Université d'Oran2

Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers

Département de Géographie et d'Aménagement du Territoire

THESE

Pour l'obtention du diplôme de Doctorat LMD

En Géographie et Aménagement du Territoire

Spécialité : Géographie et Aménagement du territoire

Les effets du relogement dans l'habitat collectif des zones périurbaines. Cas d'El Khroub, Constantine

Présentée et soutenue publiquement par :
M. Houcem Eddine REMIKI

Devant le jury composé de :

M. Otmane Tayeb	Professeur	Univ. Oran 2	Président
Mme Tahraoui Fatima	MCA	Univ. Oran 2	Directrice de thèse
M. Maachou Hadj Mohammed	Professeur	Univ. Oran 2	Examinateur
M. Boulkaibet Aissa	MCA	Univ. Oum El Bouaghi	Examinateur
M. Belouadi Larbi	MCA	Univ. Saida	Examinateur
M. Souiah Sid-Ahmed	Professeur	Univ. Oran 2	Examinateur

Année 2025

Remerciements

Accomplir ma thèse en tant que doctorant non salarié a été assez compliqué. De ce fait, je tiens à remercie tous qui ont contribué, de près et de loin, à la réalisation de ce travail.

Tout d'abord, je remercie vivement la Professeure **Fatima TAHRAOUI**, de m'avoir dirigé et m'encourager tout au long de la thèse et me donner des conseils et des remarques pertinentes.

Je remercie le Professeur **Sid-Ahmed SOUIAH** et toute l'équipe de l'école doctorale pour l'idée de nous avoir ouvert les portes à la recherche en proposant cette option de doctorat, et grâce à cette occasion, j'ai pu suivre mes études doctorales en géographie.

Tous mes remerciements à toute l'équipe administrative du département de la Géographie, et aux membres du laboratoire **(EGEAT)**, qui m'ont aidé à déposer ma thèse et m'accompagner dans toutes les étapes du dépôt.
Je souhaiterais remercier les membres de jurys d'avoir acceptés.es d'êtres des membres de jurys de cette thèse.

Mes profonds remerciements à toutes et à tous les chefs de ménages du quartier de Boudhraà Salah et les résidents de la nouvelle ville de Massinissa et d'El Khroub en particulier, pour leurs grands cœurs et bienveillances, et qui m'ont offert leurs temps et attentions afin de répondre aux questionnaires et nos entretiens.

Mes sincères remerciements aux responsables des différentes directions de Constantine et d'El Khroub: DUC, APC, OPGI, etc. Qui m'ont aidé pendant le processus de collecte de données et d'informations pour pouvoir finir ma thèse.

Ma profonde gratitude à **Madame C. Kahina**, pour m'avoir aidé par ses relectures et remarques pertinentes qui m'ont parmi d'accomplir ma thèse.

Je tiens à remercier infiniment toute l'équipe de l'IRMC, qui m'ont aidé et financé mes participations dans deux écoles doctorales et m'ont financé un stage scientifique en France.

Je tiens à remercier le Professeur **Romero CAREBELLI** pour son aide et de m'avoir invité dans **le laboratoire CITERES** à l'université de Tours en France, pour faire des recherches bibliographiques afin d'avancer dans ma thèse.

Une mention spéciale pour **ma famille et mes parents en particulier** pour leur soutien et encouragements surtout dans les moments de doute et peur. Grâce à eux que j'ai pu arriver à cette phase de finalisation de ma thèse.

Mes plus sincères remerciements à **mes collègues** qui ont partagé avec moi le parcours scientifique de doctorat et leur souhaiter bonne chance dans le reste de parcours.

Sommaire

Introduction générale

Problématique…….….. 10

Hypothèses……..... 11

Méthodologie de recherche……...…...…….……...… 11

Choix de site et objectifs de la recherche……...……..…… 12

Structure de la thèse……...……...… …. 13

Chapitre 1. La politique résidentielle et la périurbanisation en Algérie

Introduction……..……. 17

Section 1. La politique de l'habitat en Algérie……..…. 18

Section 2. L'extrapolation du surplus démographique des villes et ses effets paysagers et sociaux……... 39

Conclusion…….……..….. 53

Chapitre 2. La stratégie du relogement et du peuplement en Algérie

Introduction……. 55

Section 1. Cadre conceptuel et terminologie adoptée …….…….……..... 56

Section 2. Exploration du processus de relogement en Algérie …….……..... 67

Conclusion……..…..…....83

Chapitre 3. Aire d'étude retenue : la commune d'El Khroub

Introduction…….…….…85

Section 1. Présentation du terrain d'enquête……..…….....……...…….....87

Section 2. Aperçu historique sur l'habitat de la commune d'El Khroub…….…..... 100

Conclusion…….....123

Chapitre 4. La nouvelle ville de Massinissa : présentation et situation du logement

Introduction…….…...…125

Section1. Présentation de la nouvelle ville de Massinissa…….…..…… 127

Section 2. Programmes d'habitats et recensement associés aux opérations de relogement……..….140

Conclusion…….……...…160

Chapitre 5. Le relogement en périphérie dans la nouvelle ville de Massinissa aux alentours de Constantine processus et impacts

