolitions. Les déguerpissements (les bâtiments à détruire sont figurés en noir) provoqués par la réalisation de la voie secondaire, de la desserte tertiaire et des chemins piétons. Une question : faut-il considérer comme inévitables les déguerpissements causés par la réalisation des

chemins piétons ? Ces derniers ne pourraient-ils pas suivre un tracé moins rectiligne et moins « déguerpissant » ?

Planche N°31



Dessin n° 5.
Une nouvelle question : faut-il relotir, dessiner un parcellaire, clôturer chaque parcelle et desservir chacune d'elles par un accès direct à la voie publique ? Ce dessin représente l'option du relotissement.

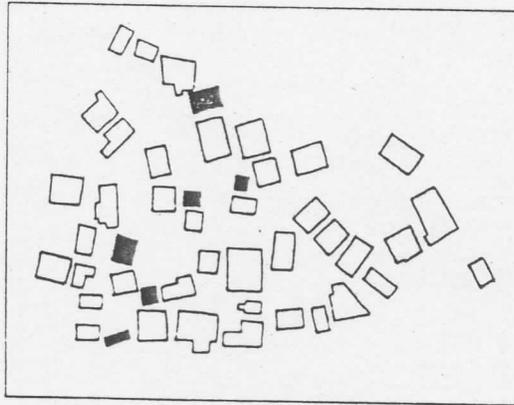
Dessin n° 6.
Deuxième étape de démolitions. Pour tracer un parcellaire • moderne • (accès public à chaque parcelle : une maison pour une parcelle ; une forme géométrique régulière, facile à bômer), on est conduit à détruire encore des maisons (les bâtiments à détruire figurent en noir).



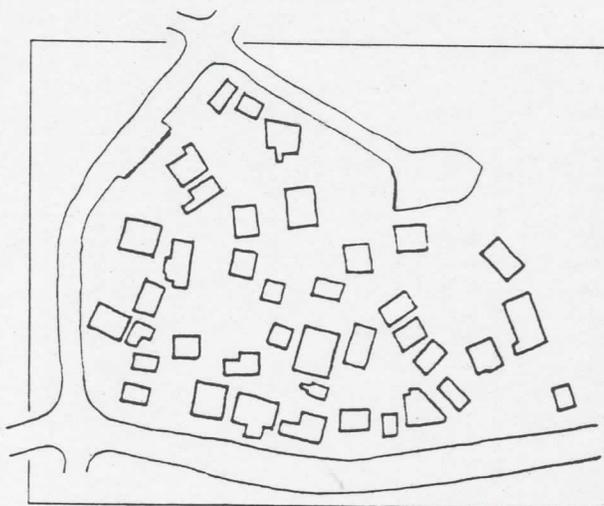
Dessin n° 7.
Le nouveau parcellaire et ses constructions. Certaines parcelles restent plus denses que d'autres. Le relotissement comporte aussi un règlement de mise en valeur de la parcelle. Ce règlement peut avoir pour but d'interdire (ou de décourager) toute construction qui ne serait pas « en dur ».

Planche N°32

Dessin n° 8.
Troisième étape
de démolitions.
Obligation est faite
aux occupants de
détruire les
constructions en
matériaux légers
(planches de bois,
torchis...). Les
constructions en
matériaux non durs
doivent disparaître.



Dessin n° 9.
Le nouveau
parcellaire et ses
constructions.



Dessin n° 10.
Les constructions
restantes après
viabilisation
(première étape
de démolitions)
après
relotissement
(deuxième étape
de démolition),
et après mise en
conformité avec
le règlement de
mise en valeur.
Comparer ce
dessin avec le
dessin n° 1.
On observe ici

un nombre de constructions beaucoup plus faible que sur le dessin n° 1 qui représente la zone avant viabilisation et avant relotissement. La zone a perdu la moitié de ses constructions. Faut-il en arriver là ? Faut-il aller jusque-là ?

Chapitre VI: ACTIONS A ENVISAGER: PROPOSITIONS

Un parc immobilier aussi important, composé de plus d'un millier d'habitations spontanées (d'après les statistiques relevées auprès des services techniques de l'APC de Sétif) est un "fait accompli" qu'on ne peut nier.

Cet état de fait se justifie à travers deux constatations:

- la représentation d'un investissement à long terme assez coûteux pour ses occupants.
- La contribution dans l'allègement de la crise de l'habitat.

Deux constatations qui nous amènent vers la solution de réhabilitation qui permettra de récupérer ce parc immobilier et de l'intégrer à la ville.

En se joignant à l'idée de Mme Tsouria KASSAB dans sa thèse sur "les critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané en Algérie", toutes les constructions occupées ou en chantier, regroupées en noyaux spontanés, soient préservées et peuvent être considérées comme édifications à réhabiliter par le biais des mesures spécifiques de régularisation.

Les constructions éparses par contre, parsemées à l'extérieur du périmètre urbain, sur des terres agricoles feront l'objet d'une démolition aux fins de redonner à ces terres leur caractère agricole.

Sur le côté négatif, le type d'habitat produit par son développement anarchique, consomme non seulement des terres agricoles mais dénature le paysage urbain et perturbe sérieusement le fonctionnement de la ville. De ce fait, il nous semble impératif d'envisager la mise en place des mesures tendant à empêcher à la source la formation de ce phénomène. Pour ce faire, nous proposons:

- le renforcement des mesures de prévention.
- la mise en place des mesures d'intervention.

VI.1.le renforcement des mesures de prévention

C'est une action qui peut intervenir sur deux éléments principaux:

- 1/ le processus migratoire.
- 2/ Le contrôle.

1/ Le processus migratoire: externe et interne

Pour faire face au processus migratoire externe, l'intervention devra être inscrite dans un cadre global (à l'échelle régionale voire même nationale). L'objectif principal étant le rééquilibre entre la ville et la campagne pour le maintien des populations dans leur lieu d'origine.

Le rééquilibrage régional ne peut être atteint qu'avec le développement des différents secteurs à travers chaque wilaya du pays, pour permettre une diminution voire l'arrêt de l'exode des populations en direction des métropoles.

En parallèle, une planification à l'échelle nationale et régionale devra être élaborée afin de permettre aux différentes régions de se développer en même temps et dans les mêmes conditions.

Cependant, nous préconisons et d'une façon prioritaire, la mise en place de plans régionaux ou communaux pour les zones sources de migration (déshéritées), genre PSD (plans spéciaux de développement).

Pour le deuxième cas (interne), l'intervention se limitera à l'échelle de wilaya voire même de la commune, et concernera en partie la dédensification des centres urbains qui ne peut se faire qu'à travers une urbanisation planifiée.

Pour ce type de migration, le recours à l'habitat spontané ne se limite pas seulement au besoin de se loger, mais aussi une possibilité d'améliorer les conditions de vie.

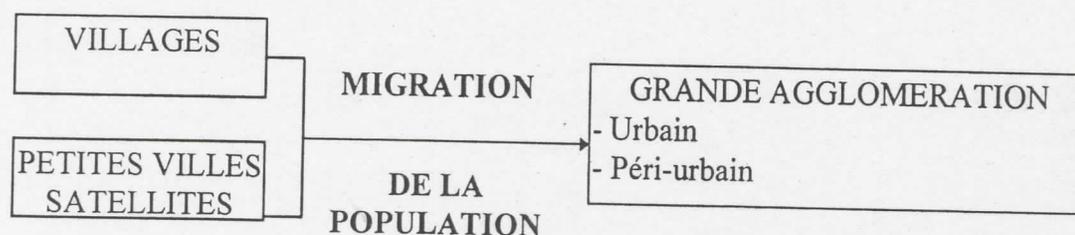
La mise en œuvre de l'ensemble des textes issus de la charte nationale, stipulant que *"le droit au logement étant reconnu et garanti par l'Etat, ou loger dans des conditions décentes et selon les normes minimales de confort moderne étant un élément fondamental de l'amélioration du niveau de vie des masses"*, nous conduira à l'éradication certaine du phénomène

En oeuvrant pour une urbanisation rationnelle, le développement de la ville pourra être maîtrisé et les terres agricoles sauvegardées.

D'après toujours Mme Tsouria KASSAB, les deux processus migratoires se schématisent comme suit:

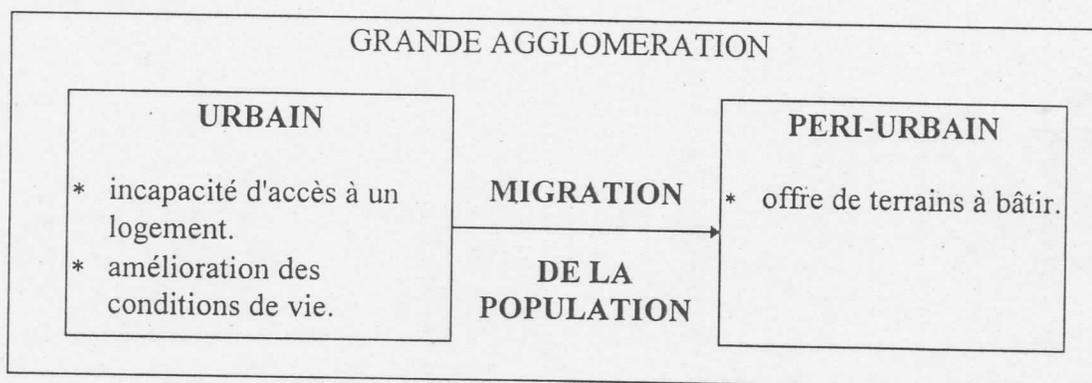
• Processus de migration externe

Schématiquement, c'est un processus qui concerne le mouvement migratoire des populations originaires des villages et petites villes, à destination des grandes agglomérations limitrophes.



• Processus de migration interne

Le schéma suivant nous fait comprendre que le mouvement des populations se fait à partir du tissu urbain vers les périphéries non encore exploitées.



2/ La maîtrise de l'urbanisation: Le contrôle

L'intervention de l'Etat dans ce domaine consisterait en la mise à disposition d'une gamme d'habitations assez variée destinée pour différentes catégories socio-professionnelles:

- a) Logements subventionnés par l'Etat: (sociaux)
- b) Logements financés par l'acquéreur:
 - Le collectif: la promotion immobilière privée.
 - L'individuel: sous forme de coopérative immobilière et de lotissement.
- c) Logements assistés: un type de logements privés assistés par l'Etat, destinés aux populations à revenus bas et moyens. La participation de l'Etat dans ce type d'opérations variera selon l'importance des revenus des populations destinataires de ces logements et sera traduite par la mise à disposition de:
 - Terrains nus cédés à des prix accessibles.
 - Terrains viabilisés, dont les infrastructures seraient à la charge de l'Etat.
 - Terrains viabilisés, plus une offre de plans de cellule.
 - Terrains viabilisés, plus une offre de plans de cellule et une aide en matériaux de construction.

• L'auto-construction, un type d'opération destiné beaucoup plus à des populations à bas revenu, qui entreprennent individuellement la réalisation de leur logis. Des petites parcelles de terrains (100 à 150m²) entièrement viabilisées, seront mises à leur disposition à des prix modérés.

Afin que la réalisation de ce type d'opération ne sorte du cadre réglementaire, des plans de cellules "évolutives", ainsi qu'une assistance technique sont mis à la disposition des populations concernées.

