

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
MINISTERE DE L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR  
ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

UNIVERSITE DE CONSTANTINE 3

FACULTE D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME  
DÉPARTEMENT D'ARCHITECTURE

N° d'ordre :.....

Série :.....

## MEMOIRE

Pour l'obtention du diplôme de Magister

OPTION :

**HABITAT & ENVIRONNEMENT URBAIN**

Présenté par :

Mme BELHANNACHI Souad

**POLITIQUE DU RELOGEMENT ET GESTION URBAINE  
(ACTES D'URBANISME)  
A CONSTANTINE  
CAS D'ETUDE : LES CHALETS DE GAMMAS**

Sous la direction du Dr : **TEBIB .El Hadi**

Jury d'examen :

Président de jury : **Dr BENHASSINE TOUAM Nassira-** M.C.A UNIVERSITE CONSTANTINE 3

Rapporteur : **Dr TEBIB .El Hadi** -M.C.A UNIVERSITE CONSTANTINE 3

Examineur 1 : **Dr GUENADEZ Zineddine** -M.C.A UNIVERSITE CONSTANTINE 3

Examineur 2 : **Dr TAMINE Rachid** -M.C.A UNIVERSITE CONSTANTINE 3

Examineur 3 : **Dr ABDOU Kamel** -M.C.A UNIVERSITE CONSTANTINE 1

Soutenu le 25 novembre 2014

## **REMERCIEMENTS**

L'aboutissement de ces résultats n'a pas été chose aisée c'est le fruit de plusieurs enquêtes.

Je remercie particulièrement Monsieur TEBBIB.E d'avoir déchiffré mon manuscrit de nombreuses fois .Qu'il soit convaincu de ma profonde et sincère gratitude.

Toute ma reconnaissance à Monsieur SEIGHI.Y pour les précieux conseils et les nombreuses critiques constructives.

Je remercie également l'encouragement de tous les enseignants de l'équipe post graduation année 2011-2012

## **DÉDICACES**

Je dédie ce présent travail à :

La mémoire de mes parents pour tous leurs sacrifices,

Leur confiance placée en moi

Et les encouragements reçus afin de faire de moi ce que je suis.

## SOMMAIRE

	Page	
Introduction.....	1	
Problématique.....	2	
Objectif.....	6	
 <b>1<sup>ère</sup> Partie : La Politique du Logement en Algérie.</b>		
<b>Chapitre 1.</b> Historique et évolution de la Politique du logement en Algérie.....	14	
<b>Chapitre 2.</b> Politique Actuelle du Relogement en Algérie.....	28	
 <b>2<sup>ème</sup> Partie : Cas des cités de Transit.</b>		
<b>Chapitre 1.</b> Aperçu Historique des cités de Transit.....	64	
<b>Chapitre 2.</b> Pratiques Socio Spatiales.....	125	
<b>Chapitre 3.</b> Dynamique Sociales des Habitants.....	149	
 <b>3<sup>ème</sup> Partie : Vers une Gestion Urbaine Meilleure.</b>		
<b>Chapitre 1.</b> Problème de la Dynamique Sociale et Gestion Urbaine.....	155	
<b>Chapitre 2.</b> Restructuration du Bâti et Fixation des habitants.....	165	
<b>Chapitre 3.</b> Reconstruction de Proximité Assisté.....	168	
 <b>Conclusion Générale - Recommandations et Perspectives.</b>		
<b>Conclusion Générale</b> .....	169	
<b>Recommandations</b> .....	172	
<b>Perspectives</b> .....	175	
 <b>ANNEXE</b> .....		178
 <b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....		188
 <b>RESUME en Français</b> .....		192
<b>RESUME en Anglais</b> .....		193
<b>RESUME en Arabe</b> .....		194
 <b>Tables des Matières</b> .....		195



## INTRODUCTION

L'habitat est sans doute le lieu qui offre le plus de possibilités d'appropriation à travers les conduites d'aménagement et de personnalisation du logement. Le logement est le lieu du chez-soi, qui nous fixe socialement à un endroit et permet de s'y retrouver à l'abri du monde extérieur.

Cet aménagement constitue pour ceux qui le réalisent un moyen de s'approprier l'espace, de se construire eux mêmes et de définir leur identité (Eleb-Vidal, 1982).

*Selon Barbara Boyle Torwrey :*

*« Habiter n'est plus seulement être chez soi dans une coupure avec les autres pratiques quotidiennes du travail, du shopping, des loisirs.*

Habiter c'est aussi travailler à domicile ou dans un environnement proche de son logement, faire son shopping à l'échelle du quartier, inventer de nouvelles pratiques d'interactivités sociales, occuper son temps libre sans être obligé de parcourir des distances importantes ».

C'est à partir de la deuxième moitié du XX siècle que les architectes considèrent les modes de vie comme enjeux marquants la conception.

Une nouvelle démarche est établie, **où l'habiter n'est plus à saisir en tant que fonction mais comme acte culturel.**<sup>1</sup>

Aussi la notion d'habitat ne désigne pas seulement le logement dans lequel l'homme se repose, se protège des intempéries et développe ses relations d'intimité familiale. Elle désigne également le mode d'organisation sociale qui inscrit cet abri dans un ensemble d'abris plus large fonctionnant selon certaines règles partagées, une unité de vie non plus individuelle mais sociale.

Aujourd'hui il est nécessaire de s'interroger sur les concepts qui permettent de rendre compte de la structuration réelle de l'espace habité, en particulier de ces grands domaines du privé et du public. Cependant la charte d'Athènes a conduit à la dissociation des espaces d'habitation, de travail, de commerce et d'éducation.

Aujourd'hui, il apparaît clairement que l'intervention sur les quartiers d'habitat réalisés en Algérie est devenue une des priorités du secteur de l'habitat.

L'importante place qu'occupe le logement dans la vie quotidienne de chacun de nos concitoyens et son poids social ont conduit les Gouvernements successifs à développer des

---

<sup>1</sup> De l'habitat au logement : thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale de ROLAND SIMOUNET

mécanismes d'incitation en vue d'accroître tous les segments d'offres de logements. Faut-il rappeler et faire observer que, durant la dernière décennie, l'offre de logements, bien qu'importante de par les effectifs du parc livré, s'est avérée insuffisante pour faire face à une pression persistante de la demande, consécutive **au poids démographique et à l'exode massif des habitants des zones rurales**. De nos jours les grands centres urbains de notre pays ont connu, et **connaissent encore cette pression de la demande**.

Trente ans après, les cités provisoires de transit édifiées à la hâte pour éponger les bidonvilles et les taudis, sont observés aujourd'hui selon l'évolution des formes de vie familiale, le maintien de la pauvreté et l'adaptation à la précarité économique.

Les hypothèses formulées ici ont pour support l'étude du cas particulier des cités de transit. Ces dernières se présentent comme un matériau exemplaire pour plusieurs raisons :

-**historiquement**, la question de l'exclusion sociale est née en relation avec l'existence des bidonvilles dont les **cités de transit** traduisent en partie la manière dont on a traité le problème de leur suppression ;

-**Méthodologiquement**, la **cité de transit** se présente comme une réalité sociale relativement bien circonscrite ;

Enfin, c'est la pratique sociale qui a conduit à appréhender la production des cités de transit comme processus d'exclusion sociale.

Cette problématique étant esquissée, il sera possible de mieux cerner les grands traits de l'évolution des cités de transit et de leur fonction, en particulier dans la période de crise économique actuelle.

Conçu et implanté généralement à la périphérie pour régler un problème de logement, ces tissus urbains souffrent de marginalisation spatiale, de sous équipement et de surdensification. Ces cités de transit ont vu tous leurs espaces libres livrés à la spéculation foncière et à une occupation illicite.

Les mots clés : identifier, causes, formation, habitat, chalet.

## PROBLEMATIQUE

Ville millénaire, Constantine connaît, depuis une dizaine d'années, de profondes transformations dont l'objectif est de la hisser au rang de métropole régionale et capitale de la culture arabe 2015.

Deux grands axes ont été tracés.

Le premier : vise à l'amélioration de son aspect général par le moyen de réhabilitation de son bâti et l'éradication de la ceinture de bidonvilles qui l'enserme.

Le second axe repose sur la réalisation d'une ville nouvelle.

Ce serait là une solution radicale aux problèmes de saturation sur le plan démographique et spatial que Constantine connaît depuis de longues années?

C'est en effet la ville de Constantine qui a épongé la forte croissance démographique, conjuguée à l'exode rural. Cette croissance s'est accompagnée d'une dégradation du cadre de vie, marqué par l'étalement de tissus urbains non structurés et mal équipés et par l'abandon des centres anciens. S'ajoute à cela la stigmatisation durable des cités de transit post coloniale : « Le problème des chalets qui existe au niveau national »

A Constantine on dénombre 6000 chalets réalisés en amiante ciment.

En effet, les problèmes évoqués sont communs à tous les occupants des chalets éparpillés sur le territoire de la wilaya de Constantine.

En premier lieu, le problème de l'amiante qui touche à leur santé, ensuite l'état de délabrement avancé de leurs habitations qui ont été construites en 1990 et conçues pour une durée de vie maximale de cinq (05) ans.

En réalité, une cité englobant un certain nombre de chalets fut programmée et réalisée en tant que cité de transit afin de loger provisoirement les habitants en transit entre leurs anciens bidonvilles et les nouveaux programmes de logement en cours de réalisation.

Une cité de transit permet de loger les habitants dans le besoin (sinistrés) pour une durée déterminée.

En effet, les chalets réalisés pour une durée de cinq (05) ans, sont actuellement à leur trentième année d'occupation, nous allons par conséquent à la pérennité de ces lieux.

Conséquences de ce type d'habitat de transit provisoire imposé est devenu définitif.

Trente (30) ans durant, ces cités provisoires édifiées à la hâte pour éponger les bidonvilles observent l'évolution des formes de vie familiale, le maintien de la pauvreté et l'adaptation à la précarité économique.

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie chez les habitants des cités de transit, notamment les 6000 Chalets réalisés durant les années 1970 et 1980, les pouvoirs

publics semblent engagés à y remettre de l'ordre. En effet, depuis plus de 30 années, des transformations radicales se sont succédé sur ces chalets :

- Démolition du chalet et reconstruction d'une nouvelle maison ;
- Occupation de la parcelle à 100% alors qu'elle n'était que de 60% ;
- Extension et empiétement sur l'espace public ;
- Réorganisation des espaces à l'intérieur du chalet ;
- Plantation d'arbres et de diverses végétations aux alentours du chalet ;
- Construction de nouvelles clôture plutôt en dur ;
- Rajout d'un garage en dur ... etc.

Devant ce fait accompli, l'Etat par le biais de ces pouvoirs locaux, et en concertation avec les habitants, a opté pour le **remplacement** pur et simple du **chalet** par une **nouvelle construction**, en apportant une aide financière de 700 000.00 Da, en cédant gratuitement et définitivement le chalet transit à son bénéficiaire d'origine et en l'accompagnant techniquement tout au long de l'opération.

Ce **remplacement** consiste en faite en une série d'interventions urbaines allant de la rénovation à la réhabilitation, voire à la restructuration du cadre bâti existant.

- Comment est né le processus d'organisation de ce type d'habitat et de gestion urbaine ainsi que le choix de leur implantation ?
- Quelles sont les conditions d'habitat (logements et ses commodités), la provenance des habitants, le profil socioéconomique, les relations familiales et extra-familiales, les comportements, sur l'usage et la pratique des espaces publics, la qualité des espaces publics de proximités ?
- Quel est le rapport entre l'homme, l'espace et son comportement ?
- Quel est l'impact sur l'appropriation de l'espace public qui perd ses caractéristiques de bien commun ?
- Quel sera l'impact d'une amélioration urbaine sur la qualité du cadre de vie dans les cités de transit devenues définitives?
- Comment aujourd'hui redynamiser les quartiers de ce type d'habitat (chalets) et la politique entreprise par l'Etat ?
- comment en mesurer ces impacts ?
- Notamment en matière de relogement provisoire des occupants durant les travaux lorsqu'ils sont de nature à nécessiter l'évacuation des lieux ou de relogement.

**Telles sont les questions qui sont à l'origine du présent travail de recherche.**

Alors que la majorité des pensées **s'orientent directement à l'élaboration de nouvelles typologies**, ici le thème saisit par rapport à un enjeu spécifique : le problème des cités de transit devenue définitives, et leur gestion urbaine.

Outre élément qui marque l'originalité de cette contribution est le choix d'articuler la recherche autour d'un double enjeu : **l'analyse d'un habitat existant imposé, et la proposition d'un projet.**

Attacher à ce choix, la volonté de se confronter à la réalité de la cité de transit devenue définitive construite, à ses dérives, à ses exceptions, s'affirme davantage par le relevé de la cité objet d'étude.

Le relevé de la cité saisit des configurations particulières, décèle des dispositifs spatiaux, systèmes où les relations entre les différentes parties sont intentionnellement établies, constamment le long de l'analyse.

Le dessin véhicule l'analyse : il est en même temps outil et condition déterminant la compréhension des données enquêtées. Cela permet de cerner les modes de vie qui président les espaces décrits, d'en comprendre les règles constitutives qui serviront de base au projet.

**En plus des conditions de vie déplorables, sous une toiture en amiante, les chalets connaissent une dégradation continue. Trente (30) ans après, plus 9000 familles vivent dans des conditions pénibles et attendent toujours d'être relogées.**

**De nombreux cas de riverains atteints d'allergies et autres maladies respiratoires causées par l'amiante utilisé dans la construction des chalets.**

**L'on peut constater de visu des couches d'amiante bien apparentes et dont les poussières envahissent les chambres.**

**Les matériaux qui contiennent de l'amiante se dégradent en vieillissant. Des fibres d'amiante se libèrent. Sous l'effet de chocs, de vibrations, de frottements, d'usage ou de mouvement d'air, se crée des poussières d'amiante qui peuvent pénétrer dans les voies respiratoires. Il a été scientifiquement démontré que l'amiante est cancérigène.**

Ayant égard à l'état de délabrement avancé de ces constructions préfabriquées et à leur vétusté, les autorités ont donné l'accord en 2011 pour le remplacement des chalets érigés durant la décennie 1980-1990 pour des opérations de relogement d'urgence sur le même site par de nouvelles habitations avec une contribution financière de l'Etat de 700 000 DA et une bonification du taux de crédit bancaire sollicité auprès d'une institution financière.

L'aide financière est octroyée aux ménages occupant réellement les chalets pour la construction d'un logement neuf ou pour le parachèvement d'une habitation dont la réalisation est déjà entamée.

## OBJECTIFS

« *Chaque groupe recherche et constitue son identité dans la différence ; mais si l'analyse doit atteindre ces différences, c'est pour découvrir par-delà, l'identité qu'elles dissimulent ou s'efforcent de dissimuler* ». **Bourdieu, La misère du monde**

L'objectif est à la fois descriptif et explicatif. C'est chercher à mettre en évidence d'une part la façon dont les habitants de la cité de transit d'El Gammas évaluent leur cadre résidentiel dans ses dimensions physiques et sociales, les relations entretenues avec leur habitat, les pratiques développées dans le logement et l'espace public et surtout la projection des transformations **identitaires** dans leur rapport au logement et d'autre part, nous nous proposons d'expliquer les différences observées en utilisant un ensemble de variables sociodémographiques.

Aussi l'objectif est de déterminer les causes et facteurs **démographiques et socio-économiques** ayant influencé sur le mode de vie et processus de transformation voire l'éradication du chalet ; l'accapement de l'espace public pour le rendre individuel.

### ***De la connaissance démographique<sup>1</sup> :***

Démographique : en vue de faire ressortir les indicateurs les plus probants en matière d'habitabilité densité, nombre, surpopulation, indice d'équipement de précarité et pauvreté

Les démographes s'attachent à décrire une population en fonction d'un certain nombre de critères tels que : L'âge -Le sexe-La composition des ménages. Ils s'attachent aussi à déterminer : Les variations naturelles dues aux naissances et décès

Mouvements migratoires conditionnés par le développement économique et la création d'emplois nouveaux.

La dynamique démographique d'une ville se traduit en particulier par la répartition de sa population par sexe et âge (tranches d'âges de 5-10ans). On compare cette répartition à celles d'autres agglomérations ou de la région en superposant les pyramides des âges. Cette représentation graphique permet de voir rapidement l'importance relative des différentes générations.

Le vieillissement de la population compromet le dynamisme de la commune, et il faut en chercher les causes.

L'existence d'une classe jeune relativement importante pose sans doute des problèmes d'équipement scolaires et posera ensuite des problèmes d'emploi si ces jeunes veulent trouver

<sup>1</sup> *Ville et citoyens-méthode d'enquête pour la connaissance et l'analyse d'une ville-*  
Lorraine CHENOT & Roger BEAUNEZ 1969

du travail sur place. Une observation critique de la pyramide des âges et de ses déformations dans le temps permet donc déjà de déceler divers problèmes importants.

### *A l'étude sociologique :*

Sociologique : les constitutions de la famille et le mode vie

Mais cette connaissance démographique de la population est très incomplète car elle ne donne aucun élément sur les comportements, les besoins, l'organisation collective des habitants. En revanche le recensement et l'étude de l'activité de tous les groupes et associations existantes permettent d'apprécier la nature et l'intensité de la vie collective au niveau de l'ensemble de l'agglomération et des différents quartiers .Elles permettent aussi de faire un inventaire des différentes forces organisées qui influent sur la vie locale.

La connaissance de ces forces est indispensable pour mener une action : les habitants d'un même quartier, d'une même ville se rencontrent, se regroupent pour des raisons diverses : loisirs, information, actions menées en commun ...Où ? Comment ? Dans quel but ? C'est en répondant à ces questions que l'on peut appréhender l'intensité et la nature de la vie collective, conditionnée par une multitude de facteurs tels que conditions de logement, existence d'équipements collectifs, organisation spatiale de la ville ...etc.

Les principaux thèmes de rencontre peuvent, être regroupés en quatre types :

Les rencontres amicales, difficiles a saisir ; la multiplicité des lieux de rencontre tels que :

- café, rues commerçantes ...peut les faciliter
- Les regroupements dans un but récréatif ou culturel (sports, lecture, activité artistique ...) qui s'organisent le plus souvent autour d'un équipement
- Les regroupements ayant un but politique, au sens large du terme (syndicats, partis, associations de parents d'élèves, associations de résidents, unions de quartier ...)
- Les regroupements d'inspiration religieuse, qui s'organisent le plus souvent autour des mosquées

Bien que les limites entre ces différents types de comportements des pratiques ne soient pas toujours nettes, la différenciation est commode pour classer les observations à faire et les questions à se poser.

***Aux activités économiques et d'emploi :***

Economique : activité, emploi, chômage,

La ville est une concentration d'activités humaines : son développement dépend avant tout des possibilités d'évolution des activités économiques qui y sont implantés. Des hommes produisent, échangent consomment des biens et des services.

En effet la stagnation prolongée des activités dominantes d'une ville, sans apparition d'activités de remplacement, pose de graves problèmes d'emploi, et peut, à long terme, condamner la cité elle-même.

Au contraire, c'est par la création d'emplois nouveaux et qualifiés que le développement d'une ville pourra s'accélérer.

Développement économique et urbanisation sont donc étroitement liés. Par ses projets, la ville de Constantine s'engage dans une nouvelle dynamique liée à la dynamique touristique. Son but doit être de construire et de diffuser une offre touristique et de penser le tourisme dans la ville et non sur la ville.



## METHODOLOGIE

### I. CONSIDERATIONS METHODOLOGIQUES GENERALES :

Au vu des objectifs évoqués, la présente recherche devrait s'articuler comme suit :

**Dans la première** partie seront exposés les problèmes urbains dont souffre la ville de Constantine avec les différents segments d'habitat influant sur le relogement et sa gestion urbaine et les causes y afférents.

**Dans la deuxième** partie sera étudié le cas des chalets du site el gammas (cité de transit) sous diverses formes de cohabitations en rapport avec les espaces publics de proximité selon une méthode qui répond à une trilogie **habitat, environnement et comportement social**.

**Dans la troisième** partie après l'enquête menée et résultats déduits seront définies les causes et absence des dispositifs institutionnels dans le processus de gestion urbaine avec proposition d'un modèle d'habitat répondant à la dynamique socio-économique projeté dans l'avenir.

### II. DEMARCHE

**Le Cas d'étude** : la Cité de transit devenue définitive (les Chalets) d'El gammas consiste à :

- Situer géographiquement l'habitation à étudier ;
- Reconnaître l'habitation en question parmi tant d'autres à travers un certains nombres de critères, que l'on doit énumérer ;
- Associer telle forme d'habitation, réunissant un certains nombre de critères, à un modèle théorique déjà définis (ailleurs, théoriquement selon telle ou telle recherche, essai théorique ...etc.) à partir de ces mêmes critères ;
- Identifier les causes de formation et de développement de cet habitat (chalets) devenu définitif.

### III. OUTILS METHODOLOGIQUES :

En 1er temps : investigation sur terrain consistant à faire ressortir toutes les spécificités relatives à cet habitat.

En 2ème temps : c'est évaluer dans une démarche comparative consistant à trouver des similitudes ou différences entre ce type d'habitat réalisé en Algérie et à l'échelle mondiale par le biais de leurs caractères répertoriés

Questionnement de la population y résidante.

-Sera effectué un sondage dans une population, c'est-à-dire pour en extraire un échantillon, deux types de méthodes sont employées : méthodes empiriques et méthodes aléatoires. Seules les méthodes aléatoires permettent d'utiliser la théorie de l'estimation.

Le tirage sera opéré de la manière aléatoire et à plusieurs degrés (grappes) : district-ilot-construction-logement-ménage.

La notion de fiabilité d'échantillon est matérialisée par un seuil de confiance et une marge d'erreur (niveau de réponse-taille/ échantillon-erreur).

**Le tirage par grappes**

Nous choisissons des grappes pour lesquelles nous gardons tous les "grains", ou individus. Une "grappe" est un groupe d'individus de même nature. **Exemple** : ménages d'un même immeuble.

Dans notre cas sur la base de chaque tranche de constructions diagnostiquées, il a été opéré à un échantillon au 1/10 un dixième des 27 constructions.

Le tirage s'est opéré de la manière aléatoire et à plusieurs degrés : districts – ilots – constructions c'est-à-dire par **grappes**.

En rappel, la zone d'étude englobant 03 tranches de chalets de tailles très variables et comportant par conséquent des nombres de districts différents.

Le dernier recensement effectué par le BET SAU mars 2011 est comme suit :

Programme par tranche	Nombre de chalets	Nombre de familles
1000	998	2151
800	694	1321
500	498	1081

Le plus petit nombre communs de districts à étudier c'est à dire neuf (09) districts. Sur les neufs districts tirés, il s'avère que parmi eux, un district ne possède que trois ilots. De ce fait, le nombre de trois ilots est justifié pour le tirage secondaire d'ilots. Le même raisonnement est appliqué pour le tirage des constructions.

Pour le tirage de l'échantillon, il a été procédé comme suit :

- tirage du nombre uniforme égal à quatre districts pour chaque tranche de chalets
- tirages au hasard en cascade et en priorité:
  - Tirage des unités primaires (districts)
  - Tirage des unités secondaires (ilot)
  - Tirage des unités tertiaires (construction)

**NB :** Nous considérons que : une "grappe" est un groupe d'individus de même nature c'est à dire des ménages d'une même construction.

UNITES PRIMAIRES	UNITES SECONDAIRES	UNITES TERTIAIRES
Nombre de Districts	Nombre d'Ilots	Nombre de constructions

Programme	LISTE CONSTRUCTIONS ENQUETEES			
	N° DISTRICT	N° ILOT	NOMBRE CONSTRUCTIONS	observation
1000	326	1357	970	chalet
			<b>961</b>	<b>extension</b>
			969	démoli
	325	1383	1072	chalet
			<b>1102</b>	<b>démoli</b>
			1103	extension
	324	1387	1169	chalet
			<b>1208</b>	<b>démoli</b>
			1171	extension
500	333	1378	107	extension
			<b>105</b>	<b>démoli</b>
			120	chalet
	336	1365	408	chalet
			<b>407</b>	<b>extension</b>
			409	démoli
	330	1367	492	extension
			<b>493</b>	<b>chalet</b>
			499	démoli
800	320	1166	91	démoli
			<b>90</b>	<b>chalet</b>
			93	extension
	319	1165	40	chalet
			<b>41</b>	<b>extension</b>
			48	démoli
	315	1173	215	démoli
			<b>192</b>	<b>extension</b>
			191	chalet

### Rappel de fiabilité

L'enquête, menée sur un échantillon, doit nous permettre de généraliser les résultats à l'ensemble de la population ciblée. La taille de l'échantillon est bien sûr déterminante : Plus notre échantillon est important, plus la généralisation ne sera fiable. Toutefois, les gains de fiabilité ne sont pas proportionnels à l'augmentation de la taille de l'échantillon.

La notion de fiabilité d'échantillon est matérialisée par un seuil de confiance et une marge d'erreur.

Ainsi, un échantillon défini à un seuil de confiance de 95% et avec une marge d'erreur de 3% nous permettra d'extrapoler chaque résultat issu de notre enquête, avec 5% de risques de nous tromper de + ou - 3%.

Si la taille de l'échantillon est déterminante, la taille de la population-mère a en revanche très peu d'importance. En effet, il faut savoir qu'à l'exception des populations très petites où le lien est plus direct, la marge d'erreur d'un échantillon n'est que très faiblement liée à la taille de la population-mère. Et ce lien est quasi-inexistant lorsque nous avons affaire à de grandes populations.

**L'échantillonnage sur des petites populations**

Lorsque votre population-mère est de petite taille (ex : enquête interne effectuée sur les salariés d'une entreprise), la taille de l'échantillon et la taille de la population sont liées mais pas de manière linéaire. Le tableau ci-dessous vous donne des approximations de tailles d'échantillons admissibles au seuil de confiance de 95%, avec un risque d'erreur de 5%.

Population	Echantillon
50	45
75	63
100	80
200	132
300	169
500	218
750	255
1000	278
2000	323

Il faut également savoir que la répartition des réponses à une question donnée conditionne la marge d'erreur de l'extrapolation, dans un même échantillon. Ainsi, lorsque nous obtenons des réponses réparties à 50-50, le niveau de précision de notre extrapolation est inférieur à celui que nous aurions avec une répartition 80-20.

En pratique, pour calculer la marge d'erreur précise des résultats d'une question, c'est à dire l'intervalle de confiance dans lequel se situe réellement la réponse au seuil de confiance de 95%, nous pouvons appliquer la formule suivante :

$$\text{Erreur} = 1,96 * \text{Racine}(p*(1-p)/n),$$

où **p** est le pourcentage de réponse et **n** la taille de l'échantillon.

Ainsi, au seuil de 95%, pour un échantillon de 1000 personnes et un niveau de réponse de 50%, l'erreur est de +/- 3,1% et la réponse sera en fait comprise entre 46,9% et 53.1%.

Le tableau récapitulatif ci-dessous indique les marges d'erreurs pour quelques proportions de réponses, au seuil de confiance de 95%, pour quelques tailles d'échantillon :

En théorie, **cette méthode de calcul scientifique de la marge d'erreur ne s'applique que**

<i>Répartition des réponses</i>				
↓	Taille de l'échantillon			
	300	500	1000	2000
50-50	5,7%	4,4%	3,1%	2,2%
60-40	5,5%	4,3%	3,0%	2,1%
70-30	5,2%	4,0%	2,8%	2,0%
80-20	4,5%	3,5%	2,5%	1,8%
90-10	3,4%	2,6%	1,9%	1,3%

**sur les échantillons obtenus par tirage aléatoire.**

Notre cas d'étude : pour 195 personnes et un niveau de réponse de 98% ,l'erreur est de :

$$1,96 * \text{Racine } (0,98 * (1 - 0,98) / 195) = 1,98\%$$

### Le questionnaire :

Dans son manuel sur l'enquête par questionnaire, F. de Singly note que « La différence fondamentale entre l'entretien semi-directif et le questionnaire se situe dans les façons de procéder au double mouvement de conservation/élimination.

- L'**entretien** a d'abord pour fonction de reconstruire le sens «subjectif», **le sens vécu des comportements** des acteurs sociaux ;
- le **questionnaire** a pour ambition première de saisir **le sens «objectif» des conduites** en les croisant avec des indicateurs des déterminants sociaux ».

## **Première partie**

---

# **LES POLITIQUES DU LOGEMENT EN ALGERIE**

---

## **CHAPITRE 01 : HISTORIQUE ET EVOLUTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE :**

### **I. Introduction**

La politique du logement menée en Algérie depuis l'indépendance à nos jours demeure à l'égard des populations « mal-logées ». Le principe selon lequel le logement des populations les plus défavorisées passait en priorité dont des dispositions budgétaires ont été adoptées en ce sens.

L'hétérogénéité des solutions mises en œuvre s'inscrivent dans le contexte d'une intense production de lois, de règlements et aussi de discours par le biais desquels l'Administration tente d'unifier son intervention et de faciliter une prise en charge ambitieuse.

### **II. L'habitat en Algérie**

#### **1. Le logement en crise**

L'Algérie a hérité au lendemain de l'indépendance d'un terrible problème celui du logement qui s'est accentué au fil du temps jusqu'à nos jours.<sup>1</sup> Sous la colonisation, on a connu les immeubles de type haussmannien et aussi les constructions coloniales destinées à une certaine classe sociale (caste). Les algériens coincés dans les montagnes ou allant à la recherche de la main d'œuvre autour des grandes villes, dans des bidonvilles, se sont doucement mis, après l'indépendance et avec de pauvres moyens, soit à construire selon la méthode traditionnelle, soit à continuer d'habiter dans des bidonvilles. En Algérie, certes, le bidonville n'a pas disparu, il s'est même étendu dans des proportions plus ou moins grandes selon les villes ou les régions mais le logement social s'est également développé.

L'Algérie occupe une situation particulière mais non exceptionnelle du fait :<sup>2</sup>

- d'une longue guerre qui a bouleversé l'habitat : destruction de l'habitat rural traditionnel entraînant le vidage parfois total de zones entières et mise sur pied d'un « habitat » de type concentrationnaire dans les campagnes (**villages de regroupement**) et à la lisière des villes (cités de recasement) et qui devient vite le logement précaire par excellence;
- d'une décolonisation brutale qui bouscule les hiérarchies sociales notamment dans les villes fortement colonisées. Ces hiérarchies mettront du temps à se reconstituer. Exception faite des nouvelles périphéries, l'espace social urbain algérien n'est pas aussi différencié que dans les pays voisins;

---

<sup>1</sup> AMENHIS aménagement et histoire-fev2012

<sup>2</sup> Politique D'habitat Et Accès Au Logement En Algérie par Bouziane SEMMOUD-p.3

- d'une dynamique économique et sociale particulièrement vigoureuse rendue possible par une rente énergétique somme toute modeste mais mise au service du développement économique et social, tout jugement sur la conduite de celui-ci mis à part.

C'est dans la combinaison de cette dynamique et de ce qu'elle a généré (croissance du salariat, diversification du modèle de consommation avec émergente et extension de besoins sociaux multiples) avec les choix politiques en matière sociale, les moyens mis en œuvre pour les concrétiser et les héritages immobiliers, qu'il convient de chercher à la fois les causes de la crise et les difficultés de plus en plus insupportables qui entravent sa résorption.

Pour un Etat à peine naissant se trouve dans une situation compliquée devant un défi ardu à relever.

En plus de la démographie urbaine naturelle, il fallait prendre en compte les milliers de familles déplacées par la violence de la guerre de libération et par l'exode rural.

Aussi il fallait construire et vite pour répondre à une demande demeurant de plus en plus importante.

**Tableau 1 : L'habitat dans les plans nationaux<sup>3</sup>**

Plans nationaux	Prévisions		Cout des programmes réels		Réalizations	
	A	B	A	B	A	B
Plan triennal 1967-1969	0,34	3,7	0,41	2	0,24	2,6
1 <sup>er</sup> plan quadriennal 1970-1973	1,52	5,4	3,61	5,2	1,54	4,2
2eme plan quadriennal 1974-1977	8,3	7,5	34,62	11	8,55	7
Année 1978	?	?	14,18	15,1	4,23	9,3
1 <sup>er</sup> plan quinquennal 1980-1984	92,5	16,5	60	?	60	?
2eme plan quinquennal 1985-1989	52	?				

A : en milliards de DA

B : en % de l'investissement total

Certes, la prise en charge de la question de l'habitat est très vigoureuse avec l'avènement du 1er Plan quinquennal et prend la forme d'une véritable politique d'équipements : les équipements sociaux (éducation, santé, distribution ...) devaient bénéficier de plus d'investissements que l'habitat lui-même, soit 100 milliards de DA.

<sup>3</sup> Politique D'habitat Et Accès Au Logement En Algérie par Bouziane SEMMOUD-p.3



Mais elle débute déjà avec le 2eme Plan quadriennal alors qu'à la campagne elle est bien avancée dans le cadre de la Révolution agraire.

A la fin de l'année 1980, sur un programme de 402 villages de la Révolution agraire, 127 sont achevés et 204 en cours soit près de 30 000 logements.

Appuyée essentiellement sur les villages de la Révolution agraire jusqu'en 1980, la politique d'habitat va se diversifier et on assiste à la concrétisation des diverses formules : extension des villages existants, auto-construction, assainissement de l'autogestion ... De même, l'habitat urbain symbolisé par les ZHUN prend de l'extension au milieu du 2eme Plan quadriennal. A la fin de 1980, sur un programme national de près de 300 000 logements a été prévu.

La procédure des ZHUN souffre du fait qu'elle n'est pas une procédure d'aménagement.

La multiplicité des opérateurs crée des décalages dans le temps entre la livraison des logements et les équipements techniques et sociaux. On comprend alors que les cités qui en résultent deviennent des cités dortoirs. Dépendantes des anciens centres -villes même pour l'approvisionnement élémentaire. Les architectes diront même que la « forme » n'y est pas. Les excluant ainsi de « la ville » dont les éléments de forme sont aussi importants que les critères fonctionnels.

Malgré cela on est en présence d'un exemple de décalage entre structures d'accueil et industrialisation. Il s'explique - dans toute l'Algérie - par le fait que pendant longtemps, la politique économique apparemment cohérente ne s'accompagnait d'aucune politique sociale globale.

## 2. Conséquences de la crise du logement

De nos jours ces constructions réalisées à la hâte comme un défi sont considérées comme des cités dortoirs alors que les villes demeurent frappées par la présence d'une ceinture de bidonvilles.

Dont les causes se résument en :

- ❖ **Crise agricole et sociale** dans le monde rural **et insécurité** durant la période coloniale et la décennie noire.

Par ailleurs, **la ville offre** une diversité d'opportunités **de travail** et de services, et donne ainsi les moyens financiers nécessaires pour vivre.

- ❖ **La pauvreté, la précarité des emplois et la valeur très élevée du marché foncier rendent très difficile de se loger en ville,**
- ❖ **cela oblige les populations à faibles revenus de se loger d'une façon illégale,**  
**- soit dans des logements clandestins en montant leur propre baraque sur des terrains du domaine public ou privé,**

**-soit en louant à prix très élevé des baraques déjà construites.**

Quant aux conséquences et problèmes :

❖ **La principale conséquence** de la naissance de bidonville est **l'augmentation soudaine de la population urbaine.**

❖ **La seconde conséquence** est la multiplication des **problèmes sanitaires :**

En effet, **l'insalubrité des bidonvilles, l'isolement de ces espaces**, le manque d'infrastructures de réseaux ne permet pas un bon assainissement des eaux usées et des ordures. L'eau usée stagnante est facteur **de maladies infectieuses** terribles très répandues dans ces quartiers.

De plus, **l'accumulation des ordures** provoque des nuisances olfactives nauséabondes et favorise la prolifération de parasites provoquant d'autres **infections et maladies.**

Les politiques sociales sont inexistantes, ainsi les personnes malades ou infectées ne peuvent se faire soigner convenablement

❖ **La troisième conséquence** **l'insécurité** qui règne dans ces quartiers : nombreux **trafics d'armes** ou de **drogue** qui se sont multipliés au sein des bidonvilles (terroristes).

❖ **La quatrième conséquence** : économie informelle est bel et bien réelle, **un nouveau marché foncier** s'est même institué tout à fait officieusement. Les habitants des bidonvilles s'approprient souvent le terrain sur lequel ils habitent, ils le découpent en deux parcelles et **revendent** leur « bien foncier ». Des terrains sont parfois **vendus plusieurs fois.**

A Alger, les bidonvillois ont été renvoyés vers leurs lieux d'origine (1983) mais les autres communes ont continué à accueillir des immigrants se fixant sur les espaces périphériques, on comprend donc pourquoi les tissus urbains se sont ainsi étirés.

### 3. Politique du logement entreprise par l'Etat :

Selon le ministre du secteur de l'habitat on été réalisés 5,4 millions d'unités de 1962 à nos jours. Et selon les estimations et prévisions de l'office national des statistiques (ONS) à l'horizon de 2030 le parc logement seraient de plus de 10,5 millions d'unités pour une population de l'ordre de 45 millions d'habitants.

Déjà en 2011 l'Etat a alloué une enveloppe budgétaire de 5 milliards pour la réhabilitation du vieux bâti de l'ordre de 77 000 logements.<sup>4</sup> L'Etat a sollicité les banques pour l'aide à la politique du logement.

En l'an 2011 la banque du développement local(BDL) a accordé aux familles plus de 5.700 crédits d'un montant de plus de 6 milliards de dinars, destinés à financer : l'acquisition, la construction ou la réhabilitation des habitations dégradées.

Aussi la caisse nationale d'épargne (CNEP) en tant que banque spécialisée dans le crédit immobilier a accordé en 2011 plus de 8.700 crédits pour 12,20 milliards de dinars.

Seul le manque d'assiettes foncières pose problème dans les grandes villes du littoral.

Aussi les campagnes sont dotées de 700 000 logements inscrits et lancés en début de l'an 2012.

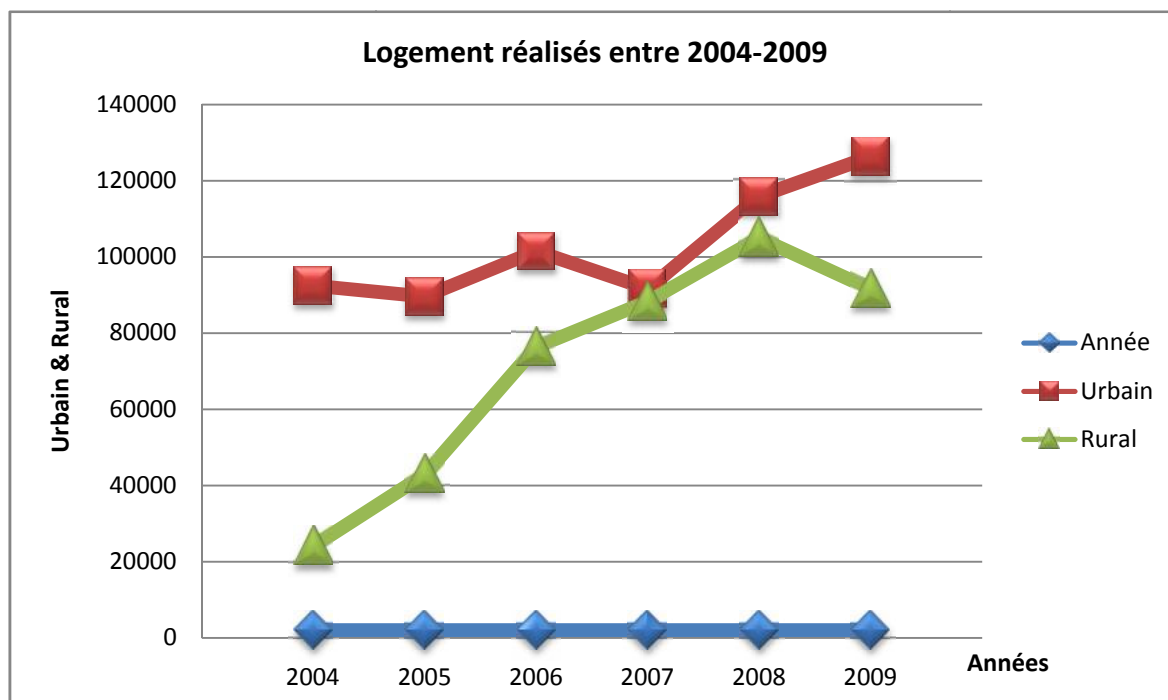
**Tableau 2: Livraisons de logements durant la période 2004-2009**

Années	LPL	LSP	Loc /vente	promotion nel	Auto const	s/total urbain	rural	Total général
<b>2004</b>	24 668	17 285	5 885	9 292	35 293	92 423	24 045	116 468
<b>2005</b>	25 834	15 787	12 350	8 027	27 574	89 572	42 907	132 479
<b>2006</b>	43 527	23 769	7 128	8 435	18 630	101 489	76 287	177 776
<b>2007</b>	44 079	19 325	8 491	5 028	14 671	91 594	88 336	179 930
<b>2008</b>	57 657	37 123	1 827	4 070	15 176	115 853	104 968	220 821
<b>2009</b>	55 550	37 924	9 043	5 644	18 142	126 303	91 492	217 795
<b>TOTAL</b>	<b>251 315</b>	<b>151 213</b>	<b>44 724</b>	<b>40 496</b>	<b>129 486</b>	<b>617 234</b>	<b>428 035</b>	<b>1 045 269</b>

Source : 3ème Forum économique d'Alger-communiqué du ministre de l'habitat 2012

<sup>4</sup> 3ème Forum économique d'Alger-communiqué du ministre de l'habitat 2012

Graphe 1 : Logement réalisés entre 2004-2009



Source : 3ème Forum économique d'Alger-communiqué du ministre de l'habitat 2012

L'autre volet c'est le logement social, sa distribution et sa gestion ayant parfois pour conséquence de manifestations souvent violentes au point que le logement devient une préoccupation de sécurité nationale.<sup>5</sup>

S'attaquer à l'habitat précaire par le financement de logements sociaux, mais le programme était nettement insuffisant par rapport aux besoins. Ce problème qui réside aussi dans cette gestion qui doit être réglementée afin d'éviter la spéculation.

Dans ce cadre et contexte l'Etat a introduit une nouvelle mesure pour doter l'administration de moyens légaux afin de mieux lutter contre ce phénomène.

En conséquence, aujourd'hui les logements sociaux financés par l'Etat et cédés à leurs occupants, ainsi que les logements bénéficiant d'aide publique dans les dispositifs d'aide à l'accession à la propriété ne peuvent plus faire l'objet de rétrocession par leurs propriétaires, et ce durant au moins une période de quinze ans.

Ces dispositifs pris afin d'assurer à chacun un logement digne et décent.

Mais la réalité dépasse cette théorie. Face aux besoins énormes et les problèmes rencontrés à savoir :

- En premier lieu le problème réside dans le manque d'entreprises de réalisation au point de faire appel à des entreprises étrangères et ce à travers le territoire national.

<sup>5</sup> EL WATAN économie –du29octobre au 4novembre2012par Abdelhak Lamiri

- En deuxième lieu dans beaucoup de régions il ya lieu de constaté le problème de non disponibilité d'assiettes foncières subordonnées à l'application cadastrale.

Ce qui constitue une entrave pour la réalisation de logements.

Le manque de logement demeure un problème lourd à résoudre sous ces différentes facettes.

Selon les autorités la consistance du programme quinquennal 2010-2014 englobe 2.450.000 logements prévoyant la réalisation :

- D'un (01) million de logements locatifs à caractère social dont 400 000 destinés à l'éradication de l'habitat précaire (RHP) recensés en 2007
- 550 000 logements promotionnels aidés LPA (ex participatifs)
- 900 000 pour le logement rural.

#### **4. L'urbanisation**

Depuis l'indépendance du pays (1962 ) le processus d'urbanisation a été une problématique et parfois déstructurant les villes, aussi l'urbanisme par ses moyens d'élaborations et d'action n'a pas pu agir sur les systèmes de manière à préserver et développer des formes urbaines cohérentes.<sup>6</sup>

Cependant l'on constate que depuis 2005 et grâce au contexte économique favorable une conception novatrice axé sur le projet urbain élément de recomposition du paysage urbain et en tenant compte de diverses réactions novatrices de la société civile.

L'urbanisation effectuée à ce jour depuis l'indépendance a été caractérisée par l'urgence due à la reconstruction du pays et les rattrapages des besoins essentiels de la population : logements, équipements, infrastructures...

#### **5. Politique d'intervention et gestion urbaine:**

De ce fait, l'urbanisme mis en œuvre à travers une multitude d'instruments d'urbanisme :

**Plan d'urbanisme directeur (PDAU); Plan d'occupation des sols (POS)** visait essentiellement la programmation, la quantification des besoins et leur localisation spatiale (disponibilité d'assiettes foncières non exposées aux contraintes juridiques et ou risques urbains majeurs).

Leur procédure montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan « idéal », une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine.

La croissance spatiale qu'urbaine a généré des disfonctionnements au sein des villes au lieu d'apporter des solutions urbaines.

---

<sup>6</sup> Extrait d'une communication présentée au 43<sup>ème</sup> congrès de l'ISOCARP par M.HAFIANE Abderrahim intitulée « projets d'urbanisme récents en Algérie »

Ainsi la ville s'est développée par extension et principalement par l'implantation du logement et les équipements sans aucune recherche de liaison entre les fonctions urbaines.

Un étalement conséquent est observé en multipliant spatialement des aires de concentration humaine et non un système urbain structuré.

Cette croissance urbaine aléatoire, volontariste et étatique a été marquée par la prolifération du phénomène des bidonvilles et habitat illicite ainsi que les cités de transit (chalets préfabriqués).

Certainement cette **politique de relogement menée a résolu certains problèmes et besoins de la population en matière de logement et équipements par contre elle a donné naissance à une problématique rendant la gestion urbaine de ces tissus très difficile.**

Cette croissance s'est accompagnée d'une dégradation du cadre de vie, marqué par l'étalement de tissus urbains non structurés et mal équipés, et par l'abandon des centres anciens.

Cette extension périphérique pose de multiples problèmes : gaspillage d'espace, coût des réseaux de VRD (voirie et réseaux divers), gestion difficile, longueur des temps de déplacement.

Ce qui a engendré en conséquence la marginalisation de ces tissus urbains.

Les différentes extensions urbaines autour des villes se transforment autant que les médinas et les tissus européens en quartiers marginalisés ne répondant plus aux critères d'urbanité. Les différentes redistributions d'activités à l'échelle des villes, sous l'effet conjugué des mutations économiques et sociales, vont nécessiter un réinvestissement sélectif des quartiers et ce pour éviter les effets de rupture et les conflits sociaux.

En effet la croissance urbaine aléatoire appelle les populations défavorisées qui vont y trouver refuge et y créer des formes d'intégration sociale difficiles à reproduire dans les nouveaux quartiers.

Il est nécessaire de prendre conscience des risques encourus lors de la mise en place d'une politique d'intervention destinée à la « **requalification** » de l'image et ce pour deux raisons essentielles :

- Les risques qui pèseront sur les populations défavorisées pour lesquelles il faudra mettre en place les efforts de la puissance publique à titre d'accompagnement afin d'éviter que la revalorisation des valeurs foncières ne réduisent le parc locatif investi actuellement par la population sociale.

- Les risques de voir l'harmonie urbaine de ces quartiers touchée par la construction de nouveaux bâtiments ou d'opérations de démolition importante pour les besoins d'une récupération de terrains bien situés.

- Les risques de transformer les quartiers et d'assister à des transferts de populations et peut être même d'activités qui donnent un dysfonctionnement du tissu.

Depuis l'indépendance la préoccupation de l'Etat en matière de logement et gestion urbaine est axée sur trois volets importants:

- la production de l'habitat en général et plus particulièrement le logement
- la réhabilitation dans les quartiers populaires et/ou d'habitat « anarchiques » apparus suite à un boum démographique et de l'attrait des villes par rapport aux zones rurales.
- la résorption de l'habitat rudimentaire connu plus exactement sous le vocable « dégourbification ».

C'est suivant ces étapes importantes que l'urbanisation s'est développée :

**Depuis 1962 jusqu'à 1970** c'est une période marquée par le départ des Européens et la reconquête des villes et la réappropriation du parc immobilier.

**La période entre 1970 et 1985** c'est l'explosion urbaine suite à l'exode rural massif un taux de 86% de la population réside dans les agglomérations chef-lieu (wilaya-commune), tendance qui s'accroît dans les décennies à venir.

C'est en effet les, les villes qui ont épongé la forte croissance démographique, conjuguée à l'exode rural.

Les villes atteignent un seuil de saturation provoquant ainsi le développement de l'habitat informel d'une grande importance (bidonvilles) non planifiés.

Ce type d'habitat occupant un taux de 50% du parc logement en 2000 ce qui a poussé l'Etat à engager des programmes de logements et équipements en lançant des plans quadriennaux.

Considérées comme zones urbaines nouvelles, ce sont les ZHUN abritant des logements collectifs de type HLM .Le foncier étant nationalisé et l'espace urbain municipalisé.

Cependant ces programmes ont engendré un **étalement** important des villes sur les espaces périphériques et ou sur les zones éloignés des villes.

**En 1985 jusqu'au l'an 2000** devant la crise économique la chute du prix du pétrole (source économique du pays) l'Etat entreprend une nouvelle stratégie et une nouvelle action sur l'espace urbain à savoir :

- La régularisation de l'habitat illégal en dur,
- La mise en place de nouveaux instruments d'urbanisme en l'an 1990,
- La libération du marché du foncier.

**De 2001 à l'an 2004** c'est le redressement du prix du pétrole qui a permis le lancement d'opérations **d'amélioration urbaine**, de **projets d'habitat** et d'équipements structurants et l'investissement privé.

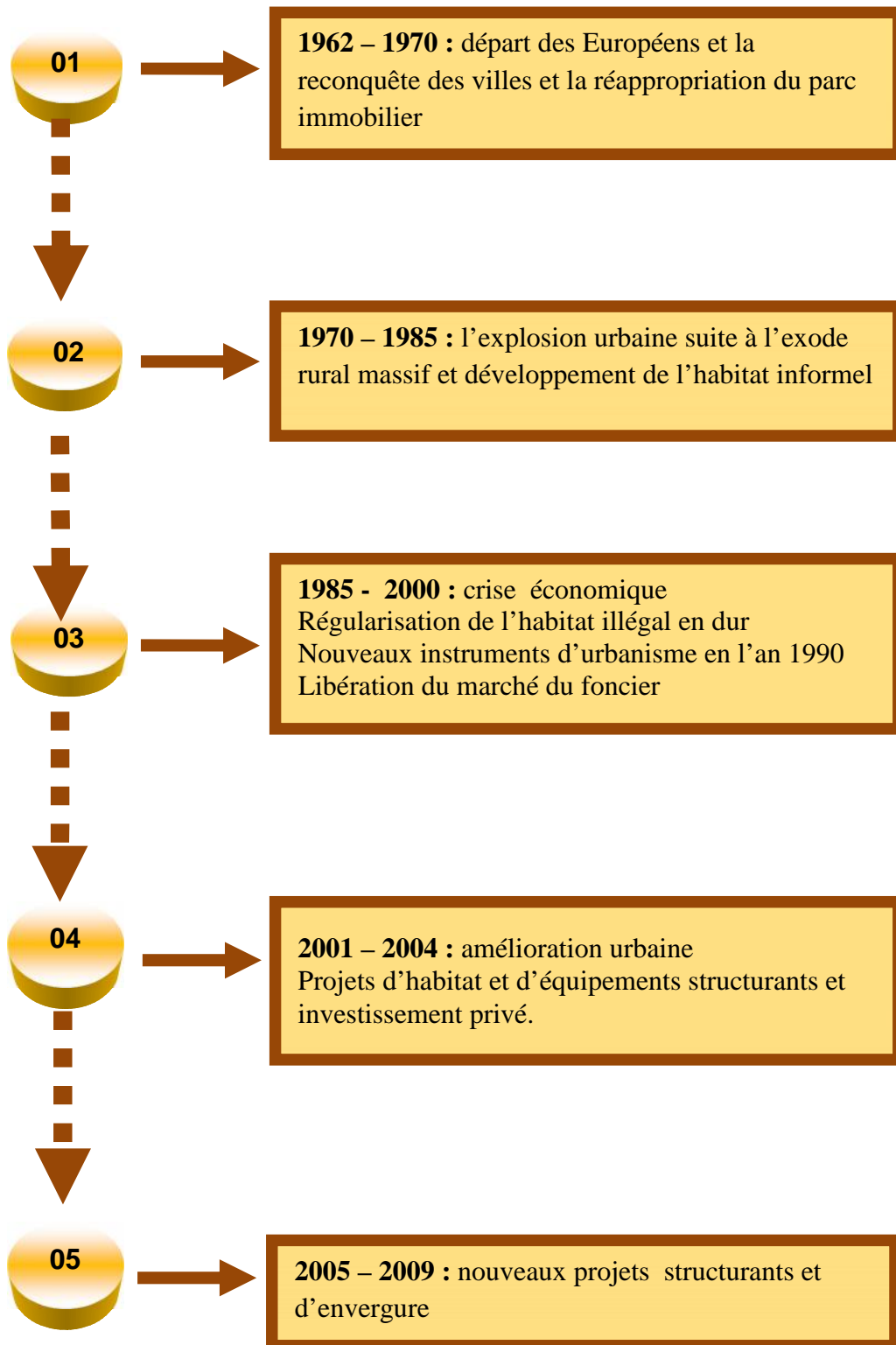
**Depuis 2005 jusqu'à 2009** l'embellie financière a permis de relancer les projets gelés (autoroute Est Ouest, métro d'Alger...) et lancer de nouveaux projets structurants et d'envergure.