Introduction……162

Section 1. Profil socio-économique des ménages relogés enquêtés…….…...164

Section 2. Les principaux facteurs du choix de la périphérie par les autorités publiques ……..……...…... 175

Section 3. Dynamiques de relogement, mobilité urbaine et impacts sur la qualité de vie : une exploration multi-facette……..…… 183

Section 4. L'impact socio-économique du relogement sur le territoire……...196

Conclusion……..…..... 207

Conclusion générale

1- Récapitulation des Principaux Résultats……...……...……210

2- Recommandations…….……..…….…...215

3- Contribution à la recherche en géographie…….…….215

4- Limites et questions en suspens……...….....216

Bibliographie……..……..……...…217

Liste des acronymes…….…...225

Liste des cartes et plans …….…….. 226

Liste des figures.…….…….227

Liste des tableaux……...…….…….....228

Listes des photos…….....….229

Listes des graphes……....….....…229

Annexes……230

Tables des matières…….262

Résumés……...……271

INTRODUCTION GÉNÉRALE

INTRODUCTION GÉNÉRALE

L'habitat est un secteur stratégique favorisant la mise en œuvre de conditions saines de développement économique et social d'un territoire bien déterminé. "*L'habitat n'est pas uniquement l'hébergement (logement), c'est aussi et surtout la production cohérente d'espaces de vie (emplois, prestations de services publics, convivialité sociale ; c'est le cadre d'insertion et d'ancrage physique, économique et social des villes*" (Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme , 2017). L'analyse des densités résidentielles fait apparaître des disparités entre les diverses occupations des sols.

Il existe deux types de relogement. Chaque type a ses propres particularités, effets et dimensions sociales, économiques et environnementales. *Le relogement sur site* est le relogement dans des habitats collectifs dans le même lieu ou endroit après l'intervention urbaine soit (une rénovation, une restructuration, etc.) et *Le relogement hors site* est le relogement dans des habitats collectifs dans un lieu différent du lieu d'origine. C'est à certaine distance de celui-ci que l'on peut franchir les limites du quartier voisin, de *la périphérie* et atteindre le point de relogement dans un autre espace qui appartient à une autre commune (Poincloux, 2011).

Les opérations de relogement ont fait l'objet de nombreuses expérimentations à travers le monde, chacune révélant des enjeux et dynamiques propres aux contextes sociopolitiques dans lesquelles elles s'inscrivent. A Shanghai (Zhang, 2013), par exemple, les vastes programmes de relogement liés à la restructuration urbaine ont permis de transformer des quartiers entiers, mais ont également soulevé des critiques concernant la rupture des liens sociaux et la marginalisation des populations déplacées. En Afrique du Sud, les politiques postapartheid de relogement (Mainet, Dubresson, Jaglin, & éds, 2009) ont tenté de corriger les inégalités spatiales héritées du régime ségrégationniste, mais se sont souvent heurtées à des difficultés liées à la périurbanisation et l'accès limité aux services urbains. Plus récemment, au Brésil, le programme Minha Casa Minha Vida (Le Guirriec, 2015) a cherché à offrir des logements sociaux à grande échelle, tout en posant la question de l'intégration territoriale et de la durabilité sociale des nouveaux ensembles construits en périphérie, et il existe de nombreux autres exemples dans le monde : Venezuela, Côte d'Ivoire et Portugal, etc.

En effet, la question du relogement est très présente dans les recherches actuelles. Ces dernières ont traité de celui opéré après une opération de rénovation urbaine y compris la politique de Résorption de l'Habitat Précaire (RHP) ou des opérations de relogement d'urgence suite à des catastrophes naturelles (séisme, inondation, etc.). La différence entre les

opérations de relogement en Algérie et celles qui se réalisent dans d'autres territoires, en l'occurrence la France et les deux pays voisins du Maghreb (Tunisie et Maroc), qui sont toujours suivies par des projets de rénovation urbaine est habituellement confiée à des agences publiques créées pour l'occasion. « *...Les habitants ont été de trop dans ce processus chaotique. C'est toutefois l'absence de leur prise en compte qui semble constituer la cause principale de l'échec. ... Ils ont été éloignés du centre-ville, auquel ils pouvaient auparavant accéder à pied. Déplacés dans la nouvelle ville, ils sont désormais éloignés de leurs emplois ou des commerces qu'ils fréquentaient.»* (Bergel & Benlakhlef, 2014). Par ailleurs, les processus d'élimination d'habitat précaire et les dommages causés par les catastrophes naturelles, ainsi que les glissements de terrain qui entraînent la démolition des habitats, s'accompagnent du processus de relogement des citoyens touchés, et tous ces groupes sont pris en charge par l'État.

A cause de difficultés d'élaborer une politique de relogement satisfaisante pour une métropole en pleine mutation (Ngô Thanh, 2006), l'État Algérien a recouru relativement récemment à la diversification des formules de production de structures d'accueil entre autres celle du logement social, du logement promotionnel, participatif, de la location-vente, etc. Ces opérations comprenant relogement des populations démunies des quartiers chaotiques et d'habitat précaire. Selon Madani S.Z, et Abderrahim H (2003) « *Les relogés semblent ainsi avoir troqué leur précarité résidentielle contre une précarité encore plus forte menaçante : la précarité symbolique*» (Madani & Hafiane, 2003).