De par son appellation, la typologie évolutive de la cellule permet à l'auto-constructeur de réaliser son logement en plusieurs étapes, en fonction de ses moyens financiers. Le noyau embryonnaire se constitue d'une pièce et d'un coin sanitaire.

La politique d'aménagement et de développement de l'espace urbain algérien en matière de contrôle, sous forme de plans d'urbanisme à vision lointaine, doit être menée au niveau de chaque commune. Ce sont des instruments qui ont pour fonction, l'assurance d'un cadre planifié aux actions des individus et des collectivités appelées à être entreprises dans l'agglomération.

A l'intérieur du périmètre urbain:

Pour que le contrôle soit efficace à l'intérieur du périmètre urbain, il doit répondre à une condition principale: le respect du plan d'urbanisme.

Tout retard ou blocage dans l'élaboration du plan d'urbanisme, engendrerait fatalement un développement urbain anarchique. Par conséquent, sa mise à jour et le contrôle continu de son application s'avèrent fondamentaux pour son bon fonctionnement.

C'est dans cette optique que nous proposons dans notre travail à ce que les plans d'urbanisme ne soient pas figés, afin de pouvoir les actualiser à tout moment opportun, surtout lorsqu'il s'agit des agglomérations qui connaissent une croissance plus rapide que celle prévue dans le plan.

A l'extérieur du périmètre urbain:

Les limites administratives d'une commune ne correspondent pas seulement à celles du périmètre urbain, il englobe aussi les terres non urbanisées (les terres agricoles) qu'il faut préserver. Ce sont des propriétés soit des domaines autogérés, soit du secteur privé.

Afin que les terres des domaines autogérés soient à l'abri d'implantations de projets ponctuels dépourvus d'un cadre global, entraînant une consommation foncière irrationnelle, nous proposons à ce que ces terres soient préservées.

Quant au secteur privé, et afin d'éviter toute spéculation foncière, l'uniformisation des prix de vente du mètre carré établi par les services des domaines (cadastre), doit être appliquée à toute propriété privée située en dehors du périmètre urbain.

VI.2. La mise en place des mesures d'intervention

Les mesures d'intervention envers les noyaux existants devraient passer d'une manière générale, par leur régularisation (réhabilitation) et leur intégration au tissu urbain légal, néanmoins on compte deux types de régularisation majeures:

1/ La régularisation juridique:

C'est une opération qui vise à la légalisation du titre de propriété et la régularisation du permis de construire.

•Légalisation du titre de propriété

Tout individu ayant acquis un lot de terrain dans un cadre illicite, sera tenu de régulariser sa situation. Un acte de propriété réglementaire lui sera délivré après le paiement d'une amende proportionnelle à la taille de la parcelle acquise et au revenu du propriétaire. C'est une amende qui sera réglée soit en totalité, soit à échéances pour les populations à faible revenu.

•Régularisation du permis de construire

La régularisation du permis de construire nécessitera le dépôt d'un "dossier de régularisation", constitué essentiellement des plans de la construction édifiée illicitement. Un ensemble de données nécessaires pour d'éventuelles opérations à entreprendre au niveau de ces zones.

C'est une opération qui permettra à l'administration de réhabiliter les constructions spontanées dans un cadre réglementaire. Une révision des coefficients d'occupation au sol (COS) pour différents quartiers spontanés dans ces conditions, s'avère nécessaire.

2/ Régularisation urbaine:

Afin de doter les quartiers spontanés d'un confort urbain similaire à celui de la ville, nécessaire pour le bon fonctionnement de leurs tissus, il y a lieu d'entreprendre des opérations d'importances différentes variant de simples travaux de viabilisation à une restructuration totale du tissu.

L'opération de restructuration urbaine visait quant à elle, la réorganisation de la voirie existante afin qu'elle dessert l'ensemble ou la majorité des constructions, et la planification des équipements primaires nécessaires.

Pour utilité publique, ce genre d'opération nécessiterait des moments la démolition de quelques constructions (une dédensification du tissu) qui, de par la spécificité de chaque cas, elle paraît assez délicate pour faire intervenir des agents techniques qualifiés afin de sortir avec deux propositions:

- un morcellement plus rationnel des lots de terrain
- une dédensification des parcelles sur-occupées (à COS élevé), par la destruction d'une partie des constructions.

Des cas qui nécessiteraient certaines dispositions spéciales en temps opportun, tel le relogement de leurs propriétaires, la compensation en lots de terrain ou le paiement en espèces après évaluation.

Pour ce qui est du financement de l'opération de restructuration, nous proposons à ce qu'il sera partagé entre la population et l'Etat: les travaux de V.R.D (voirie et

réseaux divers), à la charge de la population; par contre l'édification des équipements primaires, à la charge de l'Etat.

CONCLUSION GENERALE

"Architecture sans architectes, ce mode de production (étudié) représente des perspectives redonnant une autre responsabilité à l'architecte et à l'urbaniste, mais sous des formes nouvelles par rapport à la conception classique: identification des groupes sociaux, quantification des besoins en matériaux...il ne s'agit plus de construire pour un client, mais d'accompagner une population qui approprie elle-même son espace".⁷¹

Les objectifs tracés au début de notre travail, étaient d'approcher et d'analyser le phénomène de l'habitat spontané dans son contexte physique, ainsi que son mode de production, afin de sortir avec des mesures d'intervention permettant d'une part d'intégrer ce type d'habitat considéré comme un "état de fait" au tissu urbain planifié (la ville officielle), et d'autre part de prévenir et de contrôler sa prolifération.

Le phénomène que nous avons étudié, revêt une problématique assez complexe touchant divers domaines en même temps, politique, économique, social et urbanistique. De ce fait, l'application d'un quelconque instrument d'intervention nécessite non seulement l'engagement total des domaines cités, mais aussi une coordination de leurs actions. Une coordination qui ne paraît pas assez simple si l'on considère la diversité des intervenants dans le processus tels: les planificateurs, les décideurs et opérateurs représentant le secteur publique, et le consommateur représentant le secteur privé.

Ainsi, l'échec ou la réussite d'une quelconque intervention dépend directement de la participation et du concours apporté par chacun de ces intervenants.

A cet effet, il est à noter que de nos jours, l'urbanisme moderne "contemporain" néglige les aspirations réelles des populations en matière d'habitat, il les a réduites à sa plus simple expression: le besoin quantitatif. Dans les différents plans d'urbanisme précédents, le problème a tout le temps été posé en termes de "nombre" et de "type".

Le décalage ressenti dans l'application des instruments d'urbanisme sur terrain, n'a fait que contribuer positivement dans l'étalement du phénomène.

Les résultats obtenus peuvent être scindés en deux grandes parties: d'une part, c'est le constat de l'état des lieux qui visait l'appréhension du phénomène dans l'espace et dans le temps, depuis sa genèse jusqu'à son mode de production; d'autre part, c'est la

⁷¹ A. HAFIANE, "des références conceptuels de l'habitat informel", Maghreb. Architecture/Urbanisme, 1991.

contribution personnelle dans l'élaboration des mesures d'intervention et de prévention pour la maîtrise de cette forme d'habitat.

1/ L'identification du type d'habitat étudié (l'habitat spontané en dur) a été faite à partir de la présentation des différents types d'habitat spontané existants au niveau de la ville de Sétif, qui de par leurs caractéristiques présentées précédemment, la situation se résume comme suit:

• Habitat spontané urbain:

les extensions de l'unité de base
la surdensification des parcelles de terrain
les nouvelles implantations

• Habitat spontané péri-urbain:

l'habitat spontané dense
l'habitat spontané lâche

2/ Les résultats obtenus lors de la première partie de notre travail, dans la genèse et le mode production de l'habitat spontané, ont constitué la plate-forme dans l'élaboration des instruments d'urbanisme pour sa maîtrise.

C'est alors que nous étions confronté à deux cas:

- L'habitat spontané existant (à gérer)
- L'habitat spontané en tant que phénomène à prévenir

Pour ce qui est du premier cas, l'existence d'un parc immobilier spontané, représentant un important patrimoine en logement que l'on ne peut reproduire à cause du déficit actuel, nous a fait penser à sa conservation tout en essayant d'apporter des améliorations dans les conditions de vie des habitants.

"Mieux vaut prévenir que Guérir", tel l'explique le dicton, nous nous trouvons aujourd'hui devant un état de fait que nous ne pouvons ignorer, on gère l'existant et on prévient le futur. En analysant les effets négatifs que produit ce type d'habitat sur la ville, nous avons vu utile d'avoir ce deuxième cas qu'est la nécessité de prévention.

Tel nous l'avons expliqué antérieurement au chapitre VI de la quatrième partie, les mesures qu'on doit mettre en œuvre se répartissent entre l'intervention et la prévention:

1/ les mesures d'intervention

Ce sont des mesures qui concernent les actions de réhabilitation nécessaires pour l'intégration de l'habitat spontané existant au tissu urbain légal. Des actions qu'on a regroupé en deux catégories:

- a) la réhabilitation juridique à travers laquelle, le titre de propriété est validé après le paiement d'une amende, et le permis de construire est régularisé

après la mise en conformité des constructions avec la réglementation en vigueur.

b) la réhabilitation urbaine qui permet aux différents quartiers spontanés d'accéder aux infrastructures de base, par la mise en place de deux actions suivantes:

- la réorganisation urbaine qui vise l'aménagement des infrastructures et la réalisation des équipements primaires sans toutefois modifier la structure de la zone.

- la restructuration urbaine qui portera sur un réaménagement des noyaux avec modification si nécessaire de la structure urbaine existante.

D'une manière générale, ce sont des mesures qui vont dans le sens des orientations politiques mises en œuvre depuis 1985, comme le stipule l'ordonnance n°85-01 du 13 Août 1985 (journal officiel du 14/08/1985), qui vise la régularisation de toutes les constructions spontanées en dur édifiées avant cette date.

Il y a lieu de préciser que contrairement aux directives du Décret n°85-212 du 13 Août 1985, Art 7, le recouvrement des frais de l'opération (étude et travaux d'aménagement) ne devra pas être à la charge totale de la population, la participation de l'Etat dans l'allégement de la contribution s'avère indispensable pour une réelle faisabilité.

2/ les mesures de prévention

Par mesure de prévention, l'intervention doit s'effectuer sur les origines de formation du processus de production de l'habitat spontané à deux échelles différentes.

- à l'échelle régionale: on préviendra l'exode rural qui, comme nous l'avons vu, est une des causes principales dans la formation de l'habitat spontané. Une politique de rééquilibre régional devra être mise en place pour le développement des petites villes satellites et par conséquent, le maintien des populations à leur lieu d'origine.

- à l'échelle locale (la ville): à ce niveau, la prévention se fera par le biais de la maîtrise de la croissance urbaine. C'est une action qui n'est possible qu'avec une politique d'offre de logements régulière, et le renforcement des mesures de contrôle en matière d'urbanisme.

BIBLIOGRAPHIE

1/ OUVRAGES

- **BEGUIN François**, "Arabisations", éditions Dunod, Paris, 1983.
- **BENAMRANE Djilali**, "Crise de l'habitat", perspective de développement socialiste en Algérie, 1980.
- **BENDJELLID Abed**, "L'industrie et les nouvelles relations inter-urbaines au sein de la partie orientale du réseau urbain algérien". Urbanisation au Maghreb.
- **CLEMENTI (A) et PEREGO (F)**, "La métropoli spontanea Il caso di Roma", edizioni Dédalo, 1980.
- **GRANOTIER Bernard**, "La planète des bidonvilles: perspectives urbaines du tiers monde", (formation des quartiers irréguliers), éditions Seuil, Paris, 1980.
- **HAFIANE Abderrahim**, "Les défis à l'urbanisme: l'exemple de l'habitat illégal à Constantine", OPU, 1989.
- **LABORDE Pierre**, "Les espaces urbains dans le monde", éditions Nathan, Paris, 1989.
- **PRENANT André**, "Croissance d'une ville de l'Algérie intérieure, Sétif", 1977.
- **TRIBILLON Jean-François**, "Villes africaines", nouveau manuel d'aménagement foncier.