Ce qui permet d'insérer les villes dans une nouvelle perspective de modernisation fonctionnelle et éliminer les déséquilibres spatiaux.

L'urbanisme devient alors un cadre de recomposition territoriale et de gouvernance urbaine où tous les acteurs de la ville sont impliqués : pouvoirs public, collectivités locales et société civile. La concertation, la participation constituent la légitimité de l'urbanisme.

L'urbanisme devient un outil de structuration et d'incitation à une nouvelle **dynamique urbaine** plutôt que de figer ou de localiser spatialement des programmes.





Traitement auteur

Le secteur de l'habitat en Algérie, après avoir expérimenté entre 1998 et 2004 des méthodologies de traitement participatives inédites de l'habitat précaire est revenu depuis lors aux méthodes de relogement "lourdes" en habitat collectif. En se délestant de la formule de relogement des populations des bidonvilles urbains dans des maisons individuelles évolutives, les autorités publiques se sont débarrassées des contraintes de montage complexes et des aléas sociaux et politiques induits par ces programmes. Le retour à la formule des logements sociaux collectifs construits sur financements exclusivement publics, montés selon les standards et les procédures éprouvées habituelles, a été rendu possible par l'embellie financière permise par l'amélioration des revenus pétroliers, mais également à la volonté implicite de se délester des "communautés" et autres "comités de quartiers" urbains qui se sont avérées difficiles à identifier et à gérer.<sup>7</sup>

### **Dans le domaine l'habitat et de l'urbanisme<sup>8</sup>**

La politique d'aménagement du territoire contribuera à l'amélioration des conditions et du cadre de vie de la population partout où elle se trouve, à une meilleure occupation de l'espace, et à freiner ainsi l'exode rural.

Le développement et la gestion des villes seront améliorés grâce à une politique dynamique d'urbanisme. Celle-ci qui a déjà bénéficié d'un cadre législatif rénové et de ressources importantes, aura également à sa disposition les mécanismes modernes nécessaires, et les compétences humaines requises. »

« En outre, la prévention des catastrophes naturelles et les capacités d'intervention face à ces calamités seront consolidées dans une action concomitante. »

#### **« Nous poursuivrons la réponse intense à la demande de logement.**

Un million de logements de diverses catégories seront livrés pendant les cinq années à venir soit en l'an 2014.

A ce titre, la réalisation de logements sociaux et le soutien au logement rural seront maintenus. Nous encouragerons également la promotion immobilière par des incitations en faveur des promoteurs et des acquérants, y compris au bénéfice de la classe moyenne.

La politique du logement accordera aussi une grande importance à la qualité de l'urbanisme, à l'éradication de l'habitat précaire ainsi qu'au ralentissement de l'exode rural. »

---

<sup>7</sup> Dr Safar Zitoun Madani docteur en sociologie «Les politiques d'habitat et d'aménagement urbain en Algérie ou l'urbanisation de la rente pétrolière?» dans la réunion régionale qui s'est déroulée à Beyrouth en Octobre 2009 organisée conjointement par l'UNESCO Beyrouth, l'Association Arabe de Sociologie, l'Institut des études des familles et du développement auprès de la Fondation du Qatar.

<sup>8</sup> Extrait du programme de son excellence Monsieur ABDELAZIZ BOUTEFLIKA Président de la République, à l'occasion des élections présidentielles du **09 Avril 2009**.

## **6. La gestion du cadre urbain sera promue en tant que question urgente.**

L'affaiblissement de l'Etat pendant les années de crise puis la forte pression sur la demande de logements, ont instauré des dérives dangereuses pour la sécurité des citoyens, dégradantes pour l'image du pays, et réductrices pour les efforts nationaux de développement.

Voilà pourquoi, le Gouvernement entend s'investir résolument dans ce dossier et y associer la société.

A ce titre, il s'agira notamment de :

**-a-** Finaliser les **Plans d'occupation des sols** et les Plans de développement, d'aménagement et d'urbanisme des différentes localités et veiller au strict respect des cahiers de charges spécifiques y afférents. Des instruments nationaux sont en voie de création pour assister les collectivités locales dans la réalisation de ces différents plans.

La finalisation du cadastre national durant les cinq prochaines années (2014) facilitera cette tâche.

En outre, le développement urbain sera guidé par la réalisation préalable des infrastructures de viabilités structurantes, avec une attention à l'amélioration de celles existantes.

**-b-** Parachever le programme d'identification des zones menacées par les inondations et les séismes afin d'y prohiber fermement toute construction publique ou privée, de procéder lorsque cela est possible aux opérations de protection des zones habitables contre les crues, et le cas échéant, de programmer et de réaliser le transfert des habitations et constructions ;

**-c-** Engager un programme de réhabilitation ou remplacement graduel des habitations en toub qui subissent des dégâts importants lors des fortes pluies ;

**-d-** Mettre fin au phénomène des bidonvilles par une intervention radicale combinant la réalisation de programmes de logements destinés à accueillir les populations concernées et déjà recensées ; ainsi qu'une intervention ferme des autorités contre toute tentative d'ériger de nouvelles habitations précaires. La loi sera adaptée à cette fermeté que l'Etat entend mettre en application avec une implication plus active des collectivités locales concernées ;

**-e-** Parachever conformément à la loi, durant ce quinquennal, les constructions inachevées, dans le respect des normes urbanistiques ;

**-f-** Maîtriser davantage la qualité des constructions au bénéfice de l'urbanisme et de la sécurité des habitants. A cette fin, les capacités de maîtrise d'ouvrage et de contrôle technique des constructions seront réorganisées et renforcées ;

**-g-** Accélérer la réhabilitation du vieux bâti, et le cas échéant, son éradication et son remplacement, en s'appuyant sur une adaptation de la législation en vue de mobiliser le concours des propriétaires, et de canaliser les incitations et aides publiques.

### **7. La réponse à la demande de logement.**

Le gouvernement veillera à la livraison d'un million de nouvelles habitations durant les cinq années à venir soit en l'an 2014.

A ce titre, il est à signaler que plus de 500.000 logements de diverses catégories sont actuellement en cours de réalisation, le programme du quinquennal précédent ayant en définitive culminé à près de 1,5 million d'habitations programmées. Un nouveau programme de réalisation de logements sera naturellement inscrit au titre du quinquennat en cours, et sa conduite s'appuiera sur :

**-a-** La poursuite de la réalisation du logement urbain locatif destiné aux citoyens à faibles revenus, accompagnée d'un encouragement accru à la promotion immobilière (sous forme de location vente ou de logements sociaux participatifs) notamment à travers un système de crédits plus avantageux pour les revenus moyens et intermédiaires ;

**-b-** Un accroissement de la réalisation des logements ruraux, pour tenir compte des résultats du dernier recensement général de la population et du logement qui a souligné une concentration excessive de la population dans les localités urbaines. Cette politique du logement rural dont les conditions seront encore améliorées, accompagnera le programme de développement rural ainsi que la stratégie nationale de développement des Hauts Plateaux et du sud du pays ;

**-c-** Un soutien au développement de l'outil national de construction de logements à travers les mesures d'encouragement à la petite et moyenne entreprise, ainsi que la remise à niveau et la modernisation des entreprises publiques de construction encore viables.

En outre, la disponibilité des matériaux de construction sera renforcée grâce aux investissements en cours dans ce domaine.

**L'abondance de lois n'est-elle pas le signe d'un échec fondamental de la mise en œuvre du droit au logement ?**

### **III. Conclusion :**

Certes une reconfiguration spatiale et sociale des villes est en train de se dérouler selon la stratégie publique d'opérationnalité et la stratégie d'acteurs avec l'émergence de la société civile active.

Pour une meilleure équité sociale et territoriale, la ville algérienne doit être qualitative, compétitive, attractive et durable.

Elle doit répondre aux besoins de ses habitants et à une identité urbaine en visant :

- La régénération de la qualité urbaine,
- Le rattrapage et le phénomène d'exclusion et marginalisation de quelques tissus urbains de la même ville,
- La mise en place d'instruments de régulation pouvant rayonner sur tout l'espace urbain.

## **-CHAPITRE 02 : POLITIQUE ACTUELLE DU RELOGEMENT A CONSTANTINE**

### **I. Introduction**

Depuis des décennies, Constantine souffre de plusieurs problèmes urbains influençant sur le logement : le vieillissement de la vieille ville, les bidonvilles, les parties communes squattées (terrasses, caves...) le problème de glissements de terrain.

Actuellement à Constantine pour palier à ces phénomènes sont ouverts plusieurs segments à la fois :

- Résorber son **habitat précaire** «débidonvillisation».
- S'occuper du **logement social**
- Agir délicatement pour prendre en charge le **vieux bâti** en vue de minimiser d'éventuels relogements qui peuvent résulter de sa destruction (constructions exposées aux risques de **glissement de terrain** et celles **menaçant ruine** voire fortement dégradées situées a la vieille ville)
- fixation de la population sur les zones éparses (rural)
- fixation de la population occupant les **cités de transit**

### **II. Evolution de la population et logement :**

Constantine est une grande commune urbaine, abritant les 2/3 de la population totale de la Wilaya, joue un rôle de capitale régionale.

Constantine ville demi millionnaire dont la population est fixée dans une assiette urbaine d'environ 5.500 ha, d'où *une densité de peuplement très forte*.

Cela se traduit par un *entassement de la population* et donc une surcharge du parc logement et *l'émergence de bidonvilles* dont les tous recensements avancent un chiffre effrayant d'habitations précaires. Situation alarmante à laquelle s'ajoute l'essor pris par *les constructions illicites* qui par le désordre qu'elles créent, constitue une entrave pour le développement de la ville.

La population de la wilaya de Constantine est passée de 664 303 à 810 913 habitants entre 1987 et 1998 et a été estimée à 921 893 habitants selon les résultats préliminaires du dernier recensement de 2008<sup>1</sup>.

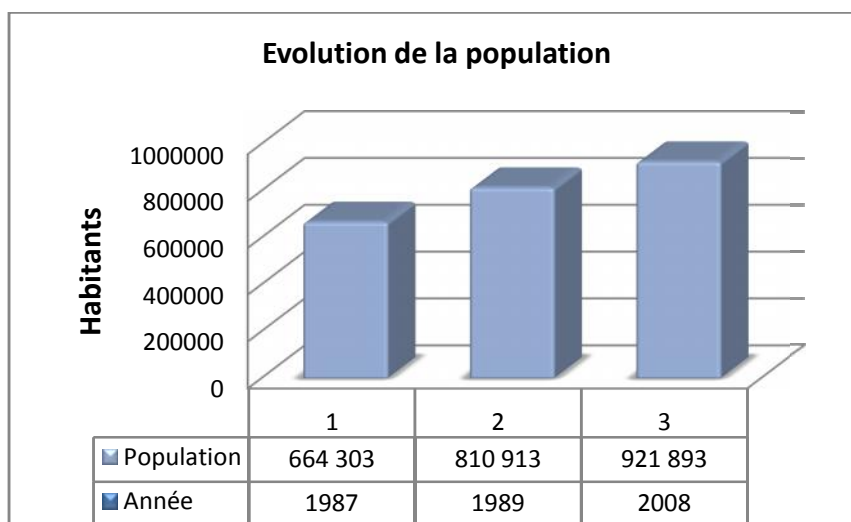
---

<sup>1</sup> DPAT, « Monographie 2007, Constantine par les chiffres », Edition juin 2008, Constantine, 75p.

La population de la commune de Constantine connaîtra un fléchissement entre 1998 et 2008. Le taux de croissance annuel passant respectivement de 0,61% à -1,05 %.

Contrairement, les autres communes ont toutes connu une augmentation de leur population et principalement celles du Khroub, Hamma Bouziane et Didouche Mourad.

Graphe 2 : Evolution de la population



Source : auteur

Leur taux de croissance annuel moyen diffère, toutefois, d'une commune à une autre, variant de 1,46% à 6,5%. Le transfert de la population excédentaire et/ou celle ayant fait l'objet de relogement (habitat précaire) de la commune de Constantine notamment vers les autres communes explique, pour la première fois, ce taux de croissance négatif pour Constantine.

Les vastes programmes de logements privés, publics de différents types réalisés dans la nouvelle ville Ali Mendjeli et Massinissa, les opérations **d'éradication de l'habitat précaire et l'évacuation des logements faisant l'objet de glissement** de terrain ont engendré, ces dernières décennies, une nouvelle répartition spatiale de la population.

Ce qui justifie la forte concentration urbaine et plus particulièrement celle d'El Khroub qui accuse un taux de croissance de 7,61% entre 1998-2008. Cette croissance par report a induit **l'étalement périurbain** de Constantine et une recomposition socio spatiale de son territoire :

**« L'habitat est le premier consommateur de l'espace périurbain ».**

La wilaya de Constantine abrite au dernier recensement un parc qui s'élève à plus de **200 672** logements dont **158 407** habités alors qu'il s'élevait à **160 000** logements dont **23 000** inoccupés en **2001**.

Ajoutons à cela plus de **10 000** bidonvilles enregistrés dans la wilaya.

La plus forte concentration est enregistrée au niveau du chef-lieu de Constantine avec **91 383** logements et **46 045** logements pour El Khroub.

### III. Éradication des bidonvilles :

#### 1. Etat de fait

Le problème majeur réside en la *prolifération de bidonvilles* depuis des décennies, répartis sur plusieurs sites. Ce fléau des bidonvilles apparus pendant la guerre de libération nationale qui ont continué à s'implanter durant les premières années de l'indépendance pour proliférer pendant la décennie noire du terrorisme au rythme de la population fuyant la situation de violence qui régnait dans les campagnes ou pour des raisons économiques.

Ce phénomène a fini pour constituer une entrave et obstacle pour le développement de la ville de Constantine.

Cet habitat traduit les conditions de la croissance urbaine dans une société inégalitaire. L'exode rural amène dans les villes une population pauvre, dont les pouvoirs publics sont dans l'impossibilité d'assurer l'accueil et le logement. Ces néo citadins occupent illégalement des terrains souvent inconstructibles (en raison de la pente ou de problèmes d'eau, ou parce qu'ils sont grevés de servitudes) selon les normes habituelles. La construction se fait selon l'opportunité d'une place libre pour minimiser les coûts, et souvent en un temps très court pour éviter une éventuelle procédure d'expulsion.

Ce scénario a été fréquent et a été l'une des formes de l'explosion urbaine. Les bidonvilles qui n'ont pas été rasés brutalement et dans des délais courts par les autorités ont connu un processus d'« urbanisation » par un équipement minimal en eau potable et en électricité ; les habitants se sont organisés pour assurer des services (enlèvements des ordures). Des matériaux en dur ont peu à peu remplacés ceux de récupération ; les plus anciens des bidonvilles ont accédé à la reconnaissance administrative et transformés en quartier avec une représentation de type municipal, des écoles, des services sociaux.

Les bidonvilles peuvent être envisagés dans un cycle de l'urbanisation particulier aux sociétés en développement, mais ils ont aussi été observés localement, dans des périodes de crise, dans les pays industrialisés.

Le développement urbain et l'industrialisation ont eu pour effet d'attirer une population rurale en quête d'emploi, ce qui a engendré l'apparition de bidonvilles sur le terrain communal non loin de la ville. Le phénomène est ancien et l'on dénombre 5219 baraques. Il s'agit d'arrêter leur prolifération, de prévoir le plus rapidement possible le relogement de ces populations et de mettre en défense tous les terrains communaux qui pourraient faire l'objet de convoitise par de nouveaux arrivants. Pour pouvoir *éradiquer ce phénomène* de déracinement, il y a lieu de pratiquer l'aide dans le cadre de l'auto construction programmée et initiée localement dans les foyers de l'émigration ou dans de nouvelles zones d'accueil (regroupements ruraux).



Ces logements précaires qui ont été recensés, leur élimination doit passer comme priorité, et la *libération de ces sites* peut contribuer à la réalisation de nouveaux programmes.

Un regard sur les données statistiques du dernier recensement 2007 montre que ce type de *groupement « bidonvilles » absorbe plus de 3%* de l'assiette territoriale de l'agglomération chef lieu (ACL) de Constantine. Ce qui se traduit par un fort peuplement et une densité moyenne de 679,6 hab. /km<sup>2</sup>.

On dénombre 65 sites repartis sur le territoire de l'agglomération chef lieu ACL de Constantine.

Les statistiques révèlent que pendant la période 1947 à 1960 on comptait dix favelas implantés sur la partie Est de la ville sur des terrains non constructibles.

Pendant la période post indépendante, la ville de Constantine a connu un exode rural intense.

La population **rurale** ayant abandonné la campagne croyait trouver en **milieu urbain** une vie décente. Et c'est ainsi qu'une autre série de cités d'habitats sans aménagements a vu le jour implantés sur les berges des deux oueds de Constantine oued Rhumel et Boumerzoug.

Dans les années 1980 et avec une évolution démographique forte et une demande en logements plus importante que l'offre, le phénomène des bidonvilles a pris de l'ampleur.

Dans les années 1990 et l'insécurité régnante, l'image des extensions anarchiques ceinturant la ville s'est accentuée sur les 65 sites une quarantaine sont érigés sur des terres domaniales.

Ces dernières années constituent le but décisif d'une politique réelle de l'Etat ayant pour objectifs la maîtrise du phénomène des bidonvilles et leur résorption méthodique. Depuis, l'Etat a procédé à deux recensements de la population bidonvillose : le premier a été exécuté par les services de l'APC en 2007, le second en mars 2011 confié au bureau d'études (SAU) société d'architecture et d'urbanisme. Le dernier recensement constitue d'ailleurs, jusqu'à présent, la référence sur laquelle l'Etat s'appuie pour l'exécution de ses projets.

Plus de 8000 familles habitant des bidonvilles à éradiquer ont été conviées par le biais des comités de quartier qui les représentent à signer un contrat-programme dans lequel l'administration locale s'engage à attribuer aux bénéficiaires, dont les listes ont été actualisées un logement entrant dans le cadre de l'éradication des bidonvilles. Notons bien l'existence de 15 autres sites identifiés après la clôture du recensement.

**Image 1 : Site ALEXANDRA**



**Image 2 : Site AMEZIANE 2011**



**Photo 1 : Site ALEXANDRA 2011**



**Source : terrain 2013**

**Photo 2 : Site AMEZIANE 2011**



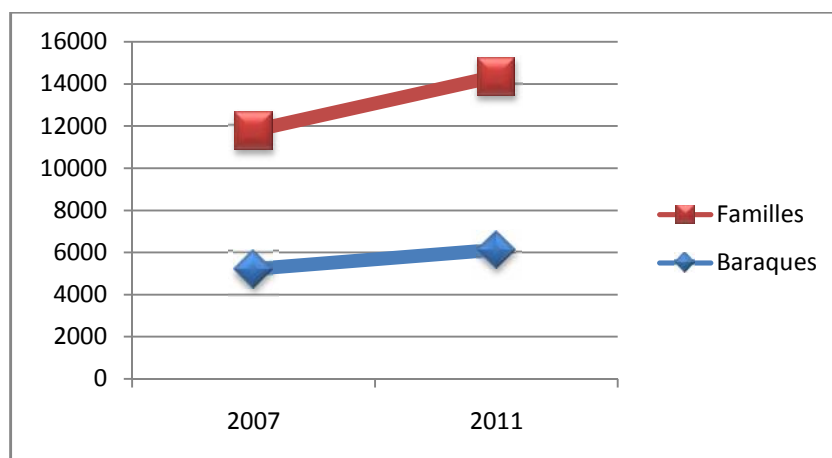
**Source : terrain 2013**

Tableau 3 : Evolution de la population des bidonvilles de Constantine de 2007 à 2011

Recensement				
Désignation	APC	BET/ SAU	Augmentation	
Année	2007	2011	Ecart	%
Baraques	5219	6135	+916	+18%
Familles	6565	8212	+1647	+20%

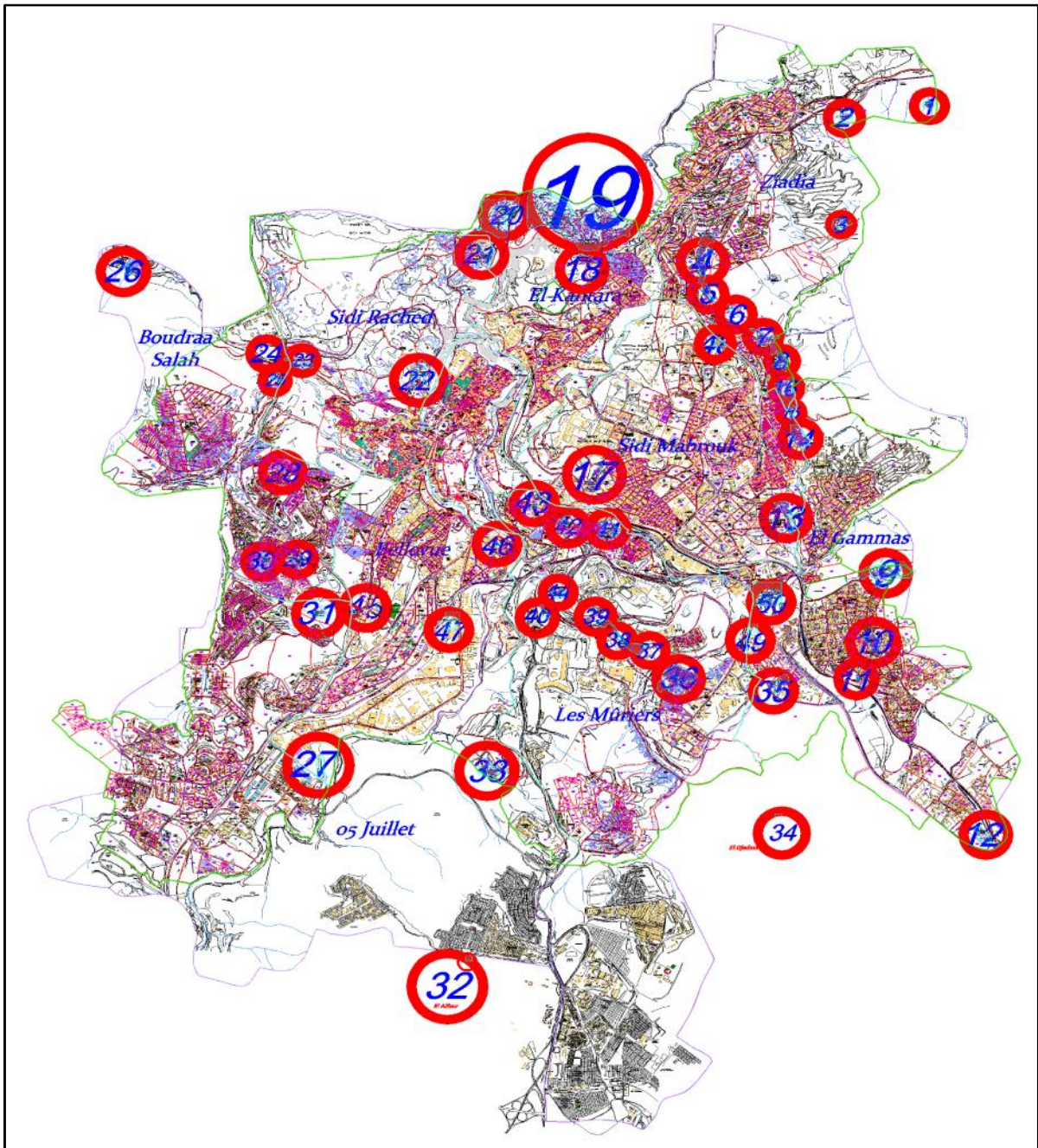
Source : auteur

Graph 3 : évolution de la population des bidonvilles de Constantine de 2007 à 2011



Source : auteur

Carte 1 : Répartition des 65 sites abritant les bidonvilles de Constantine



Source : Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction.

## 2. Type d'Intervention

L'intérêt des pouvoirs publics pour la résorption des bidonvilles a été à l'origine de différentes formes d'intervention, l'objectif étant la réponse aux besoins des ménages à faibles revenus en habitat adapté quantitativement et qualitativement et leur insertion sociale par l'amélioration des conditions d'accès aux services et équipements publics urbains. Cependant, le diagnostic de la situation de ce secteur a démontré que cet effort a permis d'endiguer le développement de ce type d'habitat, sans pour autant constituer une réponse définitive au problème et fait ressortir un certain nombre de difficultés qui se posent en terme de mobilisation de supports fonciers et de moyens financiers, d'implication des acteurs et d'encadrement technique et social des projets. Le contrôle et le suivi de l'évolution des bidonvilles s'avèrent une action primordiale à mener en parallèle avec les opérations de résorption et la réalisation des projets d'habitat social pour la prévention.

L'utilisation du système d'information géographique (SIG) pour dresser l'état des bidonvilles et l'évaluation des changements au cours du temps en termes d'extension ou de démolition des baraques constitue un outil primordial pour un tel contrôle pour le cas de la ville de Constantine qui connaît un nombre important de bidonvilles éparpillés à l'intérieur du tissu urbain et en périphérie.

Les modes d'interventions en matière de résorption des bidonvilles peut revêtir plusieurs formes, séparément ou combinées : **étude cas par cas**

- Les opérations de **restructuration** ont pour objectif de doter les **grands et moyens bidonvilles** pouvant être intégrés au tissu urbain, en équipements d'infrastructures nécessaires (assainissement, voirie, eau potable, électrification) **et régulariser leur situation urbanistique et foncière.**
- Le **recasement** permet aux ménages **des petits bidonvilles** et de ceux ne pouvant être intégrés au tissu urbain, l'accès à la propriété de **lots d'habitat social**

(De superficie comprise entre 64 et 70 m<sup>2</sup> pour les lots **mono-familiaux** et de 80 m<sup>2</sup> pour les **lots bi-familiaux**) et permet de **valoriser en auto construction assistée**, dans le cadre de **lotissements à équipements préalable ou progressif**. *Ce type d'intervention est appliqué pour le cas du site Sissaoui et 5eme km.*

- Le **relogement** concerne essentiellement **les bidonvilles** à transférer totalement et plus particulièrement **ceux des grandes villes**. Il consiste en **l'attribution de logements sociaux**, politique utilisée.

#### **IV. Constructions exposées aux risques du glissement de terrain :**

##### **1. Etat de fait**

Le problème des glissements de terrain à Constantine, semble dû à la conjonction d'un certain nombre de causes Naturelles et Anthropiques<sup>2</sup> : la topographie accidentée du site, la prédominance d'affleurement tendre du Miocène, l'infiltration des eaux dues essentiellement à la vétusté du réseau d'alimentation en eau et l'urbanisation anarchique. L'arasement des sommets des collines par les autorités coloniales, a permis de construire des quartiers résidentiels destinés aux colons et les travaux d'aménagement ont permis de multiplier de vastes surfaces de remblais, support pour la construction d'autres quartiers.

Dés 1930, l'urbanisation s'accroît par la réalisation d'immeubles sur des versants instables, ainsi que la croissance démographique et l'évolution urbaine qui s'est étendue sur tous les terrains sans prendre en considération leur stabilité.

Les caractéristiques topographique et géologique du site, vont pousser à une instabilité du milieu urbain.

En 1972 le glissement du quartier Kaidi Abdellah, a engendré l'évacuation de 1543 familles vers d'autres sites (Benazzouz 1991).

Ces dernières décennies le phénomène a pris de l'ampleur dans plusieurs quartiers de la ville : Belouzedd, l'avenue Kitouni , Kaidi Abdellah, Belle vue, Ciloc, Boudraa Salah, Boussouf Zaouch, Benchergui et Bardo...etc.

Ces désordres affectent une superficie du tissu urbain de 120 ha et menacent un patrimoine immobilier qui représente l'équivalent de 15 000 habitations endommagées et menacées de ruines abritant près de 100 000 habitants (Benazzouz 2001).

Devant cette situation critique la direction de l'urbanisme et de construction de la wilaya de Constantine DUC, a pris l'initiative de transférer les familles sinistrées, vers les deux nouvelles villes Ali Mendjeli et Massinissa.

Ce phénomène de glissements de terrain a un impact direct sur le bâti dans des sites situés dans la partie Ouest et Sud Ouest de la ville. Plusieurs questions se posent :

-Est-ce que la concentration des hommes en milieu urbain, constitue t'elle un facteur d'amplification des risques naturels liés aux glissements de terrain ?

-Quels sont les éléments structurels et non structurels utilisés en matière de prévention et de gestion des risques naturels liés aux glissements de terrain ?

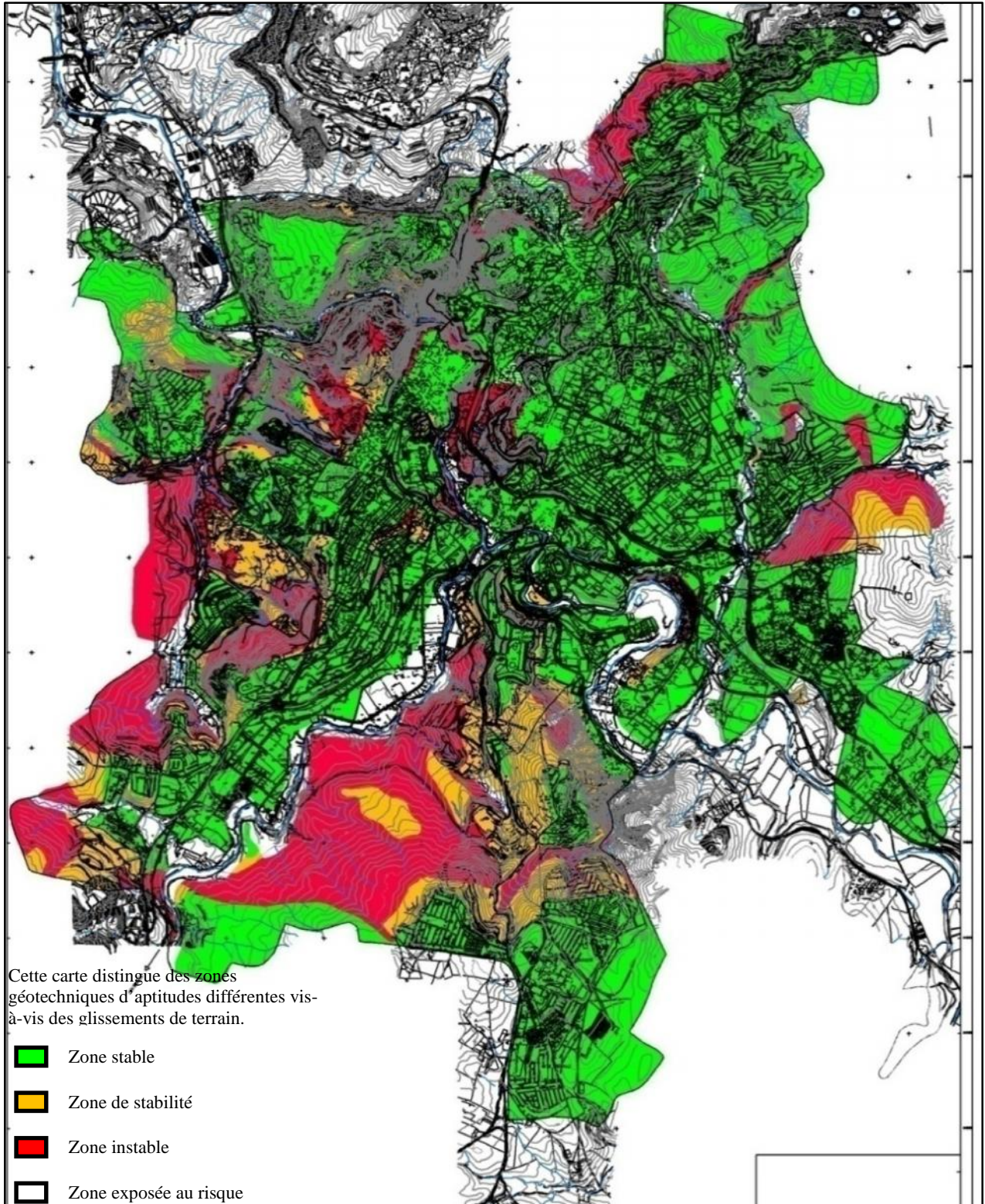
---

<sup>2</sup> La vulnérabilité aux glissements de terrain et les enjeux dans la partie Ouest et Sud Ouest de la ville de Constantine. Thèse Magister par MEZHOUD Lamia



Carte 2 : Carte de vulnérabilité de la ville de Constantine aux glissements de terrain établie et élaborée à partir des résultats d'études de terrain entreprises par ARCADIS EEG SIMECSOL.

Source : Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction.





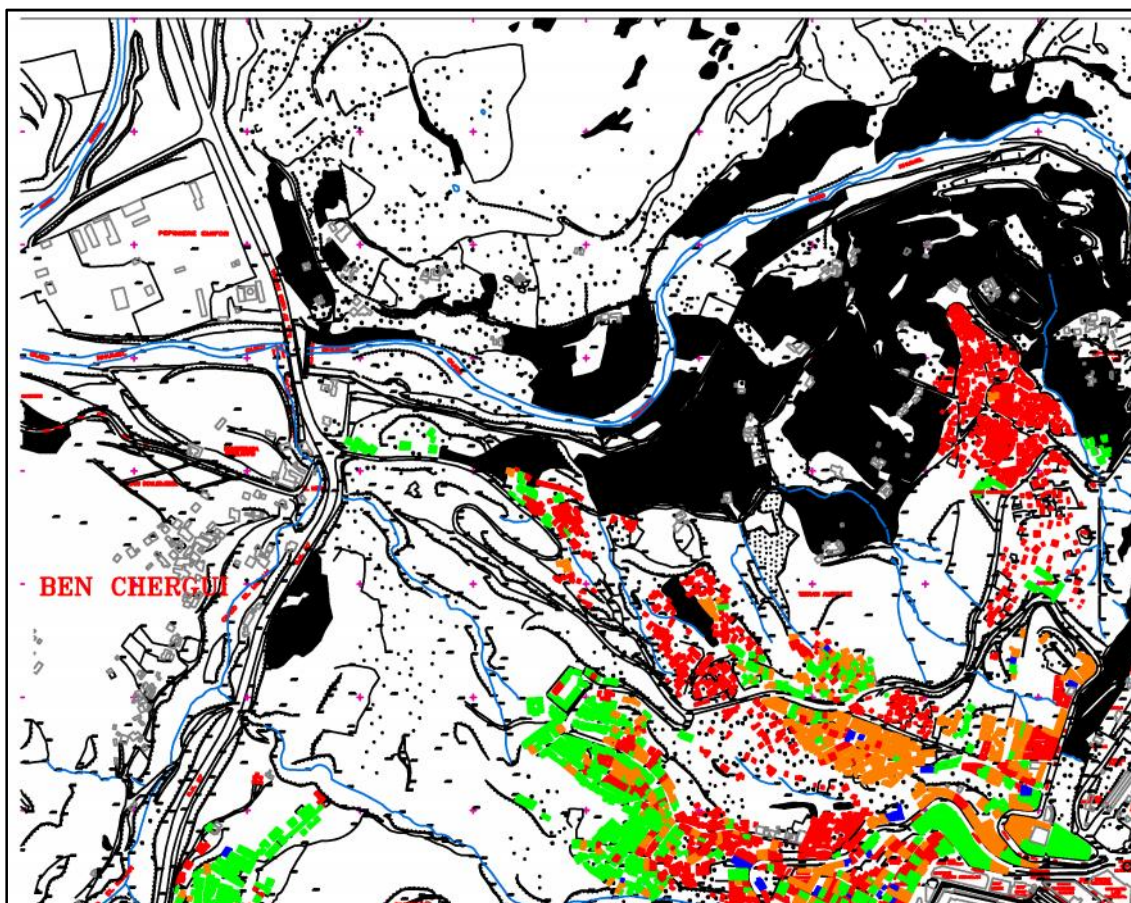
Parmi ces zones, la zone qui regroupe l'ensemble des glissements de terrain déclarés et les sites montrant des indices d'instabilité tels que:

Escarpements de glissements, fissures très ouvertes.

Les quartiers et sites les plus représentatifs de cette zone instable par degré d'importance sont:

1. Belouizdad-Kitouni-Kaidi Abdallah
2. Chemin forestier-Culée Est du pont sidi Rached
3. Ben chergui
4. Boudraa Salah
5. Bardo
6. Boussouf
7. Zone sud de l'université
8. Versant rive droite du rhumel

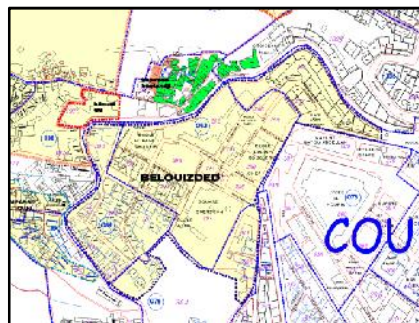
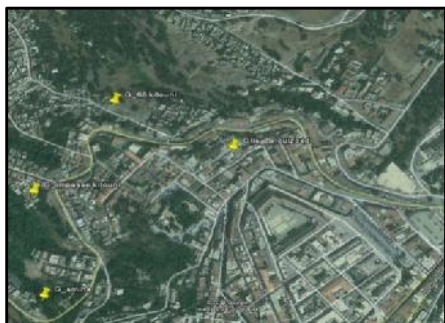
Carte 3 : Carte de classification du BATI Planche A Belouizdad et Kitouni



Source : Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction.



**Image 3 : site Belouizdad et Kitouni      Carte 4 : délimitation site belouizdad et kitouni  
Affiliés aux associations**



**Photo 3 : immeuble exposé au glissement  
(BELOUIZDAD)**

**Photo 4 : immeuble menaçant ruine**



**Photo 5 : immeuble exposé au glissement  
(KITOUNI)**

**Photo 6 : immeuble menaçant ruine**



**ZONE BELOUIZDAD et kitouni**

**Constructions menaçant ruine exposées aux risques de glissement : à évacuer d'urgence  
risque d'effondrement**

**Source terrain 2013**

Un inventaire des glissements de terrain ayant affecté des bâtiments et des routes montre que dans 40 % des cas, des interventions d'origine humaine, parfois anodines, ont aggravé la situation, ou ont directement déclenché le mouvement.

Dans plusieurs cas, les autorités exigeront une expertise géotechnique et, si recommandés par celle-ci, des travaux de stabilisation devront être réalisés.

Il est possible de rendre sécuritaires les zones exposées aux glissements de terrain par des travaux appropriés. Pour ce faire, l'avis d'un expert en géotechnique est nécessaire.

Suite au recensement effectué par le BET SAU en 2001 : les 13 sites exposés aux risques de glissement de terrain abritant un nombre de familles de l'ordre de 2662 qu'il faut reloger dans l'immédiat dont les habitations risquent un effondrement à tout moment.

## **2. Type d'Intervention**

Selon le diagnostic du CTC les types d'intervention à) entreprendre sont :

- Construction à conforter et à réhabiliter
- Construction à réhabiliter
- Construction menaçant ruine à démolir

## V. Constructions menaçant ruine (vieille ville)

### 1. Etat de fait

Les médinas sont les noyaux historiques des villes du monde arabe. Trésors culturels, elles se distinguent notamment par la qualité de leur architecture civile et religieuse, l'harmonie de leurs plans urbains, leurs espaces publics et leur tissu d'interactions sociales et d'activités de commerce et de production traditionnelles.

Tous ces éléments font de la médina un site urbain exceptionnel, la représentation physique des identités sociales et culturelles originelles du monde arabe. L'attrait des médinas au niveau international se reflète dans le nombre de visiteurs qu'elles attirent chaque année ; il génère de multiples bénéfices : recettes en devises, liens culturels, embauches et créations d'emplois, tourisme durable, exportations de produits artisanaux.

Les médinas peuvent contribuer de manière significative à l'accroissement des revenus locaux en attirant notamment les petits commerces.

Les associations sont aussi à l'origine de festivals, de manifestations culturelles et autres divertissements qui augmentent l'attractivité de la médina auprès de ses résidents comme des visiteurs.

Les médinas, cœurs historiques des villes du Moyen-Orient et d'Afrique du Nord, sont dotées d'un patrimoine culturel riche ; elles ont cependant connu ces cinquante dernières années une dégradation constante.

Selon un rapport de la Banque mondiale<sup>3</sup>, la réhabilitation des médinas peut accroître la valeur des biens immobiliers et les recettes fiscales, et favoriser le tourisme culturel.

Les médinas revêtent une importance exceptionnelle dans le monde arabe mais celle-ci ne se reflète pas toujours dans les politiques urbaines.

La préservation de ces biens culturels « renforce les économies locales et nationales, favorise la création d'emplois et améliore l'environnement urbain ainsi que la qualité des espaces publics ».

Ces sites, une fois réhabilités, peuvent contribuer à accroître la valeur des biens immobiliers et les recettes fiscales, et aider ainsi les institutions locales à financer les services publics.

« Alors que les pays se modernisent et se transforment, les vieilles villes peuvent être un facteur essentiel de continuité et de stabilité : le patrimoine du passé peut venir soutenir le développement de demain ».

Aujourd'hui, la plupart des opérations de la Banque et de ses activités de conseil en matière de réhabilitation des médinas poursuivent trois objectifs :

- assurer la conservation des principaux éléments du patrimoine culturel ;
- encourager le développement de l'économie locale ;

---

<sup>3</sup> Publication banque mondiale-2008

- satisfaire les besoins des résidents (souvent pauvres).

Alors que les médinas soient au cœur de la civilisation arabe, elles ont connu ces cinquante dernières années un délabrement matériel et social rapide provoqué à la fois par le départ de leurs habitants d'origine et par la croissance soutenue des quartiers modernes. Délaissées par les familles plus aisées, parties s'installer en banlieue, les médinas ont attiré des catégories plus pauvres de la population à la recherche de logements bon marché.

Aujourd'hui les médinas figurent parmi les zones d'habitations les plus pauvres des agglomérations urbaines. En termes de services et d'infrastructures de base, les médinas font les frais des politiques gouvernementales axées sur la gestion de la croissance urbaine dans les nouvelles agglomérations. Le tissu urbain des médinas, qui n'autorise que rarement la circulation des voitures, est en outre considéré comme un obstacle à la prestation de services.

Aussi, selon le rapport de la Banque mondiale<sup>4</sup>, l'un des principaux objectifs de la réhabilitation des médinas est d'améliorer l'accès aux infrastructures et aux services publics de base, et de promouvoir la création d'emplois pour réduire la pauvreté et l'exclusion sociale. Ses auteurs soulignent que cette approche doit impliquer les secteurs public, privé et à but non lucratif. Les pouvoirs publics, pour leur part, peuvent affirmer l'importance de la réhabilitation des médinas en fournissant des services de gestion urbaine et en assurant la protection juridique des principaux monuments et bâtiments historiques.

Le secteur privé peut être mis à contribution en investissant dans l'immobilier et les activités économiques dans les médinas. Enfin, les associations, à but social ou culturel, peuvent quant à elles fournir un capital social et exercer une pression politique pour promouvoir des initiatives de réhabilitation.

Cas de Constantine : De nombreuses constructions partiellement voire entièrement en ruine de la vieille ville de Constantine, ont été la cible du vandalisme des intrus occupants, venus des bidonvilles et des campagnes voisines, dans le but de s'installer dans la ville de Constantine.

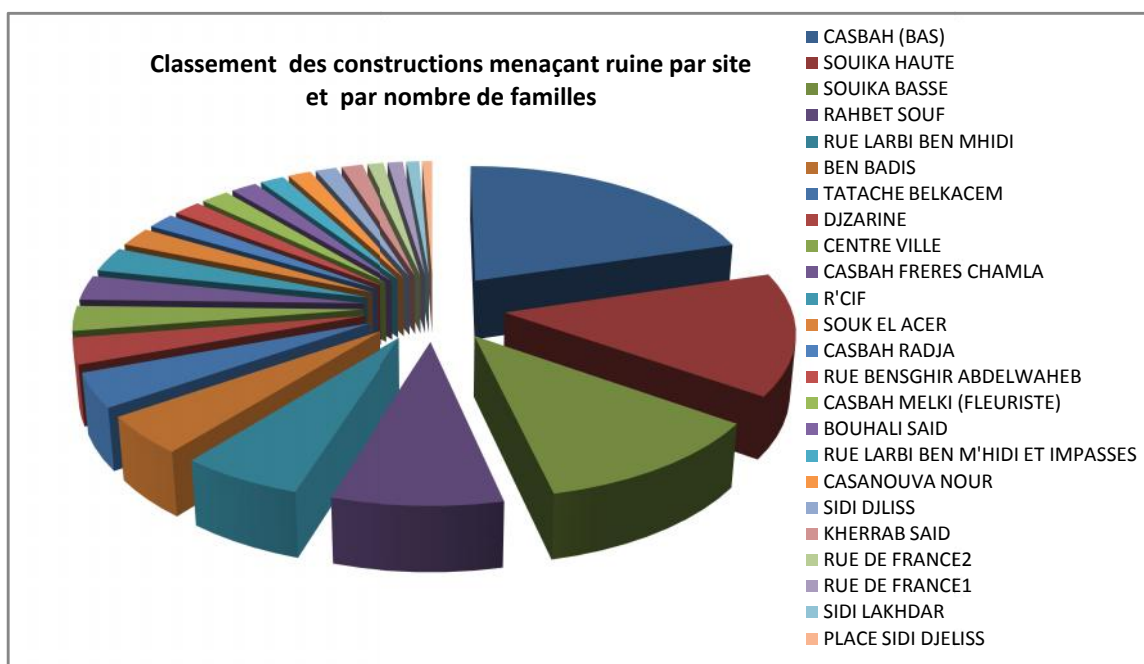
Abandonnées par leurs propriétaires d'origine, ces bâtisses squattées à maintes reprises qui constituent un danger permanent, sont pourtant occupés par des familles, qui ne semblent être gênées ni par les planchers détruits, ni par les murs effondrés, ni par l'infiltration des eaux, et aucun signe de dégradation et même de danger, ne semble dissuader ces gens qui pensent que le fait d'occuper une bâtisse à l'intérieur de la ville, va sans doute plaider leur

---

<sup>4</sup> Publication banque mondiale-2008

cause auprès des autorités locales pour leur délivrer un logement. **C'est leur seul objectif : accéder à un logement social.**<sup>5</sup>

Graph 4 : classement des constructions menaçant ruine par site et par nombre de familles



Source auteur

<sup>5</sup> « PPSMVSS » élaboré par le BET KRIBECHE-PLAN PERMANENT DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE LA VIEILLE VILLE DE CONSTANTINE 2012-

**Tableau 4 : nombre de familles recensées affiliées à des associations à la vieille ville**

<b>VIEILLE VILLE (ROCHER)</b>		
<b>SITE ET ASSOCIATIONS</b>	<b>TAUX %</b>	<b>NOMBRE FAMILLES</b>
CASBAH (BAS)	20,31	<b>453</b>
SOUKA HAUTE	14,44	<b>324</b>
SOUKA BASSE	11,72	<b>87</b>
RAHBET SOUF	8,38	<b>38</b>
RUE LARBI BEN MHIDI	5,95	<b>558</b>
BEN BADIS	4,55	<b>113</b>
TATACHE BELKACEM	4,06	<b>176</b>
DJZARINE	3,08	<b>112</b>
CENTRE VILLE	2,92	<b>119</b>
CASBAH FRERES CHAMLA	2,92	<b>45</b>
R'CIF	2,90	<b>53</b>
SOUK EL ACER	2,25	<b>785</b>
CASBAH RADJA	1,81	<b>157</b>
RUE BENSGHIR ABDELWAHEB	1,81	<b>113</b>
CASBAH MELKI (FLEURISTE)	1,81	<b>32</b>
BOUHALI SAID	1,68	<b>230</b>
RUE LARBI BEN M'HIDI ET IMPASSES	1,55	<b>53</b>
CASANOUBA NOUR	1,47	<b>65</b>
SIDI DJLISS	1,37	<b>70</b>
KHERRAB SAID	1,37	<b>57</b>
RUE DE FRANCE2	1,16	<b>25</b>
RUE DE FRANCE1	0,98	<b>60</b>
SIDI LAKHDAR	0,83	<b>70</b>
PLACE SIDI DJELISS	0,65	<b>70</b>

**Source BET SAU 2011**



Image 4 : vue Google SOUIKA BASSE



Photo 7 : vue prise du pont sidi Rached



**La basse médina SOUIKA photos prises en l'an 2012**

Photo 8 : vue maison évacuée en plein



Photo 9 : maisons en ruine



Travaux de réhabilitation

Image 5 : vue Google RAHBET SOUF



Photo 10 : maison démolie



**RAHBAT SOUF photos prises en l'an 2012**

Image 6 : vue Google SOUIKA HAUTE



Photo 11 : maison démolie remplacée



Par un bidonville

**SOUIKA haute photos prises en l'an 2012**

**Image 7 : vue Google CASBAH**

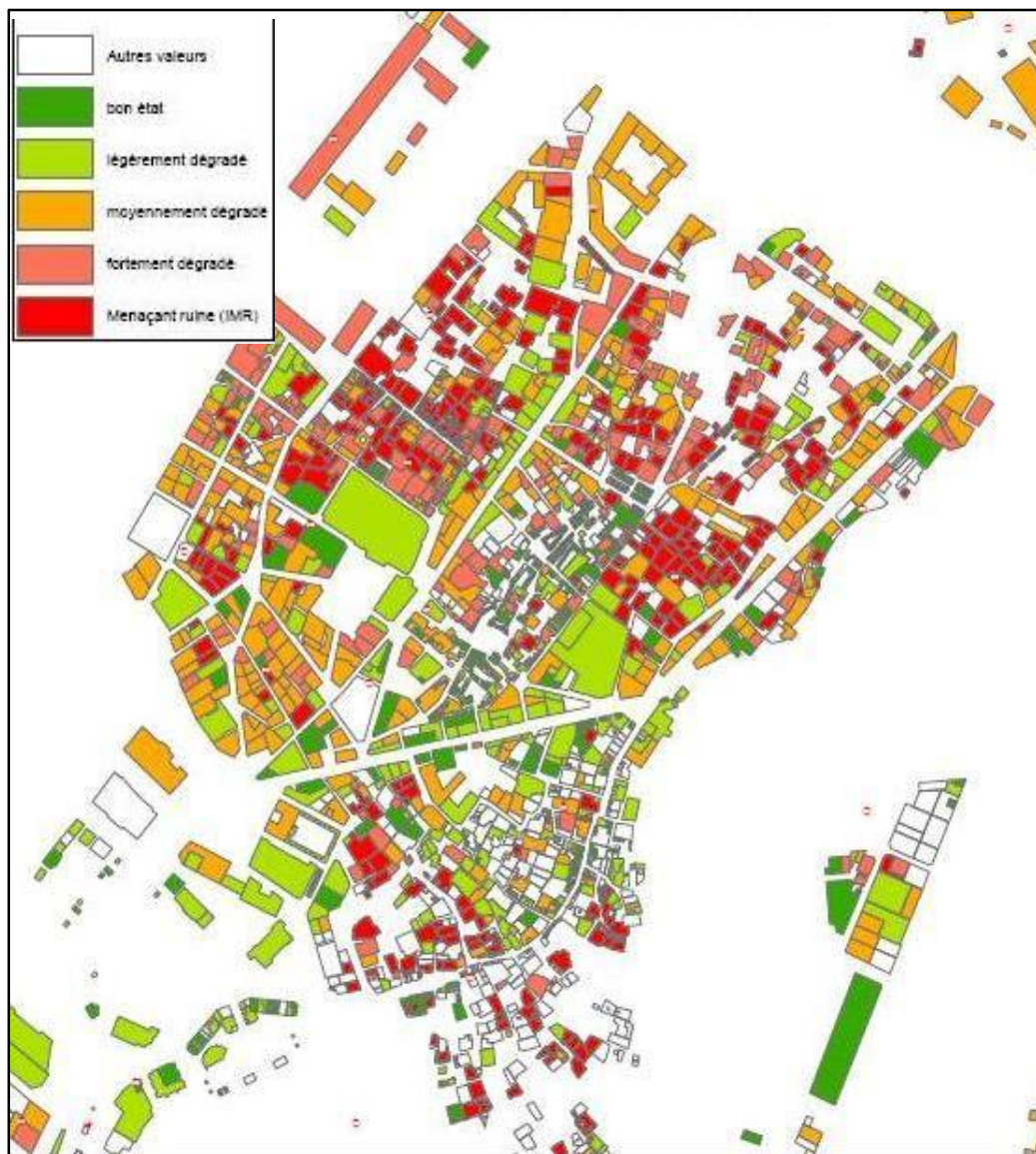


**Photo 12 : maison démolie remplacée  
Par un bidonville**



**CASBAH photos prises en l'an 2012**

Carte 5 : Niveau de dégradation selon diagnostic de l'organisme du contrôle technique de construction



Source CTC 2010



## **2. Type d'Intervention**

Selon le diagnostic du CTC les types d'intervention à entreprendre sont :

- Construction à conforter et à réhabiliter
- Construction à réhabiliter
- Construction menaçant ruine à démolir et reconstruction

Par ailleurs le PPSMVSS : élaboré par le BET KRIBECHE approuvé en 2012 demeure et constitue un guide d'intervention pour toute opération à entreprendre.