Le processus de relogement doit être étudié à long terme pour évaluer la réponse aux besoins fondamentaux des citoyens des classes moyennes et pauvres. Il affecte les relations entre habitants et quotidienneté, car il s'agit d'une distribution abstraite, en l'absence de la préparation nécessaire. En plus ce qui est proposé et programmé sur les papiers ne s'applique pas sur le terrain ce qui sécrète une série de réactions négatives des familles relogées. **«** *le relogement génère potentiellement de nouvelles routines, c'est-à-dire une « mise à distance » sociale de certains réseaux sociaux et un temps d'acclimatation à un nouveau réseau de voisinage mais aussi de nouveaux itinéraires, de nouveaux repères et représentations mentales des territoires ou de nouveaux modes de transport venant modifier les niveaux et conditions d'accessibilité aux emplois ainsi qu'aux aménités.»* (Meissonnier, 2015).

Après le recours à la Banque Mondiale : selon l'accord global avec le gouvernement algérien à Washington en 09/07/1998 pour absorber l'habitat précaire (RHP) en fournissant

1500 logements de développement dans lesquels l'État contribue à 70%, 30% est à la charge du bénéficiaire. Les autorités publiques ont commencé par les principales villes du pays (Constantine, Oran et Alger), Les pouvoirs publics ont commencé par les principales villes du pays (Constantine, Oran et Alger), puis ont inclus 12 autres provinces selon leur priorité. ils traitent les sites avec des logements ou des bâtiments qui ne représentent aucune condition pour la vie quotidienne d'un habitant en détruisant totalement ou partiellement les huttes. Les ménages et les groupes sociaux concernés sont relocalisés pour résider dans des logements collectifs sociaux achevés ou en développement. Ce qui nécessite la disponibilité d'importantes sources de financement nécessaires à cette procédure, mais ce principe a été négligé par les autorités locales et une détérioration des relations entre les acteurs publics et la population a prévalu, ce qui a donc été arrêté. Le programme a annoncé son échec après moins de 5 ans.

Ainsi, le relogement dans les zones périurbaines pose de nombreux problèmes sociaux et d'intégration aux lieux, car il s'agit de construction des logements collectifs dans des zones qui ne disposent pas d'équipements et aménagements nécessaires pour vivre une vie quotidienne décente. *« Cette approche par les trajectoires rend compte d'une part de l'hétérogénéité des classes populaires vivant dans ces quartiers et peut constituer en ce sens un cadre d'analyse du peuplement de ces territoires et pas seulement des trajectoires des relogés. »* (Lelévrier, 2014)

Problématique

Notre recherche va porter en priorité sur les stratégies de relogement adoptées par les pouvoirs publics et sur les conditions et les effets du relogement dans la nouvelle ville de Massinissa à El Khroub, Constantine. Les relogés ayant des modes de vie différents, des façons de penser et un réseau de relations spécial a contribué à la constitution d'un paysage périurbain hétérogène socialement et à l'émergence de nouveaux territoires d'où des projets urbains tels que celui du tramway de Constantine, et d'autres études pour organiser le relogement selon plusieurs formules. Compte tenu que la majorité des opérations de relogement se sont effectuées dans les deux nouvelles villes: Massinissa et Ali Mendjeli, il est intéressant de noter le grand fossé qui sépare ce qui a été programmé de la réalité du terrain. Les approches préconisées pour alléger la pression sur les grandes villes sont nombreuses, la création de la nouvelle ville de Massinissa dans la zone périurbaine d'El Khroub pour répondre aux besoins de l'habitat de la ville a connu un accroissement accéléré dû aux reports

des excédents de la métropole de Constantine. Cela nous incite à poser les questions suivantes : **Le relogement en habitat collectif dans les zones périurbaines constitue-t-il une réponse adaptée aux attentes sociales des populations bénéficiaires et aux impératifs de cohérence urbaine ?**

Cette question peut être décomposée en six sous-questions qui se présentent comme des composantes intrinsèques à la question principale :

1- Quels sont les avantages et les inconvénients du relogement en zone périurbaine par rapport aux besoins de la ville et de la population bénéficiaire ?
2- Est-ce que la forme actuelle de logement proposé et de l'espace périurbain répondent-elles aux besoins réels des populations ?
3- Quels sont les impacts environnementaux et sociaux du relogement en zone périurbaine et comment ceux-ci peuvent-ils influencer la durabilité de la ville ?
4- Dans quelle mesure les infrastructures et les services publics de la zone périurbaine sont-ils adéquats pour répondre aux besoins des habitants relogés ?
5- Comment les politiques et les programmes de logement actuels prennent-ils en compte les besoins spécifiques des populations relogées en zone périurbaine ?
6- Quelles sont les alternatives possibles au relogement en zone périurbaine pour répondre aux besoins de la ville et des populations bénéficiaires ?