2/ REVUES - ARTICLES

- **ABOUHANI Abdelghani**, "Réseaux notabiliaires et promotion foncière clandestine: le cas de Tabriquet Nord à Salé. Habitat, Etat et Société au Maghreb, éditions du CNRS, 1988.
- **AMEUR Mohamed**, "La production de logements clandestins à Fès: Mécanismes et tendances de l'évolution du marché". Habitat, Etat et Société au Maghreb, éditions du CNRS, 1988.
- **FATHY Hassen**, allocution du 03 juin 1976 au Forum non gouvernemental de la conférence de Vancouver, "portrait robot de l'architecte aux pieds nus", tirée de l'ouvrage "Planète des bidonvilles" de Bernard Granotier, op. Cit.
- **LACOSTE Yves**, colloque de Vincennes, "l'habitat sous-intégré". Hérodote n°19, 4^{ème} trimestre 1980.
- **LACOSTE Yves**, "L'implosion urbaine". Hérodote n°31, 4^{ème} trimestre 1983.
- **MECHTA Karim**, (Architecte à l'école d'architecture de Grenoble), "Requalification urbaine: Réflexion à partir du cas de Salé, Maroc". Maghreb. Architecture / Urbanisme, éditions Publisud, 1991.

• **MIOSSEC (J.M)**, "La politique de l'habitat en Tunisie depuis l'indépendance". Habitat, Etat et Société au Maghreb, sous la direction de P.R BADUEL, éditions du CNRS, 1988.

• **MOINET Marie-Laure**, revue "Science et vie" n°808, janvier 1985.

• **NACIRI Mohamed**, (géographe à l'université Mohamed V, Rabat, Maroc), "Les formes d'habitat sous-intégrées". Hérodote n°19, 4^{ème} trimestre 1980.

• **TEKARI Bechir Chebab**, "Habitat et dépassement de droit en Tunisie: Les constructions spontanées". Habitat, Etat et Société au Maghreb, éditions du CNRS, 1988.

• Revue: Construire n°2, 1983.

• Fascicule "la wilaya de Sétif par les chiffres", 10^e édition 1984.

3/THESES

• **BENMATI Nabiha**, "Analyse de l'évolution des procédures de production de l'espace informel à Constantine". Thèse de magister, IAU Constantine, Février 1991.

• **BOUBALOUTA Salah**, Thèse de magister sur le quartier de Tandja, Sétif.

• **B. du CHATELLIER et G. SCEMAMA**, "Politique d'aménagement et formation des cadres en Algérie". Diplôme d'aménagement et d'urbanisme, IAR, d'Aix-en-Provence.

• **HAFIANE Abderrahim**, "Dynamique urbaine et planification: l'habitat illégal dans l'évolution de Constantine". Thèse de doctorat 3^e cycle en urbanisme, Grenoble II, Octobre 1983.

• **Mme KASSAB Tsouria**, "Critères et instruments d'intervention pour la maîtrise de l'habitat spontané". Thèse de magister d'urbanisme, EPAU Alger, Avril 1986.

• **MADADI N/eddine**, "La raison de la façade entre la stratégie urbaine et l'implication architecturale à Sétif". Thèse de magister, IA Sétif, Décembre 1995.

• **TAMINE Rachid**, "La contribution des particuliers à la production et à la valorisation de l'habitat: Le cas de Constantine". Thèse de doctorat 3^e cycle en urbanisme, IAR d'Aix-en-Provence, Juillet 1986.

4/ DOCUMENTS - ETUDES

• Charte nationale votée en 1976.

• **PDAU** (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme) de la commune de Sétif, Approuvé en 1997.

• Séminaire international organisé par l'institut d'architecture de Sétif sur "Les villes du Maghreb et traditions culturelles", 10-12 Avril 1993.

• **CLEMENTI (A)**, "La conception et la gestion d'un plan de référence communal"; Séminaire international organisé à Tunis en 1984.

- Symposium international (Métropolis 84), "La ville, aujourd'hui et demain", Paris 10-12 octobre 1984. Courrier de l'UNESCO.

- **Dag. HAMMARSKJOLD**; rapport préparé à l'occasion de la 7^{ème} session extraordinaire de l'assemblée générale des nations unies, 1972.

- **ONU**, rapport de la conférence HABITAT, recommandations C.8, New York 1976, tiré de "Planète des bidonvilles" de Bernard Granotier, op. Cit.

5/ ARTICLES DE LA PRESSE: PERIODIQUES

- **Algérie Actualité** du 20 au 26/06/1985.

- Quotidien **El Watan** du 31/01/1993.

- Quotidien **En-Nasr** du 13/12/1995.

6/ JOURNAL OFFICIEL:

- Ordonnance n°85-01 du 13 Août 1985, fixant à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection.

- Ordonnance du 26 Septembre 1975: nouvelle réglementation sur le permis de construire et de lotir.

- Décret n°85-212 du 13 Août 1985, déterminant les conditions de régularisation dans leur droit de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur.

- Instruction interministérielle du 13 Août 1985, relative à la prise en charge des constructions illicites.

ANNEXES

WILAYA DE SETIF

AIRA _____

COMMUNE : _____

ولاية : سطيف

دائرة : _____

بلدية : _____

استمارة تعريف الباني

REGULARISATION DE CONSTRUCTION ILICITE

DOSSIER N° : _____/_____

DECRET 85 212 du 13-08-1985
INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE du 13-08-85 Relative à la
prise en charge des constructions illicites

1 - IDENTIFICATION DU CONSTRUCTEUR

1 - تعريف الباني :

- 1 - 1 NOM : _____ : 1 - 1 - اللقب :
- 1 - 2 Prénom : _____ : 1 - 2 - الاسم :
- 1 - 3 Fils de : _____ et de : _____ : 1 - 3 - ابن (ة) :
- 1 - 4 Né le : _____ à _____ Wilaya : _____ ولاية : 1 - 4 - ولد (ت) في :
- 1 - 5 Situation Familiale : Célibataire - Marié - Veuf - Divorcé : 1 - 5 - الحالة العائلية : اعزب (عزباء)، متزوج (ة)، ارملة (ة)، مطلق (ة) :
- 1 - 6 Nombre d'Enfants : _____ : 1 - 6 - عدد الأبناء :
- 1 - 7 Nombre de Personnes à Charge (éventuellement) : _____ : 1 - 7 - عدد الأشخاص المكملين، ان اقتضى الامر :
- 1 - 8 Fonction ou Activité : _____ : 1 - 8 - الوظيفة أو العمل :
- 1 - 9 Revenu Familial Global (mensuel) : _____ : 1 - 9 - مجموع الدخل العائلي (الشهري) :
- 1 - 10 Adresse Habituelle Exacte : _____ : 1 - 10 - عنوان السكن بالضببط :

2 - IDENTIFICATION DE LA NATURE JURIDIQUE DU TERRAIN

2 - تعريف الوضعية القانونية للقطعة الارضية

- 2 - 1 Localisation Exacte du Terrain (adresse) : _____ : 2 - 1 - موقع القطعة الارضية بالضبط (العنوان) :
- 2 - 2 Localisation du Terrain par rapport au Périmètre d'Urbanisation : 2 - 2 - موقع القطعة الارضية في المحيط التعميري :
 - à l'intérieur du Périmètre d'Urbanisation : داخل المحيط التعميري،
 - à l'Extérieur du Périmètre d'Urbanisation : خارج المحيط التعميري،
 - Devant ou pouvant être intégré au Périmètre d'Urbanisation : يجب أو يمكن ادخال القطعة الارضية في المحيط التعميري
- 2 - 3 Nature juridique du terrain : 2 - 3 - الوضعية القانونية للقطعة الارضية :
 - Terrain propriété légale du Constructeur : قطعة الارض ملكية قانونية للباني
 - Nature et Référence du Titre Produit : طبيعة العقد المقدم ومراجعته
 - Terrain privé acquis ou occupé en vertu d'un Titre non reconnu, si oui : 2 - 3 - قطعة الارض ملكية خمومية مشتراة أو مشفولة اعتمادا على غير معترف به اذا كان نعم :
 - a) Date de l'achat ou de l'occupation effective : _____ : 1 - تاريخ الشراء أو النقل الفعلي :
 - b) N° de l'enregistrement et date, le cas échéant : _____ : ب - رقم التسجيل والتاريخ عند الاقتضاء :
 - c) Montant déclaré de la transaction : _____ : مبلغ الصفقة المصرح به :
 - d) Nom et Prénom du Vendeur : _____ : د - اسم البائع ولقبه
 - e) Adresse du Vendeur : _____ : ه - عنوان البائع
 - f) Origine de la propriété du Chef du Vendeur : _____ : و - اصل ملكية البائع

2 - 4 Terrain Propriété Publique :

- 4 - 4 - قطعة الأرض عمومية
Si Oui, indiquer : بيان ما اذا كان نعم :
a) Propriété de l'Etat : ملكية الدولة :
b) Propriété de la Wilaya : ملكية الولاية :
c) Propriété de la Commune : ملكية البلدية :
d) Autre Organisme Public à Préciser : هيئة اخرى عمومية تحدد بدقة :

Mode d'Occupation des Terrains Propriété Publiques :

- a) Avec Titre ou Autorisation : بنية شغل القطع الأرضية التي تكون ملكية عمومية :
Si Oui : بمقد أو برخصة :
— N° et Date d'Établissement du Titre ou Convention : اكان نعم :
— Délivré par : رقم اعداد العقد أو الاتفاق وتاريخه :
Date d'Occupation Effective : سلمه :
b) Sans Titre ni Autorisation : تاريخ الشغل الفعلي :
Si Oui, Année d'Occupation Effective : دون عقد أو رخصة :
اكان نعم سنة الشغل الفعلي :

3 - IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION

3 - تعريف الباني :

- 3 - 1 Superficie Bâtie (emprise au sol) : 1 - المساحة المبنية (الأرض المبنية فعلا) :
3 - 2 Superficie Totale du Terrain d'Assiette de Construction : 2 - المساحة الكلية لقطعة الأرض قاعدة البناء :
3 - 3 Zone d'Implantation : 3 - المنطقة التي تقع فيها :
a) Vocation Initiale : Batir : Agricole : نلاحية : بناية : طبيعة الأرض الاصلية :
b) Viabilisation : Oui : Non : مهياة المرافق :
3 - 4 Existe-t'il d'autres Constructions Agglomérées : OUI : NON : 4 - هل توجد بنايات سكنية اخرى نعم، لا .
3 - 5 Si Oui : plus de 10 Constructions : 5 - اذا كان نعم : اكثر من عشرة بنايات
moins de 10 Constructions : اقل من عشرة بنايات :
3 - 6 Taux de Réalisation de la Construction : 6 - نسخة ما انجز من البناية :
3 - 7 Usage de la Construction Réalisée ou Projetée : 3 - 7 - استعمال البناية الممارس او المستهدف :
— Habitation : السكن :
— Activité : الأعمال :
— Habitation + Activité : السكن + العمل :
3 - 8 Nature de l'Activité : 3 - 8 - طبيعة العمل :
3 - 9 La Construction est elle conforme aux règles d'Urbanisme et normes de Construction : Oui - Non : 3 - 9 - هل البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء : نعم، لا ،
3 - 10 Si Non peut-elle devenir conforme après exécution des Travaux : Oui - Non : 3 - 10 - هل يمكن جعلها مطابقة بعد القيام باعمال : نعم، لا .