## VI. Le vieux bâti

Sont qualifiés de vieux bâti tous les immeubles édifiés avant 1980 selon la classification de l'organisme de contrôle des constructions « CTC ». Ce dernier chargé du diagnostic technique des bâtiments et le BET SAU chargé de l'étude socio démographique et économique du vieux bâti.

Afin de minimiser d'éventuelles opérations de relogements qui peuvent résulter de la destruction du vieux bâti dont les immeubles continuent de vieillir et de se délabrer en attendant les travaux de restauration il faut le prendre en charge d'une manière très sérieuse.

### 1. Etat de fait

- Pour la médina, qui a gardé toute sa vitalité, est paradoxalement dans un état de délabrement inquiétant. La période de la guerre a connu en effet **un phénomène de substitution de population**, les vieilles familles citadines parties en périphérie remplacées par des ruraux fraîchement immigrés, les propriétaires remplacés par des locataires. L'entretien du bâti s'en est ressenti, d'autant plus que la surpopulation a conduit à des densités supérieures par endroit à 1 000 habitants/ hectare. Aujourd'hui les 3/4 de l'habitat sont vétustés, un certain nombre d'ilots se sont écroulés, d'autres sont prêts à le faire. (d'après M. Côte)

Cette médina a connu une opération pilote est en phase terminale au niveau de l'avenue Mellah Slimane, même si on y trouve encore des immeubles qui continuent de subir des intempéries, en témoignent les derniers dégâts enregistrés dans des habitations.

L'an dernier des dizaines d'habitations se sont partiellement effondrées mettant de ce fait la vie de leurs occupants en danger. Les dernières précipitations ont encore fragilisé ces immeubles vétustes dont certains datent du début du siècle dernier. Aussi, des sinistrés rencontrés sur les lieux réclament «d'être recasés, le temps de leur octroyer des appartements neufs, dans des zones de transit puisque se trouvant à la rue avec enfants et bagages». Il convient de souligner dans ce contexte que les services de la SONELGAZ ont procédé, par mesure de sécurité, à la coupure de l'électricité et du gaz.

- Pour les bâtisses dites «coloniales» gérées par l'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI), ayant subi de nombreux dommages avant de bénéficier d'opérations de réhabilitation demeurant superficiels.

La restauration du vieux bâti a été initiée il y a quelques années par l'Office de promotion et de gestion immobilière (OPGI) auquel les pouvoirs publics ont confié la tâche en lui attribuant un fonds spécial de réhabilitation du parc immobilier. L'opération se

poursuit dans quelques cités mais il semblerait que la cadence des travaux connaisse un léger ralentissement.

Actuellement, on dénombre quelques chantiers au quartier Coudiat dont les travaux en sont à l'étape du ravalement des façades.<sup>6</sup>

Cependant il faut songer :

- à mettre en place un cahier des charges uniforme permettant aux entreprises de suivre un prototype inhérent à chaque structure,
- de mettre à disposition les outils pouvant garantir la réhabilitation.

## **2. Type d'intervention**

L'opération doit être menée avec un encadrement cohérent (architectural, technique, juridique et social) et en l'absence de directives strictes (cahier des charges) à élaborer par l'autorité communale, l'absence de prescriptions particulières, concernant l'aspect extérieur au vu de la qualité architecturale de l'immeuble, la remise en état de la façade (restitution des moulures et des corniches, mise en valeur des encadrements des baies des logements ou des boutiques, choix des matériaux et des couleurs, restitution des menuiseries extérieures, restauration de la ferronnerie, est primordiale.

Une donnée ignorée et négligée bien que faisant partie intégrale de la réhabilitation : l'inexistence des normes d'habitabilité : le nombre de familles demandeuses de logements si on se met à appliquer la fiabilité de l'habitabilité... les travaux concernent uniquement la consolidation et le confortement des structures.

Par ailleurs, pour explorer à fond la notion de réhabilitation, il faudrait aborder et impliquer d'autres paramètres, dont le montage financier et l'adhésion de la population qui ne semble pas s'intéresser à ce projet par manque de sensibilisation.

---

<sup>6</sup> Vieille ville et habitations anciennes tranchent sur un tissu urbain anarchique de Nasser Hannachi 2010

## **VII.Habitat rural (habitat groupé) aide du FONAL**

### **1. Etat de fait**

L'habitat rural algérien était caractérisé par deux (02) traits: sa médiocrité et sa dispersion.

Hormis les régions de vieux sédentaires organisés en villages (Kabylie, Aurès, Oasis), les 4/5 du territoire algérien comportant un habitat émietté en écarts ou hameaux (mechtas) au nombre de 700 000 écarts, hérité d'une société agro-pastorale. (Gourbi de taille exigüe, en pisé et chaumes)

Pendant la période coloniale c'est l'apparition dans certaines régions des maisons construites en pierre avec toiture en tuile.

Le pouvoir colonial a créé des villages de colonisation habités par la population algérienne.

L'Algérie indépendante a lancé conjointement à la Révolution Agraire\* une vaste opération de villages socialistes V.S.A destinés à abriter les attributaires des Coopératives et à fournir localement les équipements qui manquaient. Parallèlement, un mouvement spontané a conduit la population à regrouper son habitat sur tous les nœuds virtuels de l'espace rural, carrefours, marchés...afin de profiter des équipements et des possibilités de desserte. Mais la grande transformation date des dernières décennies : génération des maisons construites sur plusieurs niveaux spacieuses, en parpaing (ou pierre), avec toiture de tuiles ou dalle. Empruntant largement le style urbain, elles perdent les qualités iso thermiques mais répondent aux aspirations de la population. Cette tendance initiée par des commerçants ou des émigrés s'est généralisé dans les écarts comme dans les villages.

Aujourd'hui, l'habitat groupé est majoritaire dans les campagnes.<sup>7</sup>

L'habitat rural constitue une mémoire étonnante de l'évolution algérienne, depuis les aléas d'une histoire perturbée jusqu'au volontarisme d'un Etat parfois velléitaire. Nous avons vu qu'il est aujourd'hui le lieu de mutations importantes, d'ordre quantitatif; spatial, qualitatif de cette société rurale qui a encaissé<sup>8</sup> Les ruptures engendrées par la colonisation, puis les à-coups d'un modèle de développement rapide et moderniste, l'on a parlé un peu vite à son propos de déstructuration.

---

<sup>7</sup> L'ALGÉRIE - page75- Marc CÔTE

<sup>8</sup> L'habitat Rural En Algérie Formes Et Mutations, p315 Marc Côte 1986

Celle-ci est réelle, mais peut-être est-il intéressant aussi d'insister sur ses capacités de réadaptations, d'innovations.

Son ressort n'est point cassé, puisqu'elle est capable de répondre à des sollicitations extérieures (freinage de l'exode rural, renouvellement du parc logement).

De même, elle manifeste un nouveau type d'attitude face aux vieux problèmes des rapports ville campagne : refus de certaines formes trop étroitement assimilées au monde rural ancien et donc adhésion à une certaine « urbanisation » mais réaffirmation d'un attachement décidé à l'espace rural.

Une forme nouvelle de ruralité se dessinerait-elle en Algérie?

Vouloir maîtriser les populations rurales, de façon à pouvoir mieux les fixer au sol.

L'on peut penser que si le mouvement actuel - construction par les privés, équipement par l'Etat - se prolonge dix ans encore, l'on sera alors en présence de campagnes relativement bien structurées.

De 2005 à 2009, un vaste plan de construction de 450 000 logements a visé au maintien et à la réinstallation des populations dans l'espace rural algérien, dans le sens de la recherche et du partage de bonnes pratiques alliant plan de logement, développement rural, efficacité énergétique et habitat écologique.

Au service du développement rural le professeur Hamid Afra, Directeur du Centre National d'Études et Recherches Intégrées du Bâtiment (CNERIB), avoue son contentement devant l'évolution des mentalités : « un intéressement à ce projet des pouvoirs publics et des citoyens se fait ressentir de jour en jour. C'est un début, la culture de l'économie d'énergie dans le bâtiment commence à se mettre en place à différents niveaux ».

Le CNERIB et le Centre algérien de Développement des Énergies Renouvelables (CDER) se sont associés afin d'élaborer une construction-type de 80 m<sup>2</sup>, résidentielle, pouvant porter des enseignements intéressants pour le plan national de construction. Et grâce à une « coopération très positive entre les différents acteurs et notamment avec l'Union Européenne », des résultats instructifs ont été obtenus.

La consommation énergétique du bâtiment a été réduite de 56 %, tout en mettant en valeur les techniques de constructions traditionnelles, souvent optimales en matière énergétique. Ainsi, l'utilisation d'adobes (briques de terre séchée), de la lumière naturelle, l'orientation optimale du bâtiment ou encore la ventilation naturelle en période estivale ont permis d'allier au sein d'un même projet les aspects culturel, écologique et économique.

La CMPEDD Charte Maghrébine pour la Protection de l'Environnement et le Développement Durable stipulait déjà la nécessité « d'intégrer la dimension environnementale dans les politiques de développement économique, social et culturel et à lui accorder la priorité dans les plans de développement », « d'étudier l'impact écologique des projets et des travaux », ou encore de « protéger

le patrimoine naturel et culturel et à lui accorder un intérêt particulier dans les plans de développement et d'aménagements urbains. »

Pour l'ONU également, il est indispensable, à travers la Stratégie Méditerranéenne de Développement Durable du "Plan bleu", « d'encourager les efforts nationaux pour promouvoir des programmes et plans de développement agricole et rural durable sur une base de développement local et participatif, en vue d'atténuer les déséquilibres territoriaux et sociaux et d'améliorer les conditions de vie des ruraux. »

## **2. Type d'Intervention**

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto construction, un logement décent dans leur propre environnement rural.

C'est un important stimulant pour favoriser la fixation des familles paysannes à proximité de leurs terres et un moyen supplémentaire de revitaliser les zones rurales.

La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement .L'octroi de l'aide frontale est soumis à des conditions d'éligibilité.

Qui peut être éligible à une aide à l'habitat rural?

Toute personne physique adhérente aux différents programmes du Plan National de Développement (PNDA) ou qui réside ou exerce en milieu rural peut bénéficier de l'Aide de l'Etat à l'habitat rural d'un montant de 700 000 DA.

Ce type d'habitat s'appuie sur un Fond et dispositif de soutien :

FONAL : Fonds national du logement dont les références réglementaires

- Décret exécutif n° 94-218 du 23 juillet 1994, modifié, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-050 «Fonds national du logement »;
- Décret exécutif n° 94-308 du 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages.
- Arrêté interministériel du 15 novembre 2000, modifié et compété, fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.

Dans le souci permanent d'améliorer les caractéristiques qualitatives et fonctionnelles de l'habitat rural et en application des dispositions de l'Instruction interministérielle n°02 du 26 janvier 2012 relative à la promotion de lotissements destinés à l'habitat rural, il s'agit d'un habitat rural groupé en petits lotissements n'excédant pas 50 lots pour une meilleure gestion et maîtrise de l'espace.

La tendance à l'urbanisation implique une vision en matière d'occupation de l'espace rural et de production d'un cadre bâti harmonieux.

Aussi l'objectif de stabilisation des populations dans le monde rural nécessite une optimisation des équipements et infrastructures de viabilité.

La réalisation de nouvelles opérations d'habitat rural nécessite la conception d'une nouvelle typologie adaptée aux caractéristiques socio économiques et physiques des différentes localités. Les opérations d'habitat rural destinés à réduire le déficit en matière de conditions d'habitat par une répartition spatiale adéquate en les intégrant harmonieusement au cadre bâti et infrastructures existantes.

La wilaya de Constantine à bénéficié de 8.815 logement en 2011.

La commune de Constantine à bénéficié de 653 Implantés sur quatre sites situés à la périphérie du périmètre urbain : Sissaoui Ben Ali Supérieur, Sissaoui Ben Ahmed Inferieur, site trois martyrs (ex Bounefa village socialiste) et Salah Bey (El Ghorab village socialiste)

**Tableau 5 : répartition des opérations d'habitat rural groupé à travers la commune de Constantine**

SITE	NOMBRE LOGT RURAL
Sissaoui Ben Ali Supérieur	153
Sissaoui Ben Ahmed Inferieur	242
site 03 martyrs (ex Bounefa village socialiste)	158
Salah Bey (El Ghorab village socialiste)	100
TOTAL	653

Source BET SAU ET URBACO année 2012

## **VIII. Cités de recasement période coloniale (cité Boudrâa Salah collectif et individuel)**

### **1. Etat de fait**

C'est dans le cadre du Plan de développement économique et social en Algérie ou Plan de Constantine (1959-1963) qui est un programme économique élaboré par le gouvernement français en 1958 au plus fort de la Guerre d'Algérie après l'arrivée au pouvoir du général de Gaulle, qui annonce publiquement son lancement dans un discours devant la préfecture de Constantine le 3 octobre 1958.

Les principaux objectifs fixés par ce plan sont :

- la construction de 200.000 logements, permettant d'héberger 1 million de personnes ;
- la redistribution de 250.000 hectares de terres agricoles ;
- le développement de l'irrigation ;
- la création de 400.000 emplois industriels ;
- la scolarisation de tous les enfants en âge d'être scolarisés à l'horizon de 1966 ;
- l'emploi d'une proportion accrue de Français musulmans d'Algérie dans la fonction publique (10%) ;
- l'alignement des salaires et revenus sur la métropole.

C'est dans ce contexte que Des cités d'habitations destinées à la population « indigène » ont notamment été construites sur le modèle des grands ensembles métropolitains à Alger et dans d'autres grandes villes.

A Constantine la cité Boudraa Salah figure parmi les plus vieux quartiers de la ville programmés pour une opération de relogement. Déjà dans les années 1970, les services techniques de l'époque ont jugé que l'endroit est inhabitable.

Cité datant de l'époque coloniale et bâtie en 1958 dans le cadre du Plan de Constantine du général Charles de Gaulle depuis l'époque coloniale les habitants vivent dans des appartements type F1 et F2 dépourvues de toutes les conditions d'habitabilité.

Selon le dernier recensement effectué on dénombre 737 familles (source BET SAU 2011)

### **2. Type d'Intervention**

Ces familles feront l'objet d'un relogement dont la cité d'habitation fera l'objet d'un réaménagement et réaffectation à la direction de la sureté urbaine comme bureaux.



## **IX. Restructuration des chalets préfabriqués période post coloniale**

### 1. Etat de fait

**-A l'échelle nationale** : la wilaya de Constantine 1<sup>ère</sup> position (selon l'instruction inter ministérielle)

La note interministérielle en date du 26 janvier 2012 vise à définir les conditions pour la réalisation d'habitations en remplacement des chalets érigés durant la décennie 1980 -1990 pour des opérations de relogement d'urgence à travers les wilayas de Constantine et de Tipaza. Les chalets totalisent un nombre de 5950 unités dont 5572 implantés à Constantine et 378 à Tipaza dont la majorité sous le régime locatif de l'OPGI. Seuls 1115 chalets ont été acquis par leurs occupants dans le cadre de l'opération de cession des biens immobiliers relevant du secteur public.

**-A l'échelle de wilaya** : la daïra de Constantine 1<sup>ère</sup> position (selon recensement 2011)

Selon le recensement des chalets et familles y occupant effectué en 2011 par le BET SAU, la daïra de Constantine occupe la première position avec un taux 61 %.

**Carte 6 : découpage administratif en 06dairas**

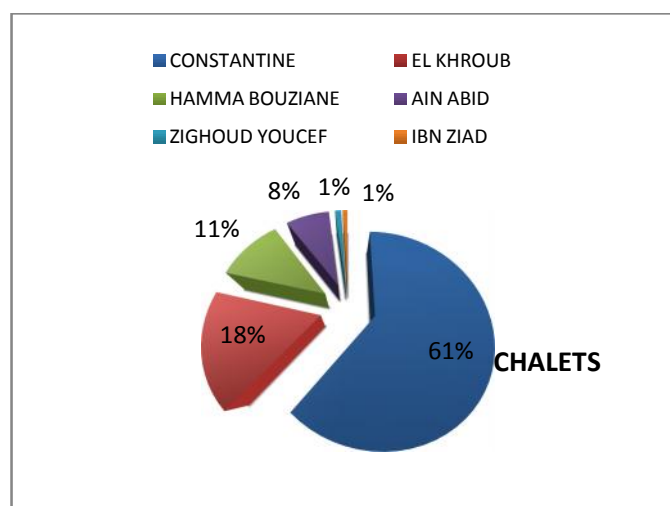


**Tableau 6 : répartition des chalets et familles par daïra**

WILAYA CONSTANTINE				
DAIRA	Sites	surface (m2)	CHALETS	FAMILLES
CONSTANTINE	11	1 832 120,00	3508	6206
EL KHROUB	15	542 614,00	1007	1433
HAMMA BOUZIANE	7	329 569,00	650	899
AIN ABID	5	167 154,00	451	615
ZIGHOUD YUCEF	4	34 709,00	65	66
IBN ZIAD	1	38 466,00	50	50
TOTAL	43	2 944 632,00	5731	9269

Source : Recensement du BET SAU 2011

**Graphe 5 : Taux d'occupation des chalets par daïra**



**-A l'échelle de la commune** : le site El Gammas 1<sup>ère</sup> position (selon recensement 2011) avec une typologie variée.

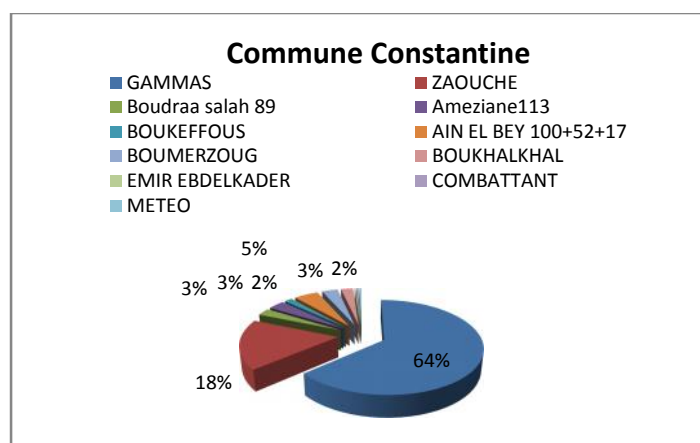
Le site D'El Gammas occupe la première position avec un taux de 64% de par son nombre de chalets 2236 abritant 4412 familles qui y résident selon le recensement effectué en 2011 par le BET SAU.

Tableau 7 : répartition des chalets et familles par site de la commune de Constantine

DAIRA CONSTANTINE				
Commune	Sites	surface (m2)	CHALETs	FAMILLES
Constantine	GAMMAS	926 307,00	2236	4412
	ZAUCHE	336 450,00	613	735
	Boudraa salah 89	93 194,00	89	176
	Ameziane113	66 000,00	113	177
	BOUKEFFOUS	32 006,00	54	107
	AIN EL BEY 100+52+17	141 291,00	169	254
	BOUMERZOUG	79 716,00	110	183
	BOUKHALKHAL	99 569,00	83	100
	EMIR EBDELKADER	11 173,00	10	10
	COMBATTANT	16 208,00	15	35
	METEO	30 206,00	16	17
CONSTANTINE	11	1 832 120,00	3508	6206

Source : Recensement du BET SAU 2011

Graphe 6 : taux d'occupation des chalets et familles par site de la commune de Constantine



Source : Traitement auteur

Suite à l'état de délabrement avancé de ces constructions préfabriqués et à leur vétusté les autorités ont accordé, en date du 12 mai 2011, pour leur remplacement sur le

même site par de nouvelles habitations avec une contribution financière de 700 000 da et une bonification du taux du crédit bancaire sollicité auprès d'une institution financière.

Comme il a été accordé pour la cession à titre exceptionnel des chalets, relevant des biens de l'Etat, à leur occupants conformément aux dispositions de la loi 81-01 du 07/02/1981 modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers et par référence aux dispositions du décret 83-375 du 28/05/1983 fixant les conditions de cession des logements préfabriqués réalisés dans la wilaya de Chlef.

Près de 10.000 familles habitant des chalets à restructurer dans la wilaya de Constantine ont été conviées par le biais des comités de quartier qui les représentent et les six chefs de daïras à signer un contrat-programme dans lequel l'administration locale s'engage à attribuer aux bénéficiaires dont les listes ont été actualisées. L'administration accompagnera par une aide financière et une assistance technique les habitants des chalets dans la construction en dur de leurs demeures.

43 sites de chalets préfabriqués dont 11 dans la daïra de Constantine sont concernés par cette opération la première à l'échelle nationale et à travers laquelle l'administration locale veut à Constantine assurer une opération de relogement juste et équitable.

Cette confiance reste, une valeur à ancrer entre l'administration et les citoyens. Cette opération implique en premier chef l'OPGI qui doit procéder dans les jours à venir à établir les actes d'attribution aux bénéficiaires tout en leur indiquant le programme dans lequel ils sont inscrits ainsi que les délais impartis.

En ce qui concerne les chalets préfabriqués et exception faite pour les chalets Sotraco qui doivent être rasés car implantés dans une zone de glissement, une restructuration sera lancée.

Un bureau d'études a été désigné pour présenter la meilleure façon de restructurer les sites, les reconstruire en dur tout en assurant les équipements publics nécessaires.

L'assiette de terrain sera cédée au dinar symbolique avec une aide financière pour restaurer les demeures mais auparavant la régularisation du foncier demeure primordiale.

## **2. Type d'Intervention**

L'aide financière est octroyée aux ménages occupant réellement les chalets pour la construction d'un logement neuf ou pour le parachèvement d'une habitation dont la réalisation est déjà entamée.

Elle concerne aussi bien les occupants ayant déjà acquis leur logement préfabriqué que ceux appelés à accéder à la propriété en vue de la reconstruction d'une habitation sur les mêmes lieux indépendamment de leurs revenus.

## **X. L'urbanisation et gestion urbaine:**

La ville de Constantine face au problème du relogement sur différents volets. Les bidonvilles sont en voie de disparition et malheureusement tous relogés à la ville nouvelle Ali Mendjeli mais non pas renvoyés vers leurs lieux d'origine comme l'a été le cas à Alger, les bidonvillois ont été renvoyés vers leurs lieux d'origine (1983)

La ville nouvelle d'ALI MENDJELI, en gestation depuis de nombreuses années, soulève en effet un problème de saturation.

Prévue au départ pour accueillir un certain nombre habitants, elle devrait finalement en recevoir plus. D'où l'extension des unités de voisinage (tel UV 20 extension) et en découle l'étirement des tissus urbains et ses conséquences multiples.

Dès lors se pose la question des ressources disponibles sur place (eau, énergie, infrastructures). L'option Hauts Plateaux serait certes intéressante, pour autant que la politique de décentralisation des services de l'Etat soit définitivement arrêtée et énergiquement mise en œuvre afin d'inciter les citoyens algériens à s'installer dans ces régions.

La réflexion va plus loin. Plusieurs cellules travaillent à la mise en place d'un ensemble de dispositifs et plans réglementaires en complément des PDAU et POS ainsi que d'autres instruments pour le développement des quartiers et la modernisation des villes, ces derniers réclameront l'usage d'outils technologiques performants tels que les SIG (système d'information géographique).

Tout cela nécessite des moyens financiers qui doivent être mobilisés.

### **Des textes de lois sont d'ores et déjà soumis au Gouvernement**

L'adoption des ces réformes est d'autant plus pressante que le projet pharaonique de milliers de logements et infrastructures d'accompagnement met d'emblé la barre des exigences techniques, sociales, économiques, managériales, etc. très haute et impulse une véritable dynamique au secteur.

Aujourd'hui, c'est de la mondialisation dont il s'agit, nos villes sont appelée à devenir des pôles de compétitivité sur le plan socioéconomique, culturel et politique. Il ne suffit plus de développer des projets et des discours sur la base de règlement, de chiffres ou de statistiques ; la ville d'aujourd'hui mérite une attention toute particulière, il nous faut des approches sensibles qui consacrent la qualité du cadre de vie des citoyens appelés à s'impliquer davantage dans la prise de décisions relatives au développement de leur ville.

#### **1. L'étirement des tissus urbains : des conséquences multiples**

En tant que ville métropole, la ville de Constantine a pu opérer de rénovations de ses tissus centraux très faiblement densifié, par occupation de parcelles libres.

Elle a surtout développé des quartiers périphériques, ce qui a distendu leur espace urbain. Ces quartiers externes ont accueilli les classes aisées dans des districts résidentiels de villas, en même temps que l'habitat dit "économique" soit en lotissements officiels, soit par construction spontanée. Les grands bidonvilles sont certes en voie de disparition et ils ont été considérablement réduits.

*Dans la ville de Constantine qui est confrontée à de difficiles contraintes naturelles liées à son site splendide considérée comme **un musée à ciel ouvert**, les anciens quartiers historiques apparaissent noyés dans l'immense masse urbaine.*

Ils sont dans un état architectural médiocre, malgré leur excellente localisation centrale. Des projets concernant leur restructuration et leur réinsertion dans l'espace urbain existent mais ils ne progressent que lentement, voire pas du tout.

Cette extension périphérique de cette ville pose de multiples problèmes : gaspillage d'espace, coût des réseaux de VRD (voirie et réseaux divers), **gestion difficile**, longueur des temps de déplacement.

## **2. Les aménagements urbains : quelle identité pour la ville arabe de Constantine ?**

En dépit des soucis de préservation et d'opérations de restauration de la vieille ville, l'aménagement qui touche le cœur des grandes cités comme le cas du Bardo et plateau d'el Menia , et particulièrement celui de la ville métropole de Constantine, se fait aujourd'hui selon des modèles et des principes extérieurs à l'aire culturelle arabe.

Des schémas d'aménagement et d'urbanisme sont importés par des bureaux d'études occidentaux et trop souvent plaqués sur la trame des cités arabes, transposant les grands schémas internationaux de zonage, de transports, de distribution des équipements.

On pourra dire que cette tendance est aujourd'hui mondiale, mais elle est ici particulièrement visible du fait de l'importance des grandes opérations urbanistiques récentes. Ainsi, les choix se portent vers les larges voiries pour l'automobile avec prédominance de circulation de véhicules privés, schéma aujourd'hui fortement contesté.

Ceci se traduit par l'ouverture de grandes avenues dites "pénétrantes», de quadrillages à l'américaine avec de larges mailles, de liaisons par viaducs enjambant les ravins, de conceptions linéaires des quartiers en expansion appuyés sur les axes autoroutiers.

Quand il y a développement des transports en commun, il est récent et incomplet : les réseaux de métros apparaissent tardivement, un peu pour se donner bonne conscience.

Nous noterons ensuite dans toutes les grandes villes la recherche d'une image de prestige et d'une monumentalité symbolique, bien évidente dans les capitales qui doivent s'identifier à l'Etat et refléter les aspirations de toute la nation

Les choix d'aménagement conduisent aussi à affirmer de nettes ségrégations sociales entre quartiers. Ce sont de fréquentes oppositions entre secteurs Ouest et Est, entre centre et périphérie, entre banlieues ouvrières ou bourgeoises.

La reconquête du centre-ville n'est guère entreprise, du fait de son coût et du faible intérêt des investisseurs pour les vieux quartiers, sauf lorsqu'il y a besoin d'espaces pour les activités tertiaires supérieures.

Et le schéma d'exil en périphérie (quartiers aisés de villas, accueil de classes pauvres en cités-dortoirs, implantations d'équipements encombrants) se perpétue. Ainsi, la spécificité, le patrimoine original et la dimension culturelle ancienne de la ville arabe sont-ils trop rarement mis en valeur. La ville arabe demeure, au travers de multiples opérations d'urbanisme et d'aménagement, en quête de son identité.

Face à une internationalisation des paysages urbains, des fonctions urbaines des métropoles ou des modèles d'aménagement, **la ville arabe semble aujourd'hui se chercher.**

**Elle subit évidemment des évolutions que l'on retrouve** dans bien d'autres aires géographiques. Ce qui semble **lui créer une personnalité propre c'est bien son mode de vie, ses rythmes de fonctionnement,** c'est aussi **la recherche assidue de symboles culturels,** c'est enfin une volonté partout affirmée de modernisme, au détriment sans doute d'opérations de sauvetage et de restauration des vieux quartiers.

Ces actions de sauvegarde demeurent, en effet, ponctuelles — en faveur de monuments — rarement globales — au service d'îlots ou districts urbains — et dans l'ensemble limitées.

Pourtant, n'y a-t-il pas là un enjeu majeur? N'est-ce pas en valorisant les permanences urbanistiques, en retrouvant les grandes références culturelles, sans pour autant cesser d'innover, que l'on assurera la survie du modèle urbain arabe qui ne devrait pas être pièce de musée mais au contraire pourrait devenir source d'inspiration pour les bâtisseurs d'aujourd'hui?<sup>9</sup>

Dans le cadre de la préparation de la manifestation « Constantine capitale de la culture arabe 2015 » qu'elle serait l'image de cette ville ?

---

<sup>9</sup> Les villes du monde arabe : à la recherche d'un modèle par Jean-François TROIN

### XI. Conclusion :

Pour une meilleure maîtrise de l'espace et une gestion parcimonieuse de l'usage du sol urbain il faut :

- un *rééquilibrage de la croissance urbaine* au sein de la ville urbaine.
- La création de nouveaux périmètres urbains rationnels permet de mettre fin à la croissance dans le désordre et l'anarchie.
- La restructuration et rénovation des tissus urbains
- La viabilisation des cités périphériques
- **L'éradication des bidonvilles**
- L'établissement des schémas directeurs de chaque centre urbain, pour corriger les insuffisances.
- La proposition d'une grille d'équipement de proximité pour atténuer les insuffisances dans les secteurs les plus démunis.
- Une réflexion sur un découpage fonctionnel des établissements humains pour mieux gérer la ville.<sup>10</sup>

CATEGORIE	CAUSES/NUISANCES	ACTIONS
<b>Résorption de l'habitat précaire (RHP)</b>	Manque des conditions d'hygiènes et d'habitabilité	Relogement Eradication totale Libération des sites
<b>Glissement de terrains Inondation</b>	Aléas et risques naturels engendrent: Tassement différentiel Glissement Fissuration Inondation	Relogement Démolition
<b>Chalets</b>	Problèmes acoustique/thermique Toiture en Amiante Ciment (maladies cancéreuses) Plancher défectueux: remontée capillaire des eaux Humidité (maladies chroniques Asthme, Rhumatisme...) Fissures dissociation des cloisons des murs	Relogement Démolition Libération des sites
<b>La médina (SOUIKA)</b>	Détérioration et vandalisme	Relogement réhabilitation Démolition et reconstruction

<sup>10</sup> PDAU groupement de Constantine



## **Deuxième partie**

---

### **CAS DES CITES DE TRANSIT**

---

## **CHAPITRE 01 : APERÇU HISTORIQUE DES CITES DE TRANSIT**

### **I. Introduction :**

La réflexion contemporaine sur l'habitat urbain tend à considérer certaines expériences en particulier celle des « cités de transit » comme des moyens utilisés par les classes dirigeantes pour normaliser des populations marginales qui constituent une menace pour l'ordre dominant. Un examen attentif des circonstances qui ont entouré la genèse des « cités de transit » permet de montrer comment celles-ci sont nées d'une série d'improvisations et d'initiatives discontinues plutôt que d'un projet mûrement délibéré, mené avec volonté et persévérance.<sup>1</sup>

### **II. Cite de transit en période de crise économique devenue définitive à l'échelle mondiale**

L'idée de créer des « cités de transit » est déjà ancienne : dès les premières années qui suivent la Seconde guerre mondiale. L'histoire des cités de transit apparaît moins, en effet, comme un processus de diffusion continue que comme une institutionnalisation progressive d'expériences dispersées, sans cesse remaniées, mais à une échelle limitée.

Il semble que ce dispositif d'assistance ait longtemps rebuté les diverses autorités, qui auraient pu y voir pourtant une solution appropriée à ce problème permanent de la société industrielle qu'est la présence dans les villes d'une population considérée comme « indésirable » ou « inadaptée » : sous-prolétariat, nomades en voie de sédentarisation, travailleurs migrants.

Sauf dans les cas de terrains à libérer, cette population n'a pas fait l'objet d'une politique de logement déterminée, et il a ainsi fallu quelque vingt ans pour que la formule de l'habitat « éducatif » dépasse le niveau des réalisations ponctuelles et prenne place dans un ensemble de mesures ayant une certaine envergure.

La réglementation relative aux bidonvilles est aussi utilisée pour récupérer des terrains occupés par des familles sous-prolétariennes ou nomades plus ou moins sédentarisées.

Etant donné la finalité de telles opérations, il n'est guère étonnant que les formules de relogement adoptées se bornent à reproduire les modèles déjà utilisés : incitation au relogement des habitants dans un habitat de transit groupé de taille réduite.

Ainsi apparaît une nouvelle génération de cités de transit, destinées à des familles en provenance de leurs bidonvilles.

---

<sup>1</sup> Genèse d'un dispositif d'assistance : les « cités de transit » In: Revue française de sociologie. 1977, 18-4. pp. 601-624.

Ces cités dont **la gestion** est assurée par des **associations** spécialisées sous une forme d'action sociale originale.

L'objectif essentiel de telles opérations était de résorber les micros bidonvilles constitués, longtemps tolérés pour autant qu'ils restaient relativement dispersés et donc peu visibles. Qu'une **politique de prise en charge** et de concentration c'est encore **une politique d'exclusion** et de dissémination qui se trouve ici appliquée.

### **III. Cité de transit en période de crise économique devenue définitive à l'échelle locale**

Dans le contexte de profonde crise du logement des années de la période post coloniale, les cités de transit furent adoptées comme solution au relogement des familles algériennes des bidonvilles des sinistrés.

Des cites de recasement....

Dans le contexte de pénurie en demande de logements qui atteint cette période, ainsi se dessine, dès les débuts de la relance de la construction, un double patrimoine de logements sociaux : **l'un « ordinaire »**, celui des grands ensembles; **l'autre « assistanciel »**, celui des cités de transit et des **logements provisoires** dont on sait quelle sera **la longévité**.

Dans leur principe, les cités de relogement ou de « transit » visent à résorber « l'habitat défectueux ».

La genèse de ce dispositif, à la croisée d'un héritage colonial, d'une histoire longue de l'éducation par le logement et de la guerre d'Algérie, explique sa stigmatisation durable.

« Groupe de rééducation sociale », « logement tiroir », « cités de relogement », « habitat-prison », « dispositif d'assistance », « habitat-dépotoir », « cités promotionnelles » sont autant de termes utilisés pour désigner les cités de transit.

Ces qualificatifs contradictoires sont révélateurs de **l'ambiguïté des objectifs de ce dispositif**.

La réflexion contemporaine sur l'habitat urbain tend à considérer certaines expériences en particulier, celle des « **cités de transit** » comme des moyens utilisés par les classes dirigeantes pour normaliser des **populations marginales** qui constituent une menace pour l'ordre dominant. Un examen attentif des circonstances qui ont entouré la **genèse des « cités de transit »** permet de montrer comment celles-ci sont nées d'une série d'improvisations et d'initiatives discontinues plutôt que d'un projet mûrement délibéré, mené avec volonté et

persévérance. Les problèmes posés par la liaison entre l'habitat populaire et l'action rééducative, s'ils ne sont pas niables, relèvent d'une analyse sociologique plus approfondie.<sup>2</sup>

Accueillant pour une durée limitée des familles « **dont l'accès à un logement définitif ne peut être envisagé** » les cités de transit sont depuis longtemps considérées comme un objet de la critique sociologique.

Les cités de transit comme un habitat ségrégué, stigmatisé, et délaissé montrent comment le rassemblement de familles démunies, abandonnées à elles-mêmes dans un espace peu social, avait pour effet de les **marginaliser** ou d'entretenir leur marginalité.

Que peut-on conclure de ces actions ? Les pouvoirs publics de la période coloniale ont toujours essayé de maintenir les bidonvilles hors de la ville. Dès que ces derniers pénétraient la ville légale en occupant les interstices libres, ils étaient désignés comme une menace et, de ce fait, étaient systématiquement éradiqués en proposant des solutions de recasement en marge de la ville, pour un nombre restreint de leurs occupants.

- Quelle politique applique l'État algérien face à la marginalité urbaine ? Dans la première période de l'indépendance, une recomposition sociale profonde s'est opérée dans la ville : les quartiers européens se sont vidés de leurs occupants et un processus de conquête de la ville s'est mis en place.
- Que sont devenues les marges intermédiaires et les marges extrêmes ?

En proposant un relogement dans une zone située en périphérie de la ville, l'opération a fini par s'apparenter à des formules de « Recasement », une solution qui, jadis, fut dénoncée.

Vingt ans après l'indépendance, on a utilisé des méthodes similaires : les cités de transit chalets préfabriqués édifiés dans les années 80 (fin des années 70)

Le site choisi pour accueillir les cités de transit n'a fait que renforcer la marginalité dont ils étaient déjà victimes : site inconstructible par le plan d'urbanisme de 1977 du fait de la vocation agricole, présence de nuisances (zone limitrophe à la voie ferrée) et de servitudes dangereuses (ligne électrique de moyenne tension).

La concentration et continuité de nombreuses tranches de recasement sur le même site n'a fait qu'aggraver les conditions de vie au lieu de les soulager.

Le rejet à l'écart de la ville semble, ainsi, s'affranchir des conditions sociopolitiques et la formule de recasement, dénoncée dans la période coloniale parce qu'exacerbant la ségrégation résidentielle, fut reconduite dans l'Algérie indépendante.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> JEAN-PAUL TRICART : Genèse d'un dispositif d'assistance : les « cités de transit ».1977

La ville de Constantine ayant comme un poids cette marginalisation des cités de transit produite par les pouvoirs publics dans un contexte politique difficile où la compétition entre élus locaux de différentes tendances a accentué les dysfonctionnements urbains .

Les tentatives de « dé-marginalisation » n'arrive pas à permettre une intégration harmonieuse à la ville de Constantine ni améliorer les conditions de vie des habitants.

Aujourd'hui à différents niveaux et degrés territoriales, Constantine occupe la première place en nombre de chalets et familles qui y résident :

-A l'échelle nationale : la wilaya de Constantine occupe la 1ère position (selon l'instruction inter ministérielle en date du 26 janvier 2012)

-A l'échelle de wilaya : la daïra de Constantine occupe 1ère position (selon recensement 2011)

-A l'échelle de la commune : le site El Gammas occupe la 1ère position (selon recensement 2011) abritant une typologie variée

Le site d'el gammas occupe la première position avec un taux de 64% de par son nombre de chalets 2202 abritant 4537 familles qui y résident selon le recensement effectué en 2011 par le BET SAU.

#### IV. Cas d'étude Cite de transit D'el Gammas

Le site D'El Gammas de part sa :

- Sa grandeur et sa position qu'il occupe (93 Hectares)
- Sa typologie variée (trois programmes réalisés 500-1000-800)
- L'apport renforcé et informel des habitants vis-à-vis de l'espace privé que public
- La notion du voisinage informelle
- Le paysage urbain frappant
- Le devenir de cette marginalisation socio spatiale.

C'est un territoire qui traduit à la fois un état social et spatial : une population aux conditions sociales et économiques modestes, exclues **du système formel d'accession au foncier et à l'immobilier, jusqu'au 26 janvier 2012** où l'instruction inter ministérielle vise à définir les conditions pour la réalisation d'habitations en remplacement des chalets érigés durant la décennie 1980 -1990 et **la cession** à titre exceptionnel des chalets relevant encore

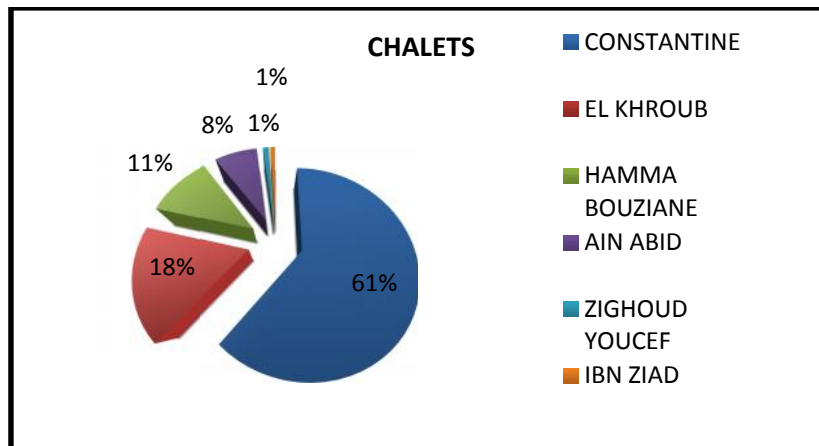
---

<sup>3</sup> QUAND LES POUVOIRS PUBLICS PRODUISENT DE NOUVELLES MARGINALITÉS URBAINES : LES RECASÉS DE NEDJMA À ORAN (ALGÉRIE)

Fouzia Bendraoua et Sid Ahmed Souiah- Presses de Sciences Po | *Autrepart* 2008/1 - n° 45 pages 173 à 190

des biens de l'Etat, à leur occupants conformément aux dispositions de la Loi 81-01 du 07/02/1981 modifiée et complétée ,portant cession des biens immobiliers et par référence aux dispositions du décret 83-375 du 28/05/1983 fixant les conditions de cession des logements préfabriqués réalisés dans la wilaya de Chleff.

Graph 7 : taux d'occupation des chalets à l'échelle de la wilaya de Constantine



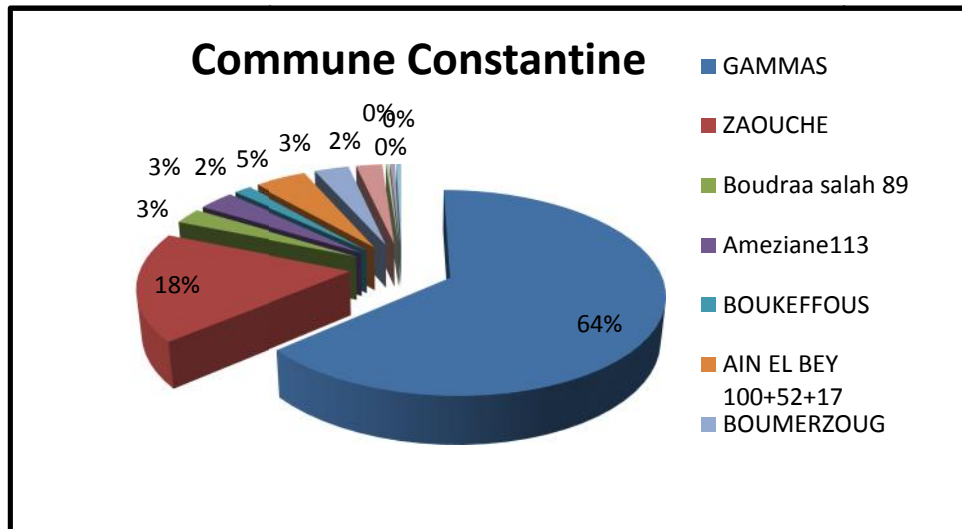
Source : auteur

Tableau 8 : répartition des chalets et familles à l'échelle de la wilaya de Constantine

DAIRA	Sites	surface( m2)	CHALETs	FAMILLES
CONSTANTINE	13	1 636 163,00	3464	6569
EL KHROUB	17	637 994,00	1072	1511
HAMMA BOUZIANE	7	369 322,00	645	925
AIN ABID	4	200 584,00	448	590
ZIGHOUD YUCEF	4	32 580,00	39	60
IBN ZIAD	1	24 087,00	50	65
<b>TOTAL</b>	<b>46</b>	<b>2 900 730,00</b>	<b>5718</b>	<b>9720</b>

Source : Recensement du BET SAU 2011

Graphe 8 : taux d'occupation des chalets à l'échelle de la commune de Constantine



Source : auteur

Tableau 9 : répartition des chalets et familles à l'échelle de la commune de Constantine

DAIRA CONSTANTINE					
Commune	Sites	surface( m2)	CHALETS	FAMILLES	
CONSTANTINE	GAMMAS	926 307,00	2202	4537	
	ZAOUCHE	316 700,00	613	899	
	Boudraa salah 89	66 000,00	87	181	
	Ameziane113	93 194,00	113	188	
	BOUKEFFOUS	32 006,00	54	116	
	AIN EL BEY 100+52+17	32400,00	163	248	
	BOUMERZOUG	72 812,00	108	190	
	BOUKHALKHAL	66 157,00	83	150	
	EMIR EBDELKADER	11 173,00	10	11	
	COMBATTANT	16 208,00	15	35	
	METEO	30 206,00	16	14	
	<b>CONSTANTINE</b>	<b>13</b>	<b>1 663 163,00</b>	<b>3464</b>	<b>6569</b>

Source : Recensement du BET SAU 2011

Photo 13 : vue générale chalets site el gammas



Deux perspectives de recherche peuvent être menées :

**En premier lieu** : on peut examiner l'histoire des cités de transit pour chercher à y vérifier l'hypothèse d'une stratégie de « grand renfermement »

**En second lieu**, on peut étudier les pratiques sociales qui sont à l'œuvre dans de telles cités de transit, afin de se demander si une idéologie de l'**intégration** et de l'**adaptation** conduit nécessairement à **une gestion** coercitive de la misère

La Mise en œuvre de l'**intégration** et de l'**adaptation** conduit nécessairement à **une gestion nouvelle : gestion de proximité et reconstruction assistée.**

### 1. Les critères de choix et échantillon:

Sont élaborés deux 02 typologies :

#### **La première typologie relative au chalet (logement):**

Par définition Le logement est un lieu clos et couvert, composé d'une ou de plusieurs pièces, habité par une ou plusieurs personnes ou bien inhabité ou à usage professionnel.

Parfois, il s'agit d'un local non destiné à l'habitation, mais en fait habité en permanence (ménage habitant un hangar ou un garage) ou un abri sommaire (Tente, gourbi, baraque, chalet...).

- Le premier critère se résume comme suit :

Au niveau de la cité de transit El Gammas 03 tranches ont été réalisées consécutivement présentant chacune une typologie différente de l'autre (F2-F3-F4).

- La 1<sup>ère</sup> tranche des 500 chalets F2
- La 2<sup>ème</sup> tranche des 1000 chalets F3
- La 3<sup>ème</sup> tranche des 800 chalets F3-F4
- Le deuxième critère est l'état du chalet :
  - Chalet à l'état initial (n'a subi aucune transformation)
  - Chalet avec extension (extension en dur ou légère)
  - Chalet démoli et reconstruit en dur
- Le troisième critère relatif à la localisation du chalet :
  - Chalet d'angle
  - Chalet à mitoyenneté



**La deuxième typologie relative au ménage :**

Sociologiquement et selon l'Office Nationale de Statistiques (O.N.S) un ménage c'est quoi ?

La catégorie de population qui constitue un type de ménage le plus répandu dans la société : **le ménage ordinaire**

- ❖ ***Un ménage ordinaire*** est composé d'une ou plusieurs personnes vivant dans le même logement, préparant et prenant les principaux repas ensemble sous la responsabilité d'un chef de ménage, ils sont généralement liés par le sang, mariage ou alliance.
- ❖ ***Chef de ménage*** : C'est une personne (homme ou femme) résidente, qui décide en général de l'utilisation de l'argent et qui est reconnu comme chef par les membres du ménage ou qui se déclare en tant que tel.
- ❖ ***Les membres du ménage*** : Est membre du ménage **une personne résidente, vive**, au moins 6 mois dans le ménage. Les personnes habitant dans le logement depuis moins de six mois seront considérées comme non résidents **à l'exception des nouveaux mariés, des nouveaux nés, des personnes nouvellement installées avec l'intention de résider définitivement avec le ménage.**

La notion de famille est différente de la notion de ménage. Dans la mesure où la famille est une définition plus restrictive ; il s'agit de la famille au sens biologique (nucléaire). On distingue quatre (04) types de familles :

- un homme avec une ou plusieurs épouses et leurs enfants célibataires (les enfants peuvent être ceux de l'homme, ceux de la femme ou ceux du couple) vivant sous le même toit.
- un homme avec son épouse sans enfants (vivant sous le même toit).
- un homme (ou une femme) avec ses enfants célibataires (vivant sous le même toit).
- Les frères et sœurs célibataires vivant sous le même toit.

On distingue deux types de ménage:

- Un ménage composé d'une famille (le père chef de ménage + la mère et les enfants considérés comme premiers descendants)
- Un ménage composé de plus d'une famille (le père chef de ménage + descendants + ascendants et/ou collatéraux)

## 2. Méthode d'analyse :

L'espace urbain considérée comme cité dans le sens ou les droits d'appropriation, de gestion et de participation (citoyenneté) n'étaient pas distribués à égalité entre les membres de la collectivité, mais ils étaient réservés à une catégorie, qui s'érigait en maître. En dehors de cette catégorie il y avait les esclaves et étrangers (clients de la cité).<sup>4</sup>

Pour son encadrement et gestion en découlent des problématiques spécifiques compte tenu de l'échelle du contexte, de la dimension appréciée, de l'objet étudié et de l'objectif visé. La problématique de l'organisation institutionnelle s'articule autour des fonctions de contrôle, de planification, production et gestion de l'espace. Cette dernière est liée aux notions d'institutions, acteurs, plans et instruments d'urbanisme.

Compte tenu de la forte dynamique engendrée, le paysage de la cité se transforme à une rapide allure, qui affecte à la fois, fonctions, structures et formes. A cet égard se pose : Le problème de dysfonctionnement de l'espace et en découlent deux stratégies :

- Une stratégie de **réorganisation** en terme d'amélioration des conditions de fonctionnement du point de vue hygiène, sécurité et accessibilité.
- Une stratégie de **restructuration** qui vise une mutation radicale du rôle, fonction, structure et forme.

Il s'agit d'un **espace socio-urbain** objet d'analyse très complexe et très difficile à traiter car il s'agit d'un environnement en pleine expansion, produit par la complexité des interactions denses et articulées spatiales, sociales et économiques.

- *Le cadre physique et spatiale* : relatif à l'articulation et dynamique des formes données aux lieux et objets construits. Une dynamique liée au comportement socio-économique encadré par la culture urbaine.
- *La dynamique socio-économique* : processus de formation et transformation des structures sociales et économiques influant sur l'organisation spatio-fonctionnelle.
- *La culture urbaine* : relative aux valeurs, références, connaissances, événements socio-économiques (sources d'attitudes et de comportement).

L'objectif de l'analyse a pour finalité la restructuration urbaine dont l'action consiste en la mutation radicale de la fonction, forme et structure de l'espace urbain. Ce dernier qui souffre d'un fort et extrême degré de dysfonctionnement à l'égard de la dynamique socio-économique.

- L'analyse recouvre l'ensemble des aspects caractérisant l'espace socio-physique et concerne l'ensemble des domaines qui le composent :

---

<sup>4</sup> Analyse urbaine Eléments de méthodologie de Brahim Benyoucef

- Le cadre bâti, le patrimoine foncier et l'environnement écologique
- La population
- Les activités
- La méthode d'approche repose essentiellement sur les méthodes d'enquête et l'observation choisies et appliquées sur un échantillon déterminé selon les critères énumérés précédemment.
- La démarche consiste en :
  - Délimitation du périmètre d'étude en appliquant le découpage de l'office nationale des statistiques O.N.S (district îlot)
  - Choix des méthodes et outils d'investigation (données statistiques, supports d'observation, documents disponibles et **questionnaire**)
  - Choix et mise au point des documents et outils d'enquête, d'observation et d'analyse.
  - Enquête et recueil de données
  - Elaboration de synthèses
  - Conclusion d'analyse, formulation d'hypothèses d'intervention.

Parmi les approches suscitant beaucoup d'intérêts à l'analyse urbaine et qui sont considérées comme complémentaires relevant chacune une dimension particulière consolidant l'autre:<sup>5</sup>

- **L'approche structuraliste** : méthode typo-morphologique  
Selon l'école italienne ALDO ROSSI, considérant l'espace construit comme un système autonome relationnel fonctionnant selon une logique et des mécanismes propres à lui.
- **L'approche systémique** : où l'espace considéré comme ensemble cohérent dans sa dynamique selon un mouvement d'échanges et d'interactions et mécanismes de croissance  
Ces axes sont développés par Philippe Panerai dans son ouvrage « éléments d'analyse urbaine »
- **L'approche paysagiste** : L'espace considéré comme un rapport de perception visuelle entre l'homme et l'espace. Développé par KEVIN LYNCH (école américaine) et trouve ses extensions dans les domaines de psychologie et la sémantique de l'espace
- **L'approche anthropologique** : l'espace produit relève des modes socio-culturelles AMORS APPOPORT dans son œuvre « pour une anthropologie de la maison »  
Et EDWARD.T.HALL auteur d'un ouvrage intitulé « la dimension cachée »

---

<sup>5</sup> Analyse urbaine Eléments de méthodologie de Brahim Benyoucef p.49

Considérant la conception de l'espace comme un rapport de l'homme et celui de la pratique.