Hypothèses

H1. En Algérie, le processus de relogement doit être étudié à long terme pour répondre aux besoins fondamentaux des citoyens des classes moyennes et pauvres.
H2. L'étude des processus de relogement d'un point de vue socio-économique affecte les relations entre les habitants et leur vies quotidiennes du côté sociologique du processus, mais aussi sur l'environnement périurbain, car il s'agit d'une distribution abstraite, et se traduit par une série de réactions négatives aux familles qui y vivent, en l'absence de l'aménagement nécessaire de ce qui est proposé et programmé sur les papiers ne s'applique pas à ce qui a été réellement produit.

H3. Le relogement dans les zones périurbaines pose de nombreux effets d'intégration sur le terrain, car il s'agit de construire des logements collectifs dans des quartiers qui ne disposent pas d'équipements et d'aménagement urbain nécessaire pour pratiquer une vie quotidienne décente favorisant l'intégration sociale.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Méthodologie de recherche

Pour avoir les données nécessaires à cette étude, nous utilisons les deux méthodes ; quantitative et qualitative. La revue documentaire nous a permis d'avoir un premier aperçu sur la politique du relogement dans le monde et en Algérie, et sur toutes autres thématiques qui se rapprochent du sujet. Ensuite, cette méthode quantitative a été enrichie par des entretiens avec les autorités municipales concernées, notamment le service technique de l'APC d'El Khroub, l'OPGI, l'URBACO, la SAU, etc., et un questionnaire auprès de 280 ménages, soit 40% du nombre total de ménages relogés.

L'échantillonnage des ménages enquêtés a été fait en fonction de la distance entre les quartiers précaires et la zone d'accueil, les caractéristiques socio-économiques des ménages relogés et le cadre de vie avant et après le relogement. Le questionnaire contient 67 questions fermées et ouvertes avec 280 chefs de ménages. Il contient les deux sexes, 78% hommes et 22% femmes. Cela est égal 40% de ménages relogés de 719 familles relogée en 2013 à Massinissa dans le POS n°: 01. Le service technique de l'APC a estimé le nombre de population de la nouvelle ville Massinissa en 2014 à 30,000 habitants. Des entretiens ont été faits avec les chefs de ménages, et nous avons élaboré des entretiens semi-directifs avec fonctionnaires qui occupent des positions de responsabilité dans la nouvelle ville de Massinissa, El Khroub et Constantine.

Les résultats obtenus sont présentés sous forme de tableaux et de figures. Quant aux entretiens, ils ont été réalisés par analyse de contenu. Enfin, les résultats du questionnaire ont été convertis et discuté.

Choix de site et objectifs de la recherche

La ville d'El Khroub, chef-lieu de commune et de daïra portant le même nom. S'étend sur un vaste de 24465 hectares. Située à une vingtaine de kilomètres au sud-est de Constantine. Elle constitué le second pôle d'urbanisation de la wilaya après la ville de Constantine. Dotée d'un important potentiel agricole et industriel, et bénéficiant d'un relief relativement plat, El Khroub offre des conditions propices à l'urbanisation et l' accueil des excédents démographiques en provenance de Constantine. Ces caractéristiques ont conduit les pouvoirs publics à y déployer d'ambitieux programmes de logements destinés à absorber cette

pression résidentielle, notamment à travers les projets de 1000, 1013, 1200, 1600 logements réalisés entre 1980 jusqu'à 1993.

La création de la nouvelle ville de Massinissa qui est notre terrain d'étude est venue pour soulager la crise du logement sur la métropole Constantine, c'était pour le but de promouvoir un nouvel axe de développement urbain en périphérie de la ville qui coupe avec la tendance observée, ainsi que l'étude présente va permettre d'évaluer et de montrer les effets des déférentes opérations de transferts de population par l'OPGI et l'Agence foncière ; Nombreuses questions concernant les effets que ces opérations de relogement ont dans la zone d'étude, et leur impact sur la population de la composante humaine, c'est un projet qui a un grand impact sur la rupture des vies sur la ville de Constantine et la ville d'El Khroub, la plupart des études se sont concentrées sur la nouvelle ville Ali Mendjeli, ceci dit que la nouvelle ville de Massinissa n'a pas pris son droit d'étudier malgré que la presse ait écrit de nombreux articles et problèmes non résolus.

Nous visons à analyser le degré de satisfaction des ménages relogés dans leur nouvel environnement résidentiel, étudier la politique résidentielle urbaine et comment l'état était-elle intervenir pour faire la production de l'habitat afin de ressortir avec les effets du relogement dans l'habitat collectif en analysant les pratiques quotidiens et les réactions des relogés, il s'agit de présenter les types d'habitat collectifs ainsi que les programmes qui en accompagnent, afin d'analyser leur fonctionnement, leurs limites éventuelles, ainsi que le rôle joué par l'état et ses organismes sous tutelles dans leur mise en œuvre. Aussi, l'objectif de la recherche est d'identifier les effets sociaux du relogement et les réflexions des ménages relogés sur leur nouvel environnement social et pour le but d'étudier les effets rencontrés par les ménages relogés dans la nouvelle ville de Massinissa.