11 - 11 - إذا كان نعم، تسجيل الانفعال المطلوب القيام بها :
11 Si Oui, Prescrire les Travaux à réaliser :

12 - 12 - إذا كان لا، بيان الاسباب بالتفصيل
12 Si Non, Indiquer les raisons avec détail :

13 - 13 - هل نوافق الاعمال طبيعة المنطقة؟ نعم، لا،
13 l'Activité est-elle compatible avec la vocation de la Zone : Oui - Non :

14 - 14 - إذا كان نعم، بيان الشروط
الواجب توفيرها لممارسة هذه الاعمال :
14 Si Oui, Indiquer les Conditions à réunir l'Exercice de
l'Activité :

4 - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES : التسجيل التكميلي

4 - 1 - 1 - وصف مشتتات البناء :
4 - 1 Décrire la Consistance de la Construction :

4 - 2 - 2 - هل البناء مزودة بما يأتي :
4 - 2 La Construction est-elle Alimentée :

- a) en Eau Potable : Oui Non : 1 - ماء الشرب : نعم، لا،
b) en Electricité : Oui Non : 2 - الكهرباء : نعم، لا،
c) en Gaz de Ville (éventuellement) : Oui Non : 3 - الغاز (عند الاقتضاء) : نعم، لا،

4 - 3 - 3 - هل البناء مرتبطة بشبكة التطهير؟ نعم، لا،
4 - Est-elle Raccordée au Réseau d'Assainissement : Oui : Non :

5 - AVIS TECHNIQUE : الاراء التقنية

1 - 1 - المجلس الشعبي البلدي :
1 A.P.C. :

2 - 2 - التعمير :
2 Urbanisme :

3 - 3 - الفلاحة :
3 Agriculture :

4 - 4 - مصالح الامن (الحالة المدنية) :
4 Services de Sécurité (protection civile) :

5 - 5 - المصالح الاخرى المعنية :
5 Autre Service Concerné :

6 - 6 - المهنة المهنية : (الفرقة التجارية
والحرفية)
6 Organisme Professionnel (chambre de commerce,
artisanal) :

6 - AVIS DU PRESIDENT DE L'A.P.C.

6 - راي رئيس المجلس الشعبي البلدي :

- Quant à l'Assiette du Terrain : _____ في قاعدة البناء :

- Quant à la Construction : _____ في البناء :

- Quant à l'Activité : _____ في الاعمال :

7 - Autres Informations et avis pouvant aider la Commission dans l'Examen du Dossier (notamment les Informations pouvant être données par la Personne Concernée) :

7 - معلومات و اراء اخرى يمكن ان تساعد اللجنة في دراسة الملف (لاسيما المعلومات التي يمكن ان يقدمها الشخص المعني) :

8 - Décision arrêté par la Commission de Daira et\ou de Wilaya :

ايران التي تتخذها لجنة الدائرة و / او لجنة الولاية :

SOMMAIRE (Suite)

DECRETS

Décret n° 85-211 du 13 août 1985 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lotir, p. 770.

Décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits

de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur, p. 775.

ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

Instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites, p. 777.

LOIS ET ORDONNANCES

Ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols, en vue de leur préservation et de leur protection.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 14, 16, 17, 25, 74, 111, 148 et 151 ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative à la protection des zones et sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968 modifiée et complétée, relative à l'autogestion dans l'agriculture ;

Vu l'ordonnance n° 66-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 70-91 du 15 décembre 1970 portant organisation du notariat ;

Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 relative à la constitution des réserves foncières au profit des communes ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 25 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu l'ordonnance n° 76-101 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code des impôts directs et taxes assimilées ;

Vu l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976, modifiée et complétée, portant code de l'enregistrement ;

Vu la loi n° 82-28 du 5 février 1982 relative aux permis de construire et aux permis de lotir ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accèsion à la propriété foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national ;

Ordonne :

Article 1er. — A titre transitoire et en attendant l'harmonisation des règles d'administration et de gestion foncière, d'urbanisme et d'aménagement du territoire, nonobstant les dispositions législatives en vigueur, la présente ordonnance fixe les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.

Art. 2. — Nulle personne, physique ou morale privée ou publique, ne peut, sans permis de construire préalablement délivré par l'autorité légalement habilitée, entreprendre ou implanter une construction quel qu'en soit le lieu, la nature et l'usage, qu'elle comporte ou non fondations, que les travaux visent un ouvrage nouveau ou une extension ou surélévation, une transformation de façade ou encore une modification de distribution externe.

Art. 3. — Les constructions relevant du ministère de la défense nationale et revêtant un intérêt stratégique sont autorisées par le ministre de la défense nationale qui veillera à leur conformité avec la réglementation en matière d'urbanisme, de construction et de préservation des terres agricoles.

Art. 4. — Sous réserve des dispositions de l'article 3 ci-dessus, aucune autorisation administrative quelle qu'en soit la nature et l'autorité qui la délivre ne saurait se substituer au permis de construire visé à l'article 2 ci-dessus.

Il en est de même du permis de lotir, lequel ne saurait lui-même, remplacer le permis de construire.

Art. 5. — La composition du dossier de demande de permis de construire est modulée en fonction des particularités de la zone d'implantation, de la nature et de l'usage de la construction.

La composition ainsi que les modalités d'instruction du dossier de demande de permis de construire sont fixées par décret.

Art. 6. — Le dossier complet de demande de permis de construire est instruit dans les quatre (4) mois, au plus, à dater de sa réception par l'administration concernée qui en délivre récépissé au demandeur.

Dans le délai ci-dessus fixé, le permis de construire est accordé ou expressément rejeté.

Dans le cas d'une décision de rejet, le demandeur peut formuler un recours hiérarchique.

En cas de silence ou de rejet du recours par l'autorité hiérarchique, l'intéressé peut saisir la juridiction compétente.

Dans tous les cas, le silence de l'administration peut être contesté par voie judiciaire à la requête du demandeur et la juridiction compétente peut donner la délivrance du permis de construire.

Art. 7. — Le dossier de permis de construire sur une parcelle de terre relevant d'une exploitation agricole doit être soumis à l'avis conforme des services techniques compétents de l'agriculture.

L'avis requis vise à vérifier, compte tenu des vitudes du terrain d'assiette, que la construction projetée ne porte pas atteinte à la viabilité de l'exploitation concernée.

Art. 8. — Dans le cadre fixé à l'article 7 ci-dessus, toute mutation entre vifs portant sur un terrain nu ou bâti doit, au préalable, être autorisée par le wali après avis du président de l'assemblée populaire communale concernée.

Les services techniques concernés de la wilaya veillent à la conformité de la transaction projetée avec la vocation agricole de l'exploitation et vérifient que ladite transaction ne porte pas atteinte à la viabilité de l'exploitation intéressée.

Art. 9. — Toute mutation entre vifs de terrains destinés à la construction et situés en dehors

du périmètre d'urbanisation, est soumise à autorisation du wali, après avis du président de l'assemblée populaire communale concernée.

Il est statué sur la demande d'autorisation dans un délai maximum de quatre (4) mois.

L'autorisation ne peut être délivrée si le terrain considéré est susceptible d'être intégré au périmètre d'urbanisation existant ou projeté.

Dans ce cas, il est conféré à la commune un droit de préférence pour procéder à l'acquisition, au prix fixé par la réglementation en vigueur, de l'immeuble mis en vente.

A l'expiration du délai visé à l'alinéa 2 ci-dessus et en cas de silence, la commune est réputée renoncer à son droit de préférence et l'autorisation de mutation réputée acquise.

Art. 10. — Toutes mesures doivent être prises en œuvre en vue de faciliter, dans le cadre des lois et règlements en vigueur, les constructions dont la nature et l'objectif sont conformes à ceux assignés au site ou à la zone d'implantation par les dispositions définitives ou provisoires en matière d'urbanisme.

Outre les modes et règles de publication régulièrement requis, les dites dispositions doivent être portées à la connaissance des usagers par tous moyens et, notamment, l'affichage permanent aux sièges des assemblées populaires communales.

Art. 11. — Sans préjudice des poursuites pénales et l'exercice de toutes autres voies de droit, toute construction édifiée sans permis de construire préalable est l'objet d'une démolition et les lieux remis en état aux frais du constructeur.

La démolition a lieu à la diligence du président de l'assemblée populaire communale et, le cas échéant, du wali en application de l'article 233 de l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 susvisée.

Lorsque les opérations de démolition et de remise en état des lieux sont entreprises directement par la commune ou pour son compte, elles donnent lieu à établissement, à l'encontre du contrevenant et de son entrepreneur, individuellement ou solidairement, d'un titre de perception représentant les frais engagés pour la remise en état des lieux.

Le recouvrement du titre de perception est exécuté conformément à la procédure en vigueur en matière fiscale.

Art. 12. — Tout fonctionnaire, tout agent public, ou tout responsable habilité de l'exploitation agricole publique qui, dans l'exercice effectif de ses fonctions pouvait, dans des circonstances dépendantes de sa volonté, prendre des mesures appropriées pour empêcher l'édification d'une construction sans permis de construire, s'en est volontairement abstenu, est puni d'une peine de deux (2) mois à trois (3) ans d'emprisonnement et d'une amende de 5.000 à 10.000 DA.

Lorsque ce même fonctionnaire, agent public ou responsable habilité de l'exploitation agricole publique aura, volontairement, favorisé l'édification d'une construction sans permis de construire, il est puni d'une peine de deux (2) à cinq (5) ans d'emprisonnement et d'une amende de 10.000 à 50.000 DA.

Est puni de la peine prévue à l'alinéa précédent tout entrepreneur qualifié qui aura réalisé ou tenté de réaliser les travaux visés à l'article 2 ci-dessus sans permis de construire.

Art. 13. — Toute mutation immobilière contraire aux dispositions des articles 8 et 9 ci-dessus ainsi que celle effectuée en violation des lois en vigueur entraînent, de plein droit, sans répétition du prix ni paiement de frais et indemnités, la subrogation de la commune dans le droit de propriété des auteurs de la transaction illégale.

Art. 14. — Nonobstant les prétentions que pourront invoquer les tiers à l'encontre du propriétaire déchu de son droit de propriété par les voies et moyens de droit, sont intégrés, de plein droit, au domaine particulier de la commune et transférés, sans frais ni indemnités à celle-ci, les terrains à bâtir ayant fait l'objet, antérieurement à la date de publication de la présente ordonnance, d'une mutation entre vifs effectuée en violation des dispositions législatives en vigueur.

La commune prendra toute mesure destinée à confirmer les occupants effectifs des terrains, ainsi intégrés, dans leurs droits de disposition et d'habitation, par une cession à titre onéreux et de gré à gré, lorsque les constructions qui y sont édifiées ou envisagées remplissent les conditions et normes requises par la réglementation en vigueur.