- **L'approche culturaliste** : où l'espace s'articule autour de la théorie du lieu

**a) Structure du questionnaire :**

Le questionnaire est structuré en trois parties hormis la partie d'identification de la bâtisse objet d'étude.

L'objet du questionnaire étant le ménage occupant le chalet ayant **une identification** relative à la localisation de la bâtisse à l'échelle de la wilaya, la commune, la tranche, la zone, le district, l'îlot. la bâtisse portera le numéro d'accès.

**1. Caractéristiques de l'habitat et le ménage**

Seront recueillies les informations sur la construction, le logement ainsi que les commodités du logement et le ménage.

**2. Caractéristiques individuels des membres du ménage et Revenu du Ménage**

Seront recueillies des informations socio- économique et démographiques pour chaque membre du ménage.

**3. Opinion sur le confort du logement.**

Avoir l'opinion du chef du ménage sur certains éléments rattachés à son logement qui sont nuisibles à sa santé et qui portent préjudice au membre de sa famille (l'exiguïté, ensoleillement, humidité, aération, ..) et de savoir sa perception sur les changements futures de son logement.

## 1. Caractéristiques de l'habitat et le ménage

Ce volet est structuré en 3 parties :

▶ construction

▶ logement

▶ ménage.

▶ construction

- *les caractéristiques de cette construction (usage d'habitation ou professionnelle)*

- *Type de construction :*

- 1- individuelle

- 2- semi collective

- 3- collective

- *Nombre de logements dans la construction*

- *Nombre de niveaux*

▶ logement

- *Etat d'occupation du logement (ménage présent, absent temporairement, délaissés par Leurs propriétaires, habitations saisonnières ou Secondaires, logements inhabités, usage professionnel*

- *Nombre de pièces réservées à l'habitation.*

- *Superficie du logement en m<sup>2</sup>.*

- *Commodités dans le logement cuisine, salle de bain, toilettes*

- *Principal mode d'éclairage*

- *Principal mode de combustible*

- *Evacuation des eaux usées*

- *Le logement est il rattaché au réseau public d'eau ?*

- *provenance de l'eau pour la consommation habituelle.*

▶ ménage.

- *A quel titre occupez-vous ce logement ?*

- 1- Propriétaire exclusif du logement,

- 2- Copropriétaire :

- 3- Locataire d'un bien public :

- 4- Locataire d'un bien privé :
- 5- Logement de fonction ou d'astreinte
- 6- propriétaire sans titre
- 7- Logé gratuitement

- ***Comment l'avez-vous acquis ?***

- 1- Hérite
- 2- construit sur fond –propre.
- 3- construit sur fond - propre et près
- 4- Acheté
- 5- Autres.

- ***Le nombre de biens possédés.***

## **2. Caractéristiques individuels des membres du ménage et Revenu du Ménage**

Une fois les caractéristiques de la construction, du logement et du ménage renseignées, viendra le volet relatif à l'identification des membres du ménage avec leurs principales caractéristiques démographiques et sociales.

- ***Établir la liste des membres du ménage avec un numéro d'ordre***

- ***Situation de résidence***
- ***Lien de parenté***
- ***Le Numéro de famille.***
- ***Le sexe***
- ***Date de naissance de la personne.***
- ***Lieu de naissance***
- ***Situation Matrimoniale :***
  - 1- Célibataire :
  - 2- Marié(e) :
  - 3- Sépare :
  - 4- Divorcé :
  - 5- Veuf (Ve) :

- ***Date du mariage***

- ***lieu de résidence avant***

- *Durée de résidence*
- *Nationalité.*
- *Dernière classe suivie dans l'enseignement général*
- *Dernière classe suivie dans la formation professionnelle*

- *Situation individuelle*

- 1- Occupé
- 2- Chômeur
- 3- Femme au foyer
- 4- Etudiant ou écolier
- 5- Retraité
- 6- Pensionné
- 7- Autre

- *Durée de chômage*

- *profession principale*

- *Situation dans la profession*

- 1- Employeur
- 2- Indépendant
- 3- Salarié permanent
- 4- Salarié non permanent
- 5- Apprenti
- 6- Aide familial

- *Principal moyen de déplacement*

- *La Personne est-elle handicapée ?*

- 1- Moteur
- 2- Auditif
- 3- Visuel
- 4- Mental
- 5- Polyhandicapé

- *Maladies chroniques ?*

**3. Opinion sur le confort du logement.**

- *Êtes-vous satisfait de votre logement?*
- *Votre logement est-il :*
  - 1- Pas confortable
  - 2- Trop exigü.
  - 3- Non ensoleillé.
  - 4- Humidité.
  - 5- Manque d'aération.
  - 6- autres causes.
  
- *Vous voulez qu'on porte de changement à votre logement ?*
- *selon vous votre logement nécessite :*
  - 1- démolition.
  - 2- Rénovation (Réhabilitation)
  
- *Revenu net mensuel du Ménage*



**b) Critères d'identification et appréciation**

<b>CRITERES</b>	<b>METHODES D'IDENTIFICATION</b>	<b>VALEURS D'APPRECIATION</b>
Destination d'usage	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espaces occupés par chaque activité</li> <li>• Fonction dominante</li> </ul>	<b>Organisation fonctionnelle</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Homogénéité</li> <li>• Hétérogénéité</li> <li>• Degré d'intégration</li> </ul>
localisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Liaisons entre les espaces (distances)</li> <li>• Modes d'accès</li> <li>• L'aire de desserte ou d'influence</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Liaisons</b> (tangentielle, de traversée, de contour)</li> <li>• <b>Accessibilité</b> (nulle, faible, forte)</li> </ul>
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface bâtie au sol /surface accessoire</li> <li>• CES : surface bâtie au sol/surface totale parcelle</li> <li>• COS : surface plancher/surface totale parcelle</li> <li>• Hauteur n niveaux en mètre</li> </ul>	<b>Utilisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Densité faible/forte/moyenne</li> <li>• Densité horizontale/verticale</li> <li>• Espace aéré/chargé</li> </ul>
implantation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface et forme du terrain (parcelle)</li> <li>• Implantation par rapport au domaine public voie de desserte</li> <li>• Alignement/retrait, indépendante de la trame ou dépendante</li> <li>• Prospect : hauteur /largeur de la voie</li> <li>• Implantation par rapport aux droits de limites séparatives latérales : murs mitoyens, contigus, séparés.</li> </ul>	<b>Implantation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Continue</li> <li>• Discontinue</li> <li>• Compacte ou éclatée</li> <li>• Conditionnée</li> <li>• Autonome</li> <li>• Centrale/périphérie</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation conditionnée : par relief, micro climat, morphologie, perception...</li> </ul>	
L'organisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logique de distribution des formes et espaces, formes et mécanismes de densification, de croissance...</li> </ul>	<p><b>Organisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Œuvre, fermée (conclue), modulée, degré de rigidité</li> </ul>
structuration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structure, modèle et relations des espaces.</li> <li>• Eléments structurants : identification, hiérarchisation : lignes et points de force, voies, trames, nœuds, carrefours, places, articulations, limites, accès...</li> <li>• Nature, forme, position, rôle, direction, échelle, architecture.</li> </ul>	<p><b>Structuration</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tramée, directionnelle</li> <li>• Continue, discontinue</li> <li>• Compacte, ponctuelle</li> <li>• Degré de structuration : nul, faible, fort.</li> </ul>
configuration	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identification des caractères architecturaux, forme, gabarit, ouvertures, accès, façades, vides, pleines, couleurs et lumières...</li> <li>• Typologie et hiérarchisation des éléments</li> <li>• Rapport forme/tracé/architecture</li> <li>• Identité architecturale</li> <li>• Valeur historique et culturelle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degré de cohérence, fond/forme</li> <li>• Degré de lisibilité</li> <li>• Unitaire/diversifié</li> </ul> <p><b>Identité culturelle, valeur historique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nulle, faible, forte</li> <li>• Définie, moins, très définie</li> </ul>
Etat du cadre bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Datation des bâtisses</li> <li>• Qualité</li> <li>• Entretien, degré</li> <li>• Mode de construction</li> <li>• Procédés et matériaux</li> </ul>	<p><b>En dégradation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservation</li> <li>• nouveau</li> </ul>

densités	<ul style="list-style-type: none"> <li>• population totale/ superficie</li> <li>• relative par catégorie d'usage</li> <li>• TOL/ TOP (habitat)</li> </ul>	Faible, moyenne, forte
----------	---	------------------------

### 3. Caractéristiques du tissu urbain :

On peut entendre par tissu urbain le visage que présente une agglomération sur le plan de l'occupation du sol en milieu urbain. Le tissu est l'état qui caractérise l'espace urbain. Lui-même comprenant des éléments définissant et déterminant l'occupation spatiale. C'est la forme visuelle caractéristique qui permet d'établir des différences par type d'occupation et d'organisation de l'espace.

L'analyse du tissu urbain est également un moyen pour :

- distinguer de façon rationnelle et pertinente les disparités socio-économiques,
- évaluer le niveau économique
- déterminer les revenus de populations selon les quartiers.

Aussi, l'approche actuelle du tissu urbain D'El Gammas et ses caractéristiques oblige à adopter une démarche consistant à développer les aspects suivants :

- La typologie urbaine
- Le visage urbain et ses caractéristiques
- Les problèmes de dynamique et de gestion urbaine.

#### Les éléments déterminants la typologie :

Dans la démarche adoptée pour mener cette approche, l'élément essentiel de base pris en compte a été l'observation des photos aériennes (vue satellitaire Google) complétée par des levées des parcelles et l'établissement de fiches typologiques permettant de préciser la nature et l'importance de l'occupation du sol.

L'analyse a permis :

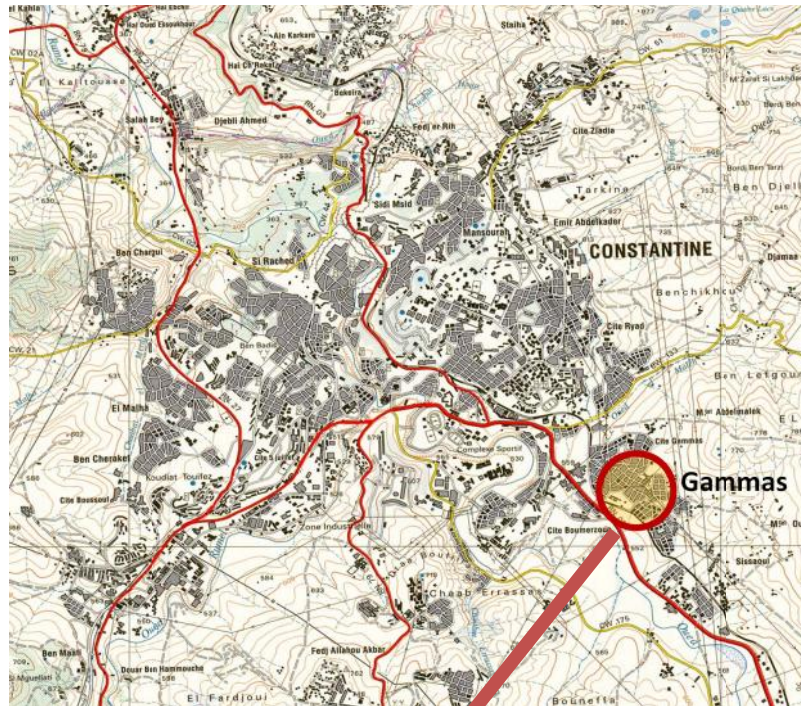
- de définir les modes d'occupation ainsi que les besoins réels au niveau des parcelles et du logement
- de définir des tissus types caractéristiques par quartier (500-1000-800) en fonction :
  - d'un mode d'occupation propre à chaque tranche
  - d'un niveau économique
  - de l'ancienneté du tissu (date de création de chaque tranche)
- d'établir pour des zones homogènes, les capacités d'accueil et le rythme de densification

Afin de dégager la problématique générale due à la croissance urbaine et en vue de définir les besoins réels dans la perspective de cette croissance dans le futur, la méthode comparative de l'occupation du sol et le rythme de l'accroissement des surfaces urbanisées en rapport avec la potentialité du site, toute cette superposition a abouti à une identification des différenciations des occupations.

#### 4. Présentation du contexte d'étude

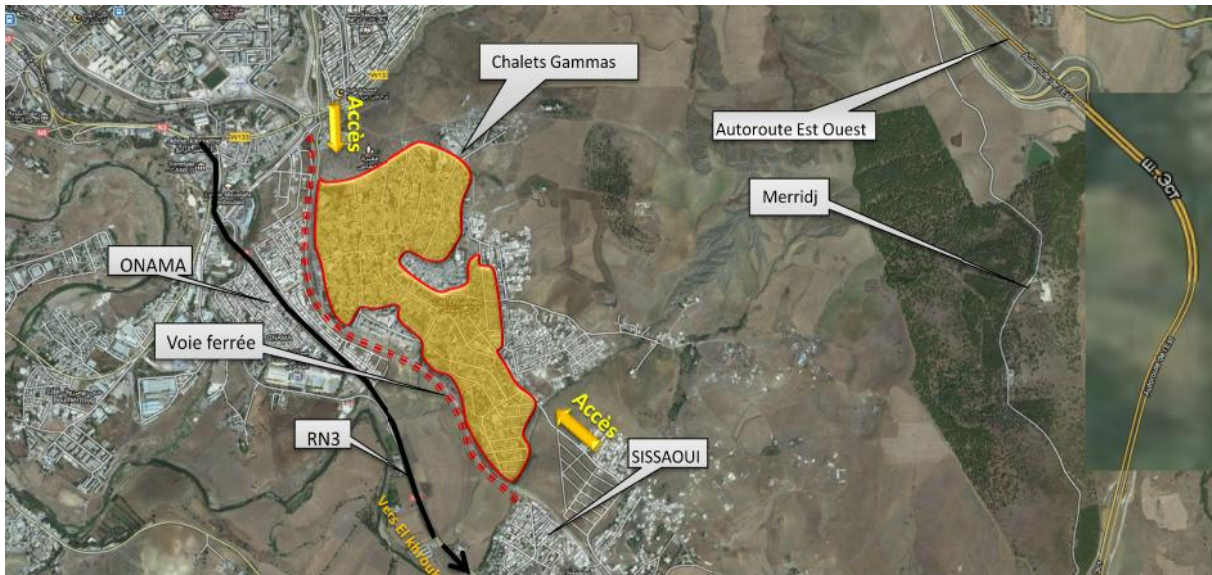
##### a) Géographiquement

Carte 7 : localisation géographique site el gammas



Source carte d'Etat Major

Image 8 : vue stellite Google 2013



La cité de transit EL GAMMAS est située au Sud-est de la ville de Constantine à une distance d'environ 04 Km du centre ville. Le site est considéré comme la porte principale de la ville et s'étend sur une superficie environ de 84 hectares. Elle est formé d'une typologie variée tels que : 500, 1000 et 800 chalets : construction préfabriqué sur des terrains à caractère privé revenant aux propriétaires Benmahmoud, Méchati, Bouzahzah.

Selon le Décret exécutif n° 91-536 du 25 Décembre 1991, Les limites du secteur urbain d'EL – GAMMAS sont :

- AU NORD : jonction passerelle sur rivière Oued AL HAD, jusqu'à la jonction avec limite de la commune de KHROUB.
- AU SUD : limite de la commune de KHROUB.
- A L'EST : limite commune BENBADIS et KHROUB
- A L'OUEST : prend la jonction de la passerelle par rivière Oued AL HAD jusqu'à la jonction avec le pont de chemin de fer suit la ligne du chemin de fer jusqu'au pont BENBATOUCHE jusqu'au carrefour des MURIERS, suit la R.N3 BATNA, prend l'emprise de la cité 4eme Km, puis suit le tronçon de l'ex R.N3 jusqu'à sa jonction avec la voie express.

La cité El gammas se caractérise par deux types de limites :

- limites naturels :

SUD : châaba

EST : terrains agricoles

- limites artificiels :

NORD : voie secondaire

OUEST : chemin de fer

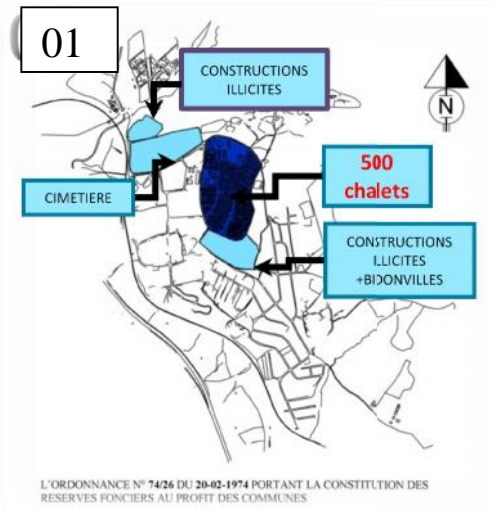
Quant à l'accessibilité Il existe deux accès au site « EL-GAMMAS »:

- Le 1<sup>er</sup> principal accès dans la partie supérieure (coté nord-ouest)
- Le 2<sup>ème</sup> est secondaire dans la partie inférieure qui mène vers Sissaoui

(coté sud-est)

**b) historiquement**

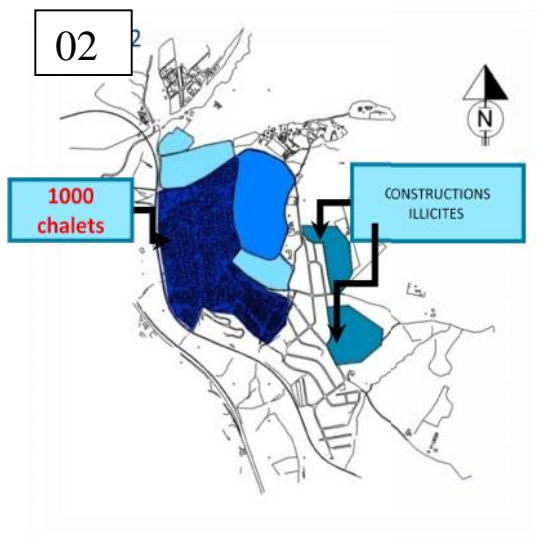
Les chalets D'El Gammas ont pris naissance autour des années 70



**Carte 8 : création des 500 chalets**

1ere tranche réalisée : programme des 500 chalets

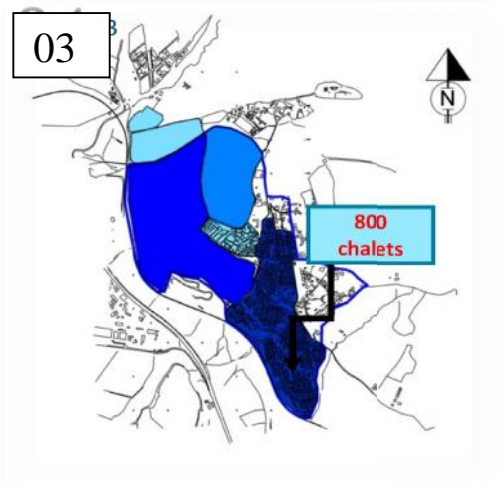
entre 1973 -1982 (Source office de promotion et gestion immobilière : O.P.G.I)



**Carte 9 : création des 1000 chalets**

2<sup>ème</sup> tranche réalisée : programme des 1000 chalets

entre 1982-1988 (Source office de promotion et gestion immobilière : O.P.G.I)



Carte 10 : création des 800 chalets

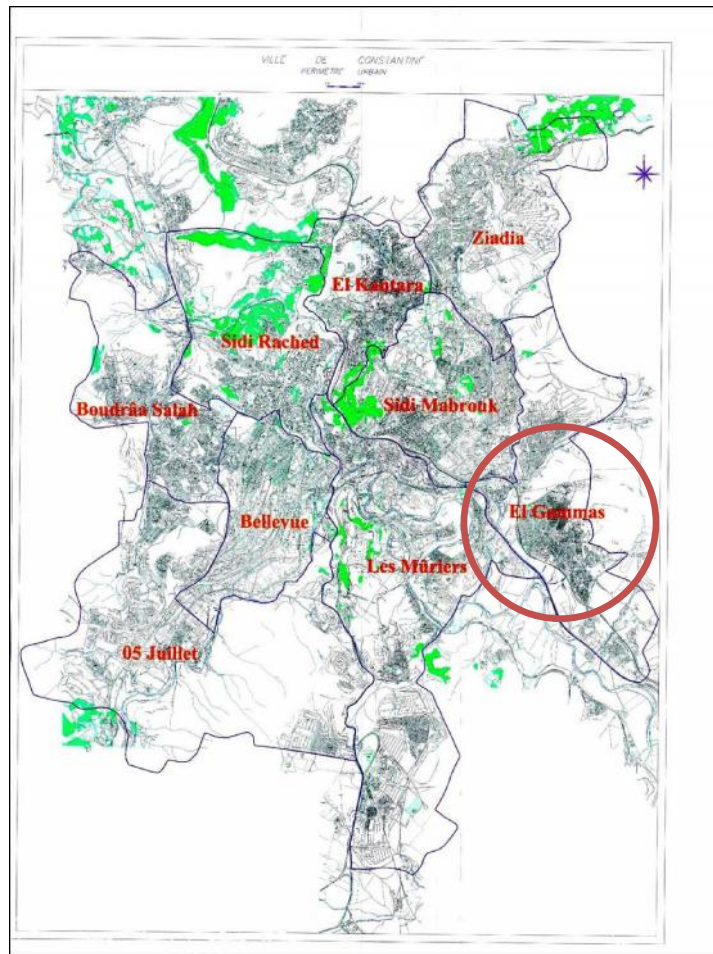
3<sup>ème</sup> tranche réalisée : programme des 800 chalets  
entre 1988 – 1998 (Source office de promotion et gestion immobilière : O.P.G.I)

### c) Administrativement

Les chalets ou cité de transit d'EL GAMMAS dépendent du secteur urbain « EL GAMMAS » qui est rattaché à l'agglomération chef lieu de la commune de Constantine, selon le Décret exécutif n° 91-536 du 25 Décembre 1991.



Carte 11 : carte de l'agglomération chef lieu de Constantine



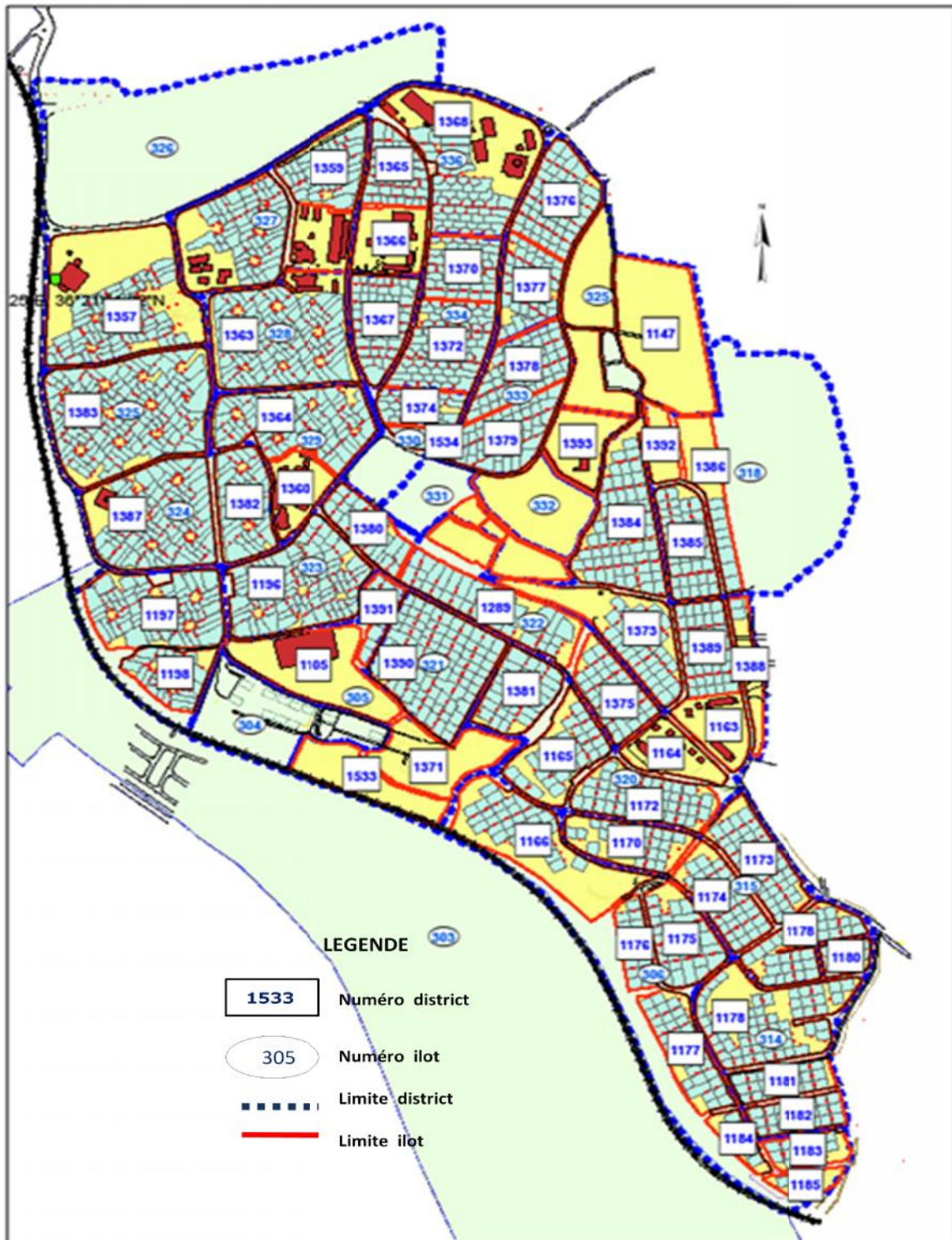
Source : direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction DUAC (carte de l'agglomération chef lieu de Constantine ACL)

La cité de transit composée des chalets préfabriqués est découpée selon l'office national des statistiques comme suit :

Tableau 10 : Découpage de la cité de transit selon l'office national des statistiques (O.N.S)  
Par tranche des chalets

Désignation	500 CHALETs	800 CHALETs	1000 CHALETs	TOTAL
DISTRICT	5	7	12	24
ILOTS	11	24	16	51
Nbr CHALETs	498	694	998	2190

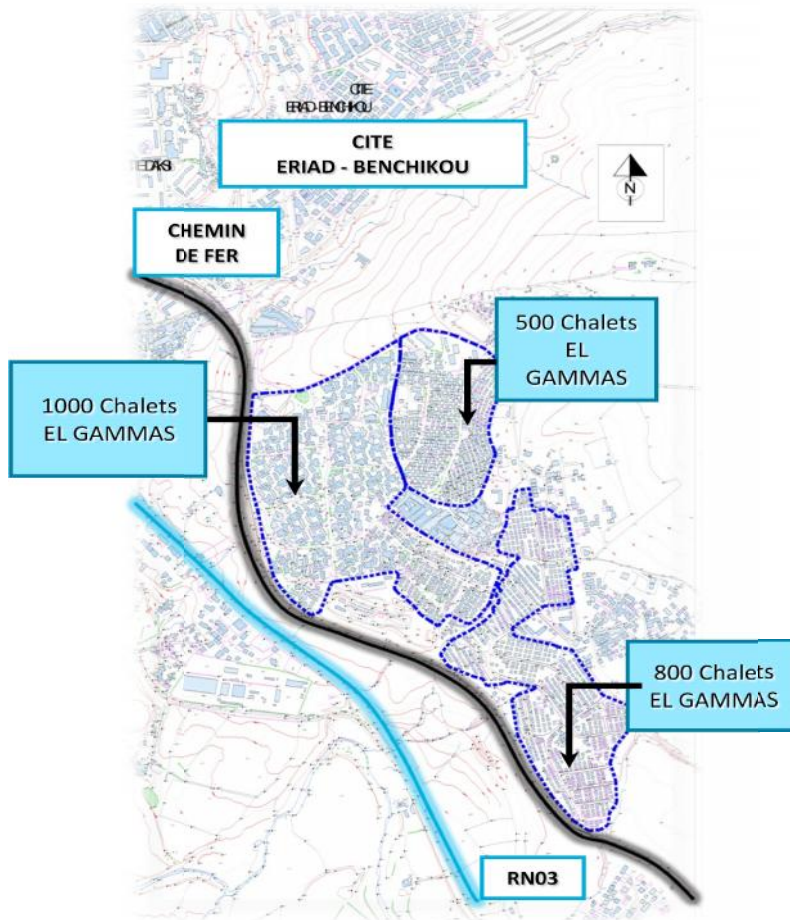
Carte 12 : Découpage de la cité de transit selon l'office national des statistiques (O.N.S)



**d) forme et structure de l'espace urbain : organisation spatio-fonctionnelle des chalets**

La disposition et l'organisation du plan de masse peuvent se ramener à trois types dont le tracé est spécifique à chaque tranche.

**Carte 13 : Découpage des tranches des chalets**





- Forme de distribution des espaces

**Tranche des 500** : La disposition étant linéaire avec des passages piétons intercalés pour desservir trois chalets de part et d'autre.

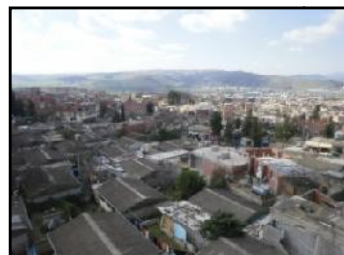
**Image 8 : vue satellite 500 chalets**



**Photo 14 : vue des 500 chalets**

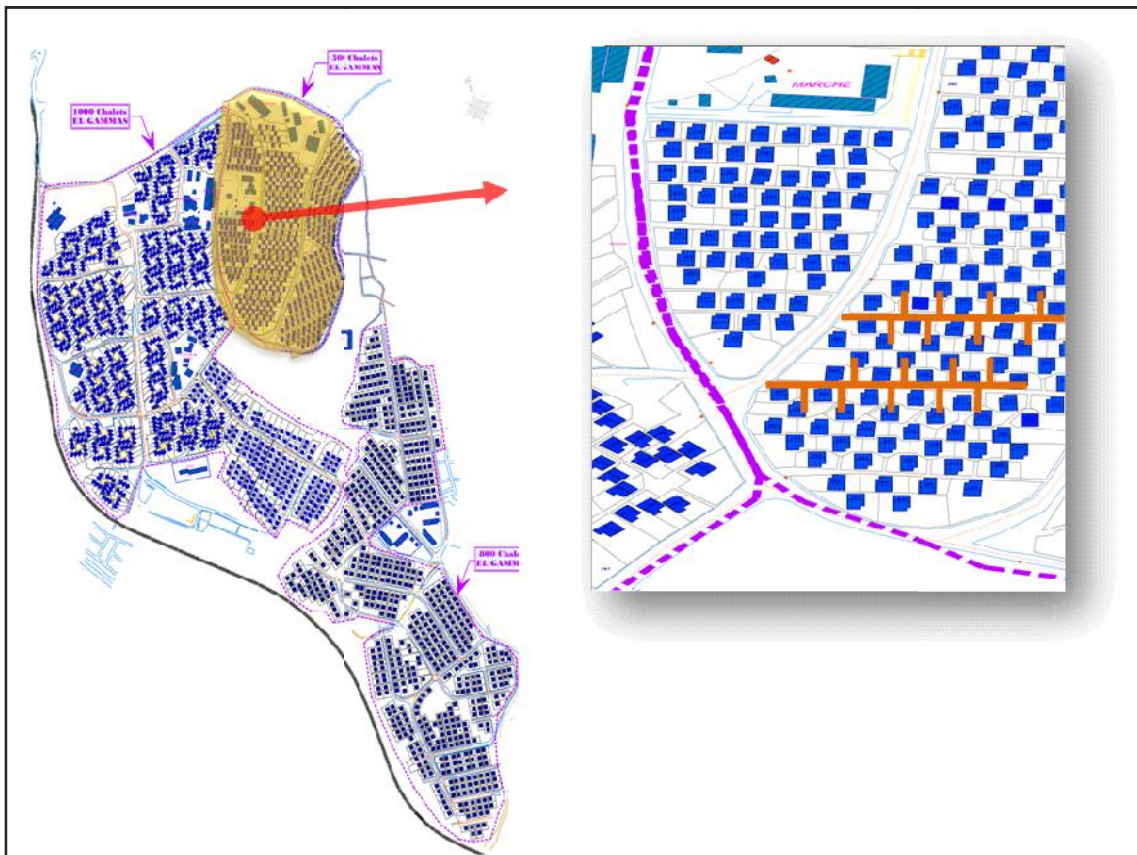


**Photo 15 : vue des 500 chalets**



Source terrain 2013

**Carte 14: organisation des 500 chalets**



**Tranche des 1000** : la disposition radio centrique autour d'un carré depuis lequel les passages piétons sont rayonnants.

**Image 9** : vue satellite 1000 chalets



**Photo 16** : vue des 1000 chalets

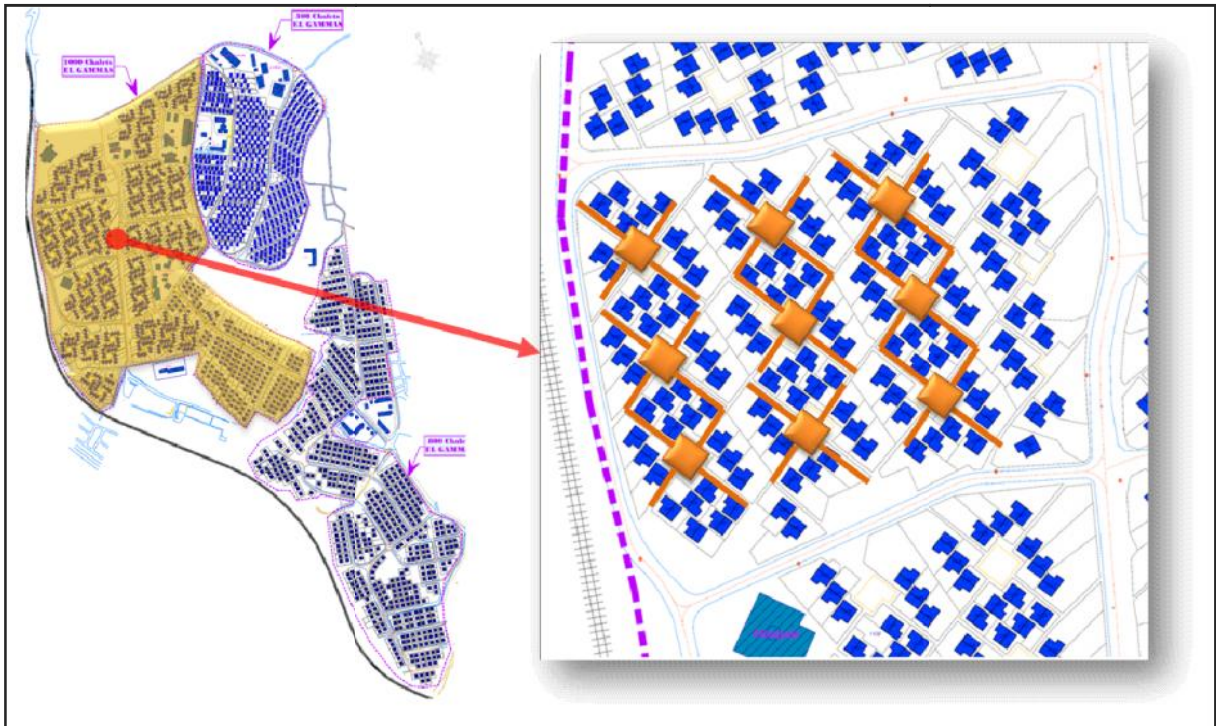


**Photo 17** : vue des 1000 chalets



Source terrain 2013

**Carte 15**: organisation des 1000 chalets





**Tranche des 800 : la disposition étant cartésienne**

Image 10 : vue satellite 1000 chalets

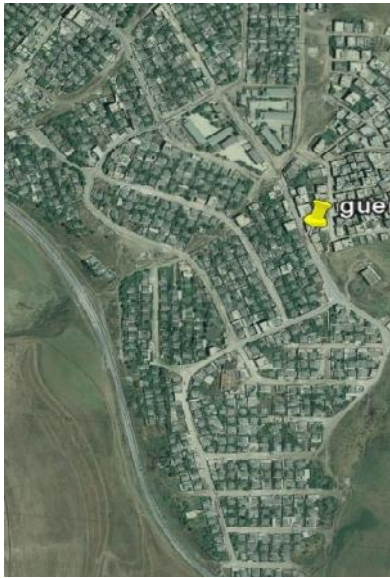


Photo 18 : vue des 800 chalets

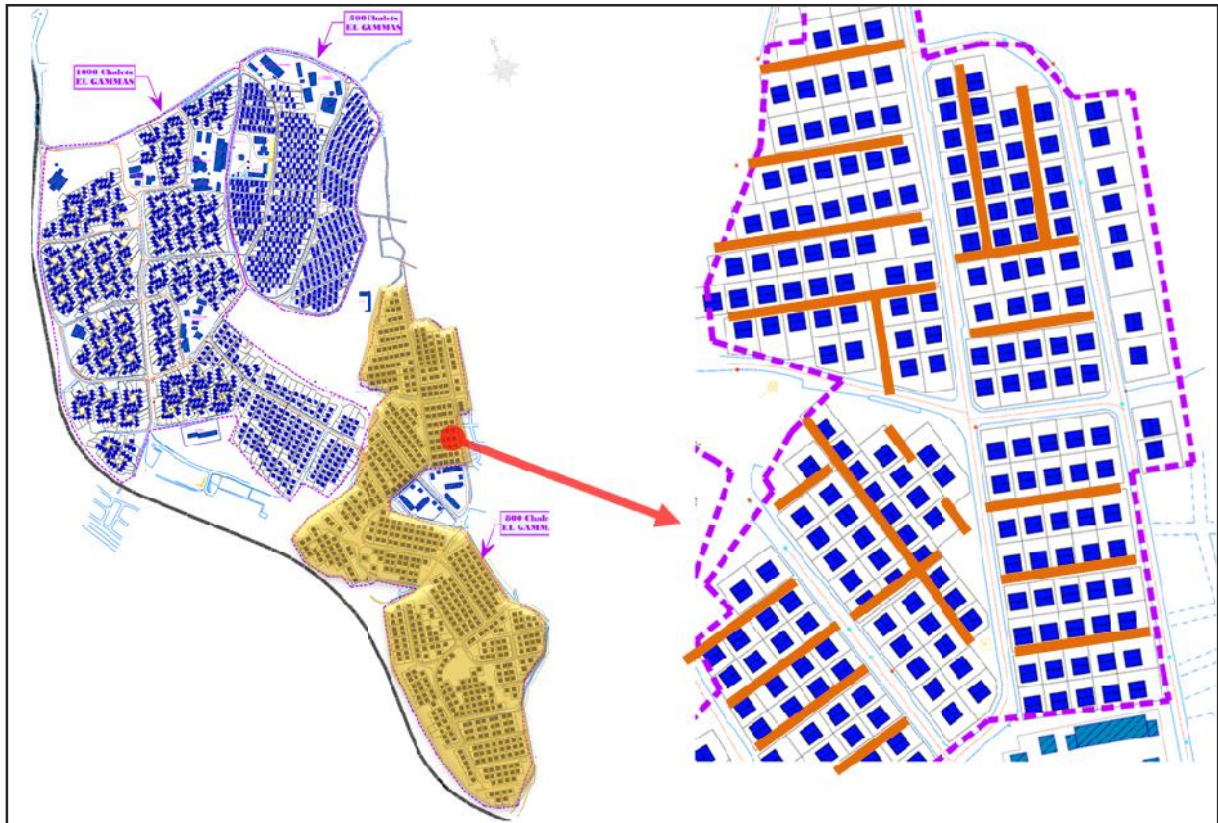


Photo 19 : vue des 800 chalets



Source terrain 2013

Carte 16: organisation des 800 chalets



**Insuffisances et lacunes :**

Du point de vue :

Organisation fonctionnelle : il s'agit d'une zone homogène avec un degré d'intégration différent d'une tranche à l'autre.

Accessibilité : Les modes d'accès ou aire de desserte étant limités à des passages piétons réduits par les occupants donc considérée comme faible.

Implantation : étant compacte et continue, la logique de distribution des formes et espaces est modulaire présentant un degré de rigidité apparente.

Ces trois types de dispositions rendent l'accessibilité très difficile surtout :

En cas de catastrophe et incident imprévu où l'intervention mécanique (évacuation d'un malade, ou des funérailles...) est quasiment impossible.

*Selon les occupants il est arrivé un jour lors des funérailles d'un défunt pour ce rendre au cimetière ils étaient obligés de traverser à l'intérieur du Technicum pour pouvoir sortir.*

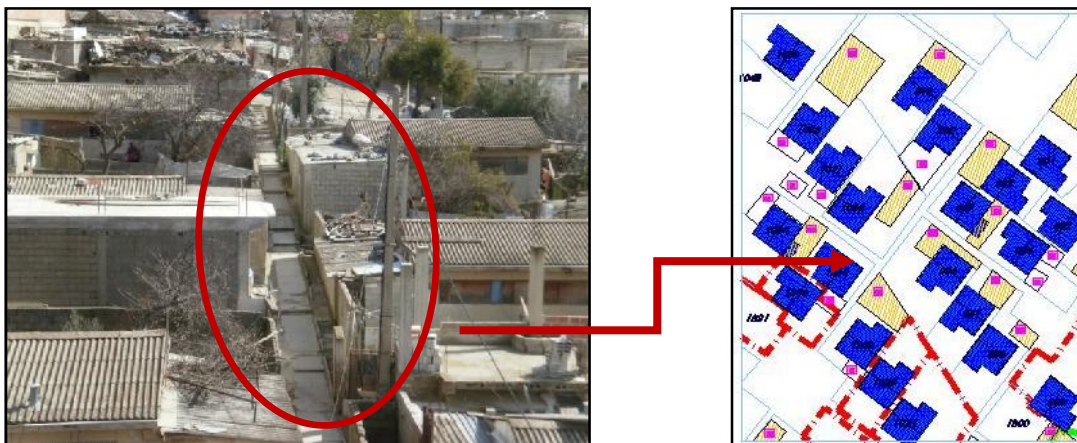
Ces erreurs en apprenant à les déceler et à réfléchir sur leurs causes proviennent de l'improvisation que l'urgence explique parfois.

- Lignes et pôles, direction de croissance

Les chalets de par leur structure ne permettant pas l'extension verticale d'où la direction horizontale a été le seul issu pour s'approprier de l'espace jusqu'à conquérir l'espace public et l'intégrer à la parcelle.

- Propriétés associatives et distributives

**Photo 20 : propriété publique empiété**

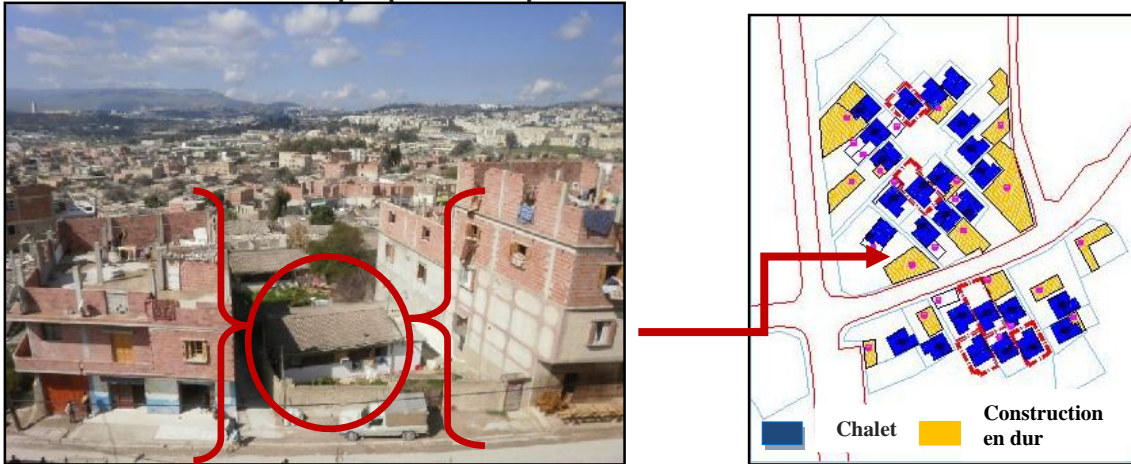


Source terrain 2013

Cas d'un poteau électrique intégré et associé à la parcelle initialement appartenant à l'espace public : passage piéton de distribution.

- Caractères de densification, horizontale et verticale

**Photo 21 : prospect non respecté**



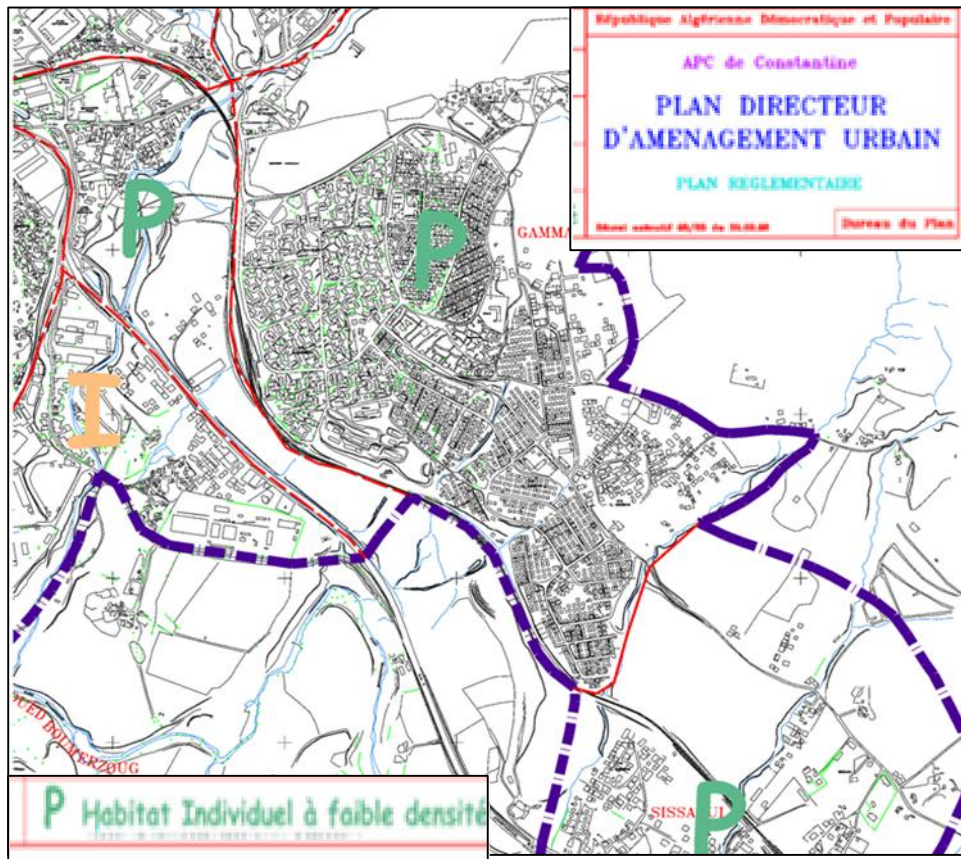
Source terrain 2013

Cas de deux constructions édifiées à la place des chalets démolis avec une extension horizontale (emprise au sol C.E.S 100% -et extension verticale C.O.S et prospect non respecté à l'égard du chalet situé entre eux en position de mitoyenneté.



e) volet législatif

Carte 17 : extrait du PDAU ACL de Constantine (plan réglementaire)



Source DUAC

La cité de transit fait partie intégrante du plan directeur d'aménagement urbain classée comme zone à vocation habitat individuel à faible densité. Cependant la cité de transit des chalets el gammas n'a jamais fait objet d'un plan d'occupation aux sols qui permet de définir les droits de construire.

## f) évolution et structure de la population

### 1) Evolution

D'une simple cité où se regroupaient 10950 d'habitants en date de sa création vers la fin des années 80 et avec 2190 ménages cette zone a dépassé les 4 000 habitants en 2008 pour atteindre 18 651 habitants en 1998.

Avec un taux d'accroissement annuel exceptionnel de 20,38 % entre 1998 et 2008, la population a été multipliée par 2 en l'espace de 10 ans, dépassant largement la capacité d'accueil et potentiel du site.

Cette croissance fulgurante lui permet d'accéder au rang d'agglomération suburbaine alors que son élection est en totale contradiction avec les orientations du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.

Bien que ce statut fût largement controversé, d'autres opérations aux côtés des recasements furent surgis : bidonvilles coté stade, bidonvilles terrain Benmahmoud, cité Enacr, terrain Lafgoune, qui ont fait l'objet d'une éradication au début de l'année précédente 2012 et dont la majorité de leur population était issue des chalets : l'éclatement des familles et le manque de logements étant la principale cause.

Les marges ainsi produites se caractérisaient par une sous-intégration physique et fonctionnelle, un lieu urbanisé sans plan d'aménagement global, en porte-à-faux par rapport aux normes d'urbanisme, se développant dans le désordre le plus complet au rythme et selon l'intensité des pressions exercées par les différents acteurs opérant dans la ville (Élus locaux, responsables de la wilaya, habitants...).

L'évolution de la population de ce quartier met en évidence la densification importante de cette zone périphérique à densité faible. En effet, on note une densité 13% d'augmentation De la population entre 2008 et 2011 (de 16 451 à 18 651) et une densité plus forte, pour la même période de 177 à 201 habitants à l'hectare.

Dans le même temps cette zone périphérique ayant subi une modification très importance avec les extensions horizontales et verticales ne permettant pas une appréciation nette de l'accroissement de la densité mais a vu sa superficie occupée doubler.

Au niveau de l'habitat deux phénomènes caractérisent l'évolution spatiale et marquent le paysage urbain entre l'état initial et l'état actuel :

- L'éclatement familial faisant passer le ménage moyen de 6 personnes à 10

- L'augmentation de l'occupation moyenne de la parcelle 1 ménage à 5 ménages avec différence importante dans chaque tranche.

Le nombre de ménages augmente, mais leur taille diminue. Les politiques de relogement sont donc difficiles à mettre place.

Le taux d'occupation par logement moyen a subi le même sort :

De 7 hab. /logt en 2008 à 9 hab. /logt en 2011, alors que la norme national étant de 5 hab par logement.

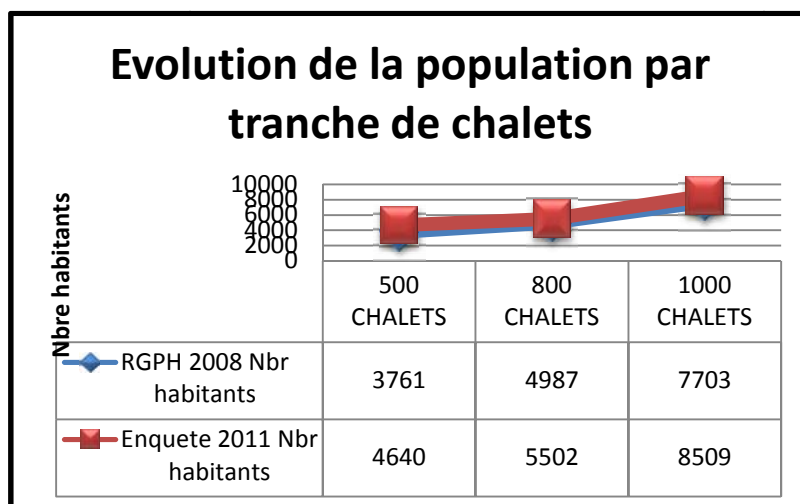
Ce qui permet d'établir pour chaque zone homogène ou tranche, la capacité d'accueil et le rythme de densification.

Ces moyennes recouvrent des situations variées mais traduisent un état de surpeuplement généralisé.