Structure de la thèse

Quant à la structure de la thèse, d'abord elle débutera par la partie théorique et l'approche méthodologique et les outils de recherche utilisées, ensuite donner l'importance à l'objet d'étude afin de le décrire, elle sera organisée en cinq chapitres:

Le premier chapitre explicitera le cadre théorique de notre sujet de recherche: nous nous sommes consacrés à définir certains des principaux concepts de la recherche, afin de mieux comprendre le sujet. Il portera sur historique et l'évolution de la politique de production de l'habitat et de ses acteurs ensuite les différentes applications actuelles du relogement. En

abordant pareillement la question de la périurbanisation comme un mode de croissance urbaine, la politique résidentielle et la périurbanisation en Algérie.

En ce qui concerne le deuxième chapitre, nous revenons sur le cadre conceptuel du relogement, nous expliquerons d'abord les définitions des termes techniques. Nous terminerons ce chapitre par la détermination des modalités de relogement avant et après l'indépendance. Et comment les autorités publiques ont passé du logement individuel au logement collectif comme solution plus efficace au relogement.

Le troisième chapitre consacra particulièrement sur le cas d'étude, une brève présentation du terrain d'enquête et donner une aperçu historique sur l'habitat de la commune d'El Khroub. Ensuite, dans le quatrième chapitre, nous commencerons d'abord par la présentation de la nouvelle ville de Massinissa en montrant l'évolution urbaine et les composants du tissu urbain en utilisant logiciel ArcGis pour dessiner des cartes différentes. Nous terminerons ce chapitre par la détermination des formules d'habitats et recensement associés aux opérations de relogement.

En ce qui concerne le cinquième chapitre nous avons opté à sortir la problématique de son contexte théorique et l'amener au territoire de son déroulement en expliquant le déroulement de l'enquête auprès des ménages transférés, avec l'appui des informations retirées des commentaires des différentes autres sources (questionnaire, entretiens, observation, documents officiels, etc.). Ce chapitre sera consacré à la présentation des résultats obtenus suite aux traitements des données recueillies lors des enquêtes réalisées avec les relogés. Ce chapitre vise à étudier les effets des opérations du relogement dans habitat collectif en examinant la façon comment traiter le problème de précarité. L'accent sera mis sur les conditions de vie dans les quartiers précaires vers les nouveaux quartiers de la zone périurbaine au pole urbain de Massinissa.

La conclusion générale de cette étude a pour objectif de synthétiser les principaux résultats obtenus et d'en analyser les implications. Elle vise à contribuer de manière significative à l'avancement scientifique du processus de relogement en périphérie, en apportant des éléments de réponses approfondis aux interrogations formulées dans notre problématique de recherche. En mettant l'accent sur la clarté et la rigueur méthodologique, notre démarche entend offrir nous une contribution pertinente et utile aux réflexions futures dans ce domaine.

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Tout au long de cette recherche, nous nous sommes attachés à répondre aux questions fondamentales soulevées, en procédant à une analyse détaillée des divers aspects du relogement en périphérie. Cette analyse a intégré les besoins des ménages relogés, les enjeux socio-économiques, les dimensions environnementales ainsi que les implications politiques. Les résultats obtenus fournissent des informations précises et éclairantes sur les multiples facettes de ce processus. Nous avons ainsi examiné les défis et les opportunités qu'il présente, en soulignant des enjeux clés tels que la durabilité, l'équité sociale et la participation communautaire. A travers cette analyse fondée sur des données probantes, notre ambition est de contribuer à une meilleure compréhension des problématiques liées au relogement en périphérie.

En résumé, cette conclusion générale propose une synthèse résultats majeurs issus de notre étude, tout en mettant en lumière leurs implications significatives. Nous espérons que ce travail puisse constituer une base solide pour de futures réflexions et investigations dans ce champ de recherche. Les pages suivantes s'attacheront à clarifier et à approfondir les points abordés, afin de favoriser une lecture éclairée et une analyse rigoureuse de cette problématique complexe.

Chapitre 1.

La politique résidentielle et ses défis en Algérie

CHAPITRE 1. LA POLITIQUE RÉSIDENTIELLE ET SES DÉFIS EN ALGÉRIE

Introduction

L'habitat est un secteur stratégique dans la mesure où sa production met en œuvre série d'actions qui conduisent le développement économique et social d'un territoire bien déterminé.

En Algérie, les données du secteur de l'habitat sont difficilement accessibles et maitrisables, tant au niveau local que national. Seul l'ONS notamment le R.G.P.H de 2008 constitue la principale source d'information et l'unique référence solide dans ce domaine.

La politique de l'habitat en Algérie s'est principalement orientée vers la réduction de la crise du logement à travers la mise en œuvre de diverses stratégies publiques. Ces efforts ont permis d'améliorer, dans une certaine mesure, l'offre en logement. Toutefois, les résultats obtenus restent en deçà des attentes, comme témoignent les déséquilibres persistants dans la répartition de l'habitat, la transformation parfois désordonnée des espaces urbains et périurbains, ainsi qu'un taux encore élevé de citoyens ne disposant pas d'un logement adéquat. Ce constat soulève la question de l'efficacité des actions entreprises et invite à une analyse plus approfondie des limites et des impacts de la politique de l'habitat sur les dynamiques urbaines et sociales.