Sans préjudice des dispositions fiscales applicables, le propriétaire déchu de son droit de propriété est tenu au paiement d'une taxe à caractère exceptionnel de cinquante pour cent (50 %) au profit du trésor public, calculée sur la base de l'assiette fiscale portée à la connaissance de l'administration de l'enregistrement ou évaluée par elle.

Art. 15. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente ordonnance, notamment celles des articles 4, 6, 13 (alinéa 1), 14, 18 (alinéa 2), 33 (dernier alinéa) 42 à 45 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 susvisée.

Art. 16. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 13 août 1985.

Chadli BENDJEDID.

DECRETS

Décret n° 85-211 du 13 août 1985 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lotir.

Le Président de la République,

Sur rapport du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 111-10° et 152 ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et aux sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967, modifiée, relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières communales, ensemble des textes subséquents ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection, notamment son article 4 ;

Vu le décret n° 82-304 du 9 octobre 1982 fixant les modalités d'application de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret fixe les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de lotir.

CHAPITRE I

FORME ET CONDITIONS DE DELIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Art. 2. — Pour tous ouvrages promus par les particuliers, autres que ceux prévus aux articles 5 et 6 ci-dessous, et pour les ouvrages non normalisés

Art. 8. — Pour la mise en œuvre des dispositions du présent décret, il est institué :

- 1) une commission de wilaya,
- 2) une commission de daïra.

Art. 9. — La commission de wilaya est chargée du suivi et de l'évaluation des travaux de la commission de daïra ainsi que de l'examen, des recours gracieux et de l'identification des cas de remise en état des lieux et des procédures à mettre en œuvre.

Elle comprend :

- le wali, président,
- le procureur général,
- le directeur de l'exécutif chargé de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,
- le directeur de l'exécutif chargé de la réglementation et de l'administration locale,
- le directeur de l'exécutif chargé de l'agriculture,
- les chefs des services de sécurité de wilaya,
- le président de l'assemblée populaire communale concernée,
- éventuellement, tout directeur d'exécutif concerné.

La possibilité du recours gracieux susvisé est notifiée aux intéressés qui peuvent présenter tous documents et apporter toutes explications qu'ils jugent utiles dans ce cadre.

Art. 10. — La commission de daïra est chargée de l'instruction des dossiers.

Elle comprend :

- le chef de daïra, président,
- le président de l'assemblée populaire communale concernée,
- les représentants des services techniques de l'urbanisme,
- le représentant des services techniques de l'agriculture,
- les représentants concernés des services financiers.

La commission de daïra est tenue d'informer mensuellement la commission de wilaya de l'état d'avancement

des travaux et des difficultés rencontrées éventuellement dans la mise en œuvre des opérations prévues par le présent décret.

Art. 11. — Le dossier dont la composition est modulée, en fonction de chaque groupe de cas, est constitué à la diligence du président de l'assemblée populaire communale concernée.

Le président de l'assemblée populaire communale veille à la constitution complète du dossier ainsi qu'à sa transmission à la commission de daïra.

Art. 12. — Dans le cadre du présent décret, l'acte de propriété est établi en la forme administrative et le permis de construire et/ou le permis de lotir sont délivrés avec la mention « à titre de régularisation ».

Lesdits documents ne sont, dans tous les cas, délivrés qu'après paiement des prix, droits et taxes exigibles et achèvement des travaux de mise en conformité ainsi que de ceux visés à l'article 7 ci-dessus.

Art. 13. — Ne sont pas concernées par les dispositions du présent décret, les constructions édifiées sur des terrains dépendant du domaine public au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 susvisée et du secteur agricole public.

Les terrains dépendant du secteur agricole public demeurent régis par les dispositions des articles 858 et suivants de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 14. — Une instruction conjointe du ministre de l'intérieur et des collectivités locales, du ministre des finances, du ministre de la justice, du ministre de l'agriculture et de la pêche, du ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat et du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire précisera, en tant que de besoin, les modalités de mise en œuvre des mesures prévues par le présent décret.

Art. 15. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 18 août 1985.

Chadli BENDJEDID.

ARRETES. DECISIONS ET CIRCULAIRES

Instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la police en charge des constructions illicites.

Le phénomène des constructions illicites a été engendré par de multiples causes sur lesquelles il n'est plus utile de revenir, sinon pour souligner l'indispensable rôle de chacun dans l'application des

lois et règlements en vigueur et l'affirmation constante et permanente de l'autorité de l'Etat, seule garantie effective de l'intérêt du citoyen.

Si de multiples actions ont été entreprises en vue de résoudre cette question, le phénomène a néanmoins persisté et il a atteint à l'heure actuelle des proportions plus qu'alarmantes.

Les conséquences d'une telle situation ne sauraient persister sans nuire au développement général du pays et c'est pourquoi des voies et moyens doivent être recherchés et mis en œuvre en vue de prendre en urgence et d'assainir définitivement et de manière complète ce problème des constructions illicites.

La présente instruction, après une analyse des cas de constructions illicites et définition du cadre de leur solution possible, détermine les organes chargés de mettre en œuvre les solutions dégagées et les procédures y afférentes.

— Les différents types de constructions illicites et le cadre de leurs solutions :

Le phénomène des constructions illicites, de par sa complexité et sa variété commande, pour sa prise en charge globale, l'identification des éléments constitutifs de chaque catégorie à travers :

1. la nature juridique de l'assiette foncière,
2. le respect des règles d'urbanisme et normes de construction,
3. la destination et l'usage de la construction,
4. le site d'implantation de la construction et sa viabilisation.

L'étude de l'ensemble de ces éléments constitutifs détermine la solution adéquate à apporter pour chaque type de constructions illicites en application des lois et règlements en vigueur.

1°) La nature juridique de l'assiette foncière :

Cet élément regroupe deux types d'assiettes foncières de régimes juridiques différents :

1.1. Constructions édifiées sur terrains publics :

Cette catégorie se subdivise en trois types de cas avec une solution particulière à chacun d'eux.

1.1.1. Constructions édifiées sur terrains dépendant des domaines publics au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 relative au domaine national :

Il y a lieu de rappeler qu'au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 susvisée, font partie du domaine public, les immeubles qui servent à l'usage de tous et qui sont à la disposition du public usager.

De ce fait, les biens dépendant du domaine public, dont l'énumération est donnée aux articles 15 et 16 de ladite loi, ne peuvent faire l'objet d'appropriation privée ou de droits patrimoniaux.

Par conséquent, le constructeur illicite est mis en demeure de remettre en l'état initial les lieux, dans les délais fixés par la commission de wilaya et par application de l'article 11 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.

1.1.2. Constructions édifiées sur terrains dépendant des exploitations agricoles publiques :

Les terrains dépendant des exploitations agricoles publiques, sont régies par les dispositions :

a) des articles 5 et 6 de l'ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968 relative à l'autogestion dans l'agriculture, modifiée et complétée par l'ordonnance n° 75-42 du 17 juin 1975 ;

b) de l'article 20 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

c) de l'article 859 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.

Les constructions édifiées sur ces terrains, en violation des dispositions législatives en vigueur les régissant, ne peuvent, en aucun cas, faire l'objet de régularisation dans le cadre de l'application des dispositions du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation, des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur.

Pour ces cas, il est fait application, des dispositions des articles 858 à 866 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, ainsi que des décisions du Gouvernement en matière d'habitat agricole.

1.1.3. Constructions édifiées sur terrains publics autres que ceux ci-dessus visés :

L'occupation de ces terrains publics comporte deux aspects distincts :

1.1.3.1. Occupation avec titre ou autorisation délivrés antérieurement à la réalisation de la construction :

Pour les terrains occupés avec autorisation, titre, acte ou convention écrite de la personne morale publique propriétaire et ne valant pas titre de propriété, il est fait application de l'article 785 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, pour la cession du terrain si, par ailleurs la construction en cause réunit l'ensemble des conditions requises par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés, objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur.

Dans ce cadre, le terrain d'assiette est cédé de gré à gré, par la personne morale publique propriétaire, à l'occupant effectif qui a entrepris et supporté les frais de la construction.

Cette cession est réalisée, à un prix correspondant à la valeur vénale du bien cédé tel que déterminé par évaluation domaniale.

Par ailleurs, la surface du terrain à céder doit correspondre, soit à la surface bâtie, uniquement, soit, dans tous les cas possibles, aux fourchettes fixées par l'ordonnance n° 74-28 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes et par le décret n° 76-28 du 7 février 1976 fixant les modalités de détermination des

besoins familiaux des particuliers propriétaires de terrains en matière de construction, notamment ses articles 2, 3 et 4 pour les terrains à usage d'habitation.

La cession est sanctionnée par un acte de propriété établi en la forme administrative.

1.1.3.2. Occupation de terrain publics, sans titre, ni autorisation :

Dans ce cas, en vertu des dispositions combinées des articles 782, alinéa 1er et 784 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil et si les autres conditions prévues par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés, objet d'actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur, sont remplies, le prix du terrain cédé dans les mêmes formes et conditions que ci-dessus (1.1.3.1.) est majoré d'une indemnité correspondant au coût de la construction existante, censée appartenir à la personne morale publique propriétaire du sol, déduction faite de la valeur des matériaux apportés par l'occupant.

1.2. Constructions édifiées sur terrains propriété privée :

Cette catégorie de constructions illicites se subdivise en trois groupes :

1.2.1. Constructeur - propriétaire du terrain :

Dans le cas où le constructeur est en même temps propriétaire légal du terrain, la régularisation s'effectue sur la base de la conformité de la construction réalisée aux conditions fixées par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 susvisé.

1.2.2. Constructions édifiées sur terrains privés objet de transactions illicites :

Il faut entendre par transactions illicites, toutes mutations entre vifs portant sur des terrains à bâtir opérées en violation des dispositions législatives en vigueur, introduisant des restrictions au droit de disposer, à savoir :

— l'article 188 de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

— l'article 6 de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes.

Ne sont pas visées, par conséquent, les transactions immobilières non contraires aux dispositions législatives précitées et ayant acquis date certaine au sens de l'article 328 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, mais dont le défaut est de ne pas avoir été constatées par acte en forme comme le prescrit l'ordonnance n° 70-91 du 15 décembre 1970 portant organisation du notariat.

En effet, dans cette dernière situation, la régularisation de ces opérations immobilières peut être

effectuée par les parties en recourant aux offices d'un notaire ou par voie judiciaire, lorsque les conditions requises pour leur conclusion sont réunies.

Sous réserve d'une consolidation de la transaction par les intéressés dans les cas et conditions ci-dessus rappelées, toute vente de terrain nu à bâtir, objet de transaction illicite, sera prise en charge par application de l'article 12 de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection.

Dans ce cadre, la commune subrogée dans les droits du propriétaire du terrain le retrocèdera à l'occupant effectif suivant les mêmes conditions et formes que celles prévues au paragraphe (1.1.3.1.) relatif aux constructions édifiées sur terrains publics avec titre ou autorisation d'occupation.

Dans le même sens, seront retrocédés à leurs occupants effectifs les terrains à bâtir, objet de transactions illicites, pour lesquels lesdits occupants n'ont pas encore entamé l'édification de la construction à la condition que la construction envisagée soit conforme à la vocation de la zone ou du site concerné.

Ledite conformité s'apprécie au double plan de la construction et de son usage.