**Tableau11: Evolution de la population de la cité de transit**

Année	Habitants	500 CHALETS	800 CHALETS	1000 CHALETS	TOTAL
RGPH 2008	<b>Nbr habitants</b>	<b>3761</b>	<b>4987</b>	<b>7703</b>	<b>16451</b>
Enquête 2011	<b>Nbr habitants</b>	<b>4640</b>	<b>5502</b>	<b>8509</b>	<b>18651</b>

**Graphe 9 : évolution de la population par tranche de chalets**



Graphe 10 : évolution de la population des chalets

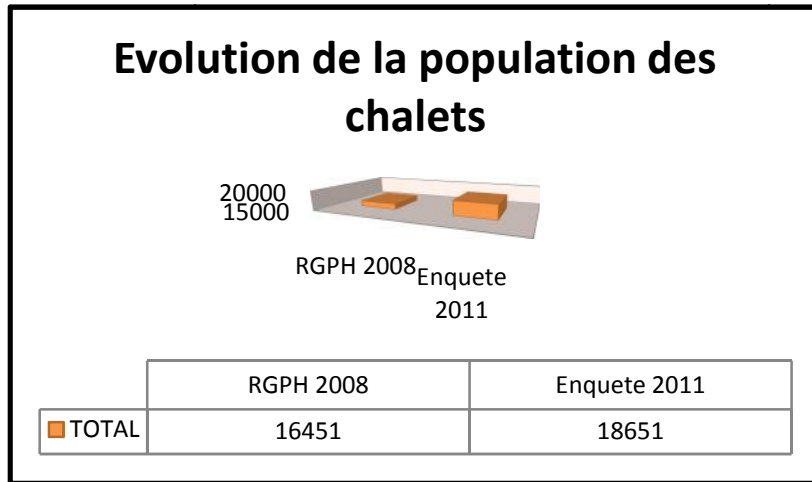
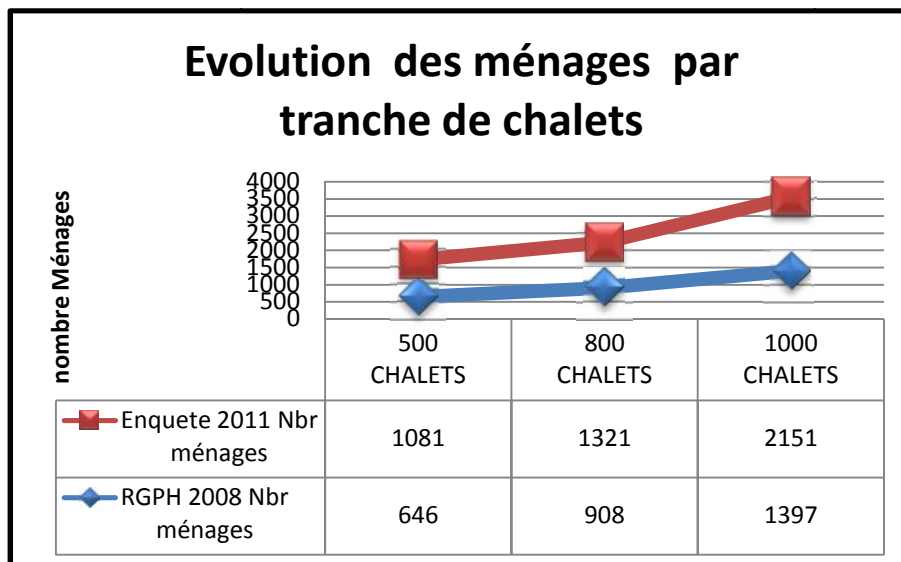


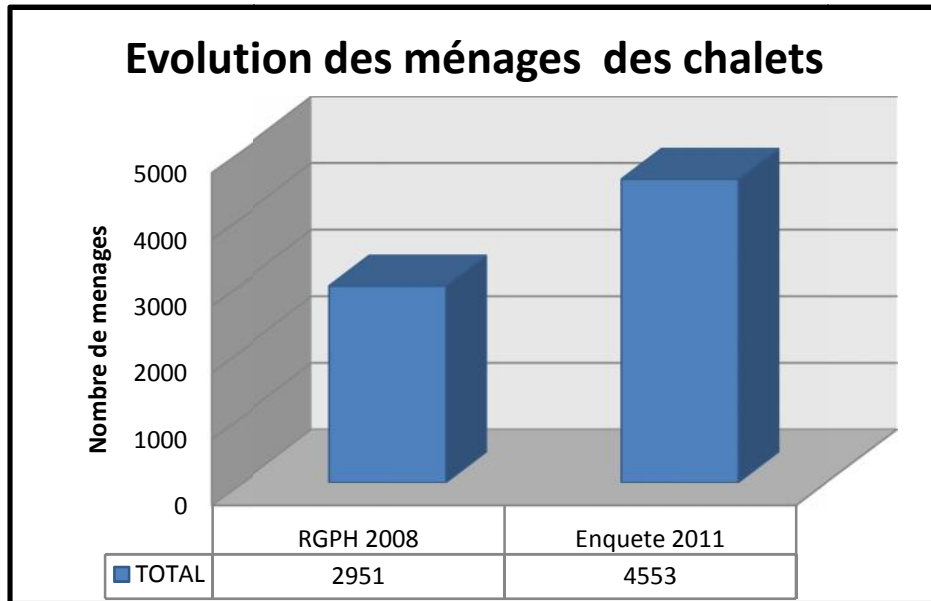
Tableau 12: Evolution des ménages

Année	Ménages	500 CHALETS	800 CHALETS	1000 CHALETS	TOTAL
RGPH 2008	<b>Nbr ménages</b>	<b>646</b>	<b>908</b>	<b>1397</b>	<b>2951</b>
Enquête 2011	<b>Nbr ménages</b>	<b>1081</b>	<b>1321</b>	<b>2151</b>	<b>4553</b>

Graphe 11: évolution des ménages par tranche de chalets



Graphe 12: évolution des ménages des chalets



## 2) Structure de la population

Il ressort de la population selon enquête menée par le bureau d'études SAU en 2011 dans le cadre de la cession des biens des chalets que la tranche d'âge (18-59 ans) qui représente la population en âge de travailler mais en chômage est la plus élevée (40%) de la population totale, cette tranche d'âge nécessite la prise en charge en matière d'offre en emploi.

La tranche d'âge représentant la population en âge de scolarisation (6-17 ans) dans les différents cycles de l'enseignement fondamental représente 23.32 % de la population totale, ce pourcentage reste assez faible par rapport au norme nationales et les progrès accomplis en matière de scolarisation, cela est due au manque d'information d'éducation et la prise de conscience par la population particulièrement la population féminine qui reste privée de l'éducation et l'enseignement par les responsables mais aussi de par les traditions et le mœurs dans ce quartier ainsi une meilleure sensibilisation des habitants par rapport à ce phénomène est très recommandée .

Le taux de population jeune est relativement important, cela nécessite la prise en charge de cette dernière par la création des équipements et infrastructures nécessaires (lieux de loisirs, équipement sportifs).

Tableau 13: Répartition de la population par tranche d'âge

Répartition de la population							
AGE	moins de 5 ans	entre 6 et 14 ans	entre 15 et 17 ans	population active entre 18 et 59 ans		population non active + de 60 ans	TOTAL
				population occupée	population en chômage		
Nbre	3279	3672	677	2354	7460	1209	18651
%	17,58	19,69	3,63	12,62	40	6,48	100

Graphe 13 : Répartition de la population par tranche d'âge

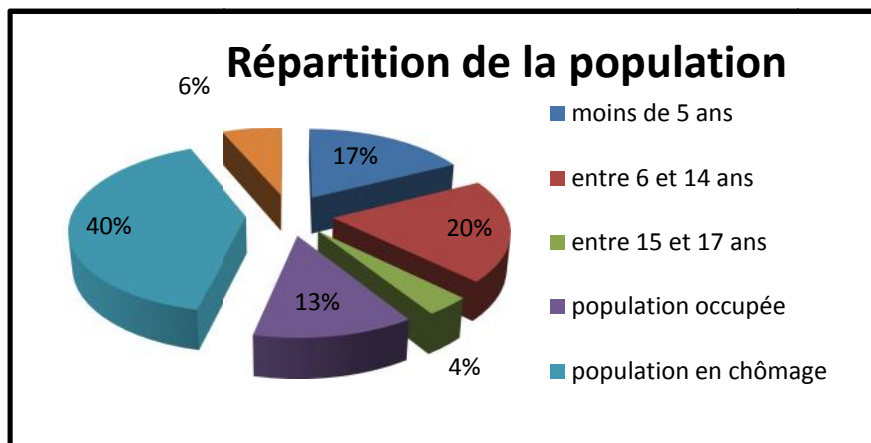


Tableau 14: Taille moyenne de la famille par tranche des chalets

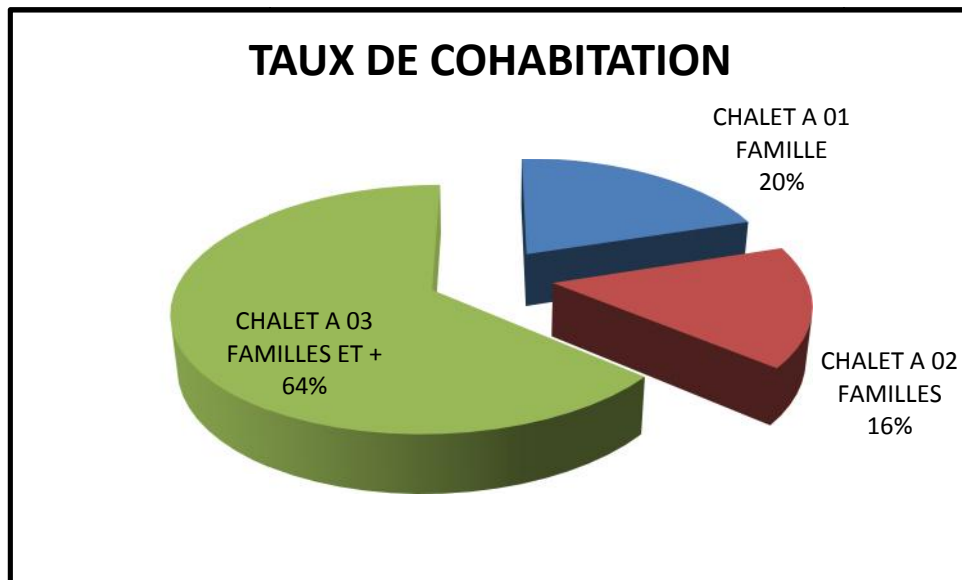
TAILLE MOYENNE DES FAMILLES					
Tranche	Type de logement	Nombre de logement	Nombre d'habitants	Nombre de familles	Taille moyenne des familles
500 chalets	Individuel	498	4640	1081	4,29
800 chalets	Individuel	694	5502	1321	4,17
1000 chalets	Individuel	998	8509	2151	3,96
<b>Total</b>		<b>2190</b>	<b>18651</b>	<b>4553</b>	<b>4,10</b>

La taille d'un ménage est définie par le nombre de personne composant une seule famille, selon l'enquête sociologique la taille moyenne des ménages résident dans la cité de transit (chalets) est égale à 4,10. Cette norme demeure théorique. Mais réellement on dénombre un taux de 63,89 % de cohabitation sur la même parcelle de chalet

Tableau 15: taux de cohabitation

TAUX DE COHABITATION							
CHALETS	FAMILLES	CHALET A 01 FAMILLE	%	CHALET A 02 FAMILLES	%	CHALET A 03 FAMILLES ET +	%
500	1081	186	17,21	141	13,04	754	69,75
800	1321	371	28,08	233	17,64	717	54,28
1000	2151	356	16,55	357	16,6	1438	66,85
<b>TOTAL</b>	<b>4553</b>	<b>913</b>	<b>20,05</b>	<b>731</b>	<b>16,06</b>	<b>2909</b>	<b>63,89</b>

Graphe 14 : taux de cohabitation





**g) le logement (chalet) évolution et typologie**

1) Evolution

Le nombre de population qu'abritent les chalets enregistré selon l'enquête est **18651** habitants avec 2190 logements existants dont :

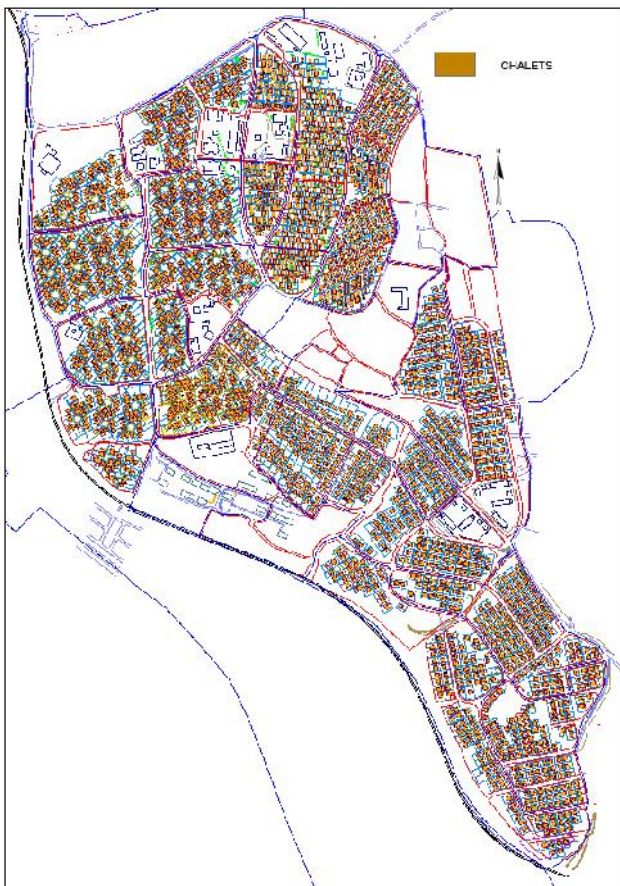
**685** chalets à l'état initial

**1439** chalets avec extension en dur et ou légère (Eternit)

**66** chalets démolis et reconstruis

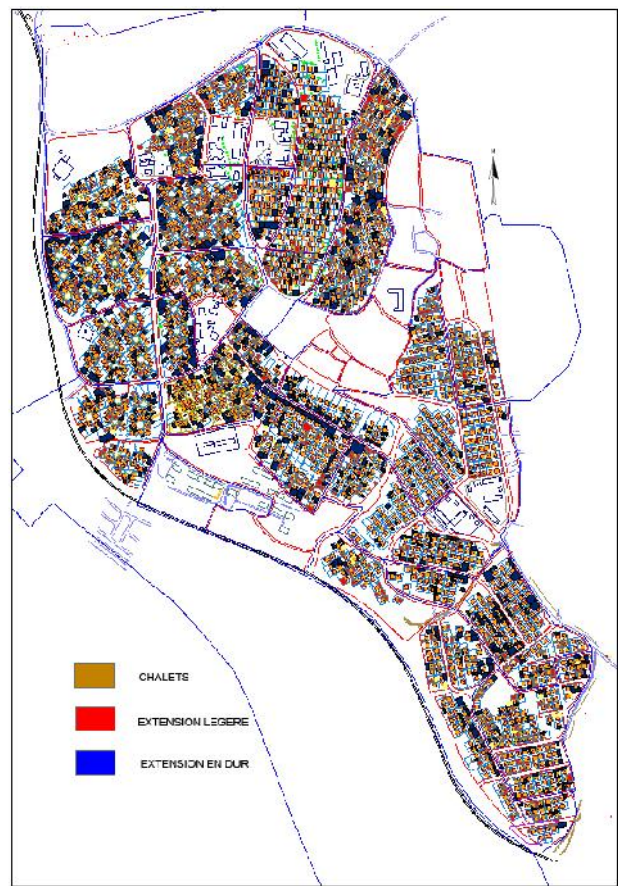
En 1990

Carte 18 : état cité de transit en 1990



En 2013

Carte 19 : état cité de transit en 2013



Les deux cartes montrent l'évolution (extensions en dur et légère) des trois tranches des chalets depuis leur création à nos jours.



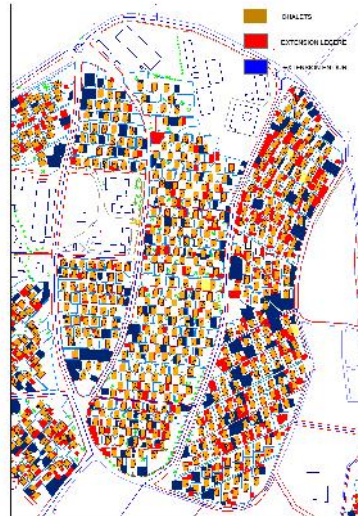
Carte 20 : état des 500 chalets en 1990

En 1990



Carte 21 : état des 500 chalets en 2013

En 2013



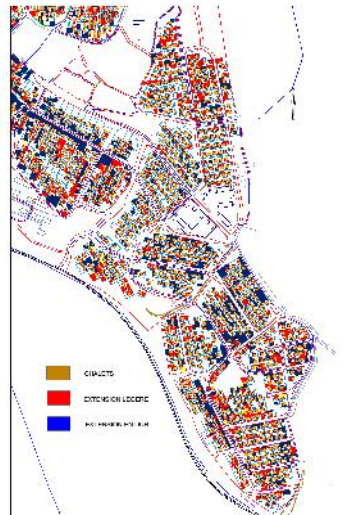
Carte 22 : état des 800 chalets en 1990

En 1990



Carte 23 : état des 800 chalets en 2013

En 2013



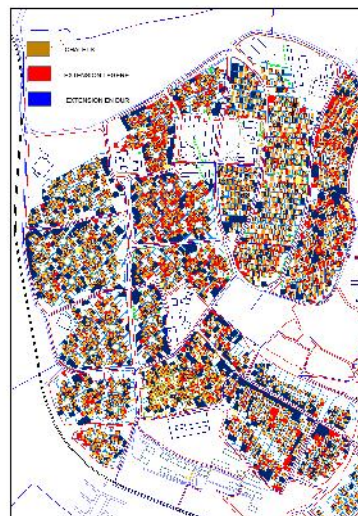
Carte 24 : état des 1000 chalets en 1990

En 1990



Carte 25 : état des 1000 chalets en 2013

En 2013



2) Typologie et Etat des logements (chalets)

L'état actuel des chalets reflète plusieurs types d'occupation:

- Chalet à l'état initial (voir photo 22+23)
- Chalet avec extension en dur (voir photo 24+25)
- Chalet avec extension avec des matériaux légers (voir photo 26)
- Chalets démolis et reconstruits (voir photo 27)

Photo 22 et 23 : chalet à l'état initial

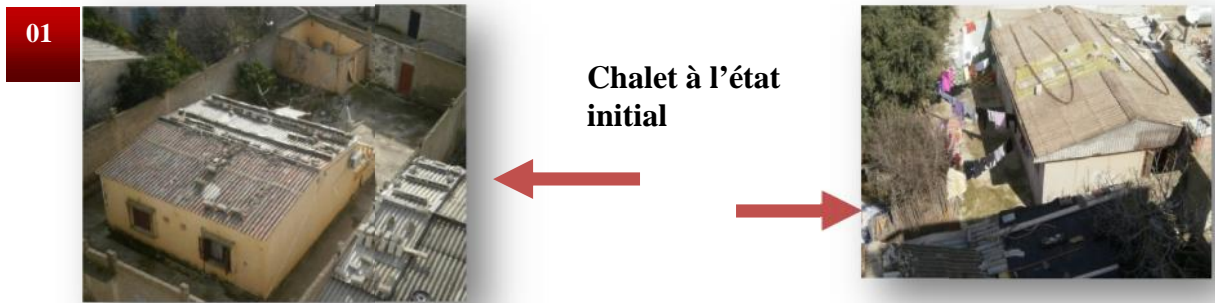


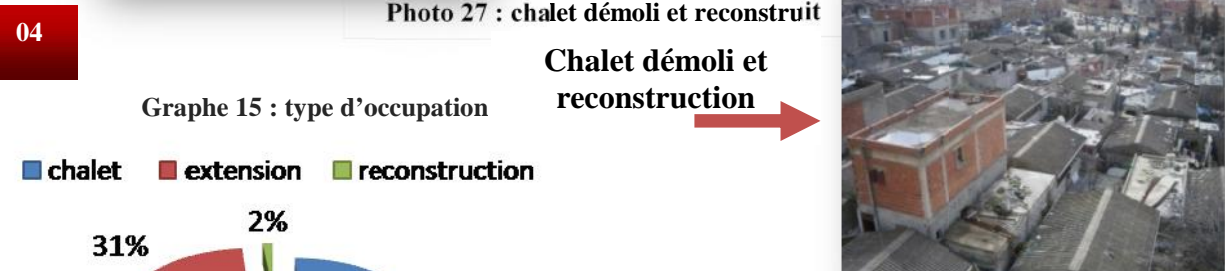
Photo 24 et 25 : chalet avec extension en dur



Photo 26 : chalet avec extension légère



Photo 27 : chalet démolit et reconstruit



Graphe 15 : type d'occupation

■ chalet ■ extension ■ reconstruction

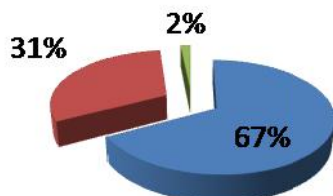
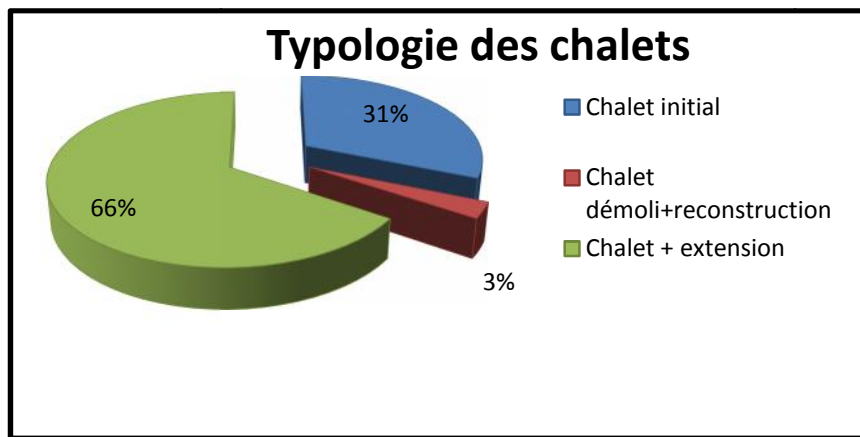


Tableau 16 : Typologie des chalets

TYPOLOGIE DES CHALETS					
Désignation	500 CHALETs	800 CHALETs	1000 CHALETs	TOTAL	%
Chalet initial	138	286	261	685	31
Chalet démoli+reconstruction	33	15	18	66	3
Chalet + extension	327	393	719	1439	66
<b>Total</b>	<b>498</b>	<b>694</b>	<b>998</b>	<b>2190</b>	<b>100</b>

Graphe 16 : Typologie des chalets



### 3) Statut des occupants des chalets

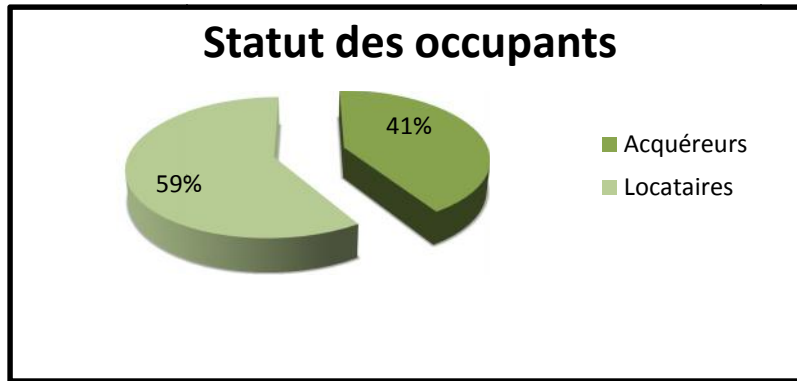
Les occupants des chalets à titre de locataires chez l'O.P.G.I sont au nombre de 1290 soit 59 %.Ceux ayant acheté à titre d'acquéreurs se résument en 900 acquéreurs soit 41 %.ce qui montre que la population qui réside au niveau des chalets veut se fixer sur les lieux.

Tableau 17: Statut des occupants des chalets

STATUT DES OCCUPANTS					
Désignation	500 CHALETs	800 CHALETs	1000 CHALETs	TOTAL	%
Acquéreurs	313	10	577	900	41
Locataires	185	684	421	1290	59
<b>Total</b>	<b>498</b>	<b>694</b>	<b>998</b>	<b>2190</b>	<b>100</b>

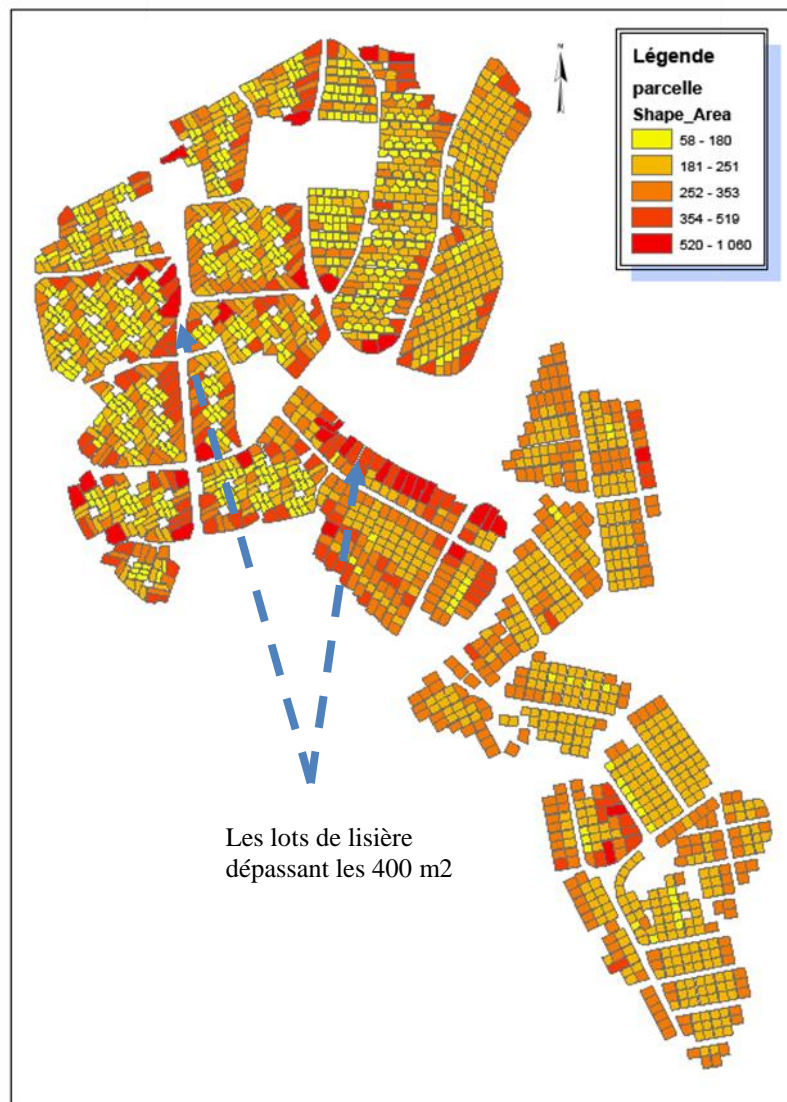


Graphe 17 : Statut des occupants des chalets



4) Surface parcelles

Carte 26 : répartition des surfaces des parcelles par catégorie

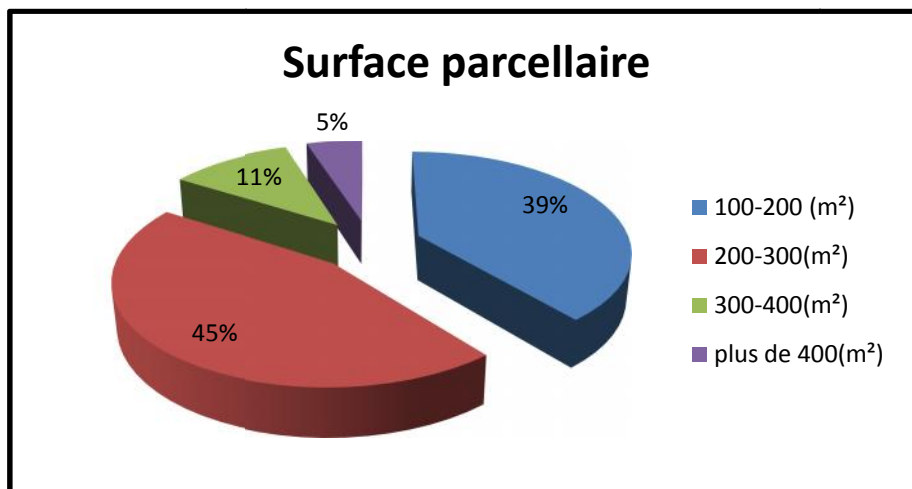


Source auteur

Tableau18 : répartition des surfaces des parcelles par catégorie

Surface des parcelles entre					
Catégorie	100-200 (m <sup>2</sup> )	200-300(m <sup>2</sup> )	300-400(m <sup>2</sup> )	plus de 400(m <sup>2</sup> )	Total
Nombre	854	986	241	110	2190
%	39	45	11	5	100

Graphe 18: répartition des surfaces des parcelles par catégorie



Cette répartition des surfaces en matière d'emprise au sol varie respectivement d'une tranche à l'autre justifiée par leur implantation différente dans le temps d'une part leur organisation spatiale d'autre part mis à part les surfaces excédant les 400 m<sup>2</sup> dont la majorité localisées sur la lisière des îlots se sont accaparés des poches vides pour les intégrer à leur parcelles initialement équivalentes aux autres du point de métrique et ce pour atteindre les 1000 m<sup>2</sup> et plus. Les autres parcelles demeurent coincées d'où il n'y a pas possibilité de s'étendre.

5) Niveau des constructions (hauteur)

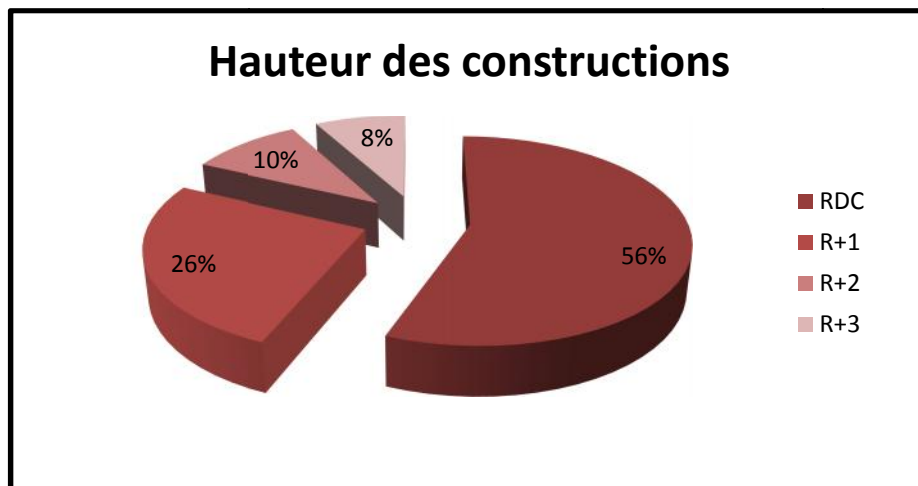
De par leur structure qui ne permet pas une extension verticale les chalets demeurent organisés en Rez de chaussée (RDC) mais les extensions en dur aux alentours y afférents ainsi que les constructions réalisées à la place des chalets démolis varient entre le rez de chaussée (RDC) et trois niveaux (R+3).

Mais le niveau en rez de chaussée (RDC) demeure un facteur dominant avec un taux de 56,00%.

Tableau 19 : répartition des constructions en hauteur

Hauteur des constructions					
Catégorie	RDC	R+1	R+2	R+3	Total
Nombre	1226	569	219	175	2190
%	56	26	10	8	100

Graphe 19 : répartition des constructions en hauteur



Rappelons que le plan initial a été conçu à abriter les chalets qui s’organisent en Rez De Chaussée ayant prévu des passages piétons depuis lesquels il ya possibilité d’accès à ces derniers.

Le parcellaire tel qu’il est à l’intérieur duquel sera prévu une construction avec une hauteur de 12 m et avec un passage piéton de 1.40m aboutira au non respect du prospect(hauteur inférieur ou égal à Longueur) et non respect du coefficient d’emprise au sol (CES) et coefficient d’occupation au sol (COS).

Ce qui engendre un manque d’ensoleillement (maison dans laquelle règne l’humidité source de maladie)

## 6) Matériaux de construction

Le problème des chalets existe réside dans les matériaux utilisés lors de leur réalisation en amiante ciment. Plusieurs personnes sont mortes d'une maladie provoquée par une exposition à l'amiante (mésothéliomes et cancers pulmonaires).

A lui seul, l'amiante tue 2 fois plus que l'ensemble des accidents du travail toutes causes confondues.

En effet, les problèmes évoqués sont communs à tous les occupants des chalets éparpillés sur le territoire de la wilaya de Constantine.

En premier lieu, le problème de l'amiante qui touche à leur santé, ensuite l'état de délabrement avancé de leurs habitations qui ont été construites en 1990 et conçues pour une durée de vie maximale de 05ans.

L'on peut constater de visu des couches d'amiante bien apparentes et dont les poussières envahissent les chambres.

### Les risques pour la santé :

Les matériaux qui contiennent de l'amiante se dégradent en vieillissant. Des fibres d'amiante se libèrent. Sous l'effet de chocs, de vibrations, de frottements, d'usinage ou de mouvement d'air, se crée des poussières d'amiante qui peuvent pénétrer dans les voies respiratoires.

Il a été scientifiquement démontré que l'amiante est cancérigène.

### L'inhalation prolongée de fibres d'amiante provoque :

#### ***Des maladies avec atteintes non tumorales :***

- l'asbestose ou fibrose interstitielle diffuse (c'est une maladie professionnelle résultant d'une exposition massive à l'amiante)
- les pleurésies bénignes asbestosiques
- les plaques pleurales provoquées par la pénétration de l'amiante dans la plèvre pariétale

#### ***des maladies avec atteintes tumorales :***

- le mésothéliome qui est un cancer du revêtement de la cavité pleurale entourant les poumons.

Depuis une cinquantaine d'années, sa prévalence ne cesse d'augmenter dans les pays industrialisés. L'amiante a été reconnue responsable de ce cancer à partir de 1960 quand on a découvert une population de mineurs d'Afrique du Sud atteints par cette pathologie.

- le cancer broncho-pulmonaire qui est un cancer du revêtement des cavités pulmonaires
- autres cancers plus rares<sup>6</sup>

Pour les chalets préfabriqués l'amiante réside au niveau de :

---

<sup>6</sup> Source la direction de la santé (DDS)

- Les murs extérieurs et les cloisons sont réalisés à base de panneaux sandwich et de la laine de verre.
- La totalité des toitures des chalets sont en tertiaire ainsi que la laine de verre

**Photo 28;29;30; 31;32;33;34 matériaux utilisés dans la fabrication des chalets**

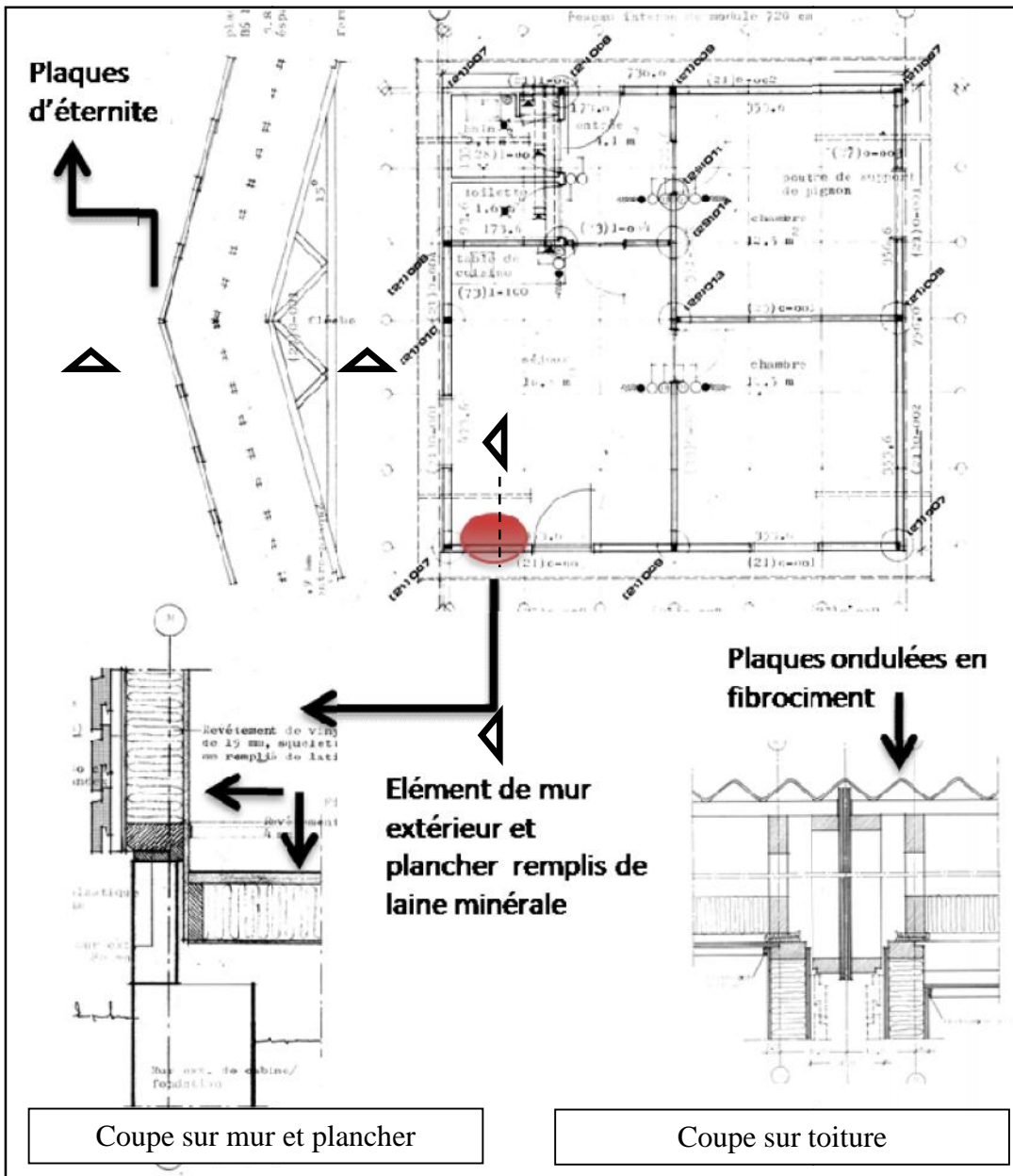


Source terrain 2013



Pour les chalets préfabriqués l'amiante réside au niveau de :  
Toiture, mur extérieur et plancher

Extrait de : DOSSIER POUR L'ALGERIE 2800 à 29899 (archives SAU)



**h) équipements et activités**

Carte 27 : carte localisation équipements

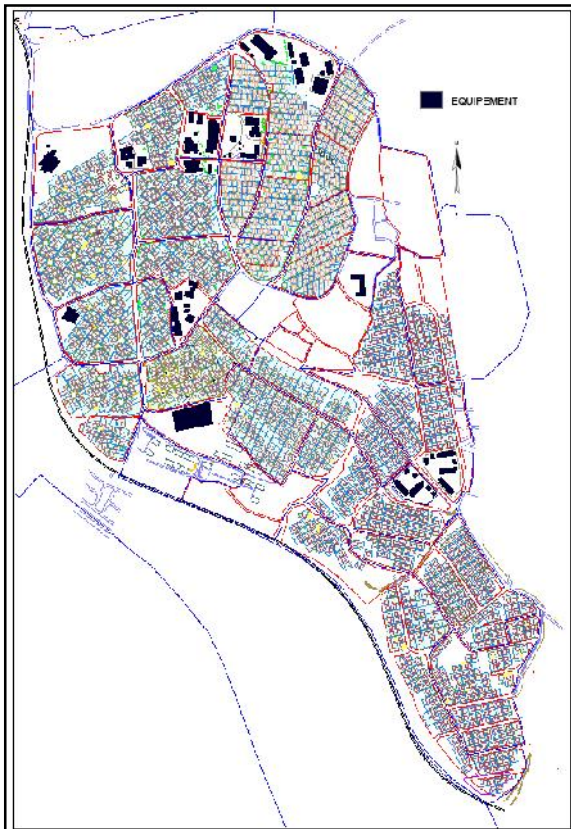


Tableau 20 : équipements nombre et surfaces

<i>EQUIPEMENTS</i>	<i>Nombres</i>	<i>Surfaces (m2)</i>
<b><u>EQUIPEMENTS D'ÉDUCATION</u></b>		
(06 écoles + 02 CEM + 01 Technicum)	01	5924.00
01- C.E.M BOUMAAZA MOHAMED	01	1738.00
02- C.E.M el gammas 2	01	3885.00
03- Ecole Assad Ibn Fourrath	01	7251.00
04- Ecole Babouri Atika	01	5470.00
05- Ecole des trois freres malki	01	6910.00
06- Ecole El Aifa Mhdjoub	01	6000.00
07- Ecole Bouguetaya Mohamed	01	7000.00
08- Ecole Bouhbel Salah		
09- Technicum el gammas		
<b><u>EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS</u></b>		
09- Garde Communal	01	2778.79
10- Poste	01	141.00
11- C.N.L	01	189.00
12- O.P.G.I	01	178.00
<b><u>EQUIPEMENTS SANITAIRES</u></b>		
13- Polyclinique	01	906.00
<b><u>EQUIPEMENTS CULTUELS</u></b>		
(02 mosquées)		
14- Mosquée Mouâd Bendjabal	01	980.00
15- Mosquée Houssein Benali	01	750.00

En comparaison avec les ratios selon la grille des équipements usuelle comme base de programmation et planification selon le ministère de l'habitat :

Pour une population de l'ordre de **18 651** habitants seront nécessaires :

Tableau 21 : équipements selon grille des équipements usuelle

Désignation	Surface (m <sup>2</sup> )	Observation
Centre de santé	800	Présence d'une polyclinique
Jardin d'enfants	1600	<b>Manque</b>
Terrain de foot (+ piste)	7800	Limitrophe
Salle polyvalente	750	<b>Manque</b>
Maison de jeunes	1038	<b>Manque</b>
Centre culturel	1400	<b>Manque</b>
Commerces complémentaires	2250	Partiellement existants
Marché ou centre commercial	1000	Existant demeure insuffisant
Hôtel de postes	700	Existant

L'état existant montre que la population jeune est dépourvue et marginalisée de tout équipement relatif à cette catégorie de population. La conjugaison des insuffisances constatées dans les domaines de l'emploi et de l'accès aux services urbains de base et la montée de la violence, des symptômes de déstructuration du tissu social et de l'exclusion socio-économique et culturelle aggrave la pauvreté urbaine.

Cette pauvreté est particulièrement ressentie par les populations des zones périurbaines et les groupes vulnérables tel est le cas de la cité « El Gammas ».

En parallèle des équipements les Commerce de 1ere nécessité trouvent leur place :

Il existe deux équipements à usage commercial:

- Ex Souk El Fellah mais non fonctionnel
- Marché couvert

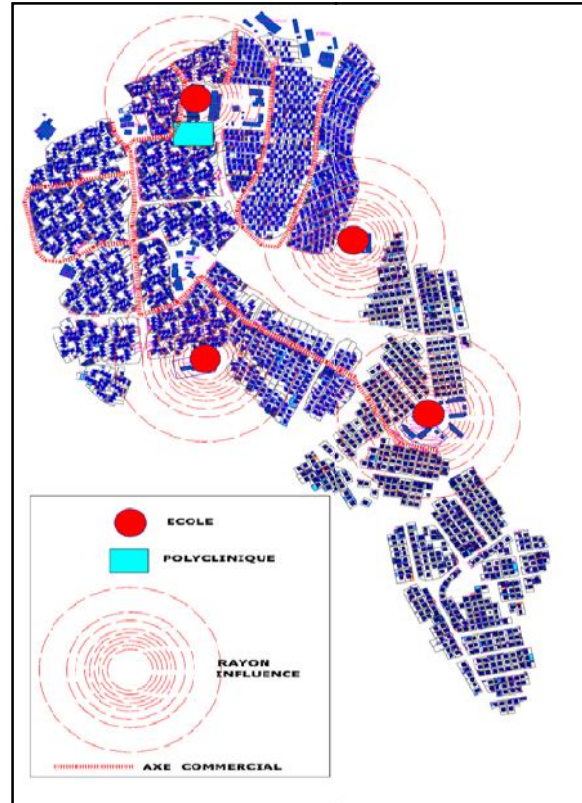
Les commerces de 1ÈRE nécessité :

- Alimentation générale, boulangerie, marchand de légume ....

Autres équipements :

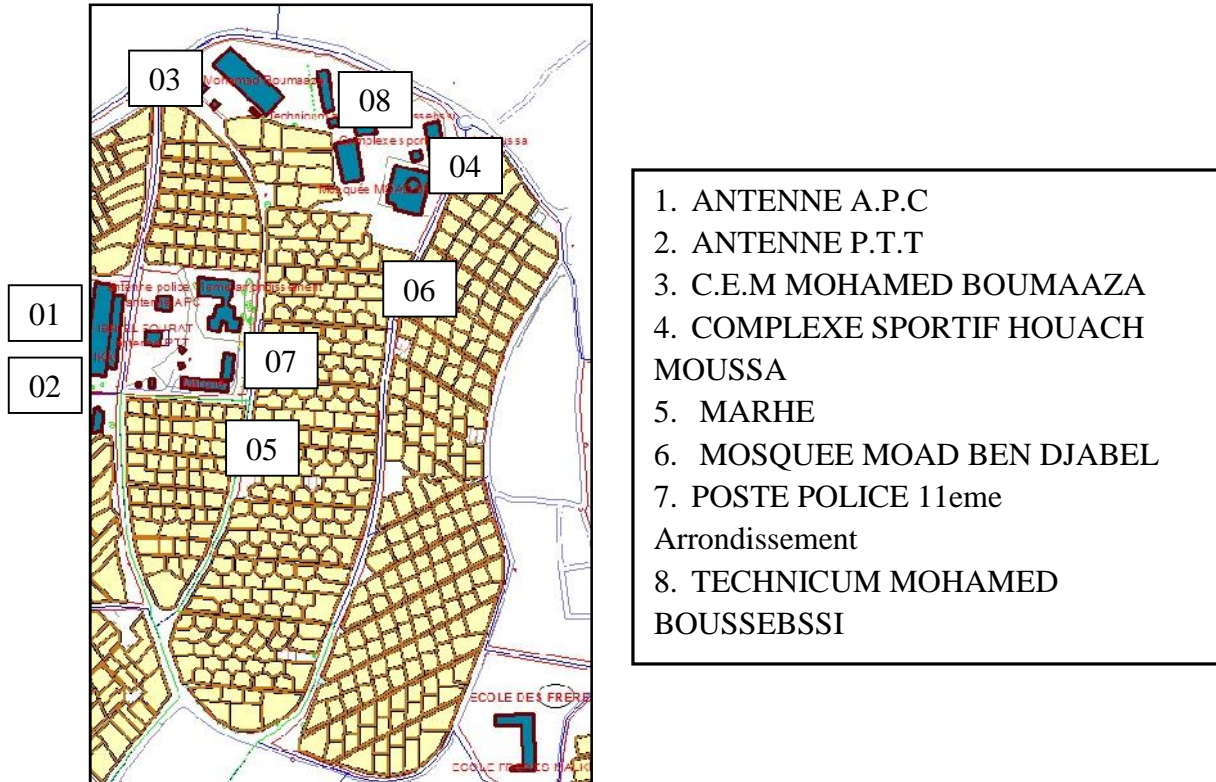
- Taxiphones, café, douche, pâtisserie ...

Les commerces de 1<sup>ère</sup> nécessité sont localisés selon un axe de commerce central faisant partie intégrante des parcelles en lisière ayant subi des extensions en dur ou légères ou dont les chalets démolis et occupant le rez de chaussée des nouvelles constructions édifiées illicitement. Ces commerces dont la plupart de leurs propriétaires ne disposent pas de registre de commerce. Cette cité de transit initialement a été sommairement dotée de quelques activités et équipements de proximité. Au niveau des deux secteurs sociaux, on note une insuffisance des équipements éducatifs et de santé consécutive. Les réponses du secteur privé sont très souvent hors de la portée des populations défavorisées. On note la présence d'un seul et unique cabinet de médecin généraliste docteur « Zouad » ayant affecté son chalet à une fonction de salle de consultation en parallèle d'une nouvelle construction en dur sur la même parcelle en cours de construction.





Carte 28 : localisation des équipements des 500 chalets



Photos: 35; 36; 37 38; 39; 40; 41; 42



ANTENNE A.P.C -



ANTENNE P.T.T -



C.E.M MOHAMED BOUMAAZA



COMPLEXE SPORTIF HOUACH MOUSSA – MARHE-



MOSQUEE MOAD BEN DJABEL



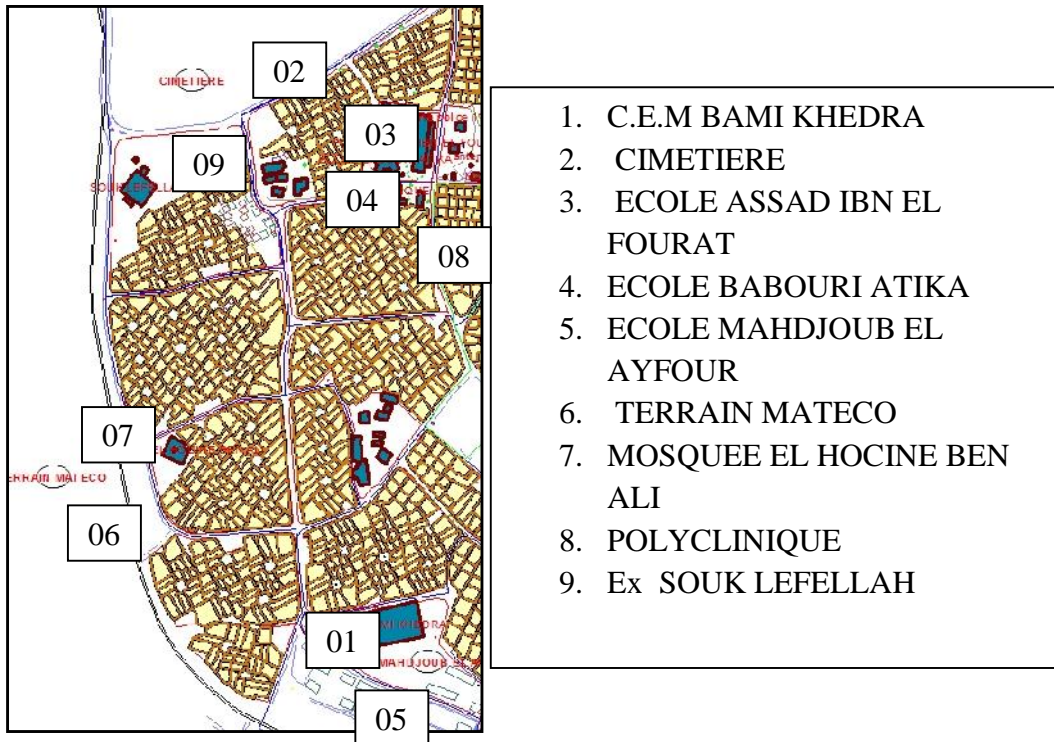
POSTE POLICE 11eme Arrondissement-



TECHNICUM MOHAMED BOUSSEBSSI

Source terrain 2013

Carte 29 : localisation des équipements des 1000 chalets



Photos : 43 ; 44 ; 45 ; 46 ; 47 ; 48 ; 49 ; 50 ; 51



C.E.M BAMI KHEDRA



CIMETIERE



ECOLE ASSAD IBN EL FOURAT



ECOLE BABOURI ATIKA



ECOLE MAHDJOUR EL AYFOUR



TERRAIN MATECO



MOSQUEE EL HOCINE BEN ALI



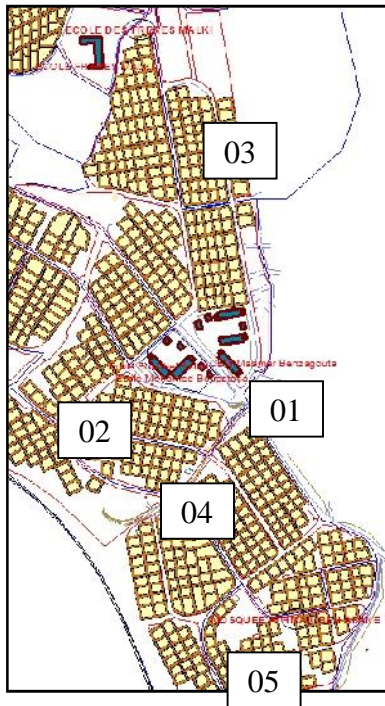
POLYCLINIQUE



SOUK LEFELLAH

Source terrain 2013

Carte 30 : localisation des équipements des 800 chalets



1. C.E.M MAAMAR BEN ZAGOUTA
2. ECOLE BOUHBEL SALAH
3. ECOLE DES FRERES MALKI
4. ECOLE MOHAMED BOUGUETAYA
5. MOSQUEE ATHMAN BEN AFANE

Photos : 52 ; 53; 54 ; 55 ; 56



C.E.M MAAMAR BEN ZAGOUTA    ECOLE BOUHBEL SALAH    ECOLE DES FRERES MALKI



ECOLE MOHAMED BOUGUETAYA    MOSQUEE ATHMAN BEN AFANE

Source terrain 2013



### Un cadre de vie de qualité médiocre engendré par ces commerces qui surgissent comme des champignons :

Photo 57 : commerces informels

Depuis le début de la crise économique, les activités du secteur informel ont envahi les trottoirs des zones d'habitat populaire. Ainsi, les travaux de modifications de la partie des logements donnant sur la rue permettent d'aménager soit une boutique, soit un salon de coiffure, soit un atelier de couture<sup>7</sup>. Les kiosques provisoirement aménagés devant les habitations abritent tantôt le commerce des fruits et légumes, tantôt celui des beignets, tantôt celui de la location des téléphones portables, tantôt celui de la petite restauration.