Section 1.

La politique de l’habitat en Algérie

Section 1. La politique de l'habitat en Algérie

Cette section se focalise sur l'étude de la stratégie gouvernementale en matière d'habitat en Algérie.

1.1. La crise résidentielle en Algérie

Afin de bien comprendre les origines et les enjeux de la politique du logement en Algérie, il est essentiel d'examiner les différentes étapes de la crise du logement depuis son apparition jusqu'aux mesures mises en place pour y faire face.

1.1.1. La réalité de la crise résidentielle

La crise du logement tient d'abord par sa nature au déficit important de logements à bâtir, au type de logements construits et à la catégorie qui bénéficiera du logement .Or, la nature de la crise du logement diffère d'une catégorie à l'autre en Algérie; théoriquement l'éradication des habitats précaires et chaotiques est un programme destiné aux classes moyennes et démunies dont leur seule demande est d'obtenir un logement qui répond aux conditions de santé en place avec toutes les commodités nécessaires (l'eau, l'électricité et le gaz, etc.). En effet c'est devenu pour eux un rêve difficile à atteindre ; le logement doit être connecté à l'environnement immédiat, où il est nécessaire que tous équipements (commerciales, sanitaires, de sécurité, etc.) soient présents, et relié entre tous les quartiers par les différents réseaux de transport pour éviter l'isolement, que la plupart des citoyens de toutes les catégories s'en plaignent.

La rareté des habitats disponibles, le manque de projets de construction de logements, les coûts des matériaux de construction, plus la taille limitée de l'assiette foncière, au-delà nous disons que la réalité de la crise du logement est la somme de tous ces obstacles. En particulier du prix de location exorbitant dont le citoyen ne peut pas supporter la charge, par rapport à ses faibles revenus, est l'un des facteurs ont favorisé à aggraver la crise de logement. Selon Jacques Friggit : « *l'insuffisance du rythme de la construction »* (Jacques, 2012) peut être un facteur explicatif mais de second ordre : « *si l'évolution de l'offre et de la demande du « service logement » avait influé sur le prix des logements, elle aurait également dû influer sur les loyers* » (Jacques, 2012). Cela n'exclut pas la catégorie riche, car la réalité de la crise du logement, selon eux (les citoyens riches), porte sur la qualité des logements proposés et de l'environnement immédiat, qui à son tour comprend les équipements sanitaires, de sécurité et commerciaux, etc.

De ce fait, nous disons que l'acuité du rythme du développement socio-économique en Algérie depuis le colonialisme français est liée au développement du secteur du logement, qui souffrait encore de nombreux problèmes, et cela a contribué à l'exacerbation de la crise du logement.

1.1.2. Raisons de l'aggravation de la crise du logement en Algérie

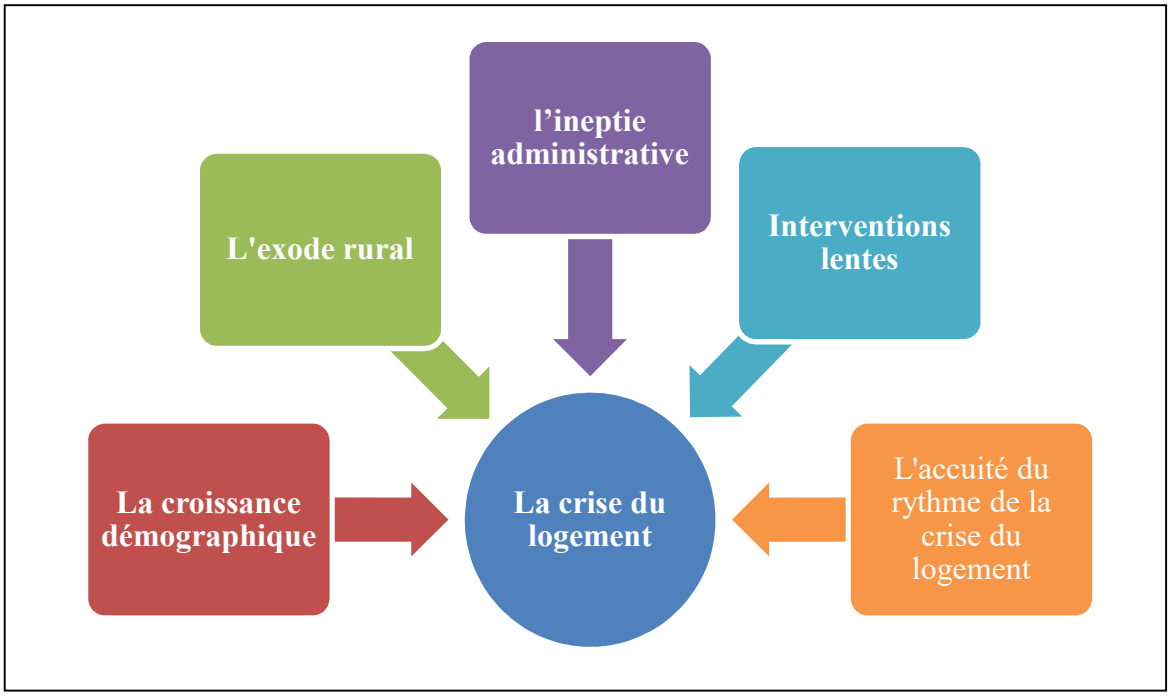
Il est fréquent d'observer une cohabitation familiale dense dans le contexte algérien, ou la question du logement se révèle être l'épine dorsale du défis sociétal. Cette problématique qui trouve ses racines dans les aléas de l'histoire post-indépendance, est intimement liée à un exode rural initié durant les tumultes de la guerre, ayant entrainé le déplacement de près de 30% de la population algérienne. A l'avènement de l'indépendance, cette population n'a guère regagné ses terres d'origine, préférant s'enraciner dans les centres urbains. Par conséquent, avec l'abandon des zones rurales par les services publics centralisés, une migration massive vers les métropoles s'est opérée transformant Alger de 600.000 habitants par exemple à près de 3 millions d'habitants d'ici 2024[1], ainsi la périphérie d'Alger s'est métamorphosée en un théâtre urbain chaotique, ou la liberté de construction règne en maitre, engendrant une crise de logement d'une acuité insupportable Selon Maouia Saïdouni « *...Cette approche exclusivement programmatique du problème du logement et la négation de l'existence d'un secteur non planifié, ne pouvait satisfaire les besoins d'une population urbaine croissante* » (Saïdouni, 2000)