A ce titre, la régularisation ne concernera que l'acte de terrain étant, bien entendu, qu'il sera fait application des règles normales en matière de constitution et d'instruction du dossier de demande de permis de construire qu'il appartiendra à l'intéressé de présenter, le cas échéant, suivant les dispositions du décret n° 85-211 du 13 août 1985 fixant les modalités de délivrance du permis de construire et du permis de louer.

2°) Le respect des règles d'urbanisme et normes de construction :

Dans le cadre de l'opération de régularisation des constructions illicites, outre l'aspect relatif à la propriété foncière du terrain, il y a lieu de tenir compte du respect des règles d'urbanisme et normes de construction.

Dans ce contexte, le décret n° 85-212 du 13 août 1985 précité, classe les cas de constructions illicites, en deux catégories :

2.1. Constructions susceptibles d'être régularisées par la délivrance d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux à titre de régularisation :

Cette catégorie se subdivise en deux (2) groupes distincts :

2.1.1. Constructions conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction :

Toute construction dont la conformité aux règles d'urbanisme et normes de construction est établie par les services techniques compétents est confortée par la délivrance d'un permis de construire à titre

de régularisation ou du visa de la déclaration de travaux, dans le cas de constructions relevant de l'article 4 de la loi n° 82-02 du 8 février 1982 susvisée.

2.1.2. Constructions susceptibles de devenir conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction après exécution de travaux de mise en conformité :

Pour ce groupe de constructions, les services techniques compétents devront, par application des dispositions de l'article 5 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation les occupants de terrains publics ou privés objet des actes et/ou de constructions non conformes aux règles en vigueur, réunir tous les éléments nécessaires à l'étude du dossier pour prescrire les travaux à effectuer en conformité et évaluer les délais de leur exécution.

Dans ce cadre, les prescriptions des travaux de mise en conformité et les délais y afférents seront notifiés au constructeur illicite et le permis de construire, à titre de régularisation, ne lui sera délivré qu'après vérification de l'exécution des travaux de mise en conformité prescrits.

2.2. Constructions ne pouvant en aucune manière être régularisées :

Les constructions ne répondant pas aux conditions minimales telles que fixées par l'article 5 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 précité, soit directement soit après exécution des travaux de mise en conformité, constituent le groupe des constructions à démolir.

Ce groupe comprend les constructions :

a) édifiées sur terrain frappé de manière irrévocable de servitudes de *non aedificandi* ;

b) celles grevant, de manière irrévocable, le site ou la zone dans les limites des règles de protection prévues par les dispositions de :

— l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques,

— l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels,

c) celles édifiées en violation des règles de sécurité pour l'occupant autant que concernant les prescriptions édictées par :

— la loi n° 83-03 du 5 février 1983, relative à la protection de l'environnement, notamment ses articles 74 à 88,

— la loi n° 83-17 du 16 juillet 1983 portant code des eaux, notamment ses articles 102, 103, 110 et 111,

— la loi n° 85-05 du 16 février 1985 relative à la protection et à la promotion de la santé, notamment son article 40,

d) les constructions qui défigurent gravement leur environnement immédiat ; il s'agira dans les

faits de constructions relevant plus de l'habitat précaire que d'édifices respectant les normes d'urbanisme et les règles de constructions minimales.

Ce seront les constructions qui, tant par leur nature que leur aspect, n'auront aucune attache avec les prescriptions du décret n° 82-305 du 9 octobre 1982 portant atteinte, de façon flagrante, grave et irrévocable à l'aspect général du site.

e) Les constructions édifiées sur une assiette réservée à un équipement public dont le transfert d'implantation s'avère impossible, après étude de toutes les possibilités éventuelles.

Pour chaque cas sus-mentionné, la justification technique, en tant que fondement principal de la décision de démolition, devra faire l'objet d'une attention particulière et il sera procédé, chaque fois que nécessaire, à la confirmation et au contrôle de l'expertise.

3) Le destination et l'usage de la construction :

Il peut exister des cas où la construction est régularisée, soit directement, soit après mise en conformité, alors même qu'il y est projeté une activité qui présente des gênes et des nuisances.

Dans ce cadre, l'activité devra être séparée de la construction.

Ainsi l'assiette autant que la construction seront régularisées dans les conditions et formes propres à chaque cas telles que visées plus haut, l'activité, quant à elle, ne sera autorisée que si elle remplit toutes les conditions prescrites par la réglementation qui la régit.

Toute autorisation précédemment accordée pour une activité appelée à être exercée dans un édifice objet d'une régularisation devra être annulée.

D'une manière générale, le dossier de demande d'autorisation doit, dans la majeure partie des cas, sinon la totalité, comporter le certificat de conformité prévu à l'article 46 de la loi n° 82-02 du 8 février 1982, il va de soit que ledit document ne saurait être délivré, sauf à comporter la mention expresse de l'interdiction d'exercice de l'activité nuisible ou, au contraire, la mention expresse de l'activité possible.

4) Le site d'implantation et sa viabilisation :

La prise en charge de la construction illicite en vue de sa régularisation doit, en plus, tenir compte du site d'implantation. Ce critère comporte deux (2) aspects :

4.1. Constructions édifiées sur un site viabilisé :

Pour cette catégorie de constructions illicites, l'estimation domaniale du terrain d'assiette, doit tenir compte, lors de la fixation du prix de cession, des frais engagés par les collectivités locales pour la viabilisation du site.

4.2. Constructions édifiées sur un site non viabilisé :

La prise en charge de la viabilisation ne saurait avoir pour effet, le bouleversement des programmes planifiés des collectivités locales, des entreprises et des organismes publics en la matière.

A cet égard, les constructeurs concernés par la régularisation prendront en charge, et à leur frais, les études et travaux d'aménagement et de viabilisation du site.

A cet effet, par référence à l'article 5, dernier alinéa de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 ci-dessus citée dix constructions et plus agglomérées donneront naissance à une association syndicale telle que prévue par les dispositions des articles 27 à 32 de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975.

Ladite association syndicale, créée d'office par arrêté du wali, constituera l'organe d'exécution et de mise en œuvre des opérations de viabilisation qu'un permis de lotir, à titre de régularisation, prescrira sur la base d'un dossier introduit par elle.

5°) Droits et taxes exigibles :

S'agissant de régularisation faite à titre exceptionnel, les avantages prévus pour les opérations réalisées dans un cadre normal, quant aux prix de cession et d'exonération de droits et taxes, ne sauraient être appliqués.

Par conséquent, il a été décidé que les cessions qui interviendront dans le cadre de la présente instruction, se feront à un prix correspondant à la valeur vénale réelle de l'immeuble cédé.

De même les actes de propriété qui seront établis, à titre de régularisation juridique des terrains d'assiette, doivent donner lieu au paiement, par le bénéficiaire du droit de mutation, de 10 % du prix du terrain nu mis à la charge de l'acquéreur par l'article 252 de l'ordonnance n° 76-105 du 9 décembre 1976 portant code de l'enregistrement.

De plus l'article 12, dernier alinéa de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 susvisée, permet de saisir, en droit, le vendeur illicite et l'obliger au paiement d'une taxe exceptionnelle représentant 50 % du prix déclaré, redressé, le cas échéant, par le service de l'enregistrement qui procède au recouvrement de cette taxe.

En outre, dans le cas de constructions édifiées sur des terrains publics sans titre ni autorisation, la régularisation est assortie du paiement en sus, par l'occupant, d'une indemnité correspondant au coût de la construction, déduction faite de la valeur des matériaux de construction.

Cette indemnité est perçue en même temps que le prix de cession du terrain d'assiette au profit du budget de la personne morale publique propriétaire.

Il reste entendu que, conformément à l'article premier, chapitre V quinquies, article 178-5 de la loi n° 83-10 du 25 juin 1983 portant loi de finances complémentaires pour 1983, les droits et taxes antérieurement acquittés seront, le cas échéant, déduits de ceux afférents aux opérations de régularisation prévues par la présente instruction.

6°) Démolition et remise en l'état initial des lieux :

La prise en charge des constructions illicites entraînera, vraisemblablement, conformément aux critères fixés par les articles 5 et 6 du décret n° 85-212 du 13 août 1985 susvisé et précisés par la présente instruction, des démolitions suivies de remise en état des lieux.

Ces cas de démolition appréciés et décidés par la commission de wilaya sont à distinguer en deux (2) groupes :

6.1. Constructions édifiées sur terrains publics :

S'appuyant sur les dispositions des articles 53 et 56 de la loi n° 82-02 du 6 février 1982 ainsi que sur celles de l'article 124 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, une mise en demeure invitera l'occupant à procéder, dans un délai fixé par la commission de wilaya, à la remise en état des lieux.

A l'expiration des délais impartis, l'action de démolition d'office est engagée par le président de l'assemblée populaire communale, selon les moyens dont il dispose. Les frais de remise en état des lieux donneront lieu à l'établissement d'un titre de perception à l'encontre de l'occupant suivant la procédure applicable en matière fiscale.

6.2. Constructions édifiées sur terrains privés :

S'agissant de constructions illicites édifiées sur terrains privés et dès lors que les motifs qui s'opposent à la régularisation ont pour base l'intérêt public, il importe de mettre en œuvre la procédure d'expropriation qui serait, dans tous les cas, intervenue à un moment ou à un autre.

Cette expropriation, pour causes d'utilité publique, à réaliser suivant les conditions fixées par l'ordonnance n° 76-48 du 20 mai 1976, ne donnera lieu qu'à l'indemnisation du terrain nu, la construction n'étant pas prise en charge, en raison de son caractère illicite.

Il convient, néanmoins, de remarquer que l'illicéité peut être couverte par la prescription telle que résultant de l'article 8 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975.

II) Les organes et les procédures de mise en œuvre :

Le décret n° 85-212 du 13 août 1985 institue des organes propres aux opérations de prise en charge des constructions illicites et implique des procédures pour leur mise en œuvre.

Lesdites procédures comportent les phases suivantes :

- 1°) Phase initiale,
- 2°) phase d'instruction des dossiers et de décisions par la commission de daïra et/ou de wilaya,
- 3°) phase de notification de la décision et recours,
- 4°) phase de mise en œuvre des décisions,
- 5°) restitution de documents,
- 6°) suivi et évaluation.

1. Phase initiale :

Du soin apporté à la préparation du dossier dépendra la célérité et la qualité de la solution à chaque cas concerné.

Ainsi, incombe-t-il aux assemblées populaires communales et particulièrement à leurs présidents de procéder ou de faire procéder à l'identification complète de chaque cas et à veiller à la composition et à la conservation des dossiers.

1.1. Composition du dossier :

En connaissance de chaque cas de constructions illicites sur le territoire de la commune, l'assemblée populaire communale incitera, les constructeurs concernés, à constituer et à déposer les dossiers de prise en charge dont la composition varie selon chacune des catégories suivantes :

1.1.1. Constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire :

Les personnes concernées sont tenues de déposer, auprès des services communaux de l'urbanisme de la commune, lieu d'implantation de leurs constructions, un dossier en quatre (4) exemplaires de demande de permis de construire tel que défini ci-après :

A) Pièces techniques :

a) Le plan de situation à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème, comportant l'orientation, les voies de circulation avec indication de leur nature et de leur dénomination ainsi que les points de repère permettant la localisation du terrain.

b) Le plan de masse des constructions et aménagements, établi à l'échelle 1/200ème ou 1/500ème comportant les indications suivantes :

— l'orientation, les limites du terrain et sa superficie, le tracé des clôtures,

— la nature, la hauteur ou le nombre d'étages des constructions voisines.