Toutes ces constructions et leurs activités affectent l'harmonie des espaces et créent la pollution visuelle.

Aussi la pollution sonore issue du bruit des hauts parleurs des restaurants et « maquis » populaires et des lieux de culte qui ne cessent de coloniser les salles de jeux et les vidéos - clubs achèvent le tableau de la médiocrité du cadre de vie.

Face à cette dégradation du cadre de vie, les autorités ont initié quelques actions salvatrices. Le registre de commerce et l'autorisation d'activité sera exigé même pour les marchands ambulants.

Le secteur informel est devenu depuis les dernières années, le principal pourvoyeur d'emplois urbains malgré sa faible productivité.

La plupart des problèmes environnementaux trouvent leur origine dans la taille et la structure démographique des ménages et des unités d'habitation, dans leurs activités et modèles de consommation ainsi que dans le type d'infrastructures et d'équipements des ménages et des quartiers. Dans ces conditions, l'atteinte des résultats escomptés passe nécessairement par :

- une nouvelle planification urbaine et une **gestion** soucieuses de la **protection du cadre de vie** et la promotion d'outils de contrôle communautaire du développement et de l'utilisation de l'espace urbain ;
- la promotion d'outils de concertation dans la **gestion des espaces périurbains**

---

<sup>7</sup> « Problématique de l'urbanisation et les défis de la gestion municipale en Afrique occidentale et centrale » Dr. ATTAHI Koffi- 2001-



Aujourd'hui avec les agendas 21 locaux, les plans d'actions environnementales et autres stratégies de développement durable mettant l'accent sur la nécessité de préserver les ressources vitales pour l'avenir, les autorités et collectivités locales peuvent disposer d'instruments leur permettant d'assumer leurs responsabilités. Malheureusement, très peu d'entre eux sont soucieux et se préoccupent des problèmes de l'*interland* de leur ville et participent effectivement à la mise en œuvre d'outils de **gestion concertée** dans cet espace. L'émergence de nouveaux outils de planification et de programmation de développement local qui s'avèrent nécessaires à savoir :

- Les plans locaux d'actions environnementales ou agendas 21 locaux développés à la suite de la Conférence de Rio sur l'Environnement, 1992 (Sustainable Cities Programme et PLAE du Programme de **Gestion Urbaine**);
- Les plans d'actions de lutte contre la pauvreté lancés à la suite du Sommet Mondial sur la Pauvreté de Copenhague, 1995 (PGU);
- Les plans locaux de lutte contre l'insécurité urbaine (Safer Cities Programme, HABITAT, 1998).

Comme le dicte le théorème des deux « **P** » :

**P**roduction et **P**rotection (gestion) sont indissociables

Sans la gestion (protection) et avec une production → on aboutit à une dégradation  
Sans la production et avec une gestion → on aboutit à une faillite

**i) infrastructures**

1) Voirie

Des entraves à l'accessibilité se font constatées : La voirie est inadéquate à l'intérieur de la cité de transit hormis l'extérieur qui dispose d'un réseau plus fourni et moins dégradé. En effet le réseau global de voirie comporte soit 32,67% sont bitumées. Néanmoins la répartition des voies bitumées et non bitumées fait apparaître de fortes disparités. Le reste ou le bitumage est très en retard. Ces voies en terre poussiéreuses en saison sèche deviennent boueuses à chaque pluie.

La présence fréquente de « dos d'âne » obligeant les conducteurs à réduire leur vitesse et à observer la prudence dans cette zone d'habitat densifiée et l'épandage régulier des eaux usées de ménage sur la voie sont surtout des stratégies locales visant à réduire la montée de la poussière.

La mauvaise évacuation des eaux et l'entassement des ordures ménagères favorisés par l'accès difficile des camions aux ordures ménagères aggravent l'insalubrité et le développement des maladies d'origine hydrique en saison des pluies.

Aussi les entraves à l'accessibilité sont l'encombrement des voies et les difficultés de circulation. En effet, la prolifération des activités du secteur informel l'utilisation du domaine public ont abouti à une colonisation des trottoirs et des parties de voies par les activités commerciales. L'encombrement s'est surtout développé dans le voisinage du marchés et locaux de commerce longeant les grands axes.

Les embouteillages monstres bloquant l'entrée et la sortie de la cité EL GAMMAS fréquents aux heures de pointe. Les difficultés de circulation sont localement aggravées par l'indiscipline et les arrêts intempestifs des taxis et bus privés.

**Photo 58 : état de la voirie**



**Photo 59 : état de la voirie**



**Photo 60 : état de la voirie**



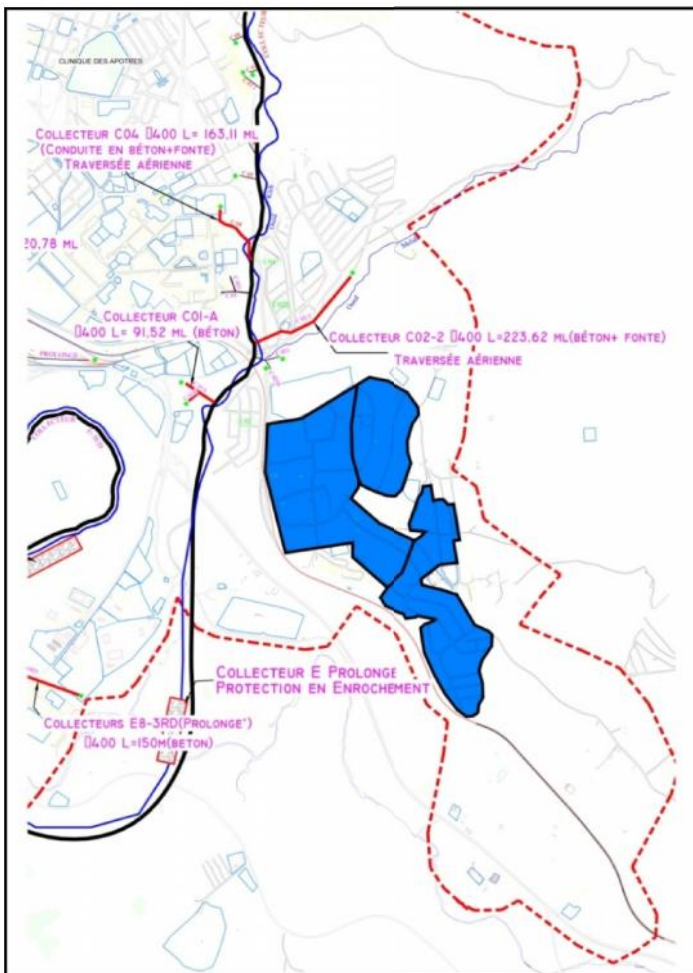
Source terrain 2013

2) Assainissement

L'insuffisance de l'assainissement de la cité D'EL GAMMAS se résume en la défaillance du drainage des eaux, des pluies.

La proportion de ménages raccordés au réseau public d'assainissement demeure satisfaisante. Malheureusement, en l'absence de maintenance systématique (réparation et curage) dû à la faiblesse des moyens matériels et financiers déployés, le réseau est obstrué : un envahissement et un encor soit par les ordures ménagères, du sable ou des gravats.

Carte 31 : carte réseau assainissement



Source (DHW) direction de l'hydraulique

Photo 61 : eaux non assainies



Photo 62 : eaux non assainies



Photo 63 : eaux non assainies



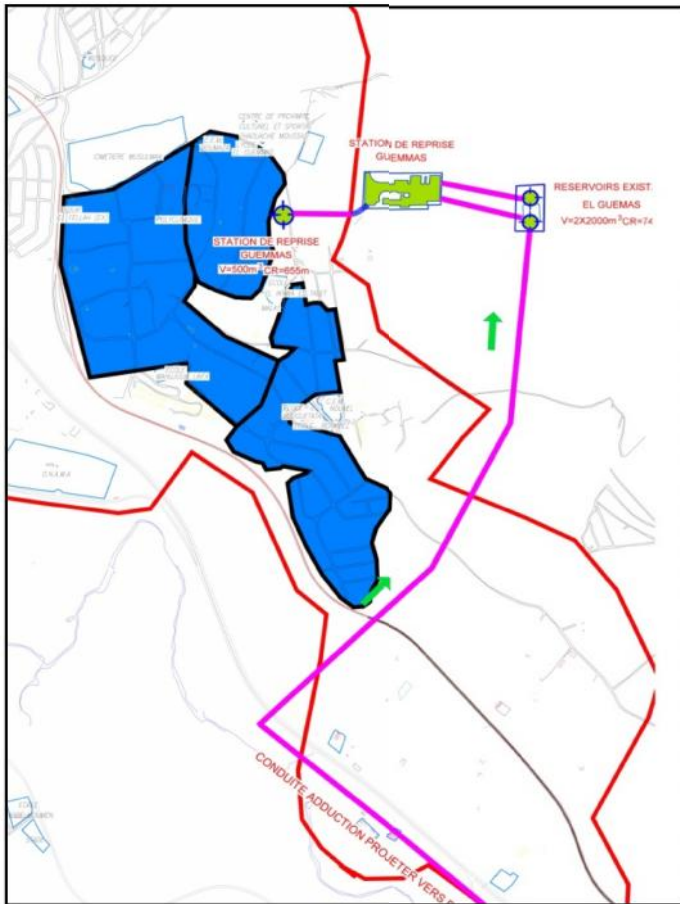
Photo 64 : eaux non assainies



Source terrain 2013

3) L'alimentation en eau potable (AEP) :

Carte 32 : carte réseau d'AEP



Source (DHW) direction de l'hydraulique

La cité de transit est alimentée en eau potable à partir du réservoir d'une capacité de 2x2000m<sup>3</sup>

Après l'accumulation des eaux, la distribution se fait gravitairement aux habitants dans des conduites de différents diamètres, le réseau est maillé avec des ramifications et l'état des réseaux est bon.

Ce réservoir est alimenté par une station de pompage dont une conduite d'adduction (gravitaire) de diamètre 150mm.

Le réseau d'A.E.P existant couvre la totalité du site d'intervention par un pourcentage de 100%.

#### 4) Eclairage public

Il est à noter que le quartier n'est pas desservi de manière égale par ce service. Seule les voies principales et quelques parties sont bien desservies.

Mais c'est surtout l'image du quartier qui est valorisée. En effet, l'éclairage public est un signe de citoyenneté et d'intégration urbaine.

Par ailleurs, si l'existence du service est bien appréciée par la population, ce qui pose problème c'est sa gestion et sa maintenance. Selon les déclarations des personnes interviewées, les services concernés ne prennent pas en charge la réparation des ampoules en panne.

La mise en place de l'éclairage public a fait naître chez la population l'envie d'avoir l'électricité chez soi et nombreux sont les ménages qui se sont branchés de manière illicite au réseau électrique au point de faire intégrer les poteaux électriques dans leur parcelle.

**Photo 65 : l'éclairage public**



#### 5) Déchets urbains

Le ramassage des ordures ménagères est un service qui fait défaut aux alentours.

Le problème des ordures ménagères reste l'un des grands problèmes soulevés par la population. En effet, malgré l'existence de bacs à ordures ménagères déposés dans les terrains vagues, le ramassage de ces ordures semble faire défaut.

Ainsi, aux alentours de ces bacs s'amassent de grandes quantités d'ordures ce qui ne manque pas de nuire à son paysage urbain.

L'existence des ordures aux alentours est perçue par la population comme un signe de désintéressement de la part des services concernés à leur égard. Désintéressement qui, pour eux, ne se transforme en une prise en considération que lors des campagnes électorales.

A l'intérieur, on relève le caractère relativement propre de la voie principale et des ruelles.

## V. Conclusion

Dans la cité de transit de Gammas, la sédentarité s'explique largement par le fait que la population de cette cité a trouvé dans ce mode d'habitat un certain équilibre du point de vue de son mode de vie : des relations de voisinage et de parenté y sont très intenses et tout départ serait pour ces habitants un appauvrissement.

Le principe sur lequel repose la cité de transit connaît donc une diffusion certaine, et l'on peut s'attendre à ce qu'il engendre des interventions de plus en plus complexes. Se produiront-elles à une vaste échelle ?

On a vu, avec les cités de transit, que les réalisations restaient limitées à quelques milliers de logements. Il faut également rappeler que ces réalisations étaient variées bien que leurs habitants ressortissent à des catégories sociales pauvres.

Cependant la population logée possède des phénomènes identiques : la recherche d'un logement indépendant sur les lieux de la dite cité de transit.

## CHAPITRE 02 : PRATIQUES SOCIO SPATIALES

### I. Introduction

La politique algérienne en matière d'urbanisation et par conséquent de **gestion urbaine** a souvent privilégié l'étalement urbain **consommateur de sol**. Cet étalement est la conséquence, surtout, d'une politique d'habitat qui a réduit le logement à sa seule dimension quantitative. Cette tendance s'est exprimée par un urbanisme de zoning en périphérie qui a ignoré la ville centre et ses faubourgs immédiats.

Nous constatons qu'une phase de la réalité urbaine s'achève, celle où l'on a fait du fait urbain, un motif d'industrialisation d'abord, un tremplin pour des politiques centrées sur la question du logement ensuite, puis un **objet social ouvert à l'initiative individuelle** et au **"laisser-faire"** pour convenir en finalité au besoin de limiter l'extension par des mesures de maîtrise.<sup>1</sup>

### II. Dispositions spatiales

La typologie analysée est celle qui correspond aux dispositions spatiales et aux conditions d'appropriation de ses occupants.

Cependant aujourd'hui, deux facteurs peuvent être dégagés :

1. la population de la cité de transit en général et celle du site El Gammas en particulier s'est approprié un parc immobilier qui ne lui était pas destiné.
2. Le produit logement du mouvement moderne et ses récentes métamorphoses à ce type d'habitat (chalet préfabriqué)

Aussi, des populations différentes, habitent un même type de bâti (chalet), se distinguent par leurs modes d'appropriation de l'espace différent de l'un à l'autre.

Afin d'identifier les types d'habitat, entre spécificités des habitants et organisation des lieux, les investigations sur le terrain des phénomènes d'appropriation à la recherche d'un logement indépendant se résument comme étant selon [Lefebvre, 1970, p. 203] :

*«L'ensemble des actions des hommes dans l'espace, consistant simultanément à lui donner des configurations spatiales matérielles et des significations ».*

La confrontation dans l'espace entre les pratiques de la conception et celles de la population qui y réside permet de mettre en évidence la contradiction existant entre les **conditions de production** et **d'usages de l'espace**.

---

<sup>1</sup> Khaled CHORFI, "SÉTIF, DE LA VILLE ÉTALEE À LA VILLE DENSE", dans "Villes intermédiaires dans le monde arabe", GREMAMO, Cahier N°19. Laboratoire SEDET-CNRS, édition L'Harmattan, Paris, 2007.



Cette confrontation permet l'accès aux formes de recomposition sociale de l'espace, tant dans la construction sociale du logement lui même que dans les rectifications opérées sur les dispositions spatiales de l'habitat.

Ces rectifications font apparaître différents types d'habitat, qui est dans la moitié rejetés par leurs occupants et considérés comme transitoires même après adaptations (cas des chalets conservés à l'état initial et chalets avec extension) alors l'autre moitié devient un modèle dominant (cas des chalets démolis et reconstruits en dur avec extension verticale).

Selon BONETTI, 1994, p.16 : <sup>2</sup>*L'habitat - l'espace en général]-n'est pas un objet inerte, composé d'éléments techniques et doté de formes, mais un « objet actant », mis en mouvement, malgré son apparence statique, par les personnes qui l'utilisent. Il n'existe qu'à travers les interactions qui se développent entre ses éléments fonctionnels et ses occupants, qui lui confèrent tout son sens. Inversement, bien que chacun transporte d'un lieu à l'autre ses façons d'agir, ses valeurs, ses sentiments et ses pensées profondes, ses conduites sont influencées par l'espace dans lequel elles se déploient, elles s'actualisent de manière spécifique selon les lieux qui leur servent de cadre.*

L'analyse du mode de vie de la population qui réside dans ce type de logement (chalet) et ses espaces met en évidence les décalages de la conception du logement, l'usage et les pratiques exercées.

Selon FREY 1986 que : <sup>3</sup>*c'est au cours des processus d'adaptation de l'habitat qu'apparaissent les spécificités des groupes sociaux, leurs niveaux différentiels d'expression ainsi que leur degré d'intégration à l'urbain*




---

<sup>2</sup> BONETTI M. [1994], Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace, Marseille, Hommes & Perspectives, coll. Reconnaissances, 229 p.

<sup>3</sup> FREY J.-P. [1986], La Ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers/employés. Le Creusot 1870-1930, Liège, Pierre Margada, coll. Architecture et recherche, 386 p.

**Tableau 22 : caractéristiques des trois programmes de chalets à El Gammas**

(Source conseil consultatif du mouvement associatif de la wilaya de Constantine)

CARACTERSITIQUES DES TROIS PROGRAMMES CHALETS GAMMAS					
Programme	Type logement	Structure	Surface	Plan	Origine population (provenance)
500	F2	charpente métallique	parcelle=109m2 bâti=54m2		100% bidonvilles ciloc coté lotissement BelhadeF
800	F3	charpente métallique	parcelle=104m2 bâti=58m2		50% bidonvilles Biridaa(sous le pont sisi rached) et 50% vieille ville(djazarine +souika)
1000	F3	charpente métallique	parcelle=104m2 bâti=58m2		80% vieille ville (rahbet souf+frères chamla) et 20% bidonvilles arcades romaines

L'analyse vise à identifier les interactions entre les formes urbaines et architecturales de ce type d'habitat individuel dense et les modes d'habiter développés par leurs habitants.

En effet, ce type d'habitat individuel dense (cité de transit) recouvre une grande diversité de formes architecturales et urbaines, de dispositifs et d'agencements spatiaux.

Le but est de pouvoir mettre en perspective une analyse de cette variété et la manière dont les habitants perçoivent cet habitat, le type de pratiques qu'ils développent, la manière dont ils s'y sentent, les significations qu'il revêt.

Cette analyse vise également à approfondir le type d'opérations d'intervention à savoir :

- réponse aux problèmes que pose l'étalement urbain ;
- outil d'aménagement urbain : capacité d'adaptation à ce tissu urbain par des opérations pouvant intervenir au processus d'aménagement variés tels que : restructuration ou extension urbaine, densification de l'ilot, etc.)
- comme outil de diversification de l'offre d'habitat surtout que ces habitants veulent se fixer sur les lieux en améliorant ce type d'habitat.

Le mode d'habiter qualifie les types d'investissement des habitants selon leur culture leur classe socio professionnelle dans leur habitat, la rencontre avec les habitants, leur trajectoire résidentielle et un habitat donné imposé, les significations que revêt leur habitat et la manière dont ils le construisent.

Une situation spécifique au **site el gammas « cité de transit »** et de manière générale l'insatisfaction des habitants est très élevée ; ils se sentent mal. Le rejet et le refus du lieu habité comme espace social. Ce mal qui se déploie à partir des problèmes de conception et d'agencement de certains espaces qui ont un impact négatif sur la manière dont ils vivent, sur les pratiques et usages qu'ils peuvent développer.

Par ailleurs la plupart des habitants souhaitent continuer à y habiter que d'aller habiter dans les grands ensembles. Habiter avec son passé et pouvoir imaginer un avenir, s'installer avec un projet de vie pour soi et sa famille et disposer d'un lieu de ressource. La composition des modes d'habiter identifiée dans les différents chalets dégage des situations contrastées selon les cas.

### III. Les différents types d'impact des dispositions socio-spatiales sur les pratiques d'habitat et le type d'investissement des habitants des chalets : diversification des modes d'habitat

#### 1. Chalet à l'état initial

##### ❖ Chalet initial:

Type F3 d'une superficie de 58 m<sup>2</sup> bâti sur une parcelle de 104m<sup>2</sup> occupé par une famille dont la taille est 08 personnes provenant de la vieille ville –le père décédé les grands enfants se sont mariés l'un est parti vivre ailleurs le 2eme prend en charge sa mère et ses sœurs.

- **1 pièce** chambre pour les filles
- **2 pièce** chambre à coucher des parents
- **3 pièce polyvalente** la journée organisée comme séjour., détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour les jeunes enfants et les invités
- **4 est un espace cuisine** lieu du repas pour les jeunes enfants
- **5 et 6 points d'eau** collectifs

Figure 1 : plan chalet initial

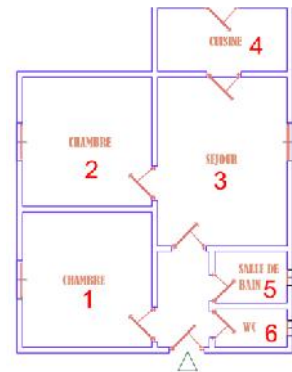


Photo 66 : vue chalet initial



TOL =8 per/logt dépasse les normes usuels RGPH2008 :5 personnes / logt

TOP = 2,66 pers/ pièce

Figure 2 : plan chalet modifié

##### ❖ Chalet initial divisé en 02 logements avec 2 accès séparés:

###### Depuis accès 01:

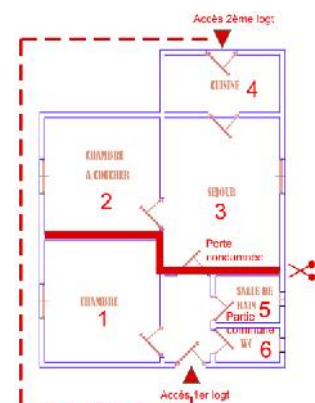
Destiné pour la 1ere famille à 3 personnes (la mère et 02 jeunes filles)

- **1 : pièce** chambre pour les filles et leur mère

###### Depuis accès 02:

Destiné pour la 2eme famille à 4 personnes (les parents et 02 enfants)

- **2 : pièce** chambre à coucher des parents
- **3 : pièce polyvalente** la journée organisée comme séjour, détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour les jeunes enfants et les invités
- **4 : espace cuisine** lieu du repas pour les jeunes enfants



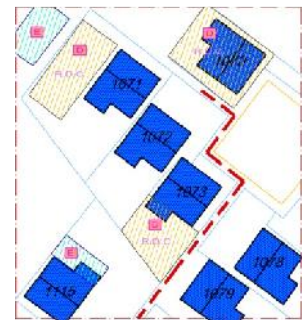
**Parties communes (cohabitation):**

- 5 et 6 points d'eau collectifs

Photo 67 : vue tissu urbain



Figure 3 : plan tissu urbain



**Caractéristiques du tissu:**

- Forte densité du bâti
- Mitoyenneté fréquentes
- Chantier permanent

Photos 68 à 72: modifications apportées



**Dispositifs, agencements spatiaux et impact**

La volonté quasi générale de protéger l'indépendance du couple se manifeste par le partage du logement et séparation du sien par la condamnation de la porte pour éviter toute communication tout en utilisant les points d'eau qui demeurent une partie commune pour les familles et parfois source de dispute quotidiennement.

**Tableau 23 : dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet à l'état initial**

TYPE	CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE	DISPOSITIFS ET AGENCEMENTS SPATIAUX	IMPACT
Chalet à l'état initial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvrier</li> <li>• Mère a une pension à bas revenu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partage du chalet en 02 logements</li> <li>• Protection des intimités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestion de la cohabitation (points d'eau communs)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le grand enfant marié ne peut pas abandonner sa mère et ses 02 sœurs vivre seules dans le chalet et en même temps il préfère vivre indépendamment.</li> </ul>			

## 2. Chalet à l'état initial avec extension en matériaux légers

Au départ le chalet en tant que noyau centrale abritait une seule famille comptant 07 personnes.

Une fois les enfants ont fondé leur propres familles 02 ont quitté le chalet pour habiter les bidonvilles coté stade et qui ont bénéficié de logements décents après éradication des bidonvilles en 2012.

Les 04 familles voulant se fixer sur les lieux ont opté pour des extensions gravitant le chalet pour habiter des logements indépendants sur le même lot.

- 1, 2, 3, 4,5 et 6 constituent un logement type F2.
- TOL =7 personnes par logement
- TOP =3,5 personnes par pièce

Actuellement c'est l'éclatement de la famille et création de 04 logements indépendamment sur le même lot.

### Depuis l'accès 01:

Réside les parents en compagnie de 02 enfants dont un handicap moteur

- **1 : pièce** pour les parents
- **2 : pièce** pour l'enfant handicap à leur charge
- **3 : pièce** transformée (ex cuisine) pour le 2eme enfant
- **4 : cuisine** transformée (ex séchoir)
- **5 et 6 point d'eau** créés dans l'espace libre
- **7 : pièce transformée en séjour** (ex point d'eau)

Figure 4 : plan chalet avec extension

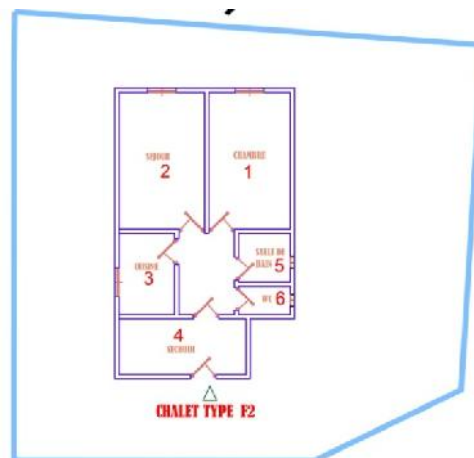


Figure 5 : logements créés gravitant le chalet

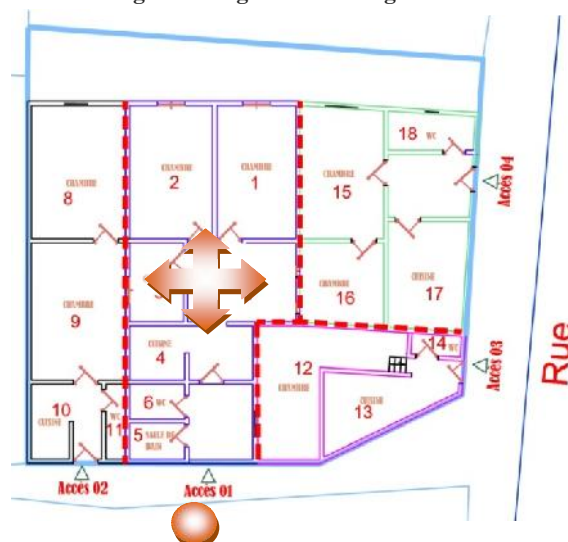
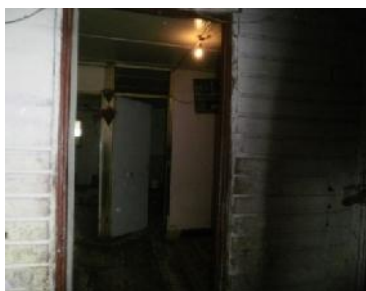


Photo 73 et 74 : logement initial chalet





**Depuis l'accès 02:**

Réside la 1ere famille au nombre de 7 personnes

- 8 : **pièce** pour les parents (anti chambre)
- 9 : **pièce** polyvalente la journée organisée comme séjour, détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour les enfants
- 10 : **pièce** espace cuisine
- 11 : **point d'eau** créée

Photo 75 à 79 : premier logement crée



Figure 6 : logement n°1 crée jouttant le chalet

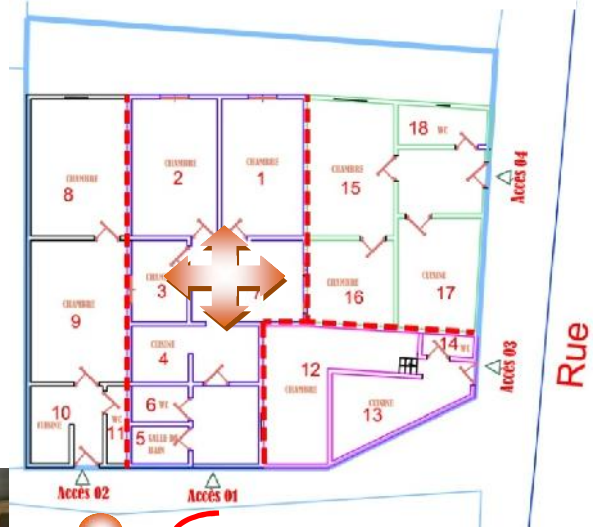


Figure 7 : logement n°2 crée jouttant le chalet

**Depuis l'accès 03**

Réside la 2eme famille au nombre de 5 personnes

- 12 : **pièce** pour les parents et enfants à bas âge
- 13 : **pièce** organisée en cuisine
- 14 : **point d'eau** créée

Photo 80 à 82 : deuxième logement crée





Figure 8 : logement n°3 crée jouxtant le chalet

**Depuis l'accès 04 :**

- Réside la 2eme famille au nombre de 8 personnes
- 15 : **pièce** pour les parents
- 16 : **pièce** pour les enfants
- 17 : **pièce** polyvalente la journée organisée comme cuisine, repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour les enfants
- 18 : **point d'eau** créée avec fausse septique

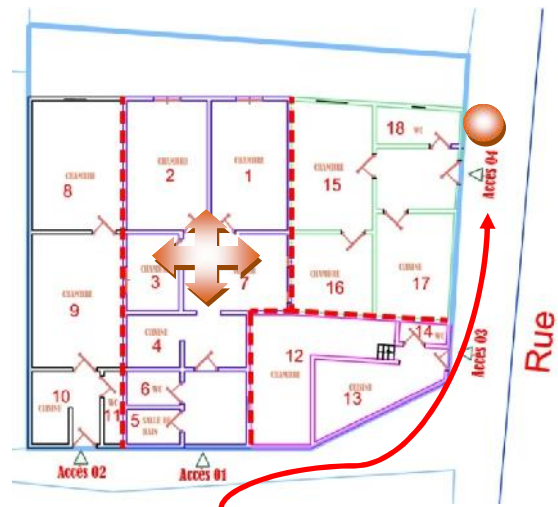


Photo 83 à 86 : troisième logement crée



**Provenance:**

Il s'agit de familles qui habitaient les bidonvilles « cité el Bir » (derrière bâtiment Ciloc) des années 70.

Photo 87 à 89 : différents accès des logements créés



Accès 02



Accès 01



Accès 03

Accès 04

Photo 90 : vue tissu urbain



Figure 9 : plan tissu urbain



**Caractéristiques du tissu:**

- Forte densité du bâti
- Mitoyenneté fréquentes
- Constructions illicites

**Dispositifs, agencements spatiaux et impact**

Il est vrai que les jeunes couples aspirent au logement social pour sortir de la cohabitation familiale et de nombreux ménages ont pu « se desserrer » grâce à la réalisation récente de nombreux logements sociaux.

Cependant, les conditions d'accès restent encore ségrégatives et excluent les ménages les plus démunis qui sont contraints à utiliser le chalet comme une maison familiale apportant des agencements spatiaux à leur souhait.

Dans ce cas c'est la population qui est entrain de se reloge par elle-même,

**Tableau 24 : dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet avec extension en matériaux légers**

<b>TYPE</b>	<b>CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE</b>	<b>DISPOSITIFS ET AGENCEMENTS SPATIAUX</b>	<b>IMPACT</b>
Chalet à l'état initial +extensions en matériaux légers (ternit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouvrier, manœuvres</li> <li>• Père ne dispose d' aucun revenu à sa charge un enfant handicap moteur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chalet comme noyau central conservée avec quelques transformations</li> <li>• extension gravitaire de 03 nouveaux logements créés avec respectivement des accès indépendants</li> <li>• Protection des intimités</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Densification et dégradation</li> <li>• Gestion de la pénurie d'espace</li> <li>• Habitat individuel dense (illicite)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les enfants mariés ne peuvent pas accéder à un logement décent.</li> <li>• Il s'agit d'une typologie qualifiée de spontanée véhiculés par le langage et culture portés de ses habitants (provenance des bidonvilles)</li> </ul>			

### 3. Chalet à l'état initial et nouvelle construction en matériaux durs

Sur le même lot abritant le chalet et la nouvelle construction habitent indépendamment deux familles avec un lien de parenté (deux frères).

#### Chalet initial:

Occupé par la 1ere famille dont la taille est 08 personnes

- **1 : pièce** chambre pour les filles
- **2 : pièce** chambre à coucher des parents et jeunes enfants
- **3 pièce polyvalente** la journée organisée comme séjour, détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour les invités
- **4 : espace cuisine** lieu du repas pour les jeunes enfants
- **5 et 6 points d'eau** collectifs

**TOL =8** dépasse les normes usuelles RGPH2008 :5 personnes par logt

**TOP = 2,66** personnes par pièce

#### Nouvelle Construction:

Occupé par la 2eme famille dont la taille est 04 personnes

- **1 RDC** destiné à une activité : pâtisserie source de revenu pour pouvoir achever les travaux de construction
- **2 : hall**
- **3 pièce polyvalente** la journée organisée comme séjour, détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour les invités
- **4 et 5 chambres à coucher** respectivement parents et enfants

Figure 10 : plan du chalet initial

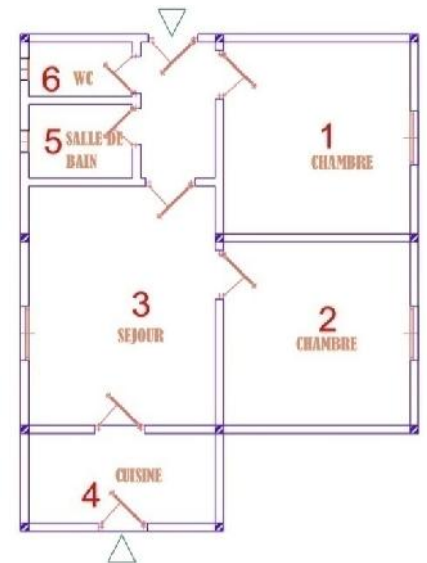
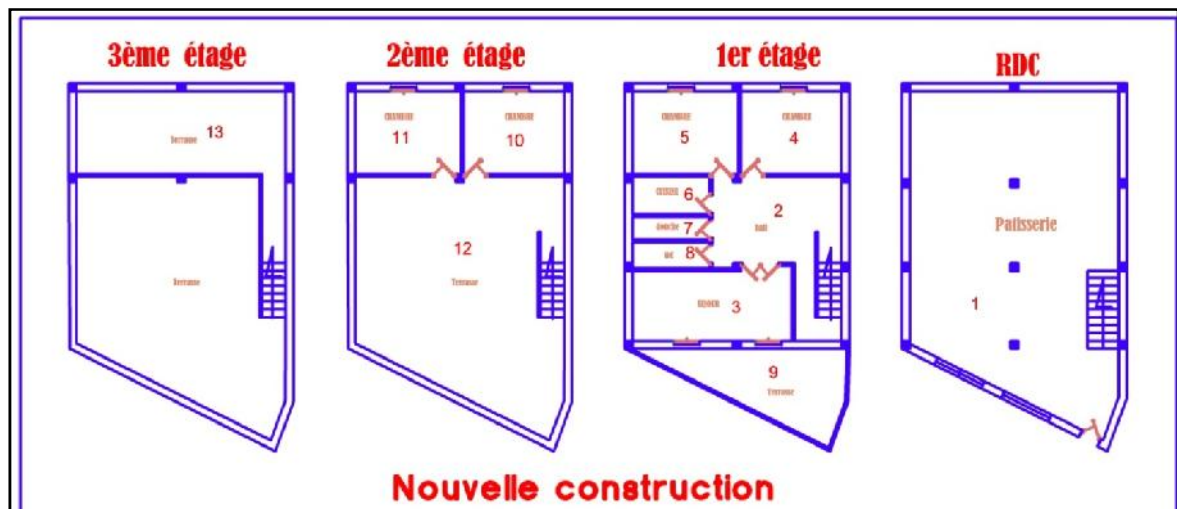


Figure 11 : plan la construction nouvelle créée en dur



- **6 : espace cuisine**
- **7 et 8 points d'eau collectif**
- **9 : terrasse**
- **10, 11 et 12** situés au deuxième étage pour futur nouveau marié (l'ainé) : logement indépendant
- **13 en cours de construction** réservé au 2eme enfant lorsqu'il se mariera : logement indépendant

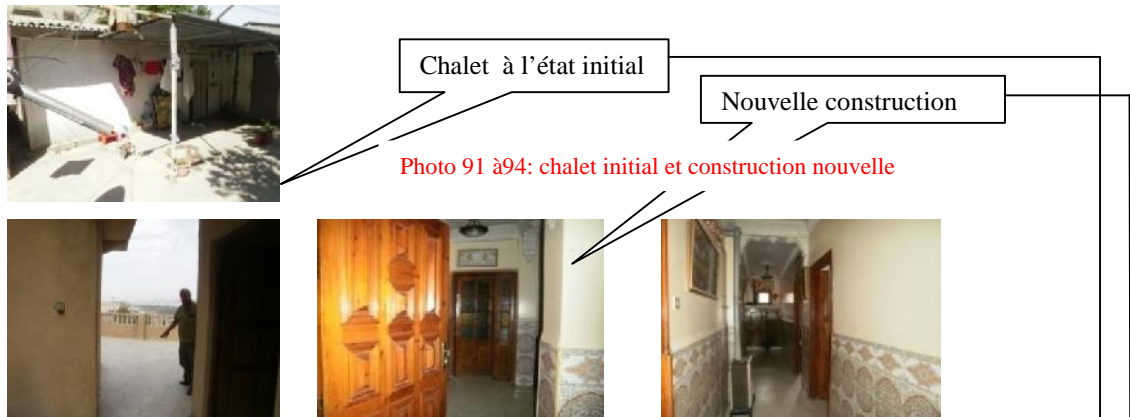


Figure 12 : occupation aux sols du chalet et nouvelle construction

### Parcellaire

- Parcelle initiale = 109m<sup>2</sup>
- Parcelle actuelle = 273.41 m<sup>2</sup>
- Le chalet initialement occupé par 03 familles ; d'où le besoin de logement.
- Une famille parmi les trois était dans l'obligation de quitter les lieux et louer un logement.
- la 2eme famille gardait le chalet alors que la 2eme famille opte pour une nouvelle construction en accaparant le terrain vague.

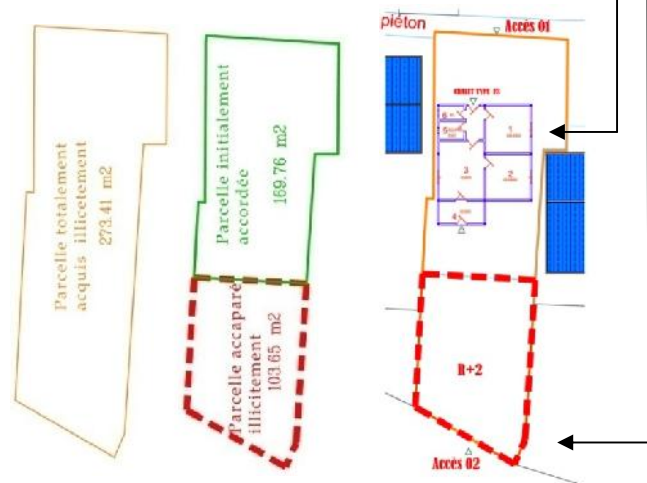


Figure 13 : plan du tissu urbain

### Provenance:

- Il s'agit de familles sinistrés de la vieille ville plus précisément de Rahbet Souf et frères Chamla dont le premier transit était cité de **recasement** « cité mesquine » pour atterrir à la **cité de transit** « chalets d'el gammas »

### Caractéristiques du tissu:

- Forte densité du bâti
- Mitoyenneté fréquentes
- Chantier permanent

Photo 95 : plan du tissu urbain



### Dispositifs, agencements spatiaux et impact

L'organisation spatiale de la nouvelle construction réalisée se caractérise par la superposition de plusieurs logements, plus ou moins indépendants dans une construction implantée sur un même lot où cohabitent dans des appartements séparés, les parents et les futurs jeunes ménages des fils.

La cage d'escalier et les espaces extérieurs, tels que la cour, le jardin et la terrasse sont des parties communes, utilisées particulièrement au moment des fêtes familiales.

La richesse de cette famille demeure essentiellement dans la fonction libérale exercé et organisée au RDC (pâtisserie) considéré comme source de revenu.

Le chef de ménage de cette construction évoque avec fierté comme l'accomplissement de sa réussite sociale, comme l'idéaltype à atteindre.

Le but la possibilité de léguer un héritage aux enfants, surtout aux fils qui est perçue par l'ensemble comme étant stable et sécurisante.

Cependant, les futurs ménages, qui ont opté pour la maison familiale avouent qu'ils auraient préféré offrir des logements totalement indépendants leur permettant de vivre de façon autonome.

Il y a une relation synchronique entre l'activité économique, les transformations de l'habitat et la mobilité sociale du ménage : dans un premier temps, c'est la mise de l'activité économique, dès le début de la construction, qui permet de la financer. Dans un deuxième temps, lorsque cette activité atteint son rythme élevée, elle permet la réalisation d'un autre niveau. Ce qui va permettre un mariage et ainsi la réalisation d'un autre appartement,

**Tableau 25 : dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet à l'état initial et nouvelle construction en dur**

<b>TYPE</b>	<b>CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE</b>	<b>DISPOSITIFS ET AGENCEMENTS SPATIAUX</b>	<b>IMPACT</b>
Chalet à l'état initial + nouvelle construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fonction libérale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chalet initial gardé pour le 2eme frère (ouvrier)</li> <li>• nouvelle construction créée par le 1<sup>er</sup> frère</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• émergence d'un modèle dominant</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• les sources de revenus que permet ce type d'habitat peuvent être la location de logements par la famille pour sa propre activité économique</li> </ul>			

#### 4. Chalet démolit et reconstruit (remplacé par une nouvelle construction)

##### Chalet initial:

Occupé par une famille dont la taille est 05 personnes

- **1 : pièce** chambre pour les filles
- **2 : pièce** chambre à coucher des parents
- **3 : pièce** polyvalente la journée organisée comme séjour, détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil pour le grand enfant et les invités
- **4 : espace** cuisine lieu du repas
- **5 et 6 points d'eau** collectifs

TOL =5 égale à la norme usuelle RGPH2008 : 5 personnes par logt

TOP = 2 pers/pièce

##### Nouvelle Construction et extension

A la place du chalet une nouvelle construction a été édiée occupé par la même famille dont la taille est 05 personnes

RDC occupé par les parents et 2 filles

- **1 : pièce** chambre pour les filles
- **2 : pièce** polyvalente la journée organisée comme séjour, détente(TV) et repas et peut servir la nuit comme lieu de sommeil *provisoirement* pour les parents et le grand enfant et les invités
- **3 : espace** cuisine lieu du repas
- **4 : terrasse**
- **5 et 6 points** d'eau collectifs
- **7 : garage** (nouvelle extension)
- **8 : cour**
- **9 : jardin**
- **10 : escalier** prévu pour le 1<sup>er</sup> niveau en cours de construction
- **11 : Espace fermé** non visité (local de commerce)

Figure 14 : plan du chalet avant démolition

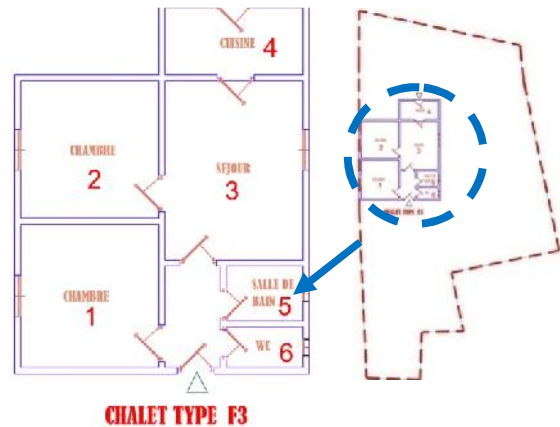
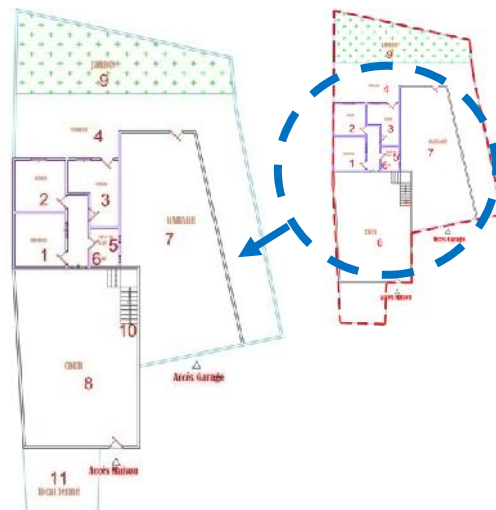


Figure 15 : plan de la nouvelle construction en remplacement du chalet





**1<sup>er</sup> niveau** logement pour l'ainé nouveau marié-(mariage non consommé) attendant l'achèvement des travaux.

Photo 96 à 100 : nouvelle construction et extension verticale



Nouvelle  
Construction et  
extension



**Provenance:**

Il s'agit d'une famille sinistrée de la vieille ville plus précisément de Rahbet Souf et dont la durée d'occupation au niveau du chalet a été interrompu pendant la décennie noire .Le chef de famille étant un cadre de la fédération CASOREC menacé a pris la fuite vers Alger en abandonnant son chalet .Ce dernier a fait l'objet de vandalisme par les terroristes et a été saccagé. A son retour vers les années 2008 le chalet était dans un état de vétusté très avancé c'est pourquoi son propriétaire l'a démolit et reconstruit en sa possession un permis de construire.

Photo 101 : vue du tissu urbain



Figure 16 : plan du tissu urbain



**Caractéristiques du tissu:**

- Forte densité du bâti
- Mitoyenneté fréquentes
- Chantier permanent



**Dispositifs, agencements spatiaux et impact :**

Il s'agit d'une couche sociale supérieure, cadre a la CASOREC, haut fonctionnaire qui signifie les pratiques du grand et savoir faire marqué par ses richesses ,

L'introduction d'une activité économique dans l'espace domestique n'est pas étrangère à l'intégration de l'élément voiture dans la façon de penser et de produire l'espace urbain.

L'insertion d'une activité au sein de l'habitat est justifiée par cette couche sociale favorisée.

Cette activité est concrétisée par la réalisation d'un espace économique (local fermé) avant l'achèvement de la maison.

C'est souvent la mise en service rapide de l'activité et les revenus qu'elle procure qui permettent de poursuivre la construction. Ce phénomène s'est également généralisé au niveau des constructions en cours de réalisation où les habitants sacrifient un espace pour le destiner à une activité commerciale.

**Tableau 26 : dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet démoli et nouvelle construction**

<b>TYPE</b>	<b>CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE</b>	<b>DISPOSITIFS ET AGENCEMENTS SPATIAUX</b>	<b>IMPACT</b>
Chalet démoli + nouvelle construction	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cadre (haut fonctionnaire)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chalet initial démoli</li> <li>• nouvelle construction crée</li> <li>• Processus d'adaptation aux besoins</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• investissement familial et mobilité sociale du ménage</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ce type de logement réalisé pour pouvoir recevoir l'ameublement et les éléments de décor souhaités par la famille.</li> </ul>			

Au niveau des cités de transit les modalités de gestion et, en particulier, les dispositifs de surveillance et de contrôle qui enserrant leur population demeurent quasi inexistantes.

Si les cités de transit étaient, en effet, ce dispositif économiquement rentable et politiquement conservateur, comment s'expliqueraient leur relative rareté, leur très grande diversité, et le désintérêt tant manifesté?

Les difficultés tiennent essentiellement aux fréquents décalages entre les « besoins » en logements « régulateurs » et l'offre disponible. Celle-ci demeure en effet très restreinte, par sa « logique » même qui est de répondre à des urgences ponctuelles plutôt que d'organiser véritablement un secteur de relogement.

Cette dernière qui a traduit le début d'une politique systématique de prise en charge des « mal-logés » (bidonvilles et sinistrés), tendant à leur assigner **un territoire étroitement contrôlé**.

La politique de logement qui se développait vers les années 1970 se caractérisait par une certaine ouverture à des catégories sociales qui en étaient écartées.

Ainsi apparaît une nouvelle génération de cités de transit, destinées à des familles en provenance de leurs bidonvilles et zones sinistrées.

Cette logique d'exclusion et marginalisation est aussi le trait dominant de la « résorption de l'habitat précaire », engagée par l'Etat.

L'histoire des cités de transit est moins celle de la prise en charge effective d'une population que celle de l'élaboration d'une technique d'intervention.

Aujourd'hui, les financements importants, accordés par l'Etat pour l'aide à l'éradication des chalets (désamiantage) et leur remplacement par des constructions neuves à travers la wilaya de Constantine vient s'instaurer. La reconstruction porte essentiellement sur le chalet avec possibilité d'extension verticale à deux niveaux sur Rez de chaussée.

La nécessité ainsi reconnue d'associer étroitement l'action sociale et l'intervention au plan de l'habitat trouve son expression dans le remaniement des cités de transit : celles-ci auront désormais une vocation à prendre en charge la totalité du mode vie des familles qui y seront relogées.

Cette réorientation interprète la réalité sociale faisant notamment référence au « **dynamisme** » des habitants et les conditions d'**existence** des familles concernées.

Il faut rappeler en outre que les réticences des collectivités locales à l'égard des cités de transit restent très nettes.

#### **IV. La recomposition de l'urbain : préoccupation de la qualité environnementale**

La morphologie des cités de transit est très spécifique de par son bâti qui est très dense ayant une forme non aérée grâce à un réseau de voiries non calibré.

Ainsi, l'occupation et l'appropriation de ces cités, produites en sa majorité illicitement après la réalisation des chalets. Même les transformations que connaissent les cités de recasement, en particulier celles qui consistent à organiser l'extension de la maison sur le domaine public. Il y a ainsi une sorte de rectification progressive de l'espace public dans les quartiers auto-construits.

Ce qui frappe surtout, lorsqu'on s'interroge sur cette évolution historique, c'est le décalage considérable entre la production initiale se résumant juste à un chalet et les réalisations et extensions qu'elle entraîne. Le plus souvent, la population **se reloge par elle-même**.

La prédominance d'un dispositif de normalisation, l'exclusion fait place au « grand renfermement » et à « l'emprisonnement à domicile » dans un espace bien limité.

Avec l'émergence de nouveaux types d'habitat, d'autres modèles témoignent une forme d'urbanité ou d'une intégration urbaine plus importante. Des nouvelles pratiques apparaissent, également à l'échelle urbaine.

##### **1. Lecture spatiale et paysagère**

En réponse à la crise du logement des années après l'indépendance, des lotissements d'habitat individuel se développent très fortement sur l'ensemble des communes.

Ces quartiers se sont implantés de façon discontinue dans le territoire, le plus souvent sans planification, essentiellement à proximité des gares.

Les terrains sont lotis selon une trame régulière, généralement sous forme de quadrillage.

Ces nouveaux lotissements présentaient ainsi des **paysages décalés**, constitués d'étendues de ces maisonnettes abritant des « mal-logés ».

La situation s'améliorera les maisonnettes (chalets préfabriqués) laissent la place aux habitations en dur construites pour une grande partie sur un modèle individuel d'une manière illicite.

A chaque échelle, la lecture des éléments constitutifs de l'espace public permet de comprendre l'identité du lieu et sa culture.

a) A l'échelle de la rue :

- *Du point de vue formel* : les clôtures qui délimitent la rue, et qui lui donnent des façades, dégagant des champs visuels
- *Du point de vue composition* : des éléments architecturaux et leur superposition des époques, l'adaptation constante des lieux à l'évolution des fonctions (l'histoire et le vécu des lieux)
- *Du point de vue morphologie* : et organisation des espaces au fil des années, se sont créés ou transformés les places, les rues, les trottoirs pour les piétons, les équipements, les clôtures la cohabitation, parfois non maîtrisée perturbe la lisibilité d'ensemble de l'espace, et rend inopérante le rôle de ce dernier.

b) A l'échelle de la structure urbaine :

- *Le rôle que jouent le morcellement*, les fragmentations et les ruptures dans l'organisation urbaine. Dont sa prise en compte dans la qualité urbaine contribue à rétablir ou créer des continuités : visuelles, spatiales.
- *l'espace public* étant accessible librement à tous est le lieu des relations sociales pour exprimer ses particularités

c) A l'échelle du site :

- Permet de comprendre le mode de développement urbain au cours de l'histoire, et donc la dynamique du site
- Permet de voir les formes urbaines ou les architectures superposées avec le temps et les volumes du paysage.