Il est proposé des logements à vocation sociale, consistant en des appartements de 27 mètres carrés, ou parfois jusqu'à 12 ou 13 individus , y compris des couples, s'entassent dans une cohabitation étroite, dénuée de toute intimité et suscitant une pléthore de problématiques sociales. Cette situation exacerbée par l'inefficacité administrative et la croissance démographique, se complexifie davantage. Le projet ambitieux de construire un million de logements a conduit à une prolifération de chantiers éparpillés de manière anarchique sur des terres fertiles et cultivables. Ainsi, une frustration latente s'est accumulée au cours des dernières décennies témoignant d'une population exaspérée et désabusée face à ces conditions inacceptables[2].

[1] L'Office National des Statistiques (ONS)

[2] Crise de logement en Algérie – Slimane Zeghidour, 7 jours sur la planète, https://youtu.be/JrMmbi44b8?si=2xE5hjk_HMfq_Q0l

Figure n° 1. Les causes de la crise de logement en Algérie



Source : Etablie par l'auteur

1.1.3. Les outils et les mécanismes de la politique résidentielle

Le marché du logement est l'un des fondamentaux sur lesquels le degré de contrôle de la politique du logement est mesuré. Plus l'État parvient à le contrôler, plus le niveau de réussite est atteint, la politique du logement est menée grâce à plusieurs outils et méthodes, dont;

- **Des lois et décrets exécutifs**

Un outil très efficace, dont le marché du logement a besoin pour faciliter les transactions et régler les contrats conclus entre les différentes parties et conformément à un cadre légal. Comprenant les étapes de suivi, de l'achèvement des logements et la qualité des programmes de logement. Ceci dit qu'ils doivent avoir un caractère juridique afin de protéger les acteurs et les utilisateurs, et est également considéré comme un outil qui contribue au développement du pays, au niveau du système de logement et contribuer à la croissance du secteur de l'habitat et de la construction. C'est dans ce cadre que j'ai présenté les outils mobilisés dans l'expérience algérienne en matière de production de l'habitat, en mettant en évidence leur rôle juridique, organisationnel et économique dans la structuration du marché du logement.

- **Création des institutions dans le cadre de la mise en œuvre de la politique sociale de l'État**

Ce sont des institutions chargées de mettre en œuvre la politique sociale du pays, comme l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (l'OPGI), Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI ex EPLF), l'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL). Leurs principales missions sont (site officiel de l'OPGI)[3]:

- Réalisation des opérations d'accession à la propriété de l'habitation.
- Promouvoir des programmes publics d'habitat.
- Prendre en charge la maîtrise d'ouvrage des opérations d'assainissement et de restructuration d'immeubles dans le cadre du programme particulier de réhabilitation.
- Maîtrise d'ouvrage au profit de l'État, la Promotion Immobilière et Foncière et la Gestion Immobilière (OPGI).

- **Les impôts**

Comme tout secteur économique, l'État entreprend le processus de retenue d'un pourcentage des impôts sur tous les biens immobiliers construits et non construits et tout ce qui y est lié ; en Algérie, nous constatons que le pourcentage d'impôts retenus sur l'immobilier est faible, surtout en vu de la forte croissance démographique pour faire progresser le secteur du logement et offrir le plus grand nombre de logements.

- **Les subventions imposées et fournies par l'État**

Ce sont les contributions et subventions de l'Etat en faveur du logement, qui sont multiformes, notamment en ce qui concerne le loyer, l'absorption des habitats précaires, la restructuration urbaine, la réhabilitation du bâti, son entretien et la promotion de logements à caractère social ; il est divisé en deux parties y compris l'aide financière indirecte et l'aide financière directe, par exemple, dans le cadre du développement des zones rurales, de la stabilisation de la population locale et de la réduction du taux d'exode rural, l'État accorde des subventions pour la construction de logements ruraux.