— la hauteur ou le nombre d'étages des constructions réalisées et/ou projetées sur le terrain,

— la surface totale du plancher et la surface construite au sol,

— l'indication des réseaux de viabilité desservant le terrain avec leurs caractéristiques techniques principales, ainsi que les points de raccordement et le tracé des voiries et réseaux dans le cas où la zone d'implantation est viabilisée.

c) Les plans à l'échelle minimale de 2cm/m de la distribution intérieure des différents niveaux des constructions y compris les sous-sols avec indication des canalisations, rez-de-chaussée, étages.

— Les élévations des façades et clôtures ainsi que les coupes utiles.

B) Pièces administratives :

Le demandeur doit fournir, selon le cas, soit :

a) une copie de l'acte de propriété ou l'ampliation de l'arrêté d'affectation du terrain,

b) l'acte justifiant de la transaction,

c) une copie du titre ou de l'autorisation d'occupation du terrain délivrée par l'administration,

d) une déclaration sur l'honneur de reconnaissance d'occupation d'un terrain public dont il n'est pas propriétaire,

e) pour les terrains de nature « Melk » non titrés, l'intéressé utilisera la procédure prévue par les dispositions de l'article 2 du décret n° 83-352 du 21 mai 1983 instituant une procédure de constatation de la prescription acquisitive et d'établissement d'acte de notariété prouvant reconnaissance de propriété.

1.1.2. Constructions à usage d'habitation soumises à déclaration de travaux :

Les personnes concernées sont tenues de déposer, auprès des services communaux de l'urbanisme de la commune, lieu d'implantation de leurs constructions, une déclaration de travaux, en quatre (4) exemplaires, dûment remplie par les intéressés, accompagnée de :

A) Pièces techniques :

a) le plan de situation établi à l'échelle 1/2000ème ou 1/5000ème permettant la localisation exacte du terrain,

b) un plan à l'échelle minimale de 2cm/m indiquant la distribution extérieure de la construction, les élévations de façades et clôtures de la construction en son état actuel.

B) Pièces administratives :

Les mêmes pièces, que celles exigées pour les constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire, sont demandées.

1.1.3. Constructions à usage d'activité soumises à permis de construire :

Les personnes concernées sont tenues de déposer, auprès des services communaux de l'urbanisme de la commune, lieu d'implantation de leurs constructions, un dossier en quatre (4) exemplaires de demande de permis de construire, tel que défini ci-après :

A) Pièces techniques :

Outre les pièces exigées pour les constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire :

a) les courbes de niveau du terrain ou la surface de nivellement ou les coupes schématiques du terrain,

b) une notice accompagnée des schémas utiles et comportant les indications suivantes :

— l'effectif total du personnel employé et la capacité d'accueil de chaque bâtiment,

— le mode de constructions du gros-œuvre et des toitures,

— la nature des matériaux utilisés tant pour la construction que pour la décoration et les aménagements intérieurs,

— la description sommaire du dispositif d'alimentation en électricité (organes de production, de transformation et de distribution) et en gaz (emplacement des compteurs, stockage éventuel),

— la description sommaire des chaufferies (chaudière, cheminée, dispositif d'alimentation et de stockage de combustible, ventilation des locaux),

— les moyens particuliers de défense et de secours contre l'incendie,

— la nature et les quantités de substances liquide, solide ou gazeuse préjudiciable à la santé publique ou à l'agriculture, contenues dans les eaux usées, les eaux de pluie, les eaux de ruissellement, les eaux de condensation et les émissions gazeuses ainsi que le dispositif de traitement et le filtrage,

— le niveau de bruit produit.

B) Pièces administratives :

Outre les pièces administratives exigées pour les constructions à usage d'habitation justifiant la propriété ou l'occupation du terrain, sont demandées :

a) copie de l'arrêté du wali autorisant la création et l'extension de l'activité,

b) copie de l'agrément délivré à l'intéressé par l'autorité compétente.

1.1.4. Constructions à usage d'activité soumises à déclaration de travaux :

Ne sont concernées dans ces cas que les constructions à usage d'activité ne comportant pas d'installations industrielles.

Ainsi, les personnes concernées sont tenues de déposer le même dossier que celui exigé pour les constructions à usage d'habitation soumises à déclaration de travaux.

Pour l'exercice effectif de l'activité, les documents requis par la réglementation applicable à ladite activité.

Pour tous les cas ci-dessus, les constructeurs doivent déposer toute pièce ou document, qu'ils jugent de nature à faciliter l'examen de leur dossier.

Il est entendu que tout moyen doit être mis en œuvre pour assurer une connaissance parfaite de l'état des lieux et devant composer le dossier pour éviter les demandes répétées de complément de document.

De la même manière, que toute information utile devra être portée à la connaissance des intéressés par les opérations de prises en charge des constructions illicites.

2. Réception et analyse des dossiers par l'assemblée populaire communale :

2.1 Réception des dossiers :

Les services communaux de l'urbanisme sont tenus de vérifier la composition du dossier présenté et de

délivrer immédiatement le récépissé énumérant chaque pièce constitutive du dossier.

Ils sont, en outre, tenus d'inscrire sur un registre ad-hoc les demandes au fur et à mesure de la réception des dossiers et d'y énumérer et de coter les pièces les composant.

Le registre ad-hoc est coté et paraphé par le président du tribunal territorialement compétent.

Il est archivé à la clôture des opérations de régularisation, au niveau de l'assemblée populaire communale et gardé à la disposition des tribunaux, en cas de litige.

1.2.2. Analyse des dossiers :

Le président de l'assemblée populaire communale, en coordination avec les services techniques communaux, notamment ceux chargés de l'urbanisme et de l'agriculture, procédera à une première analyse du dossier à l'effet d'identifier le cas et de le classer dans l'un des groupes ou catégories définis par la présente instruction.

Cette analyse portera notamment sur :

— la nature juridique du terrain d'assiette : publique ou privée,

— de la vocation initiale du terrain : agricole ou à bâtir,

— la superficie du terrain,

— la zone d'implantation,

— le mode d'occupation ou de transfert de propriété,

— l'usage ou la destination de la construction,

— les servitudes et autres contraintes,

— équipements et aménagement du lot : voirie, électricité, alimentation en eau potable, assainissement,

— le cas échéant, les avis techniques des services concernés par les éléments d'analyse seront consignés sur une fiche d'identification, établie suivant modèle en annexe, sera, en outre, mentionné l'avis motivé et les propriétaires de mesures à prendre : régularisation, démolition, expropriation.

La fiche d'identification, accompagnée du dossier, sera communiquée au chef de daïra pour instruction du dossier par la commission.

2. Phase d'instruction des dossiers et de décisions par la commission de daïra et/ou de wilaya :

Les dossiers communiqués, par l'assemblée populaire communale, sont accompagnés d'un bordereau établi en double exemplaire énonçant, avec leurs références, l'ensemble des pièces constitutives dudit dossier de manière à permettre sa réception par le secrétariat de la commission.

Ledit secrétariat, en coordination avec les membres de la commission et des services techniques concernés, complètera le dossier par tout acte, tout renseignement, tout document utiles à son instruction et de nature à faciliter la décision.

Le secrétariat devra, en outre, chaque fois que nécessaire, se rapprocher du demandeur dans le même sens que ci-dessus.

L'examen du dossier ainsi constitué et complété, le cas échéant, conduira la commission à tenir compte des aspects suivants pour arrêter sa décision :

2.1. Au plan de l'assiette foncière :

Sur la base de l'étude des éléments du dossier, la commission de daïra déterminera et prescrira celle parmi les solutions retenues par la présente instruction, à appliquer au cas précis.

2.2. Au plan technique :

Compte tenu des éléments d'appréciation et des conclusions des différents services techniques impliqués dans chaque cas, la commission de daïra décidera la régularisation avec ou sans travaux de mise en conformité préalable.

Elle examinera, en outre, et décidera des mesures à prescrire, le cas échéant, en matière de viabilisation.

2.3. Au plan de l'activité :

Chaque fois que nécessaire et lorsque le cas se pose, il importe de dissocier dans la procédure de régularisation, la construction de l'exercice qui y est projetée ou exercée.

En effet, si la construction peut être régularisée suivant les conditions définies par la présente instruction, l'autorisation ou le titre qui fonde l'exercice de l'activité projetée ou exercée ne sera pas accordé ou sera annulé, lorsque l'activité est incompatible avec la vocation de la zone d'implantation et que son exercice est sans conséquences graves pour la localité.

Dès lors, l'instruction du dossier et la décision à arrêter tiendront compte, le cas échéant, de cet aspect de la question.

2.4. Au plan financier :

La commission de daïra, compte tenu de la solution prescrite au plan de l'assiette et au niveau technique, indiquera, par référence aux dispositions rappelées par la présente instruction, les droits et taxes afférents à la solution prescrite.

2.5. Au plan des situations complexes :

Lorsque la commission de daïra rencontre une difficulté insurmontable due au caractère particulier du cas par rapport aux prescriptions de la présente instruction et lorsqu'elle conclue à la démolition, le dossier est transmis à la wilaya dans les mêmes conditions de forme que ci-dessus prévues.

La commission de wilaya instruit le dossier et arrêtera la décision appropriée.

Elle prescrira, le cas échéant, les compléments de dossiers : expertise, contrôle ou toute autre mesure qu'elle jugera utile, préalablement à sa décision définitive.

3. Phase de notification de la décision et de recours :

3.1. Notification des décisions de régularisation :

La décision, arrêtée pour chaque cas, à l'exclusion de celle de remise en état des lieux, fait l'objet d'une notification à l'intéressé.

Ladite notification est effectuée à la diligence du président de l'assemblée populaire communale avec mention expresse de la possibilité offerte à l'intéressé, d'exercer un recours gracieux auprès de la commission de wilaya dans le délai de deux (2) mois au maximum à dater du jour de la notification, conformément à l'article 278 de l'ordonnance n° 68-164 du 8 juin 1968 portant code de procédure civile.

3.2. Notification des décisions de démolition et de remise en état initial des lieux :

Les décisions de remise en l'état des lieux sont notifiées par le wali suivant la procédure de mise en demeure prévue au paragraphe 5.1 du ler ci-dessus dans les conditions et délais que la commission jugera utile pour chaque cas, particulièrement, en fonction des procédures et moyens qui pourront être mis en œuvre.

3.3. Instruction du recours :

Les recours sont instruits par la commission de wilaya qui peut confirmer ou réformer la décision de la commission de daïra.

La commission de wilaya peut recueillir, lors de l'instruction du dossier, tout complément de renseignements qu'elle juge utile de même que la présence du requérant.

4. Phase de mise en œuvre des décisions :

Dès réception du procès-verbal de la commission de daïra et/ou de wilaya, le président de l'assemblée populaire communale arrêtera, le cas échéant, après délibération de l'assemblée populaire communale, les mesures de mise en œuvre des décisions contenues dans ledit procès-verbal.

4.1. Notification des décisions :

Le président de l'assemblée populaire communale notifiera, dans les conditions ci-dessus, la décision arrêtée et invitera l'intéressé à se rapprocher des services communaux à l'effet de régulariser sa situation.

4.2. Paiement de droits et taxes exigibles :

Le président de l'assemblée populaire communale préparera, le cas échéant, les actes et documents de régularisation et l'assiette foncière, sanctionnant la régularisation, de manière à permettre à l'intéressé de liquider les droits et taxes exigibles.