Figure 17 : plan du tissu urbain 1000 chalets



Figure 18 : plan du tissu urbain 500 chalets

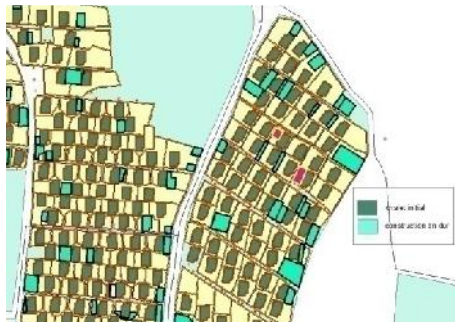


Figure 19 : plan du tissu urbain 800 chalets



### Caractéristiques :

- la trame régulière orthogonale d'origine est toujours lisible mais les rues ne sont pas hiérarchisées, ce qui peut engendrer une perte de repères par la répétition de voies quasi-identiques.
- des parcelles de superficie moyenne d'environ 400 mètres carrés avec un tissu d'habitat individuel assez dense.
- une unité d'ensemble due au volume identique des constructions et à leur implantation en recul sur la parcelle, renforcée par l'irrégularité des voies (1).
- Le gabarit des maisons est uniforme par programme réalisé 500 chalets 1000 chalets et 800 chalets, ce sont des petites maisons de style standardisées (2).
- une impression de monotonie due aux rues se répétant à l'infini (3),
- L'espace public se résume uniquement à la rue; celle-ci est souvent peu mise en valeur et son usage est purement fonctionnel, elle n'est utilisée que pour desservir les habitations.

Dans un environnement où les repères sont confus et l'espace public peu valorisé, les limites jouent un rôle structurant, marquant clairement les frontières de l'espace public.

L'homogénéité architecturale des pavillons (chalets) est accentuée par les clôtures qui adoptent toutes un modèle plus ou moins similaire :

- La forme : un mur avec un enduit généralement neutre,
- La transparence (utilisation d'une clôture en Zimmermann) est souvent imposée par les conditions économiques des familles à bas revenu ne pouvant construire une clôture en dur

- des variations importantes dans l'enchaînement des clôtures soit qui se distinguent fortement les unes des autres, reflet la volonté de chaque propriétaire d'exprimer sa personnalité et de se démarquer de son voisin ou de mettre en valeur sa propriété.
- Cette forte distinction est renforcée par l'utilisation d'une grande diversité des matériaux utilisés en partie haute du mur : fer forgé, bois, ...

**Photo103- clôture en mur et enduit neutre-**



**Photo102-Clôture en Zimmermann-**



**Photo104-diversité de matériaux utilisés**

Source terrain 2013

**A ce volet il faudra penser à :**

- Traiter les clôtures de façon à ce qu'elles apportent une valeur à l'espace public et au paysage urbain.
- Réglementer les clôtures (hauteurs, couleurs)
- Eviter la monotonie tout en conservant l'unité des lotissements.
- chercher une Harmonie entre la clôture et les matériaux utilisés dans la construction
- Quel rôle veut-on donner à sa clôture : sécurité, intimité, transparence.

Aujourd'hui, les espaces publics urbains ne peuvent plus être considérés comme de simples vides résiduels entre les constructions le plus souvent entièrement dédiés à la voirie et à l'automobile ; au contraire, les élus locaux ne cessent d'être sollicités pour résoudre des conflits d'usage, pour améliorer le cadre de vie et l'environnement de chaque quartier de la ville, ou encore pour affirmer ou protéger avec plus de vigueur les qualités du paysage urbain façonné par l'histoire propre à chaque ville.

## 2. Lecture juridique

Pour protéger l'espace public des appropriations particulières susceptibles d'en privatiser durablement l'usage au détriment de l'intérêt de la collectivité, son utilité publique doit être affirmée, et officiellement déclarée.

La conception initiale des cités de transit (chalets), dans le souci d'une équpartition du sol, ont été réparti les fronts de parcelle selon une trame serrée. L'enjambement du parcellaire privé sur la voie publique qui en a garanti la permanence et la souplesse : le temps a effacé la fragmentation des actes constructifs et l'image de la cité de transit s'est appliquée à polir la vision amalgame qui est né des imprécisions de la loi voire l'inexistence de cette dernière envers la réalisation des cités de transit provisoire.

Les espaces à l'usage des citoyens se ramifient dans la cité de transit et nuancent l'interface public-privé. L'espace public est pour chaque individu un lieu à partager et où s'exprimer. C'est une scène pour agir ou simplement consommer...

**Ce régime d'occupation privative dérogatoire au droit commun a pour inconvénient principal : de l'incertitude liée à la durée d'occupation.**

D'où les améliorations récentes à la situation actuelle de l'occupant que constituent la cession des biens de l'Etat (chalet y compris la parcelle sur laquelle est édifié)

**Photo105-106 et 107 empiétement sur l'espace public d'où l'étroussure des voies transformés en passages piétons**



Source terrain 2013



### 3. Lecture urbaine et sociale

L'analyse montre qu'il y a opposition entre la dimension individuelle de l'habitat et celle, liée à la densité. Au niveau du site on observe des situations favorables, où habiter suscite le plaisir des investissements importants que l'on peut rencontrer au niveau de la conception de l'espace le plus privé qui est le logement (chalet ou maison reconstruite) au collectif à grande échelle et plus étendue (le site dans sa globalité).

Ces espaces sont conçus d'une façon « étagée » qui assurent une transition et passage de l'espace privé à l'espace résidentiel.

L'analyse des données et les propos recueillis pendant les entretiens montrent que la restriction de ces espaces ne permet pas de choisir les lieux et avoir des relations avec d'autres.

Par exemple depuis leur jardin les personnes qui habitent ne peuvent pas apprécier la conception et les dispositifs socio spatiaux (traitement des bordures de trottoirs, clôtures...)

Tout en leur assurant une certaine intimité.

Aussi on peut distinguer les espaces et les lieux qui permettent la rencontre (lieux des containers à ordures, passages piétons, etc.) et ceux qui sont organisés par les personnes elles mêmes permettant des relations souhaitées (terrain libre ou les vieux retraités jouent au domino ou à la *kharbegua*)

Au niveau du site El Gammas l'on observe des situations défavorables entre l'urbain et le social car les relations entre l'individuel, la part privée de l'habitat a été posée dans une opposition sans aucune articulation avec l'ensemble des autres espaces qui permettent une grande variété de relations et d'interactions.

si la conception des cités de transit a fait ressortir les limites du logement (chalet) pouvant offrir des développements lui permettant de s'ouvrir, d'investir un dehors et d'avoir ainsi une relation dedans/dehors en terme d'usages, de pratiques, d'interactions sociales, les situations seraient extrêmement favorables.

La jonction des espaces, et les problèmes relatifs du plan de vue social n'ont pas été anticipés, ou bien ces deux dimensions ont été traitées en opposition et en contradiction l'un envers l'autre, aujourd'hui l'on observe les effets négatifs aboutis :

- Un repli massif et renfermement sur la cellule logement,
- Un rejet de l'ensemble de l'habitat
- Une mise à distance de tous les autres et un refus/rejet de l'ensemble des autres espaces.

Ainsi, le rapport entre la dimension « individuelle » qui est le logement et la dimension « collective » ou partie commune partagée qui est l'espace public ne peuvent être traitées ni de manière dissociées, ni juxtaposées, ni opposées. Leur articulation demeure primordiale.

#### **V. Conclusion :**

La mauvaise conception ou attribution du logement imposé à une société comme celle d'el Gammas dont la provenance est soit issue des bidonvilles soit des sinistrés qui vivaient à la vieille ville provoquent fortement l'investissement des habitants sur le logement ainsi que sur l'espace public. Ce dernier abrite toutes les capacités de **développement dynamique** d'une collectivité, et ses potentialités à le **gérer** dans le temps.

L'espace public, au-delà de ses fonctions urbaines, participe ainsi pleinement à la politique de **gestion urbaine, économique, sanitaire et sociale**. Ce qui oblige les autorités locales de donner en échange une réponse satisfaisante aux attentes et aux exigences des habitants.

## CHAPITRE 03 : DYNAMIQUE SOCIALE DES HABITANTS

### I. Introduction :

Les pratiques socio spatiales objet d'étude du chapitre précédent sont en étroite relation avec la dynamique sociale des habitants.

La majorité de la population qui habite la cité de transit el gammas (chalets préfabriqués) provienne de la vieille ville ou des bidonvilles après l'exode rural véhiculant avec eux un mode de vie bien spécifique en l'occurrence la grande famille réunie sous le même toit tout étant indépendant de l'autre. Ce qui justifie l'existence de plusieurs familles sur la même parcelle de terrain.

### II. Modes d'habiter et dynamiques exprimés :

Le passage d'un habitat de type traditionnel <sup>1</sup>(maison médinale, maison rurale, bidonvilles...) à un type d'habitat contemporain, où la forme des espaces et la fonction qui leur est liée sont imposées, apparaît en Algérie comme étant **inadapté aux besoins** des habitants de niveau **socio-économique et culturel défavorisé**, et issus d'habitat de type traditionnel.

L'éclatement de la famille et le refus de cohabiter avec la grande famille est l'un des facteurs de la dynamique sociale.

La recherche d'un logement indépendant est devenue actuellement primordiale pour les jeunes couples.

Tableau 27 : dynamique sociale des habitants

Année	Habitants	TOTAL
RGPH 2008	Nbr habitants	16451
Enquête 2011	Nbr habitants	18651

augmentation de 2200 habitants.

Tableau 28 : dynamique sociale des familles

Année	Familles	TOTAL
RGPH 2008	Nbr familles	2951
Enquête 2011	Nbr familles	4553

La population qui occupe ses chalets depuis les années 70 ne cesse d'augmenter. En 2008 on dénombrait 16451 habitants alors qu'en 2011 la population s'élève à 18651 habitants soit une

De même pour les familles qui en 2008 comptaient 2951 alors qu'en 2011 le nombre est égal à 4553 familles soit une augmentation de 1602 familles.

<sup>1</sup> Rouag, Femmes et habitat. 1998

Cette augmentation est malheureusement non proportionnelle au nombre de chalets (logement) qui **demeure constant** 2190 chalets.

Selon B.Labii (2003) <sup>2</sup>« *les agressions sont faites dans la ville, et dans des lieux privilégiés qui impliquent l'habitat, la cohabitation de types d'habitat et de sociétés conflictuelles non point uniquement du fait de leur niveau de vie respectif, mais encore d'une injustice consommée et non acceptée en matière de revendications sociales liées au logement et au confort de la ville* ».

La dynamique socioculturelle actuelle en même temps qu'elle induit la disparition du caractère aliénant de la communauté sur l'individu et son émergence met en place de nouvelles sociabilités qui sont à la base des formes d'organisation du **type associatif**<sup>3</sup>. Si la raison d'être de ces nouvelles formes d'organisation se trouve dans la revalorisation de l'image du quartier et son intégration à la ville, elle est aussi et surtout, dans une conscience naissante de la **citoyenneté et de son rôle dans l'espace public**. Il n'en reste pas moins que ces émergences multiples subit le contrecoup d'un contrôle social sévère, qui forme une sorte de chape de plomb sur l'ensemble du corps social et le pousse à fonctionner dans une ambivalence entre ce qui est montré et ce qui reste caché.

Il s'agira d'étudier les diverses cohabitations en rapport avec les espaces publics de proximité selon une méthode qui répond à une trilogie **habitat, environnement et comportement social**.<sup>4</sup> Cela permettra de définir le rapport entre le cadre physique et le comportement conflictuel des individus. En effet, K. Lynch le souligne : « *Dans une ville les éléments qui bougent en particulier les habitants et les activités ont autant d'importance que les éléments matériels statiques.* » habitat pavillonnaire planifié.

En effet, l'absence de **gestion des espaces urbains**<sup>5</sup> a donné naissance à une forme particulière de comportements conflictuels tels que :

**L'exploitation illégale de l'espace public** et le squatter des poches vides par des :

---

<sup>2</sup> Belkacem Labii, Santé et urbanisme à Constantine. Pour une approche de la ville santé et de l'espace santé. Thèse de doctorat, Constantine 2003, p.310

<sup>3</sup> Semmoud fin..Habiter Et Types D'habitat A Alger

<sup>4</sup> CHOUGUIAT – BELMALLEM Saliha. L'environnement urbain et ses effets sur le sentiment d'insécurité : cas d'un quartier périurbain à Constantine

<sup>5</sup> Jean Paul Lacaze « La ville et l'urbanisme » Dominos, Flammarion, 1995 Np.127

- parkings gardés informellement
- des vendeurs de cigarettes informels
- vente alimentations informelles
- vente vêtements informellement
- vente brochettes informellement etc.

Ce phénomène infracteur de nos jours est en train de prendre des proportions préoccupantes voire grandioses mais ne semble néanmoins émouvoir personne même pas les **pouvoirs publics et locales qui continuent constamment à l'ignorer** et à les faire progresser d'une façon indirecte.

Ces zones ou cités créés et abandonnés à leur même sont considérées comme « sensibles » du fait qu'ils sont le lieu réceptif de violences diverses et plusieurs formes de délinquance juvénile. Ces lieux sont le point de concentration **des phénomènes de marginalisation et d'exclusion**.

Les trois programmes de chalets choisies différents l'un de l'autre par leur organisation spatiale où :

- le premier programme des 500 chalets est une  **cité dortoir dépourvu de tout espace public, aire de jeux**, ou square lieu de regroupement, de détente et de loisirs,
- le deuxième programme des 1000 chalets prévoit des aires de jeux sous forme de carrés comme étant un espace d'échanges mais malheureusement non exploité dans ce sens
- le troisième programme des 800 chalets est juste des  **axes de circulation piétonne (passages piétons) ou carrossable**.

Ces trois types différents par leur configuration spatiale mais où les phénomènes de socialité sont de plus en plus fragilisés. La cité de transit El Gammas demeure un labyrinthe hormis les équipements de proximité implantés à la périphérie de chaque programme.

L'installation d'un système sécuritaire s'avère nécessaire et doit s'instaurer dans ces cités de même une prise de conscience du citoyen du danger qui découle et conséquences néfastes pouvant surgir et une prise en charge des catégories de  **population vulnérable et marginalisée** (mise à l'écart depuis son installation dans les cités de transit).

Malgré l'amélioration sensible enregistrée au cours de ces dernières années, notre pays a encore beaucoup d'efforts à fournir dans le secteur de l'emploi, de la solidarité nationale et de l'éducation.

Ces espaces publics doivent être gérés par **des outils juridiques et d'urbanisme**.

D'autre part, il faut sensibiliser et faire **participer le citoyen** non pas à l'exploitation et l'accaparement anarchique de ces espaces mais à leur entretien et à une meilleure exploitation d'intérêt collectif : **Le recours à une Gestion de proximité**.

Actuellement, l'urgence est de mettre en place et en exécution :

- Des textes de lois relatives à la **gestion du bâti** ainsi que les opérations d'intervention tels que : réhabilitation; restructuration
- Des moyens pour éliminer les dysfonctionnements et la désorganisation.
- Impliquer et les élus locaux et la société civile (le principe de la gouvernance)

### **III. Instruments d'urbanisme produits :**

Il est utile de s'interroger sur les **instruments d'urbanisme** produits, la pertinence de leurs méthodologies et de leurs objectifs, par rapport aux grandes tendances de l'urbanisme contemporain et la réalité de la ville algérienne.<sup>6</sup>

Quelles améliorations, les nouveaux instruments sont-ils censés apporter par rapport à la situation antécédente sur le plan de la maîtrise de la **croissance urbaine** de la ville algérienne ?

Dans quelle mesure représente t-il un outil prospectif efficace, en comparaison des expériences qu'a connu la ville algérienne depuis des décennies ?

Dans quelle mesure réduit il le **décalage** entre **diagnostic et réalité urbaine**, d'une part, et les **politiques du logement et leur mise en œuvre**, d'autre part ?

Parmi les entraves à une prise en charge effective, qualitative et raisonnée de **la gestion de la croissance urbaine** :

- L'existence embryonnaire des services techniques dans les collectivités locales
- La **gestion foncière irrationnelle** (occupations indues des sols)

La cité de transi El Gammas n'a jamais fait objet d'un instrument d'urbanisme et aucun règlement n'y est appliqué ce qui explique cette anarchie dont laquelle règne la cité de transit.

---

<sup>6</sup>Maouia saïdouni- Eléments d'introduction à l'urbanisme- p247.

En l'an 2011 la direction de l'urbanisme et de la construction (DUC) actuellement en 2013 devenue Direction de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction (DUAC) a lancé un appel d'offre restreint relatif à l'opération intitulée « *étude de restructuration du site el gammas* » mais qui est resté sans suite.

En parallèle en 2011 une opération relative à l'étude de restructuration des sites des chalets à travers la wilaya de Constantine a été lancée.

Devant ce fait accompli, l'Etat par le biais de ces pouvoirs locaux, et en concertation avec les habitants, a opté pour le **remplacement** pur et simple du **chalet** par une **nouvelle construction**, en apportant une aide financière de 700 000.00 Da, en cédant gratuitement et définitivement le chalet transit à son bénéficiaire d'origine et en l'accompagnant techniquement tout au long de l'opération.

Ce **remplacement** par une nouvelle construction s'élevant sur **deux niveaux sur RDC(R+2)** consiste en faite en une série d'interventions urbaines allant de la rénovation à la réhabilitation, voire à la **restructuration** du cadre bâti existant mais comment en mesurer ces impacts ?

L'opération de restructuration consiste en deux catégories : la première relative au site et la deuxième au chalet

Ainsi, la négligence du **traitement complet de l'espace extérieur** constituerait une erreur de conception importante.

- Lignes et pôles, direction de croissance

Les chalets de par leur structure ne permettant pas l'extension verticale d'où la direction horizontale a été le seul issu pour s'approprier de l'espace jusqu'à conquérir l'espace public et l'intégrer à la parcelle.

- **Photo 108 : Propriétés associatives et distributives**





Cas d'un poteau électrique intégré et associé à la parcelle initialement appartenant à l'espace public : passage piéton de distribution.

- **Photo 109 : Caractères de densification, horizontale et verticale**



Cas de deux constructions édifiées à la place des chalets démolis avec une extension horizontale (emprise au sol C.E.S 100% -et extension verticale C.O.S non encore défini (chantier en cours) et prospect non respecté à l'égard du chalet situé entre eux en position de mitoyenneté.

#### **IV. Conclusion :**

La densification de la cité de transit El Gammas - le cas présent – s'explique par l'apparition de deux variables significatives :

- Les **modes d'habiter** de la construction (chalet imposé)
- La **dynamique** exprimé par ces modes d'habiter : mobilité au delà des frontières,

Mis à part le problème de la conception du logement qui est le chalet préfabriqué imposé, c'est aussi le type de pratiques qui y sont exercés et les dynamiques d'investissement depuis lequel sont générés.

Quand un espace extérieur est associé au logement, la **dynamique sociale, d'appropriation et d'investissement par rapport au logement** initial (chalet) cette série de dimensions dont la **gestion** est quasi absente a des effets importants et directs sur l'habitat.

## **Troisième partie**

---

# **VERS UNE GESTION URBAINE MEILLEURE**

---

## CHAPITRE 01 : PROBLEME DE LA DYNAMIQUE SOCIALE ET GESTION URBAINE

### I. Introduction :

Les mouvements migratoires épiphénomène de la désagrégation de la société traditionnelle, sont générateurs de profondes mutations sociales, spatiales et économiques.<sup>1</sup> « *Leur déracinement, nous dit BOUTEFNOUCHET M., fut un autre exemple parfait de chirurgie sociale négative car le vol à la grande échelle des terres a fait que plusieurs centaines de milliers de personnes furent privés de leur patrimoine indivis, évidemment la structure sociale s'en ressentit, elle se désorganisa pour la recherche de la subsistance, ou parfois simplement pour la survie.* »

### II. Dynamisme Sauvage :

Comme le rappelle Philippe Boudon reprenant les pensées de Gaston Bachelard et Henri Poincaré, la ville est un environnement à la fois **perçu, vécu et conçu**.

«Il distingue l'espace tel qu'il est quotidiennement **vécu** et l'espace **construit** pour le comprendre, le second étant, pourrait-on dire en utilisant une expression d'Henri Poincaré, un «espace représentatif» du premier, l'espace concret».<sup>2</sup>

*Un cadre physique vivant et intégré, capable de produire une image aigüe bien typée, joue aussi un rôle social. Un environnement ordonné de manière détaillée, précise et définitive peut interdire tout nouveau mode ou modèle d'activité.*<sup>3</sup>

Aujourd'hui, le paysage constaté de la cité de transit D'El Gammas est agressé par la prolifération éparpillée de nouvelles constructions qui fait que l'espace amorce un processus de rupture flagrant avec l'ordre spatial initial.

Ce phénomène de construction et d'appropriation de l'espace est indissociable du processus de changement situés à plusieurs niveaux :

- au niveau de l'armature spatiale de la cité de transit.

Cette dernière offrait et ordonnait un mode d'occupation spatiale spécifique: la parcelle, le chalet passage piéton et voie. Aujourd'hui, des implantations nouvelles de constructions sont édifiées dans un désordre apparent empiétant sur l'espace public.

- au niveau du logement, définit par un chalet dominant au moment de sa création. Aujourd'hui c'est les démolitions et extensions partielles ou totales.

---

<sup>1</sup> BOUTEFNOUCHET M. (1984): Système social et changement social en Algérie. Ed.OPU, Alger, 170p

<sup>2</sup> Bruno Zevi : Le système urbain et sa représentation-p13

<sup>3</sup> Kevin Lynch, L'image de la cité

Ceci se résume en l'absence de structures de gestion de l'espace et des rapports sociaux qui n'existent plus.

La gestion de l'urbanisation nécessite des politiques de grande envergure, et celles-ci sont parfois peu soucieuses de rentabilité financière, de développement local.

### **III. La gestion urbaine locale basée sur la concertation et les besoins du citoyen :**

Le rôle de la gestion urbaine est de minimiser les tensions qui émergent de l'allocation de l'espace urbain.

L'urbanisation est une force majeure créant des changements qui affectent nos villes. Pour palier ces mutations rapides il est nécessaire de mettre en œuvre des approches et méthodologies d'intervention appropriés.

Le **dysfonctionnement des instruments d'urbanisme** dépassés par l'action en hâte échappant au contrôle institutionnel de l'urbanisme.

La crise de l'environnement menacé par l'action du **développement précaire** sans se soucier de l'intégration urbaine ni des conditions de développement ni de la durabilité.

Aussi pour concevoir et construire nos villes en tant que territoire de solidarité ou règne équité et justice sociale et ou **la citoyenneté soit considérée comme acteur principale** dans le pouvoir de décision, il faut opter pour des méthodes et stratégies d'action au service de l'homme et non de l'économie.

Comme dit le dicton « *qui se fait sans eux, se fait contre eux* »<sup>4</sup> en d'autres termes à *toute action il ya réaction*.

La notion de citoyenneté comme l'appelle Richard SENNET « **la socialité urbaine** » tend à rendre la citoyenneté plus **participative** c'est-à-dire mettre en exergue **l'éducation du citoyen à la gestion** de la ville (**gestion de proximité**) semble impérative.

Aussi **la dynamique urbaine** en matière de **sa gestion** se trouve devant la contrainte spatiale et l'interactivité générant sa dynamique. Ce phénomène peut être qualifié comme étant un système d'information spatial (géographique) dynamique et interactif.

Et pour parvenir à contrôler **ce phénomène socio-spatial et dynamique** des nouveaux outils de **gestion** ont été mis en œuvre à savoir le **SIG : système d'information géographique** considéré comme outil de gestion et de planification urbaine pouvant aider les autorités à prendre des décisions.

---

<sup>4</sup> Séminaire international-espace oasien et le développement durable Biskra le 14,15 et 16 novembre 2000

#### **IV. L'importance du mouvement associatif pour la défense des droits du citoyen, l'environnement et le patrimoine :**

Les nouvelles formes prises aujourd'hui par la décision urbaine, formes caractérisées par le recours aux notions de gouvernance, partenariat, projet urbain notamment.

Dans ces cas, la citoyenneté serait donc plus une norme préexistante vers laquelle il s'agirait de ramener des populations marginalisées, qu'un travail constant de coproduction de ses propres formes.

« L'individualisme contemporain réduit les capacités de représentation collective qui transcendent l'intérêt individuel ou les représentations identitaires individuelles, si bien que le citoyen a besoin d'une image et d'une présence forte de l'individu »

L'émergence du citoyen « en mode proposition », qui combine attachements et connaissance intimes du quartier (un monde vécu) et capacité à faire entendre et reconnaître des propositions.

La difficulté des citoyens à se faire entendre, en particulier par les gouvernants et les institutions, les a poussés à s'organiser dans cadre juridique : **le mouvement associatif**.

Le mouvement associatif se présente comme une organisation indépendante œuvrant dans le développement scientifique, économique et social. Elle intervient principalement au niveau du renforcement des capacités humaines et institutionnelles, de l'assistance technique et de l'aide à la prise de décision auprès des gouvernements, ou des associations de citoyens.<sup>5</sup>

Son champ d'expertise recouvre ainsi les domaines de la décentralisation et la gouvernance locale, la gestion de l'environnement, les systèmes financiers, l'éducation et la santé, la formation, la planification stratégique, les technologies de l'information et de la communication, ou encore la gestion de la performance.

Ce dernier présidé par Le Conseil Consultatif De La Wilaya De Constantine dont le rôle est l'accompagnement social en tâches concrètes à savoir :

- **Diagnostiquer**
  - Enquête et repérage des groupes les plus vulnérables
- **Informer**
  - Ecouter, anticiper, maîtriser les rumeurs,
  - Rédiger des rapports.
- **Sensibiliser**
  - Individuellement : personnes ressources

---

<sup>5</sup> La citoyenneté urbaine : formes d'engagement et enjeux de solidarité -Synthèse du programme de recherche 2007 – 2011-PUCA

- Collectivement : activités pédagogiques, campagne de sensibilisation
- **Médiation (gestion de conflits)**
- Horizontale : entre les groupes d'habitants, associations de quartier etc.;
- Verticale : entre les différents acteurs du projet (opérateur technique, promoteur, habitants, autorité locale, organisme de crédit etc.)
- **Animer**
- Débat avec les habitants
- Comité de pilotage technique
- **Coordonner**
- Les comités de pilotage technique et politique
- **Accompagner**
- Dans les démarches financières
- Dans les démarches administratives
- Dans les démarches juridiques
- **Développer les capacités**
- Des associations
- Des porteurs de projet

Ce double mouvement permettant à la fois disponibilité envers créativité et innovation, et relative stabilisation des pratiques et des lieux.

Malgré la volonté, affichée par les pouvoirs publics de développer la concertation, voire la démocratie participative, l'expérience ordinaire des citoyens semble rester très majoritairement de vivre une « concertation alibi », selon l'expression de F. Navez-Bouchanine.

A l'époque de la création de la cité de transit El Gammas et par le premier et second programme des 1500 chalets est nait une association dénommée « *el afaq* » par la Loi n12-06 du 18 Safar 1433 correspondant au 12 janvier 2012 relative aux associations.

Son but est de défendre les droits des citoyens plus précisément les occupants des chalets qui souffrent des conditions de vie et du problème majeur de l'amiante ciment.

Après la création du programme des 800 chalets les citoyens ont préféré que chaque programme ait une association indépendante pour bien délimiter et cerner l'entourage de chacune d'où la création des trois associations :

Dénommée " *larbi ben mhidi* " 500 chalets

Dénommée " *el afaq* " 1000 chalets

Dénommée ‘ ‘ *el afaq* ’ ’ 800 chalets

Etant donné que les dynamiques innovantes à l’œuvre dans ces associations ne « rentrent » pas dans les « cases » prédéfinies de l’action publique, elles passent largement inaperçues et ne parviennent pas réellement à modifier les représentations et les pratiques des dites institutions sur la citoyenneté.

**La gouvernance** étant un objectif stratégique « une meilleure réponse de l’administration aux attentes des citoyens », ce qui implique l’encouragement de la transparence dans l’administration et de la performance des collectivités locales, ainsi que le renforcement de la **société civile**.

La démolition des chalets semble représenter pour les opérateurs et les élus un enjeu tel qu’elle en devient « non négociable » : la participation est limitée aux gens ayant des décisions relatives à l’aide.

Alors que certains groupes, rendus invisibles par leur marginalisation, revendiquent des formes de reconnaissance à des usages perçus comme inadaptés d’espaces publics urbains.

Du reste, le conflit et le consensus apparaissent, dans plusieurs rapports, comme deux facettes de la citoyenneté entre les occupants des chalets du programme des 500 qui prétendent être les premiers à occuper les chalets contre ceux qui ont occupé les 1000 et 800 chalets .

La rénovation urbaine, et plus particulièrement la démolition des chalets agiraient comme révélateur de changements sociaux et comme vecteur du changement de représentations chez les résidents.

Cette dernière étant appréhendée comme événement majeur mettant en jeu la sécurité résidentielle et l’ancrage local.

Par delà les dispositifs de concertation absents ou alibi, l’engagement des citoyens ouvre la voie à la fabrication d’outils pour être mieux entendu mais aussi pour pouvoir identifier la nouvelle teneur des enjeux urbains et institutionnels portés par la rénovation urbaine.

L’objectif principal du programme est d’aider les collectivités et associations locales dans le processus d’accompagnement social du projet de démolition des chalets inscrit dans l’opération dictée par l’instruction interministérielle n°03 SPM/MHU du 26 janvier 2012 relative à l’octroi de l’aide de l’état pour le remplacement des chalets de Constantine et Tipaza.



**V. Conclusion :**

Pour une meilleure **gestion urbaine** face à la **dynamique sociale** sans fin il s'agit particulièrement de promouvoir la participation des organisations communautaires sur les quartiers concernés et le tissu urbain local (cité de transit El Gammas), des autorités locales et de l'opérateur technique dans le processus de gouvernance du projet de démolition des chalets.

## CHAPITRE 02 : RESTRUCTURATION DES HABITATIONS ET FIXATION DES HABITANTS

### I. Introduction :

La gestion urbaine de la cité el gammas -cité de transit devenue définitive- visant donc à maintenir et fixer la population qui y réside sur place opte pour la régularisation des occupants.

Le défi de la gestion urbaine réside dans le contrôle des usages incompatibles et le développement des moyens qui permettent de réduire l'impact des imperfections.

### II. La restructuration in situ (a sa place d'origine) :

La restructuration consiste au maintien sur place des habitants par la régularisation foncière des propriétaires, le raccordement des parcelles aux réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité) et le dégagement d'emprises publiques pour l'implantation d'équipements de proximité (santé, éducation, culture). Dans la plupart des cas, elle requiert néanmoins le déplacement d'un reliquat d'habitants dans le cadre de la dédensification nécessaire à l'accomplissement des travaux.

Ce type d'opération est usité dans les cas où la résistance au déplacement des habitants est forte, et /ou l'aménagement foncier difficile à réaliser.

L'intégration urbaine est relativement assurée, l'intégration sociale est améliorée par l'implantation des équipements malgré que les délais de réalisation sont souvent en décalage avec la restructuration technique puisque les décisions émanent de différents acteurs (Ministère de la Santé, de l'Education, du Développement social etc.).

En revanche la qualité même de l'habitat n'est pas directement modifiée : **les chalets seront démolis et l'emprise au sol demeure** telle quelle, avec une construction en en dur.

Toutefois avec la régularisation foncière, leur étalement pour **élargissement familial par exemple –création d'un ménage supplémentaire par le mariage d'un enfant et accollement d'une autre construction - apparaît plus difficile.**

En ce sens on peut dire que **ce type d'opération limite la prolifération de l'habitat insalubre et urbanise un quartier**, néanmoins il demeure circonscrit dans une zone souvent marginalisée et emprunté d'un stigmate qui entrave son inclusion sociale.

**La question est** alors de savoir s'il vaut mieux contraindre des populations à modifier leur mode de vie et d'habitat et quitter leur environnement socio-économique pour les intégrer aux

normes de la ville et de la société et satisfaire l'esthétique urbaine, ou bien respecter ce qui fait leur identité et améliorer simplement leur cadre et conditions de vie.<sup>1</sup>

Il s'agit ici d'un point de vue **sociologique**, et d'autres variables et enjeux qui sont à prendre en considération dans le choix du type d'opération, telles que les contraintes physiques, **environnementales ou foncières**, le capital **économique disponible**, les enjeux politiques locaux, etc.

### **III. Le relogement en immeuble collectif :**

Le relogement en habitat collectif est le mode d'opération le plus coûteux, à la fois pour les autorités (notamment dans les grandes villes où la pression foncière et les contraintes urbanistiques sont plus fortes) et les habitants, et objectivement **le plus déstabilisant** pour ces derniers.

Bien qu'il y ait une norme minimale d'équipements de proximité (école, mosquée, crèche) il s'agit souvent de nouveaux sites éloignés du site d'origine, où les habitants étaient parvenus à construire un relatif équilibre socio-économique (réseau de solidarité communautaire) et non intégrés à la ville centre.

D'autre part, le mode de vie en habitat collectif vertical, **la gestion des espaces communs**, sont des notions très éloignées du mode de vie individuel (habitants des chalets provenant des bidonvilles). Cette solution est donc le plus souvent rejetée par les bénéficiaires de ce type de projet et représente un des contextes d'accompagnement social les plus délicats.

### **IV. La Gestion des enjeux du relogement dans le cadre de projets de restructuration et ou renouvellement urbain :**

Dans le cadre des opérations de restructuration et ou renouvellement urbain, **la gestion du relogement** des populations s'inscrit tant sur le **champ stratégique qu'opérationnel** et apparaît comme un acte intégré.

L'analyse menée sur six opérations de **démolition-reconstruction** en Nord-Pas-de-Calais montre que, lorsque des **chartes de relogement**<sup>2</sup> ont été formalisées, elles contribuent à la clarification du partenariat dans la mise en œuvre des relogements.

---

<sup>1</sup> La citoyenneté urbaine : formes d'engagement et enjeux de solidarité -Synthèse du programme de recherche 2007 – 2011-PUCA

<sup>2</sup> Charte du Relogement Un cadre de référence pour tous les acteurs du relogement Conférence d'agglomération de l'Habitat Avril 2006 Tourcoing. Institut régional de la ville, 02/2004, 10 p.

L'analyse souligne par ailleurs quatre points stratégiques :

1. le diagnostic social préalable,
2. la place de l'intercommunalité,
3. l'articulation entre relogement et reconstitution de l'offre,
4. la conduite et le pilotage du dispositif de relogement.

Dans le cadre des opérations de restructuration et ou renouvellement urbain, il faut penser à **assurer un parcours résidentiel positif**.

La restructuration et ou renouvellement urbain doit apporter de **réels bénéfices** aux habitants actuels des quartiers dans **leur vie quotidienne et leurs conditions de logement**, et plus particulièrement aux habitants qui devront déménager en raison des opérations de démolitions.

Les associations, collectifs et groupements de locataires existants ou créés à l'occasion du relogement doivent être considérés comme de véritables partenaires.

Les associations, collectifs et groupements de locataires doivent avoir toute leur place. Ils doivent être informés pour pouvoir répercuter, le cas échéant, les informations aux locataires, répondre éventuellement à leurs questions et faire part des attentes ou inquiétudes aux partenaires institutionnels.

Par conséquent, chaque comité de pilotage proposera des modalités de concertation et d'appui avec ces associations, collectifs et groupements de locataires.

La complexité de toutes les tensions (pauvreté, insécurité, exclusion,...) reformule la question de la **gestion urbaine** soit l'intervention planifiée et organisée quant aux choix urbains.

Ces nouveaux quartiers (cité de transit) se juxtaposent aux anciens témoignant un type de production révolutionnaire.

Les problèmes urbains naissent souvent des tensions entre les impératifs d'un mode de production en constante évolution et une structuration ou couche socio-économique urbaine lente et **difficile à s'adapter**.

Le premier défi de la **gestion urbaine** consiste à **minimiser et réduire** les conséquences des adaptations rendues nécessaires par ces changements dans l'environnement économique et social.<sup>3</sup>

L'organisation urbaine et la proximité spatiale fait en sorte que les décisions d'un individu auront un impact direct sur les autres. Comment réglementer des usages incompatibles ?

---

<sup>3</sup> Problèmes des villes et gestion de l'urbain. Alain Lapointe. Sociologie et sociétés, vol. 25, n° 1, 1993, p. 99-109.

Les tensions urbaines provoquées par les **transformations du mode de production** qui a dominé la structuration des cités de transit comme expression de choix individuels pour montrer que le **libre fonctionnement** du marché et **l'absence totale d'intervention** contribuent à amplifier les tensions urbaines .

La gestion de ces tensions se trouve en face d'une absence de processus politique et des modes formels de la gestion urbaine.

Les cités de transit lieu d'un mode de production en profonde mutation : la forme et l'organisation socio-économique sont le reflet du mode de production dominant à un moment donné de l'histoire.

L'individu se trouve alors victime de l'étroitesse du contexte dans lequel il exerce sa souveraineté (Kahn, 1966).

La transformation rapide du mode de production observé depuis quelques années entraîne des dislocations profondes dans l'organisation spatiale de ces cités de transit.

Ces changements ont des conséquences redistributives importantes et accentuent les problèmes de gestion de ces zones.

**L'expression des choix individuels** conduit à une **nouvelle structuration de l'espace urbain** qui accentue les différences, les tensions et les inégalités de la société.

Y a-t-il place à une **intervention planifiée** et organisée dans le but d'atteindre une efficacité et équité urbaine et sociale

C'est dans ce contexte de planification que **la gestion urbaine prend de l'importance.**

Face à ces transformations subies par le mode de production (chalets préfabriqués imposés) ces cités de transit se trouvent confrontées aux défis de restructuration, chômage, pauvreté et délinquance et forte croissance dynamique urbaine.

Ce nouveau contexte exige de l'Etat une prise de conscience de nouveaux enjeux et adaptation conséquente **de mode de gestion.**

Pour atteindre un certain **équilibre** la gestion urbaine est confrontée -concernant le rôle de l'Etat- à :

- I. L'intervention directe de l'Etat sur la structuration socio-économique urbaine
- II. Le maintien d'un environnement favorable au bon fonctionnement du marché de relogement

La capacité de l'Etat à **gérer** et à intervenir efficacement dans le processus de production s'est soldée par des **demi-succès** sinon par **des échecs.**

**V. Conclusion :**

Après avoir identifié les tendances lourdes et effets néfastes du mode de production et les limites du **laisser-faire**, la gestion urbaine doit s'orienter vers une stratégie active de développement, moins bureaucratique plus conciliante et axée davantage sur la volonté de faire **converger les forces** des différents groupes et organisation(élus ,associations de quartier, société civile...) : **la gestion de proximité**

## **CHAPITRE 03 : RECONSTRUCTION DE PROXIMITE ASSISTEE**

### **I. Introduction :**

Le report en périphérie (cité de transit) des plus pauvres couches sociales est un processus qui fut largement observé dans de nombreuses villes, dans différents contextes et à différentes époques.

Selon les contextes politiques et la stratégie des acteurs, les arguments avancés font :

- soit référence à une action sociale louable, manière de « vendre » l'opération de déguerpissement comme un traitement social adapté pour améliorer les conditions de vie des plus démunis,
- soit comme une action plutôt environnementale pour préserver l'esthétique de la cité.

Dans les deux cas, ce report en périphérie des plus pauvres couches sociales ne fait qu'amplifier leur marginalité au lieu de la réduire et de les écarter et éloigner au lieu de les impliquer dans toute action planifiée relative à leur quartier.

### **II. Gestion de proximité : démolition - et reconstruction - fixation de la population sur place - résorber la demande en logement :**

Le but du remplacement des chalets préfabriqués imposés vise à la fixation de la population sur place et résorber ainsi la demande en logement.

Cette opération nécessite une démolition et reconstruction d'une nouvelle construction saine à la place du chalet en amiante.

Le relogement constitue l'un élément essentiel à la réussite des projets de restructuration et de rénovation urbaine. Ses objectifs dans le contexte global sont de :

- transformer en profondeur les quartiers en difficulté,
- veiller à leur meilleure intégration dans l'agglomération,
- améliorer leur **attractivité** à travers des actions portant sur le **cadre urbain**,
- assurer la diversité des fonctions
- améliorer les conditions de vie des habitants.

### **III. Construction d'un logement neuf –après démolition du chalet- ou pour le parachèvement :**

L'aide financière directe susvisée est octroyée aux familles, occupants réellement les chalets, pour la construction d'un logement neuf ou pour le parachèvement d'une habitation dont la réalisation est déjà entamée.



Le montant de la contribution financière directe de l'Etat est fixé à 700 000 DA dans la cas de la construction d'une habitation nouvelle ou à un montant plafonné à 700 000 DA dans le cas du parachèvement d'une habitation déjà entamée.

Selon qu'il s'agit d'une nouvelle construction ou du parachèvement d'une nouvelle habitation déjà entamée, l'aide financière est libérée comme suit :

- **Pour une construction nouvelle :**

1° tranche : 50% de l'aide soit 350 000 DA, versée une fois les fondations achevées ;

2° tranche : 25%, soit 175 000 DA, versée à l'achèvement des gros œuvres ;

3° tranche : 25%, soit 175 000 DA, versée à l'achèvement total des travaux de construction ainsi que la démolition du chalet.

- **Pour le parachèvement d'une habitation entamée :**

1° tranche : 50% de l'aide, lorsque les travaux, objet du devis validé par les services concernés (direction du logement et équipements publics DLEP), auront atteint un taux d'avancement de 50%.

2° tranche : 50% de l'aide, à l'achèvement total des travaux de construction et, le cas échéant, la démolition du chalet.<sup>1</sup>

En outre, les bénéficiaires ont droit à un prêt bancaire.

S'agissant d'une mesure exceptionnelle, les opérations d'octroi d'aide doivent être clôturées avant la fin de l'année 2016.

La réalisation d'une construction en rez-de-chaussée plus deux niveaux (R+2) abritant trois familles, sera conforme un plan type élaboré par un bureau d'études privé.

Cette opération a donné le coup d'envoi à d'autres programmes, **décidés eux aussi dans l'urgence.**

Les autres familles (le surplus recensé et occupant le même chalet) ayant le même lien de parenté bénéficieront d'un lot de terrain sur le même site pour la construction d'une nouvelle habitation.

Pour Assurer un **parcours résidentiel positif** la restructuration urbaine doit apporter de réels bénéfices aux habitants actuels des cités de transit démolies et reconstruits dans leur vie quotidienne et leurs conditions de logement, et plus particulièrement aux habitants qui devront déménager en raison des opérations de démolitions des chalets.

La « référence citoyenne » s'attache à en explorer les formes dans leur affectation, et les manières dont différentes ressources, identitaires ou culturelles, locales ou sensibles, proches

---

<sup>1</sup> Instruction interministérielle n°03 SPM/MHU du 26 janvier 2012 relative à l'octroi de l'aide de l'Etat pour le remplacement des chalets de Constantine et Tipaza.

ou éloignées (dans le temps et dans l'espace) peuvent être alimentées et soutenir un « **faire citoyen** ». <sup>2</sup>

Ces citoyens qui s'adosent à des lieux, un quartier, un monde vécu, à des sociabilités, ainsi qu'à des références à des histoires collectives et à des formes de mémoire.

L'émergence de citoyen « en mode proposition », qui combinent attachements et connaissance intime du quartier et capacité à faire entendre et reconnaître des propositions.

L'appel à ces propositions est d'explorer les liens entre citoyenneté et identité(s).

Les pratiques des citoyens migrants et de leurs enfants montre comment le lien actif maintenu avec leurs zones d'origine, leurs formes d'organisation « communautaires », constituent des ressources pour leur insertion en milieu urbain, pour le développement d'une citoyenneté qui s'inscrit dans un rapport original à leurs territoires de vie quant aux liens réciproques entre citoyenneté et attachements (locaux, culturels...).

La difficulté des citoyens à se faire entendre, en particulier par les gouvernants et les institutions, traverse des rapports difficiles.

Aussi la démolition des chalets (logements longuement occupés et vécu), va agir comme révélateur de changements sociaux et comme vecteur du changement de représentations chez les résidents.

Les résidents concernés par la démolition évaluent les risques associés au délogement et au relogement.

#### **IV. Conclusion :**

Cette recomposition de l'espace notamment illustrées par des transformations de l'habitat originel (**élévation de niveau**, embellissement des façades...) mais dans un environnement toujours dégradé (routes non asphaltées, amas d'ordures, pas d'assainissement, inondations fréquentes) ne fait qu'aggraver la situation du point de vue **gestion urbaine**.

Cette irrégularité dans le traitement des marges urbaines s'explique, en partie, par ce profond désir de récupérer et requalifier les espaces urbains à divers formes, envahis par des urbanisations informelles (extensions et démolitions non soumis à aucun texte réglementaire appliqué).

---

<sup>2</sup> La citoyenneté urbaine, formes d'engagement et enjeux de solidarité-Synthèse du programme de recherche 2007 – 2011-[www.urbanisme.equipement.gouv.fr/PUCA](http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/PUCA)

**CONCLUSION GENERALE**

---

**RECOMMANDATIONS**

**&**

**PERSPECTIVES**

## CONCLUSION GENERALE, RECOMMANDATIONS ET PERSPECTIVES

### I. Conclusion générale :

#### Quant au relogement et gestion urbaine

Comme le rappelle Philippe Boudon reprenant les pensées de Gaston Bachelard et Henri Poincaré, la ville est un environnement à la fois **perçu, vécu et conçu**. *«Il distingue l'espace tel qu'il est quotidiennement **vécu** et l'espace construit pour le comprendre, le second étant, pourrait-on dire en utilisant une expression d'Henri Poincaré, un «espace représentatif» du premier, l'espace concret».*

Au niveau des cités de transit le fait d'accueillir une population économiquement défavorisée et de constituer des espaces sociaux soumis à un projet de prise en charge ne saurait faire oublier cette diversité.

Quant aux relogements nécessités par ces opérations, ils confirment que la prise en charge n'a pas été le souci principal des organismes rénovateurs : la moitié des habitants s'est relogée par ses propres moyens (extensions réalisées), et les quelque logements en cité de transit construits à cette occasion accueillent les familles pour lesquelles aucune autre **solution n'était envisageable**.

Sans doute peut-on saisir ici ce qui est le paradoxe essentiel des politiques ainsi menées à l'égard des populations « mal-logées ».

- La rareté des prises en charge effectives,
- le caractère très empirique de la plupart des réalisations,
- l'hétérogénéité des solutions mises en œuvre s'inscrivent dans le contexte **d'une intense production de lois**, de règlements et aussi de discours par le biais desquels l'Administration tente d'unifier son intervention et de faciliter une prise en charge ambitieuse.

En particulier, le principe selon lequel le logement des populations les plus défavorisées passait par **une action d'urgence non réfléchie** s'est trouvé constamment **réaffirmé**, et des **mesures réglementaires** ou **des dispositions budgétaires** ont été adoptées en ce sens.

On peut dire que des « définitions territoriales » ont été élaborées, et que des espaces **soumis à une gestion**, non de droit commun, mais de droit particulariste ont été aménagés.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Alain LAPOINTE –institut d'économie appliquée-Montréal-école des hautes études commerciales.

Il faut reconnaître que plusieurs des problèmes qui se **manifestent en milieu urbain** ont leur origine dans la **répartition inégale** des **chances** et des **revenus** entre les individus.

La réponse à ces problèmes n'est pas toujours uniquement locale. Elle relève également des paliers supérieurs de gouvernement.

Le rôle **du gestionnaire urbain** sera de s'assurer que les solutions proposées tiennent compte du contexte dans lequel elles se développent.

Sous l'impulsion **des transformations** subies par le **mode de production** dominant, la cité de transit se trouve confrontée à de nouveaux défis ; chômage, pauvreté, criminalité, etc...

Après avoir identifié les tendances lourdes du **mode de production** et les limites **du laisser-faire**, l'article prône **une gestion urbaine** moins bureaucratique, plus conciliante et davantage axée sur *l'entrepreneurship*.

**La gestion de l'urbain** doit s'orienter vers une stratégie active de développement et de promotion des avantages concurrentiels de l'agglomération. Elle doit s'appuyer dans cette démarche sur le *leadership* accru des élus et sur la volonté de faire converger les forces émanant de **différents groupes et organisation**.

#### **Du point de vue santé :**

La Déclaration universelle des droits de l'homme dans son article 25 évoque la santé comme un droit en affirmant que « *toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté* ».

#### **Du point de vue conditions d'habitabilité :**

Les conditions de vie au sein des logements préfabriqués (chalets) inadéquats et non adapté au mode de vie de la famille algérienne représentent une grave erreur et menace sanitaire surtout que ces logements préfabriqués **proposés en premier comme une mesure transitoire** (cité de transit) se **transforment en solution unique et permanente**.

Parmi les composants du droit à un logement suffisant on peut citer :

- *L'habitabilité « Un logement convenable doit être habitable, en ce sens qu'il doit offrir l'espace convenable et la protection contre le froid, l'humidité, la chaleur, la pluie, le vent ou d'autres dangers pour la santé, les risques dus à des défauts structurels et les vecteurs de maladies. La sécurité physique des occupants doit également être garantie »*

- L'accès à un logement convenable est destiné à ceux qui y ont droit.

**Les victimes de catastrophes naturelles, les personnes qui vivent dans des régions à risques naturels et d'autres groupes devraient bénéficier d'une certaine priorité en matière de logement. Tant la législation en matière de logement que son application devraient prendre pleinement en considération les besoins spéciaux de ces groupes.**

Ce qui a incité les pouvoirs publics et les autorités locales à examiner les **politiques en matière de logement** pour protéger la santé des occupants et réduire les inégalités sociales

En ce qui concerne l'exposition à long terme aux risques environnementaux liés à ce type d'habitat.<sup>2</sup>

**Du point de vue gestion :**

La **gestion archaïque et catastrophique** de ce fameux dossier des **logements préfabriqués** (chalets) et affirmé qu'il est de la responsabilité de l'Etat de garantir aux populations tous les moyens pour assurer leur santé et bien être de ces occupants conformément :

- A la déclaration universelle des droits de l'homme du 10/12/1948 notamment les articles 03 et 25.
- Aux Pactes du 16/12/1966 : Pacte international relatif aux droits sociaux économiques et culturels, et le Pacte international relatif aux droits civils et politiques,
- A la Charte africaine des droits de l'homme et des peuples (art. 16)
- A la Charte africaine des droits et du bien-être des enfants (1990)
- A la convention C162 - Convention (n° 162) sur l'amiante, 1986 Adoption: Genève, 72ème session CIT (24 juin 1986) concernant la sécurité dans l'utilisation de l'amiante (Entrée en vigueur: 16 juin 1989)
- A la **Constitution Algérienne**
- A la Loi 85-05 du 16 février 1985 relative à la protection et à la promotion de la santé
- Au Décret exécutif n° 09-321 du 8 octobre 2009 modifiant le décret exécutif n° 99-95 du 19 avril 1999 relatif à la prévention des **risques liés à l'amiante**
- A la loi n° 03-10 du 19 juillet 2003 relative la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.

---

<sup>2</sup> *Ligue Algérienne pour la Défense des Droits de l'Homme*-Bureau de la wilaya CHLEF Président HOUARI 2013

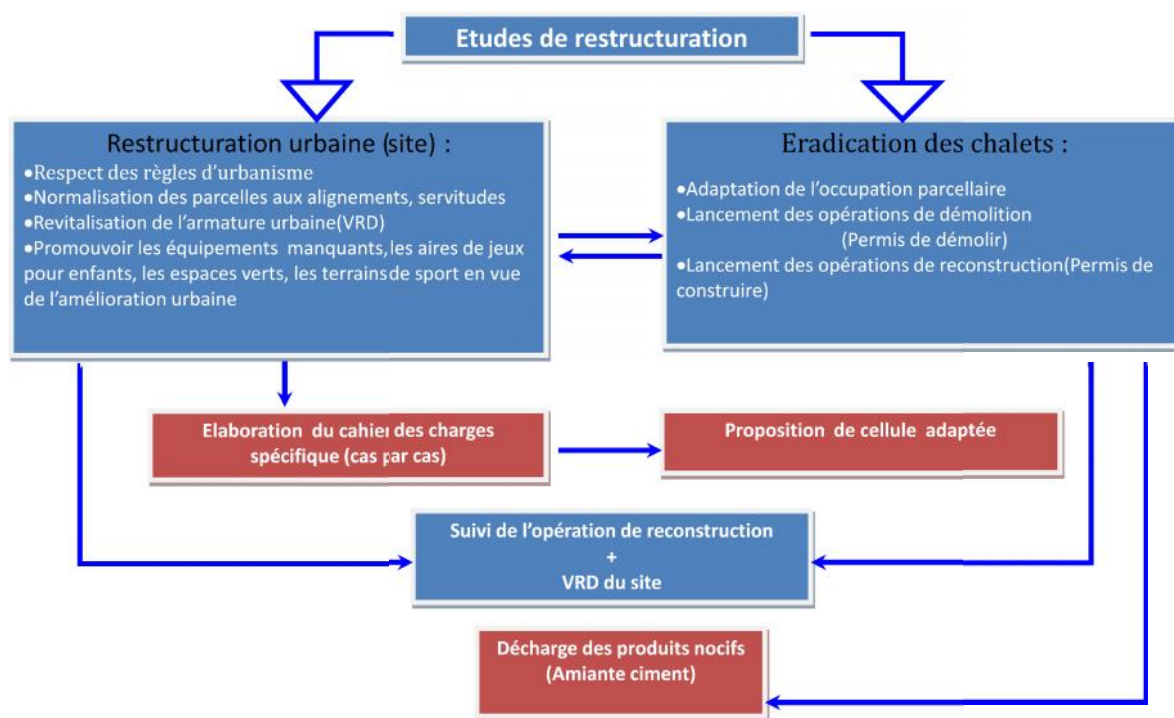
Donc :

- afin de résoudre le problème de logements préfabriqués, à commencer par un **logement durable** avec un slogan meilleur ville, meilleur vie
- afin d'absorber le déficit en matière de **demande de logements** décentes

Seront proposés les recommandations suivantes :

## II. Recommandations :

Deux opérations peuvent être envisagées et mises en œuvre : la première relative à la cité de transit en tant que quartier et la deuxième au logement qui est le chalet préfabriqué.