4.3. Délivrance du permis de lotir à titre de régularisation :

Le président de l'assemblée populaire communale veille à la création et au fonctionnement régulier

des associations syndicales et les assistera dans la préparation du dossier de demande de permis de lotir, à titre de régularisation.

Il veillera à la délivrance du permis de lotir, à titre de régularisation, et fera contrôler la réalisation des travaux de viabilisation mis à la charge de l'association syndicale.

4.4. La délivrance du permis de construire ou de l'autorisation de travaux à titre de régularisation :

Les travaux de viabilisation et ceux de mise en conformité réalisés, certificat en ce sens établi par les services compétents, reçus constatant le paiement des droits et taxes exigibles présentés par l'intéressé, le président de l'assemblée populaire communale délivrera le permis de construire ou l'autorisation de travaux à titre de régularisation.

Il demeure entendu que le permis de construire ou l'autorisation de travaux peuvent être délivrés immédiatement, dans le cas où il n'est pas requis l'un des préalables ci-dessus.

Dans le cadre de la présente instruction, le permis de construire ou l'autorisation de travaux sont soumis aux droits et taxes y afférents tels que prévu par l'article 119 de la loi n° 82-14 du 30 décembre 1982 portant loi de finances pour 1983.

5. Restitution des documents :

Le président de l'assemblée populaire communale prendra soin, dès l'aboutissement de l'opération de régularisation, après en avoir, le cas échéant, constitué expédition, de restituer l'original de tout document ou acte authentique produit par l'intéressé.

6. Suivi et évaluation :

Les opérations de prise en charge des constructions illicites sont mises en œuvre sous l'autorité du wali qui suit et évalue l'action des organes communaux et de la commission de daïra.

A cet égard, le chef de daïra veillera à lui communiquer les procès-verbaux de la commission.

Les présidents des assemblées populaires communales et les chefs de daïras feront connaître à tout moment, le cas échéant, toute difficulté rencontrée et toutes suggestions et propositions utiles.

Les chefs de daïras saisiront, chaque fois que nécessaire, le wali de tout cas présentant un caractère spécifique de manière à lui permettre, à partir du cas d'espèce, de généraliser la solution à toutes les situations identiques.

Ce même procédé sera retenu par les walis qui saisiront, les services centraux, concernés pour une action dans le même sens au niveau national.

Les solutions exceptionnelles qui favorisent la prise en charge des constructions illicites doivent être mises en œuvre dans le respect de l'équité et de l'objectivité qui les a inspirés.

Ces solutions ont, en outre, pour objectifs d'assainir définitivement ce domaine et de mettre un terme aux réflexes et comportements sociaux négatifs enregistrés.

Dès lors, l'intervention des solutions devra être la plus rapide possible, tous les moyens nécessaires devront être mobilisés dans ce sens.

Il est clair enfin que toutes mesures et actions doivent être prises et mises en œuvre de manière continue, pour enrayer définitivement le phénomène de la construction illicite, qui ne saurait désormais être un fait d'avenir.

Fait à Alger, le 13 août 1985.

Le ministre de l'intérieur
Le ministre des finances et des collectivités locales,
Boualem BENHAMOUDA, Hamed YALA,

Le ministre de l'agriculture et de la révolution agraire,
Le ministre de la justice,
Boualem BAKI, Kasdi MERBAH,

Le ministre de l'urbanisme, de la construction et de l'habitat,
Le ministre de la planification et de l'aménagement du territoire,
Abderahmane BELAYAT, Ali OUBOUZAN,

ANNEXE

FICHE D'IDENTIFICATION DU CONSTRUCTEUR

Wilaya de :

Daïra de :

Commune de :

1 — Identification du constructeur :

1.1. Nom :

1.2. Prénoms :

1.3. Fils de :

et de :

1.4. Né le :

à wilaya :

1.5. Situation familiale : célibataire marié

veuf

divorcé

1.6. Nombre d'enfants :

1.7. Nombre de personnes à charge (éventuellement) :

1.8. Fonction en activité :

1.9. Revenu familial global (mensuel) :

1.10 Adresse habituelle exacte :

2 — Identification de la nature juridique du terrain :

- 2.1. Localisation exacte du terrain (adresse) :
- 2.2. Localisation du terrain par rapport au périmètre d'urbanisation :
- à l'intérieur du périmètre d'urbanisation :
 - à l'extérieur du périmètre d'urbanisation :
 - devant ou pouvant être intégré au P.U. :
- 2.3. Nature juridique du terrain :
- terrain propriété légale du constructeur :
 - nature et références du titre produit :
 - terrain privé acquis ou occupé en vertu d'un titre non reconnu, si oui :
- a) date de l'achat ou de l'occupation effective :
- b) N° de l'enregistrement et date, le cas échéant :
- c) montant déclaré de la transaction :
- d) nom et prénom du vendeur :
- e) adresse du vendeur :
- f) origine de la propriété du chef du vendeur :

2.4. Terrain propriété publique :

- si oui, indiquer :
- a) propriété de l'Etat :
- b) propriété de la wilaya :
- c) propriété de la commune :
- d) autre organisme public à préciser :

Mode d'occupation des terrains propriété publique :

- a) avec titre ou autorisation :
- si oui :
- N° et date d'établissement du titre ou convention :
 - délivré par :
 - date d'occupation effective :
- b) sans titre, ni autorisation :
- si oui, année d'occupation effective :

3 — Identification de la construction :

- 3.1. Superficie bâtie (emprise au sol) :
- 3.2. Superficie totale du terrain d'assiette de la construction :
- 3.3. Zone d'implantation :
- a) vocation initiale : bâtir : agricole :
- b) viabilisation : Oui : Non :

3.4. Existe-t'il d'autres constructions agglomérées ?
oui : non :

3.5. Si oui : plus de 10 constructions :
moins de 10 constructions :

3.6. Taux de réalisation de la construction :

3.7. Usage de la construction réalisée ou projetée :

- Habitation :
- Activité :
- Habitation + activité :

3.8. Nature de l'activité :

3.9. La construction est-elle conforme aux règles d'urbanisme et normes de construction : oui : non :

3.10. Si, non, peut-elle devenir conforme, après exécution de travaux : oui : non :

3.11. Si oui, prescrire les travaux à réaliser :

3.12. Si non, indiquer les raisons avec détail :

3.13. L'activité est-elle compatible avec la vocation de la zone : oui : non :

3.14. Si oui, indiquer les conditions à réunir pour l'exercice de l'activité :

4 — Renseignements complémentaires :

4.1. Décrire la consistance de la construction :

4.2. La construction est-elle alimentée :

- a) en eau potable : oui : non :
- b) en électricité : oui : non :
- c) en gaz de ville (éventuellement) : oui : non :

4.3. Est-elle raccordée au réseau d'assainissement ?
oui : non :

5 — Avis techniques :

5.1. APC :

5.2. Urbanisme :

5.3. Agriculture :

5.4. Services de sécurité (protection civile) :

5.5. Autre service concerné :

5.6. Organisme professionnel (chambre de commerce, artisanat) :

6 — Avis du président de l'APC :

- quant à l'assiette du terrain :
- quant à la construction :
- quant à l'activité :

7 — Autres informations et avis pouvant aider la commission dans l'examen du dossier (notamment les informations pouvant être données par la personne concernée) :

8 — Décisions arrêtées par la commission de d'afra et/ou de wilaya :

SOMMAIRE DE L'INSTRUCTION

| INTITULES | Pages | INTITULES | Pages |
|---|-------|---|-------|
| I) les différents types de constructions illicites et le cadre de leurs solutions | 778 | 4) Le site d'implantation et sa viabilisation | 780 |
| 1 - La nature juridique de l'assiette foncière | 778 | 4.1. Constructions édifiées sur un site viabilisé | 780 |
| 1.1. Constructions édifiées sur terrains publics | 778 | 4.2. Constructions édifiées sur un site non viabilisé | 780 |
| 1.1.1. Constructions édifiées sur terrains dépendant du domaine public au sens de l'article 12 de la loi n° 84-16 du 30 juin 1984 | 778 | 5) Droits et taxes exigibles | 781 |
| 1.1.2. Construction édifiées sur terrains dépendant des exploitations agricoles publiques | 778 | 6) Démolition et remise à l'état initial des lieux | 781 |
| 1.1.3. Constructions édifiées sur terrains publics autres que ceux ci-dessus visés | 778 | 6.1. Constructions édifiées sur terrains publics | 781 |
| 1.1.3.1. Occupation avec titre ou autorisation délivrée antérieurement à la réalisation de la construction | 778 | 6.2. Constructions édifiées sur terrains privés | 781 |
| 1.1.3.2. Occupation de terrains publics sans titre, ni autorisation | 779 | II) Les organes et les procédures de mise en œuvre | 781 |
| 1.2. constructions édifiées sur terrains propriété privée | 779 | 1) Phase initiale | 781 |
| 1.2.1. Constructeur - propriétaire du terrain | 779 | 1.1. Composition du dossier | 781 |
| 1.2.2. Constructions édifiées sur terrains privés objet de transactions illicites | 779 | 1.1.1. Constructions à usage d'habitation soumises à permis de construire | 782 |
| 2) Le respect des règles d'urbanisme et normes de construction | 779 | 1.1.2. Constructions à usage d'habitation soumises à déclaration de travaux | 782 |
| 2.1. Constructions susceptibles d'être régularisées par la délivrance d'un permis de construire ou d'une autorisation de travaux, à titre de régularisation | 779 | 1.1.3. Constructions à usage d'activité soumises à permis de construire | 782 |
| 1.1. Constructions conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction | 779 | 1.1.4. Constructions à usage d'activité soumises à déclaration de travaux | 783 |
| 2.1.2. Constructions susceptibles de devenir conformes aux règles d'urbanisme et normes de construction après exécution de travaux de mise en conformité | 780 | 1.2. Réception et analyse des dossiers par l'A.P.C. | 783 |
| 2.2. Constructions ne pouvant en aucune manière être régularisées | 780 | 1.2.1. Réception des dossiers | 783 |
| 3) La destination et l'usage de la construction | 780 | 1.2.2. Analyse des dossiers | 783 |
| | | 2) Phase d'instruction des dossiers et de décision par la commission de daïra et/ou de wilaya | 783 |
| | | 2.1. Au plan de l'assiette foncière | 784 |
| | | 2.2. Au plan technique | 784 |
| | | 2.3. Au plan de l'activité | 784 |
| | | 2.4. Au plan financier | 784 |
| | | 2.5. Au plan des situations complexes | 784 |
| | | 3) Phase de notification de la décision et recours | 784 |
| | | 3.1. Notification des décisions de régularisation | 784 |

SOMMAIRE de l'instruction (Suite).

| INTITULES | Pages | INTITULES | Pages |
|--|-------|---|-------|
| 3.2. Notification des décisions de démolition et de remise en l'état initial des lieux | 784 | 4.3. Délivrance du permis de lotir à titre de régularisation | 784 |
| 3.3. Instruction de recours | 784 | 4.4. Délivrance du permis de construire ou de l'autorisation de travaux à titre de régularisation | 785 |
| 4) Phase de mise en œuvre des décisions | 784 | 5) Restitution des documents | 785 |
| 4.1. Notification des décisions | 784 | 6) Suivi et évaluation | 785 |
| 4.2. Paiement des droits et taxes exigibles | 784 | | |

19352 رقم الجرد
 / رقم الفاتورة
 08.01.2017 التاريخ
 Doni الأصل