Source auteur

### Quant à la cité de transit devenue définitive:

L'opération de **restructuration urbaine** qui va viser :

- Le respect des règles d'urbanisme en horizontale par le respect de l'emprise au sol (CES) qu'en verticale l'occupation du sol en hauteur (COS)
- Normalisation des parcelles par rapport aux limites séparatives
- revitalisation de l'armature urbaine voies et réseaux divers (VRD)
- promouvoir les équipements de proximité

### Quant au logement chalet préfabriqué :

L'opération de **reconstruction urbaine** qui va viser au :

- lancement des opérations de **démolition** (permis de démolir)
- lancement des opérations de **reconstruction** (permis de construire)

1er solution préconisée : consiste en le remplacement du chalet par un autre type préfabriqué ayant des caractéristiques de vie longue durée

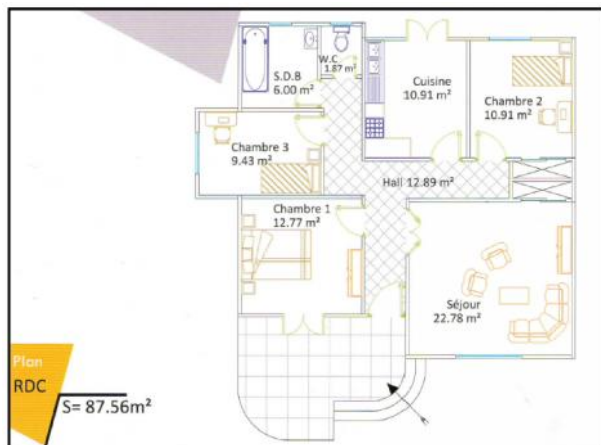


Figure 20 : vue en plan type F3



Figure 21 : procédure du montage

« *Construire sans chantier* » est le maître mot de la société spécialisée dans la construction pré-usinée d'ossature métallique, de constructions modulaires de haute qualité: E.J.C. dont le siège se situe à la zone industrielle de la commune d'Ibn Badis Daïra Ain Abid.

Cette société souhaiterait apporter son savoir faire dans la construction des logements et de tous les équipements publics par l'introduction du procédé (PAF), longuement éprouvé dans beaucoup de pays d'outre mer. Ce produit permet le démontage et rend également possible toute modification (transfert, extension...), à faible consommation d'énergie nécessaire à leur production du fait de leur inscription dans la politique du développement durable rationnelle et écologique.

E.J construction est le leader dans la construction préfabriquée en Algérie, il a introduit une technologie de construction en profilé formé à froid (P.A.F).

Dans le cadre de la modernisation et de l'adaptation aux exigences de performance, E.J.Construction a introduit un nouveau procédé de construction industrialisée qui offre des avantages multiples notamment sa compatibilité avec les impératifs de qualité, de rapidité et de coût.

L'ossature métallique ne libère pas de gaz et ne forme pas de moisissure. Cela assurera une meilleure qualité de l'air intérieur.

Elle est conçue pour résister aux tremblements de terre et aux forces des vents.

Matériaux économisant les ressources naturelles. L'acier est recyclable à 100%. construction sèche qui évite tout rejet dans la nature.



**Les avantages :**

Cette nouvelle technologie comporte de très nombreux avantages que l'on trouve en construction traditionnelle.

- **Très grande souplesse architecturale :**

Le procédé d'ossature métallique. L'aspect extérieur des constructions peut être varié.

- **Plus compétitive :**

Toutes les formes peuvent être réalisées avec le procédé d'ossature métallique. L'aspect extérieur des constructions peut être varié.

- **Propreté du chantier :**

Ces réalisations se font à sec. il n'y a plus de briques cassées, de ciment, de plâtre, de gravats importants.

- **Facilité d'extension des constructions :**

Si la dimension du terrain le permet, l'extension d'une maison à ossature métallique est techniquement facile à réaliser. Les reprises sur ossature métallique sont plus faciles que sur les structures en béton.

- **Bonne résistance aux tremblements de terre :**

Les structures métalliques sont légères, monolithiques, et faciles à contreventer, ce qui leur confère des caractéristiques parasismiques élevées.

Ces produits sont fabriqués en utilisant la technologie des structures non soudées.

Ils répondent aux normes réglementaires et nécessaires.

Le revêtement des façades est généralement en plaques de fibrociment.

Les bâtiments préfabriqués peuvent être livrés avec les installations : électriques, sanitaires, peintures et vitreries.

Tous les matériaux utilisés sont certifiés ISO 9001.

2eme solution préconisée : consiste en la Démolition du chalet et construction d'une nouvelle bâtisse de type R+2

L'emprise au sol sera en remplacement de celle du chalet

Et chaque famille peut bénéficier d'un logement indépendant de l'autre.

La répartition intérieure (organisation spatiale) sera proposée par l'occupant qui va y vivre selon ses pratiques sociales.



Figure 22 : construction en dur (structure traditionnelle poteaux poutres)

En ce qui concerne le site d'El Gammas, le projet de restructuration est bien présent et semble s'ancrer dans une politique de renouvellement urbain du quartier.

### III. Perspectives de la reconstruction urbaine :

Sur l'ensemble de la cité de transit -cas d'étude-, les citoyens qui y résident et rencontrés déploient une remise en cause publique des politiques entreprises de réaménagement urbain.

Ces derniers considérés comme incapables de contribuer à la définition du monde commun.

Pour répondre à des problèmes immédiats de logement et tenter de freiner certaines **dynamiques urbaines** à l'œuvre dans le quartier (étalement urbain anarchique et non contrôlé), une reconfiguration progressive du lieu se voit opérée dans le sens d'une ouverture complète sur le quartier.

La cité de transit devenue définitive lieu qui engage dans un deuxième temps une **critique politique** « du à des aberrations du système ». Ces Pavillons (chalets préfabriqués),

présentent cette étrange fonctionnalité : redimensionner le logement, et permettre une politique du logement non plus sur le mode l'habiter mais plutôt du **plus proche détail vécu**.

En vertu de ces **dynamiques spécifiques**, et d'un type **d'habitat imposé**, les habitants retrouvent une force de proposition, une voix, une capacité d'énonciation et même plus une intelligence des processus urbains qui leur était niée dans les dispositifs institutionnels.

Le **rôle critique** des pouvoirs publics dans les processus de **gestion des espaces urbains** et de rapports stratégiques avec l'institution (monde institutionnel), on peut parler d'un processus croisé d'ensauvagement des institutions (**aucune action** n'est soumise à toute **procédure réglementaire**) et de domestication de l'expérience sauvage (renforcement et poids des associations relative de ses habitants, etc.).

L'engagement des associations issues de la société civile produit de la « citoyenneté active », dont les formes d'expression ne sont pas conditionnées au statut juridique mais relèvent de l'engagement des initiatives multiples permettant l'échange, le dialogue, le lien social notamment sous des formes locales. Cette **citoyenneté urbaine** entre alors en tension avec des appartenances à un **monde rural quitté** mais **jamais abandonné**.

Pour un « mieux être » ils veulent assurer le développement de **leurs lieux de vie**, comme si leur origine et leur **séjour prolongé** les poussaient à accepter la situation.

Cette reconstruction urbaine vise à identifier comment des personnes avec **peu de ressources économiques, sociales et juridiques** parviennent à se mobiliser collectivement dans un grand quartier.

- Faut-il explorer les raisons et les formes que prend la mobilisation de groupes en situation de vulnérabilité ?
- Faut-il chercher d'autre part à comprendre pourquoi des actions collectives de personnes en situation de vulnérabilité, cherchent à éviter l'attention des autorités, et continuent à **produire des formes** ?

Leurs revendications sont traduites dans le cadre d'une action collective, dont leur situation leur apparaît suffisamment injuste.

Le passage de la souffrance isolée, à la colère partagée et enfin à l'engagement qui marque dans la sphère publique.

Le logement, la vie de quartier, la culture, le sport, les services sociaux ou institutions, ces structures produisent des modes d'interactions – situés dans des lieux et des activités – qui facilitent la reconnaissance sociale.

Ces « **citoyens en rupture** », et marginalisés en vue de favoriser leur accès aux droits de logement qui est parsemé d'obstacles, parfois indépendants de la volonté de ces personnes.

Ces démarches sont également menées pour essayer de comprendre leur point de vue, leur besoins, leur attentes des personnes en situation de rupture avec le social institué.

Dans ces démarches engagées par les associations, la mobilisation de la **proximité** occupe une place importante dans l'établissement d'un premier contact mais aussi dans la construction d'une relation de confiance avec le public visé et les autorités locales.

La proximité est mobilisée à deux niveaux :

- Proximité entre les intervenants et les publics visés
- Proximité au sein des publics visés quand les pratiques visent à favoriser la vie sociale dans les milieux de vie, à l'échelle du voisinage bien souvent.

Cette reconstruction urbaine se décompose en deux étapes.

- Au préalable, un état des lieux dans la cité ciblée, incluant le diagnostic actualisé (chalets concernés, montages de démolition, structures mises en place, difficultés d'exécution), l'analyse des actions locales liées au bilan des contraintes et potentialités administratives, financières, sociales...)
- À partir de ce diagnostic, un plan d'action urbain est établi, identifiant les chalets à démolir en commun accord avec les acteurs locaux- et les associations locales devant assumer le rôle des opérateurs sociaux, et évaluant les besoins en formation et assistance technique pour ces dernières.

Enfin un plan local d'accompagnement social et technique est élaboré faisant retracer leur localisation, et les aspects techniques de l'opération de démolition. Il propose les grands axes d'intervention et les activités à envisager par la cellule d'accompagnement social.

Mais demeurent des points d'interrogation :

Qu'en est-il de la stratégie nationale pour **la production du logement et gestion urbaine** ?

Ce qui est certain c'est que sur le terrain la situation ne cesse de s'empirer.

Pour ce faire Il faudrait engager de profondes réformes sociales et juridiques.

# Annexes

---

1. Liste des :
  - tableaux
  - images
  - figures
  - graphes
  - cartes
  - photos
2. Le questionnaire

## ANNEXES

## LISTE DES TABLEAUX

N°	Titre	Page
1	L'habitat dans les plans nationaux	15
2	Livraisons de logements durant la période 2004-2009	18
3	Evolution de la population des bidonvilles de Constantine de 2007 à 2011	34
4	nombre de familles recensées affiliées à des associations à la vieille ville	44
5	répartition des opérations d'habitat rural groupé à travers la commune de Constantine	52
6	répartition des chalets et familles par daïra	57
7	répartition des chalets et familles par site de la commune de Constantine	58
8	répartition des chalets et familles à l'échelle de la wilaya de Constantine	68
9	répartition des chalets et familles à l'échelle de la commune de Constantine	69
10	Découpage de la cité de transit selon l'office national des statistiques (O.N.S)	87
11	Evolution de la population de la cité de transit	97
12	Evolution des ménages	98
13	Répartition de la population par tranche d'âge	100
14	Taille moyenne de la famille par tranche des chalets	100
15	taux de cohabitation	101
16	Typologie des chalets	105
17	Statut des occupants des chalets	105
18	répartition des surfaces des parcelles par catégorie	107
19	répartition des constructions en hauteur	108
20	équipements nombre et surfaces	112
21	équipements selon grille des équipements usuelle	113
22	caractéristiques des trois programmes de chalets à El Gammas	127
23	dispositifs, Agencements spatiaux et impact chalet à l'état initial	130
24	dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet avec extension en matériaux légers	134
25	dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet à l'état initial et nouvelle construction en dur	137
26	dispositifs, agencements spatiaux et impact chalet démoli et nouvelle construction	140
27	dynamique sociale des habitants	149
28	dynamique sociale des familles	149

**LISTE DES IMAGES**

<b>N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	Site ALEXANDRA	33
2	Site AMEZIANE 2011	33
3	site BELOUZDAD ET KITOUNI	40
4	vue Google SOUIKA BASSE	46
5	vue Google RAHBET SOUF	46
6	vue Google SOUIKA HAUTE	46
7	vue Google CASBAH	47
8	vue satellite 500 chalets	90
9	vue satellite 1000 chalets	91
10	vue satellite 1000 chalets	92

**LISTE DES FIGURES**

<b>N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	plan chalet initial	129
2	plan chalet modifié	129
3	plan tissu urbain	130
4	plan chalet avec extension	131
5	logements créés gravitant le chalet	131
6	logement n°1 créé jouxtant le chalet	132
7	logement n°2 créé jouxtant le chalet	132
8	logement n°3 créé jouxtant le chalet	133
9	plan tissu urbain	133
10	plan du chalet initial	135
11	plan la construction nouvelle créée en dur	135
12	occupation aux sols du chalet et nouvelle construction	136
13	plan du tissu urbain	136
14	plan du chalet avant démolition	138
15	plan de la nouvelle construction en remplacement du chalet	138
16	plan du tissu urbain	139
17	plan du tissu urbain 1000 chalets	144
18	plan du tissu urbain 500 chalets	144
19	plan du tissu urbain 800 chalets	144
20	vue en plan type F3	173
21	procédure du montage	173
22	construction en dur (structure traditionnelle poteaux poutres)	175

**LISTE DES GRAPHES**

<b>N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	3ème Forum économique d'Alger-communiqué du ministre de l'habitat 2012	19
2	Evolution de la population	30
3	évolution de la population des bidonvilles de Constantine de 2007 à 2011	34
4	classement des constructions menaçant ruine par site et par nombre de familles	44
5	Taux d'occupation des chalets par daïra	57
6	taux d'occupation des chalets et familles par site de la commune de Constantine	58
7	taux d'occupation des chalets à l'échelle de la wilaya de Constantine	68
8	taux d'occupation des chalets à l'échelle de la commune de Constantine	69
9	évolution de la population par tranche de chalets	97
10	évolution de la population des chalets	98
11	évolution des ménages par tranche de chalets	98
12	évolution des ménages des chalets	99
13	Répartition de la population par tranche d'âge	100
14	taux de cohabitation	101
15	type d'occupation	104
16	Typologie des chalets	105
17	Statut des occupants des chalets	106
18	répartition des surfaces des parcelles par catégorie	107



**LISTE DES CARTES**

<b>N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	Répartition des 65 sites abritant les bidonvilles de Constantine (source direction de l'urbanisme et de la construction (Direction de l'urbanisme de l'architecture et de la construction).	35
2	Carte de vulnérabilité de la ville de Constantine aux glissements de terrain établie et élaborée à partir des résultats d'études de terrain entreprises par ARCADIS EEG SIMECSOL.	38
3	Carte de classification du BATI Planche A Belouizdad et Kitouni	39
4	délimitation site BELOUIZDAD ET KITOUNI Affilés aux associations	40
5	Niveau de dégradation selon diagnostic de l'organisme du contrôle technique de construction (CTC) 2010	47
6	découpage administratif en 06 daïras	56
7	localisation géographique site el gammas	83
8	création des 500 chalets	85
9	création des 1000 chalets	85
10	création des 800 chalets	86
11	carte de l'agglomération chef lieu de Constantine	87
12	Découpage de la cité de transit selon l'office national des statistiques (O.N.S)	88
13	Découpage des tranches des chalets	89
14	organisation des 500 chalets	90
15	organisation des 1000 chalets	91
16	organisation des 800 chalets	92
17	extrait du PDAU ACL de Constantine (plan réglementaire)	95
18	état cité de transit en 1990	102
19	état cité de transit en 2013	102
20	état des 500 chalets en 1990	103
21	état des 500 chalets en 2013	103
22	état des 800 chalets en 1990	103
23	état des 800 chalets en 2013	103
24	état des 1000 chalets en 1990	103
25	état des 1000 chalets en 2013	103
26	répartition des surfaces des parcelles par catégorie	106
27	carte localisation équipements	112
28	localisation des équipements des 500 chalets	115
29	localisation des équipements des 1000 chalets	116
30	localisation des équipements des 800 chalets	117
31	carte réseau assainissement	121
32	carte réseau d'AEP	122

**LISTE DES PHOTOS**

<b>N°</b>	<b>Titre</b>	<b>Page</b>
1	Site ALEXANDRA 2011	33
2	Site AMEZIANE 2011	33
3	immeuble exposé au glissement ( belouizdad)	40
4	immeuble menaçant ruine ( belouizdad)	40
5	immeuble exposé au glissement (kitouni abdelmalek)	40
6	immeuble menaçant ruine (kitouni abdelmalek)	40
7	vue prise du pont sidi rached	46
8	vue maison évacuée en plein Travaux de réhabilitation	46
9	maisons en ruine	46
10	maison démolie	46
11	maison démolie remplacée Par un bidonville (souika haute)	46
12	maison démolie remplacée Par un bidonville (casbah)	47
13	vue générale chalets site el gammas	69
14	vue des 500 chalets et extensions	90
15	vue des 500 chalets	90
16	vue des 1000 chalets et extensions	91
17	vue des 1000 chalets	91
18	vue des 800 chalets et extensions	92
19	vue des 800 chalets	92
20	propriété publique empiété	93
21	prospect non respecté	94
22	chalet à l'état initial	104
23	chalet à l'état initial	104
24	chalet avec extension en dur	104
25	chalet avec extension en dur	104
26	chalet avec extension légère	104
27	chalet démoli et reconstruit	104
28	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (extérieure)	110
29	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (paroi)	110
30	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (paroi externe)	110
31	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (mur et plafond)	110
32	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (toiture)	110
33	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (plafond initial)	110
34	matériaux utilisés dans la fabrication des chalets (plafond extension)	110
35	ANTENNE A.P.C	115
36	ANTENNE P.T.T	115
37	C.E.M MOHAMED BOUMAAZA	115
38	COMPLEXE SPORTIF HOUACH MOUSSA	115

39	MARHE	115
40	MOSQUEE MOAD BEN DJABEL	115
41	POSTE POLICE 11eme Arrondissement	115
42	TECHNICUM MOHAMED BOUSSEBSSI	115
43	C.E.M BAMI KHEDRA	116
44	CIMETIERE	116
45	ECOLE ASSAD IBN EL FOURAT	116
46	ECOLE BABOURI ATIKA	116
47	ECOLE MAHDJOUR EL AYFOUR	116
48	TERRAIN MATECO	116
49	MOSQUEE EL HOCINE BEN ALI	116
50	POLYCLINIQUE	116
51	Ex SOUK LEFELLAH	116
52	C.E.M MAAMAR BEN ZAGOUTA	117
53	ECOLE BOUHBEL SALAH	117
54	ECOLE DES FRERES MALKI	117
55	ECOLE MOHAMED BOUGUETAYA	117
56	MOSQUEE ATHMAN BEN AFANE	117
57	commerces informels	118
58	état de la voirie 500 chalets	120
59	état de la voirie 800 chalets	120
60	état de la voirie 1000 chalets	120
61	eaux non assainies	121
62	eaux non assainies (débordement des eaux)	121
63	eaux non assainies (avaloirs enterrés)	121
64	eaux non assainies (avaloirs inexistantes)	121
65	éclairage public dans la cité	123
66	vue chalet initial	129
67	vue tissu urbain	130
68	modifications apportées (accès n°1 gardé)	130
69	modifications apportées (accès n°2 créé)	130
70	modifications apportées (espace cuisine créé)	130
71	modifications apportées (espace séjour créé)	130
72	modifications apportées (porte condamnée)	130
73	logement initial chalet	131
74	logement initial chalet (transformé)	131
75	premier logement crée (espace séjour)	132
76	premier logement crée (espace chambre à coucher)	132
77	premier logement crée (espace cuisine)	132
78	premier logement crée (espace chambre à coucher enfants)	132
79	premier logement crée (espace salle d'eau)	132
80	deuxième logement crée (espace séjour et chambre à coucher)	132
81	deuxième logement crée (espace cuisine)	132
82	deuxième logement crée (accès crée)	132

83	troisième logement créé (espace séjour)	133
84	troisième logement créé (espace chambre à coucher)	133
85	troisième logement créé (espace salle d'eau)	133
86	troisième logement créé (espace cuisine)	133
87	différents accès des logements créées n°2	133
88	différents accès des logements créées n°3	133
89	différents accès des logements créées n°4	133
90	vue tissu urbain	133
91	chalet initial	136
92	chalet initial et construction nouvelle	136
93	chalet initial et construction nouvelle (chambre créés)	136
94	chalet initial et construction nouvelle (séjour créé)	136
95	plan du tissu urbain	136
96	nouvelle construction et extension verticale (vue extérieure)	139
97	nouvelle construction et extension verticale (accès maison et garage)	139
98	nouvelle construction et extension verticale (escaliers en cours de réalisation)	139
99	nouvelle construction et extension verticale (séjour créé)	139
100	nouvelle construction et extension verticale (terrasse créé)	139
101	vue du tissu urbain	139
102	Clôture en Zimmermann	145
103	clôture en mur et enduit neutre	145
104	diversité de matériaux utilisés	145
105	empiétement sur l'espace public (intégration des poteaux électriques à l'intérieur des parcelles)	146
106	empiétement sur l'espace public (réduction et redimensionnement des voies piétonnes)	146
107	empiétement sur l'espace public	146
108	Propriétés associatives et distributives	153
109	Caractères de densification, horizontale et verticale	154

### LE QUESTIONNAIRE : relatif à l'échantillon choisi

- Site des 500 chalets
- Site des 800 chalets
- Site des 1000 chalets

**GAMMAS 500 CHALETS**

ADRESSE	LIEU_NAISS	NBRE_garçon	NBRE_FILLE	REVENU_	SEXES	Situation Familiale	SITUATION_INDI V	TAILLE_F AMILLE	MALADIE_C HRONIQUE	TYPE_CON ST	TITRE_OCCUPA TION	CONFOR T	DEMANDE_LO GEMENT	BENIFIC_ AIDE
CITE GAMMAS N°408	BENI OULBANE	2	2	12000-24000	M	Marié	ACTIF	6	AUCUNE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS N°408	CONSTANTINE	1	1	12000-24000	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE	CHALET	0	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS N°409	CHAMRA	0	5	12000-24000	M	Marié	RETRAITÉ	7	AUCUNE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC	OUI	0
CITE GAMMAS N°409	CONSTANTINE	0	0	0	M	Marié	ACTIF	2	AUCUNE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC	OUI	0
CITE GAMMAS N°407	CHAMRA	4	1	0	M	Marié	ACTIF	7	AUCUNE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC	OUI	0
CITE GAMMAS N°407	CONSTANTINE	0	0	0	M	Marié	ACTIF	2	AUCUNE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC	OUI	0
CITE GAMMAS N°105	SETIF	1	0	-12000	M	Veuf	RETRAITÉ	2	AUCUNE	CHALET	0	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS N°107	CONSTANTINE	2	3	SR	M	Marié	CHOMAGE	7	AUCUNE	CHALET	0	CUIS_WC	OUI	0
CITE GAMMAS N°120	MSILA	3	2	-12000	M	Marié	PENSIONNAIRE	7	AUCUNE	CHALET	0	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS N°493	ZIGHOUD YOUCEF	0	1	-12000	F	Veuf	RETRAITÉ	2	TENSION	CHALET	0	CUIS_WC	NON	0
CITE GAMMAS N°492	DIDOUCHE MOURAD	1	0	12000-24000	M	Marié	RETRAITÉ	3	AUCUNE	CHALET	PRORIETAIRE	CUIS_WC	0	
CITE GAMMAS N°492	CONSTANTINE	1	2	0	M	Marié	ACTIF	5	AUCUNE	CHALET	PRORIETAIRE	CUIS_WC	0	
CITE GAMMAS N°492	CONSTANTINE	0	1	SR	M	Marié	CHOMAGE	3	AUCUNE	CHALET	PRORIETAIRE	CUIS_WC	OUI	
CITE GAMMAS N°492	CONSTANTINE	1	0	0	M	Marié	ACTIF	3	AUCUNE	CHALET	PRORIETAIRE	CUIS_WC	OUI	
CITE GAMMAS N°499	SETTARA	3	0	-12000	M	Marié	RETRAITÉ	5	AUCUNE	CHALET	PRORIETAIRE	S_WC_SB	0	NON
CITE GAMMAS N°499	GRAREM GOUGA	2	1	12000-24000	M	Marié	ACTIF	5	AUCUNE	CHALET	0	S_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS N°499	CONSTANTINE	0	0	SR	M	Marié	CHOMAGE	2	AUCUNE	CHALET	0	S_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N°499	GRAREM GOUGA	3	1	36000-48000	M	Marié	ACTIF	6	AUCUNE	CHALET	0	S_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N°499	CONSTANTINE	0	1	SR	M	Marié	CHOMAGE	3	AUCUNE	CHALET	0	S_WC_SB	NON	0

**GAMMAS 800 CHALETS**

ADRESSE	LIEU_NAISS	NBRE_ga rçon	NBRE_ FILLE	REVENU_	SEXES	Situation Familiale	SITUATION_INDI V	TAILLE_FAMI LLE	MALADIE_CHRO NIQUE	TYPE_CONST	TITRE_OCCUPA TION	CONFORT	DEMANDE_ LOGEMENT	BENIFIC_ AIDE
CITE GAMMAS 800 N°191	AIN MELOUK	2	1	SR	M	Marié	CHOMAGE	5	AUCUNE		PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS 800 N°192	SETIF	3	1	-12000	M	Marié	RETRAITE	6	AUCUNE		PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS 800 N°192	CONSTANTINE	0	1	12000-24000	M	Marié	ACTIF	3	AUCUNE		0	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS 800 N°215	EL KHROUB	3	4	12000-24000	M	Marié	ACTIF	9	AUCUNE	EXTENSION R+1	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°90	CONSTANTINE	1	1	0	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE		PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	0	0
CITE GAMMAS 800 N°90	CONSTANTINE	0	0	SR	M	Marié	CHOMAGE	2	AUCUNE		0	0	NON	
CITE GAMMAS 800 N°91	ZIGHOUD YUCEF	2	1	-12000	M	Marié	RETRAITE	5	CARDIAQUE	EXTENSION R+1	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°91	CONSTANTINE	1	1	-12000	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE	EXTENSION R+1	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°91	CONSTANTINE	0	1	-12000	M	Marié	ACTIF	3	AUCUNE	EXTENSION R+1	0	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°91	CONSTANTINE	1	0	SR	M	Marié	CHOMAGE	3	AUCUNE	EXTENSION R+1	0	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°93	BENI OULBANE	4	2	-12000	M	Marié	RETRAITE	8	AUCUNE		PROPRIETAIRE	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°40	JIJEL	1	1	-12000	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE		LOCATAIRE	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°41	JIJEL	4	1	12000	M	Marié	RETRAITÉ	7	AUCUNE		LOCATAIRE	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°41	CONSTANTINE	0	0	0	M	Marié	CHOMAGE	2	AUCUNE		LOCATAIRE	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°41	CONSTANTINE	0	1	SR	M	Marié	CHOMAGE	3	AUCUNE		0	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°41	CONSTANTINE	1	0	SR	M	Marié	CHOMAGE	3	AUCUNE		LOCATAIRE	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°48	Inconnu	0	0	0	M	Marié	Inconnu	Inconnu	AUCUNE		Inconnu	CUIS_WC_SB	Inconnu	Inconnu
CITE GAMMAS 800 N°48	Inconnu	0	0	0	M	Marié	Inconnu	Inconnu	AUCUNE		Inconnu	CUIS_WC_SB	Inconnu	Inconnu
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	4	0	12000-24000	M	Marié	RETRAITÉ	6	DIABETIQUE	EXTENSION R+3	LOCATAIRE	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	0	0	12000-24000	M	Marié	ACTIF	2	AUCUNE	EXTENSION R+3	LOCATAIRE	0	OUI	0
CITE GAMMAS 800 N°48	OUM EL BOUAGHI	2	0	12000-24000	M	Marié		4	AUCUNE	EXTENSION R+3	0	0	0	0
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	0	1	-12000	M	Marié	ACTIF	3	AUCUNE	EXTENSION R+3	0	CUIS	OUI	NON
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	1	0	SR	M	Marié	CHOMAGE	3	AUCUNE	EXTENSION R+3	LOCATAIRE	0	OUI	NON
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	0	1	SR	M	Divorcé	CHOMAGE	2	AUCUNE	EXTENSION R+3	LOCATAIRE	0	NON	0
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	1	5	12000-24000	M	Marié	RETRAITÉ	8	AUCUNE	EXTENSION R+3	LOCATAIRE	0	NON	NON
CITE GAMMAS 800 N°48	CONSTANTINE	0	2	0	M	Marié	Inconnu	0	AUCUNE	EXTENSION R+3	0	0	OUI	0

**GAMMAS 1000 CHALETS**

ADRESSE	LIEU_NAISS	NBRE_garçon	NBRE_FILLE	REVENU_	SEXES	Situation Familiale	SITUATION_INDIV	TAILLE_FAMILLE	MALADIE_CHRONIQUE	TYPE_CONST	TITRE_OCCUPATION	CONFORT	DEMANDE_LOGEMENT	BENEFIC_AIDE
CITE GAMMAS N° 961	CONSTANTINE	5	1	0	M	Marié	ACTIF	8	AUCUNE	EXTENSION	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS N° 961	CONSTANTINE	2	1	0	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE	EXTENSION	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS N° 969	MILIA	5	3	0	M	Marié	CHOMAGE	10	DIABETTIQUE_CARDIAQUE	CHALET	COPROPRIETAIF	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N° 970	CHALGHOUM LAID	2	2	12000-24000	M	Marié	ACTIF	6	AUCUNE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N° 1072	SETIF	1	1	24000-36000	F	VEUVE	RETRAITE	3	AUCUNE	CHALET	LOCATAIRE	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N° 1072	CONSTANTINE	1	1	12000-24000	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE	CHALET	LOCATAIRE	CUIS_WC	NON	0
CITE GAMMAS N° 1072	CONSTANTINE	1	0	24000-36000	M	Marié	ACTIF	3	AUCUNE	CHALET	LOCATAIRE	CUIS	NON	0
CITE GAMMAS N° 1102	CONSTANTINE	0	0	-12000	F	VEUVE	PONTIONNAIRE	1	CARDIAQUE	EXTENSION R+1	PROPRIETAIRE	CUIS_WC	NON	NON
CITE GAMMAS N° 1102	Inconnu	0	0	0	M	Marié		0	AUCUNE	EXTENSION R+1	0	0	0	0
CITE GAMMAS N° 1102	CONSTANTINE	1	1	12000-24000	M	Marié	ACTIF	4	AUCUNE	EXTENSION R+1	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	OUI	OUI
CITE GAMMAS N° 1103	EL ANCER	4	0	-12000	M	Marié	RETRAITE	6	CARDIAQUE	CHALET	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	NON
CITE GAMMAS N° 1169	Inconnu	2	1	36000-48000	M	Marié	ACTIF	5	AUCUNE	CHALET	LOCATAIRE	CUIS_WC	PARTICIPATIF	0
CITE GAMMAS N° 1171	OUAD ATMANIA	1	4	-12000	M	Marié	RETRAITE	7	AUCUNE	EXTENSION	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N° 1171	CONSTANTINE	0	0	12000-24000	M	Marié	ACTIF	2	AUCUNE	EXTENSION	PROPRIETAIRE	CUIS_WC_SB	NON	0
CITE GAMMAS N° 1208	JIJEL	2	3	24000-36000	M	Marié	ACTIF	7	AUCUNE	EXTENSION	PROPRIETAIRE	0	NON	NON

**BIBLIOGRAPHIE :****OUVRAGES**

1. **AMORS APOPORT** « Pour une anthropologie de la maison »
2. **ALAIN LAPOINTE**. Problèmes des villes et gestion de l'urbain. Sociologie et sociétés, vol. 25, n° 1, 1993, p. 99-109.
3. **BOUZIANE SEMMOUD** Ville et citoyens-méthode d'enquête pour la connaissance et l'analyse d'une ville- Politique D'habitat Et Accès Au Logement En Algérie p.3
4. **BRAHIM BENYOUCEF** Analyse urbaine : éléments de méthodologie \_EPAU
5. **BONETTI M.** [1994], Habiter : le bricolage imaginaire de l'espace, Marseille, Hommes & Perspectives, coll. Reconnaissances, 229 p.
6. **BOUTEFNOUCHET M.** (1984): Système social et changement social en Algérie. Ed.OPU, Alger, 170p
7. **BRUNO ZEVI** Le système urbain et sa représentation- : p13
8. **Chalets DOSSIER POUR L'ALGERIE 2800 à 29899** (archives SAU)
9. **DPAT**, « Monographie 2007, Constantine par les chiffres », Edition juin 2008, Constantine, 75p.
10. **FREY J.-P.** [1986], La Ville industrielle et ses urbanités. La distinction ouvriers/employés. Le Creusot 1870-1930, Liège, Pierre Margada, coll. Architecture et recherche, 386 p
11. **FRANÇOISE NAVEZ-BOUCHANINE** Les mondes urbains –*le parcours engagé de* –éditions Karthala, 2013
12. **HASSAN FATHY** « Construire Avec Le Peuple »
13. **JEAN-FRANÇOIS TROIN** Les villes du monde arabe : à la recherche d'un modèle
14. **JEAN-PAUL TRICART** 1977 Genèse d'un dispositif d'assistance : les « cités de transit ».
15. **JEAN PAUL LACAZE DOMINOS, FLAMMARION**, 1995 « La ville et l'urbanisme » Np.127
16. **JAQUES BUGNICOURT** Les nouveaux centres ruraux en Algérie- -
17. **JEAN REMY-LILIANE VOYE** La ville et l'urbanisation –modalités d'analyse sociologique-
18. **LYNCH .K**(1971). « L'image de la cité ». Paris. DUNOD.
19. **LEFEVRE.H**(1972) « Le droit à la ville ».
20. **LEFEVRE.H**(1974) « La production de l'espace ».
21. **LEFEBVRE H.** [1970] La Révolution urbaine, , Paris, Gallimard, coll. Idées, 248 p



22. **MARC CÔTE** L'ALGÉRIE - page75-
23. **MARC COTE** 1986 L'habitat Rural En Algérie Formes Et Mutations, p315
24. **MAOUIA SAÏDOUNI** Eléments d'introduction à l'urbanisme- - p247
25. **PHILLIPE PANERAI-JEAN CHARLES DEPAULE-MARCELLE DEMORGON** Analyse urbaine --collection *eupalinos*- édition 2009
26. **PIERRE MARDAQA** Penser l'habité-le logement en questions- Editeur-
27. **PDAU groupement de Constantine et révision en cours par URBACO**
28. « **PPSMVSS** » PLAN PERMANENT DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR DE LA VIEILLE VILLE DE CONSTANTINE 2012- élaboré par le BET KRIBECHE
29. « **REHABILITATION DES 500 CHALETS CITE EL GAMMAS** » Bureau d'études GAHAM NABIL 2003.
30. **ROLAND SIMOUNET** De l'habitat au logement : thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale
31. **SAÏDOUNI M** « Eléments d'introduction à l'urbanisme », Editions Casbah, Alger, 2000 p.214.
32. **SID BOUBEKEUR**(1986). « L'habitat en Algérie : stratégies d'acteurs et logiques industrielles ». ALGER.OPU.
33. **SEMMOUD** Habiter Et Types D'habitat A Alger.
34. **TROIN, J.-F.** « L'explosion urbaine au Maghreb, Maghreb-Machrek, » (Edit. scient.), 1982. 96, Numéro spécial, La Documentation Française, Paris, 126 p

### THESES ET MEMOIRES

1. **ATTAHI KOFFI-** 2001 « Problématique de l'urbanisation et les défis de la gestion municipale en Afrique occidentale et centrale » .
2. **BESTANDJI-SLIMANIS** (1994). « Intérieur-extérieur : pour une lecture de l'espace urbain à Constantine ». Thèse de magistère. Université de Constantine.
3. **BELKACEM LABII** Santé et urbanisme à Constantine. Pour une approche de la ville santé et de l'espace santé. Thèse de doctorat, Constantine 2003, p.310
4. **CHAOUR.S.** (1992). « Les techniques industrialisées employés en Algérie et leurs retombées sur la production architecturale ». Thèse de magistère .Université de Constantine.
5. **MEGHRAOULN(1988)** « L'impact de l'industrialisation du bâtiment sur le tissu urbain. Thèse de magistère. Université de Constantine ».

6. **MEZHOUD LAMIA** La vulnérabilité aux glissements de terrain et les enjeux dans la partie Ouest et Sud Ouest de la ville de Constantine. Thèse Magister
7. **NADIA LABED-RIGHI** 2010) « Réappropriation de l'espace dans les cités de recasement cas de gammas à Constantine » Thèse de magistère .Université de Constantine..
8. **TEBIB, E.** (1996) Appropriation de l'espace dans les grands ensembles à Constantine Thèse de Magistère en urbanisme-Université de Constantine.

### **PERIODIQUES (revue et journal)**

1. **AMENHIS** « aménagement et histoire » revue -n°35 fev2012
2. **EL WATAN** « Vieille ville et habitations anciennes tranchent sur un tissu urbain anarchique » de Nasser Hannachi 2010
3. **EL WATAN** 24 avril 2014 « El Gammas en ligne de mire »
4. **EL ACIL** 25 février 2014 « désarroi des associations des chalets en amiante »
5. **EL WATAN** « économie » –du29octobre au 4novembre2012par Abdelhak Lamiri
6. « **INSTRUCTION INTERMINISTERIELLE n°03 SPM/MHU** du 26 janvier 2012 relative à l'octroi de l'aide de l'Etat pour le remplacement des chalets de CONSTANTINE et TIPAZA ».
7. **LE QUOTIDIEN D'ORAN** du 24 avril 2013 « la démolition des chalets amiantés traîne en longueur » par AEA.
8. **LE QUOTIDIEN D'ORAN** du 04 mai 2013 « sit-in des exclus du relogement » par AEA.
9. « **LE RHUMEL** » Revue **périodique n°2** septembre 2011
10. **LIBERTE**, 6 juin2007 Ameyar .H: « **Le mouvement associatif algérien se cherche encore** ».
11. **LA TRIBUNE**, 20 Mai 2009 Semmar. A « Les comités de quartier peinent à s'imposer dans nos villes » -L'engagement citoyen mis à rude épreuve
12. **PRESSES DE SCIENCES PO** | Autre part 2008/1 - n° 45 pages 173 à 190 - Quand Les Pouvoirs Publics Produisent De Nouvelles Marginalités Urbaines : LES RECASÉS DE NEDJMA À ORAN (ALGÉRIE) Fouzia Bendraoua et Sid Ahmed Souiah-

**SEMINAIRE ET COMMUNICATION**

1. Extrait d'une communication présentée au 43ème congrès de l'ISOCARP par **M.HAFIANE ABDERRAHIM** intitulée « projets d'urbanisme récents en Algérie »
2. Dr **SAFAR ZITOUN MADANI** docteur en sociologie «**Les politiques d'habitat et d'aménagement urbain en Algérie ou l'urbanisation de la rente pétrolière?**» dans la réunion régionale qui s'est déroulée à Beyrouth en Octobre 2009 organisée conjointement par l'UNESCO Beyrouth, l'Association Arabe de Sociologie, l'Institut des études des familles et du développement auprès de la Fondation du Qatar.
3. Extrait du programme de son excellence Monsieur **ABDELAZIZ BOUTEFLIKA** Président de la République, à l'occasion des élections présidentielles du 09 Avril 2009.
4. « **La ville algérienne face a la mondialisation** »Pr. **ZEROUALA M.S** -séminaire international-espace oasien et le développement durable-Biskra le 14,15 et 16 novembre 2000.
5. **3eme FORUM ECONOMIQUE D'ALGER**-communiqué du ministre de l'habitat 2012
6. **ROUAG**, femmes et habitat. 1998
7. **CHOUGIAT** .Zone Périurbaine -
8. **SEMINAIRE INTERNATIONAL**-espace oasien et le développement durable - Biskra le 14,15 et 16 novembre 2000
9. **Synthèse du programme de recherche 2007 – 2011-PUCA** La citoyenneté urbaine : formes d'engagement et enjeux de solidarité –
10. **CONFERENCE D'AGGLOMERATION DE L'HABITAT** Avril 2006 -Charte du Relogement Un cadre de référence pour tous les acteurs du relogement- Tourcoing. Institut régional de la ville, 02/2004, 10 p
11. **MOUAZIZ BOUCHENTOUF. N** : Le mythe de la gouvernance urbaine en Algérie, le cas d'Oran, Manuscrit auteur, publié dans "Penser la ville – approches comparatives, Khenchela : Algérie (2008)"

## TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	1
PROBLEMATIQUE.....	3
OBJECTIFS.....	6

### **PREMIERE PARTIE :LES POLITIQUES DU LOGEMENT EN ALGERIE**

#### **CHAPITRE 01 : HISTORIQUE ET EVOLUTION DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT EN ALGERIE**

I. Introduction.....	14
II. L’habitat en Algérie.....	14
1. Le logement en crise.....	14
2. Conséquences de la crise du logement.....	16
3. Politique du logement entreprise par l’Etat.....	18
4. L’urbanisation.....	20
5. Politique d’intervention et gestion urbaine.....	20
6. La gestion du cadre urbain sera promue en tant que question urgente.....	26
7. La réponse à la demande de logement.....	27
III. Conclusion .....	28

#### **CHAPITRE 02 : POLITIQUE ACTUELLE DU RELOGEMENT A CONSTANTINE**

I. Introduction.....	29
II. Evolution de la population et logement.....	29
III. Éradication des bidonvilles.....	31
1. Etat de fait.. ..	31
2. Type d’Intervention.....	36
IV. Constructions exposées aux risques du glissement de terrain.....	37
1. Etat de fait.....	37
2. Type d’Intervention.....	41
V. Constructions menaçant ruine (vieille ville) .....	42
1. Etat de fait.....	42

2. Type d'Intervention.....	48
VI. Le vieux bâti.....	49
1. Etat de fait.....	49
2. Type d'intervention.....	50
VII. Habitat rural (habitat groupé) aide du FONAL.....	51
1. Etat de fait.....	51
2. Type d'Intervention.....	53
VIII. Cités de recasement période coloniale (cité Boudrâa Salah collectif et individuel)...55	
1. Etat de fait.....	55
2. Type d'Intervention.....	55
IX. Restructuration des chalets préfabriqués période post coloniale.....	56
1. Etat de fait.....	56
2. Type d'Intervention.....	59
X. L'urbanisation et gestion urbaine.....	60
1. L'étirement des tissus urbains : des conséquences multiples.....	60
2. Les aménagements urbains : quelle identité pour la ville arabe de Constantine ?...61	
XI. Conclusion.....	63

## **DEUXIEME PARTIE : CAS DES CITES DE TRANSIT**

### **CHAPITRE 01 : APERÇU HISTORIQUE DES CITES DE TRANSIT**

I. Introduction.....	64
II. Cite de transit en période de crise économique à l'échelle mondiale.....	64
III. Cité de transit en période de crise économique devenue définitive à l'échelle locale.....	65
IV. Cas d'étude Cite de transit D'el Gammas.....	67
1. Les critères de choix et échantillon.....	70
2. Méthode d'analyse.....	72
3. Caractéristiques du tissu urbain.....	81
4. Présentation du contexte d'étude.....	83
V. Conclusion.....	124

## **CHAPITRE 02 : PRATIQUES SOCIO SPATIALES**

I. Introduction.....	125
II. Dispositions spatiales.....	125
III. Les différents types d'impact des dispositions socio-spatiales sur les pratiques d'habitat et le type d'investissement des habitants des chalets : diversification des modes d'habitat.....	129
1. Chalet à l'état initial.....	129
2. Chalet à l'état initial avec extension en matériaux légers.....	131
3. Chalet à l'état initial et nouvelle construction en matériaux durs.....	135
4. Chalet démoli et reconstruit (remplacé par une nouvelle construction).....	138
IV. La recomposition de l'urbain : préoccupation de la qualité environnementale.....	142
1. Lecture spatiale et paysagère.....	142
2. Lecture juridique.....	146
3. Lecture urbaine et sociale.....	147
V. Conclusion.....	148

## **CHAPITRE 03 : DYNAMIQUE SOCIALE DES HABITANTS**

I. Introduction.....	149
II. Modes d'habiter et dynamiques exprimés.....	149
III. Instruments d'urbanisme produits.....	152
IV. Conclusion.....	154

## **TROISIEME PARTIE : VERS UNE GESTION URBAINE MEILLEURE**

### **CHAPITRE 01 : PROBLEME DE LA DYNAMIQUE SOCIALE ET GESTION URBAINE**

I. Introduction.....	155
II. Dynamisme Sauvage.....	155
III. La gestion urbaine locale basée sur la concertation et les besoins du citoyen.....	156
IV. L'importance du mouvement associatif pour la défense des droits du citoyen, l'environnement et le patrimoine.....	157
V. Conclusion.....	160

## **CHAPITRE 02 : RESTRUCTURATION DES HABITATIONS ET FIXATION DES HABITANTS**

I. Introduction.....	161
II. La restructuration in situ (a sa place d'origine).....	161
III. Le relogement en immeuble collectif.....	162
IV. La Gestion des enjeux du relogement dans le cadre de projets de restructuration et ou renouvellement urbain.....	162
V. Conclusion.....	165

## **CHAPITRE 03 : RECONSTRUCTION DE PROXIMITE ASSISTEE**

I. Introduction.....	166
II. Gestion de proximité : démolition - et reconstruction - fixation de la population sur place - résorber la demande en logement.....	166
III. Construction d'un logement neuf après démolition du chalet ou pour le parachèvement.....	166
IV. Conclusion.....	168

## **CONCLUSION GENERALE, RECOMMANDATIONS ET PERSPECTIVES**

I. Conclusion générale.....	169
Quant au relogement et gestion urbaine.....	169
Du point de vue santé.....	170
Du point de vue conditions d'habitabilité.....	170
Du point de vue gestion.....	171
II. Recommandations.....	172
Quant a la cité de transit devenue définitive.....	172
Quant au logement chalet préfabriqué.....	172
III. Perspectives de la reconstruction urbaine.....	175

## **ANNEXES**

LISTE DES TABLEAUX .....	178
LISTE DES IMAGES.....	179
LISTE DES FIGURES.....	179
LISTE DES GRAPHERS.....	180
LISTE DES CARTES.....	181
LISTE DES PHOTOS.....	182
LE QUESTIONNAIRE.....	184
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>188</b>
<b>RESUME.....</b>	<b>192</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>193</b>
.....	194
<b>TABLE DES MATIERES .....</b>	<b>195</b>



## RESUME

### *Production sans gestion aboutit à une dégradation sans précédent.*

Le but de la recherche est basé sur deux notions interdépendantes, qui sont la **politique du relogement** et la **gestion urbaine**.

Face aux conditions difficiles d'accès au logement, face à un logement imposé (chalet préfabriqué) dont les conditions d'habitabilité non conformes, face à l'éclatement de la famille, face à l'exiguïté » de l'espace disponible, le besoin d'un logement et la recherche d'un logement indépendant a fait qu'on a exploré les manières dont les individus habitent les lieux des cités de transit provisoire devenues définitives.

Pour pallier au problème du relogement et minimiser la demande, les autorités ont opté pour la fixation des habitants sur les lieux où ils habitent tout en leur offrant les commodités d'une vie décente. Ce type de logement (chalet préfabriqué) sans issue que d'être démolit et reconstruit selon les besoins de la famille algérienne qui l'occupe.

En l'absence d'une gestion urbaine et le laisser faire, n'a fait qu'aggraver la situation.

L'état de dégradation général dans lequel baignent la plupart des cités témoigne de cet état de fait. Faute d'implication réelle des habitants organisés en comités de quartiers, l'état de dégradation des cités s'accroît.

En l'absence d'un cadre législatif, les comités de quartier se retrouvent dans une situation ambiguë qui ne leur permet pas de participer efficacement à la gestion des cités.

A travers le cas d'étude de la cité de transit (chalets préfabriqués) et de sa gestion urbaine on a essayé d'analyser l'impact " de ce type de logement imposé, la stratégie de développement durable adoptée en Algérie sur l'instauration d'une culture participative.

La gestion urbaine de proximité vise à améliorer le fonctionnement des quartiers par une gestion concertée au plus près des besoins des usagers. Son objectif est de mieux coordonner les interventions des acteurs qui concourent ensemble à la qualité du cadre de vie offert aux habitants.

L'attractivité d'un quartier est fonction de son image, de la qualité du cadre de vie, ainsi que des différents modes d'organisation et de gestion de l'espace urbain.

### **Mots clés**

Cité de transit-Chalet, Du provisoire au définitif, Interventions anarchiques : Extensions en dur -Légère -démolition – Dynamique urbaine -- Gestion urbaine, Gestion de proximité- restructuration et reconstruction.

## **ABSTRACT**

### Production without management leads to a degradation unprecedented

The aim of the research is based on two interrelated concepts that are policy and urban management relocation.

Faced with difficult access to housing conditions facing a housing prefabricated cottage which imposes conditions habitability nonconforming facing the break-up of the family facing the small size of the available space the need for housing and looking for Independent housing made we explore the ways in which people live in places of temporary transit cites become definitive.

To mitigate the problem of relocation and minimize demand the authorities have opted for setting people on site or they live while offering the amenities of a decent life.

This type of accommodation from without than be demolished and rebuilt according to the needs of the Algerian family in residence.

In the absence of an urban management and let them have made the situation worse.

The general state of degradation in which most cited bathe testifies to this state of affairs.

Lack of real involvement of residents in the neighborhood committees the state of degradation of cites is growing.

In the absence of a legislative framework neighborhood committees find themselves in an ambiguous situation that does not allow them to participate effectively in the management of cites.

Through the case study of the city of transit prefabricated chalets and its urban management, we have tried to analyze the impact of this type of accommodation required, the sustainable development strategy adopted in Algeria on the establishment of a participatory culture.

Urban management aims to improve the close operation of a concerted management districts closer to the needs and uses.

Its objective is to better coordinate the activities of all actors who contribute to the quality of living offered to residents.

The attractiveness of an area is a function of its image the quality of the living environment as well as different modes of organization and management of urban space.

**Keywords:** Cite transit- Chalet- Provisional to definitive- Anarchic interventions: Extensions Hard-Legere-demolition-Urban dynamics-Urban Management Management close-restructuring and reconstruction.

## حضرية تدهور غير مسبق.

يستند الغرض من البحث حول مفهومين مترابطين التي هي سياسة و الإدارة الحضرية. تواجه صعوبة الحصول على السكن والإسكان , تواجه الجاهز التي , الوجه الأسرة، التي تواجه صغر حجم المساحة المتاحة، فإن بحثنا في السبل التي يعيش الأفراد تصبح نهائية. وتقليل الطلب اختارت السلطات وضع الناس في الموقع أي يعيشون في حين تقدم لهم الراحة من حياة كريمة.

يتم هدم هذا النوع من السكن من دون وإعادة بنائها وفقا لاحتياجات الأسرة الجزائري في الإقامة. في غياب الإدارة الحضرية والسماح جعلت الوضع أسوأ. الحالة العامة للتدهور في معظم المدن يعكس هذه الحقيقة. مشاركة حقيقية للشعب في لجان الحي، حالة تدهور مدن يزيد. في غياب إطار تشريعي، جان الأحياء يجدون أنفسهم في موقف غامض الذي لا يسمح لهم بالمشاركة الفعالة في إدارة الأحياء.

من خلال دراسة حالة مدينة العبور (شاليهات مسبقة الصنع) والإدارة الحضرية حاولنا تحليل تأثير هذا النوع من السكن استراتيجية التنمية المستدامة المعتمدة في الجزائر عن إنشاء ثقافة تشاركية. وتهدف الإدارة الحضرية المحلية لتحسين أداء الأحياء من خلال إدارة منسقة أقرب إلى احتياجات والاستخدامات هدفها هو تنسيق الفاعلين الذين يعملون معا من أجل جودة الحياة لسكان عرض أفضل . جاذبية منطقة هي وظيفة من صورتها، ونوعية الحياة بها، وكذلك أنماط مختلفة من تنظيم وإدارة الحيز الحضري.

### الكلمات الرئيسية :

مدينة العبور- الشاليه- المؤقت إلى النهائي- التدخلات التي تسودها الفوضى: - الخفيفة- هدم- يناميكية الحضرية- الإدارة الحضرية- الإدارة المحلية- إعادة هيكلة وإعادة الإعمار