Cela se fait selon des conditions spécifiques, telles que la possession d'un terrain ou l'exercice d'une activité dans le centre rural. Le mode d'octroi des subventions financières est

[3] http://www.opgi.dz/opgi_bmr/missions.asp, consulté à 02:23 le 04/08/2020.

conforme aux procédures établies, en déposant une demande au niveau de la Caisse Nationale du Logement (CNL), c'est l'un des principaux moyens d'organiser le marché du logement et de prendre en compte toutes les demandes des citoyens.

1.1.4. Les facteurs principaux de la production de l'habitat en Algérie

Le processus de production du logement est lié à plusieurs facteurs importants.

A- Facteurs économiques

Le marché du logement est fondamentalement lié au terrain et à sa nature sur lesquels les projets de construction de logements seront construits. Le principe de l'offre et de la demande est lié à la disponibilité de terrains constructibles sur le nombre total de terrains disponibles, car il existe des terrains qui ne sont pas propices à la construction, comme ceux situés dans les limites de servitudes industrielles ou naturelles, et qui sont la propriété de l'État et à ceux appartenant aux citoyens (la diversité de la propriété du public au privé). Le marché du logement est lié à l'emplacement du terrain et aux services, transports et équipements environnants. Le processus de production de logements est lié au prix du terrain car il est correspond au prix du logement qui sera construit sur ce terrain, dans les endroits où l'offre de logements est inélastique. « Nous nous attendons à ce que les variables qui augmentent la productivité soient associées à des augmentations relativement faibles de la population, tandis que les effets sur les salaires et les prix des logements devraient être plus importants. » (Glaeser, Joseph, & Raven E, 2015)

L'État entreprend donc le processus d'organisation des terres et de leur division en parcelles, dont certaines sont destinées à des logements individuels et d'autres à des logements collectifs, et ce processus est encadré par les autorités municipales en coopération avec les différents acteurs du secteur du logement tels que la Direction du Logement et de la Construction (DUC), l'Agence immobilière, Agence Nationale du Cadastre (ANC) ,etc.

Tout cela est conforme aux règles générales d'aménagement et d'urbanisme[4]. Le marché du logement est considéré comme l'un des plus difficiles à gérer et des moins flexibles, en plus de la spéculation immobilière qui aggrave la réalité du logement en Algérie.

[4] Décret exécutif n° 97-175 du 28/05/1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction.

Les matériaux de construction sont parmi les facteurs les plus importants de la production de logements en Algérie, de sorte que leur rareté entraîne des problèmes et des retards dans la réalisation des projets de logement. Leur utilisation varie d'une région à l'autre selon le type de climat, de sorte que les matériaux qui sont utilisés dans la construction dans les zones désertiques différent de ceux utilisés dans les zones côtières. La durabilité du logement est liée à la qualité des matériaux de construction utilisés. La valeur du logement est déterminée par les matériaux utilisés, car ils représentent une part importante du coût total du logement, incluant les coûts de transport, de livraison, de remblayage et de déchargement. Avec les progrès technologiques, l'émergence de nouvelles techniques de construction et l'afflux de citoyens et de gouvernements, de nouveaux matériaux de construction doivent être envisagés, surtout après l'avènement du capitalisme. Des usines devraient être ouvertes et financées afin de fournir des matériaux de construction à des prix stables. Des usines devraient être ouvertes et financées afin de fournir des matériaux de construction à des prix stables. Une coordination avec les municipalités et les organismes d'aménagement urbain peut également être mise en place pour utiliser des matériaux tels que le fer, le frêne et les structures en acier dans la construction, contribuant ainsi à réduire les coûts du logement.

Le processus de production de logements a également besoin de financement, ce qui est un facteur très important pour assurer le progrès des programmes résidentiels. L'hypothèque résidentielle est considérée comme l'un des moyens de financement pour l'achat d'un logement, un acheteur de maison promet leur maison à la banque ou à un autre type de prêteur, qui a une réclamation sur la maison si le défaut d'acheteur de maison sur payer l'hypothèque. Dans le cas d'une forclusion, le prêteur peut expulser les locataires de la maison et vendre la maison, utilisant le revenu de la vente pour effacer la dette d'hypothèque[5].

La main-d'œuvre est également un facteur économique très important qui contribue à pousser la roue de la production de logements, sans laquelle les projets de construction en général et les projets de logements en particulier ne peuvent pas avancer, comme la main-d'œuvre est considérée comme l'une des fondamentaux importants de l'économie, en termes de production de logements, elle offre l'occasion d'un pourcentage important du travail, et contribue ainsi à réduire temporairement le taux de chômage, car les contrats de travail sont limités au moment de la fin des projets de logement. L'Algérie mise également sur l'attractivité des compétences étrangères hautement qualifiées afin de créer de la concurrence

[5] www.investopedia.com consulté le 09/08/2020 à 02:47

et ouvrir plus de postes pour contribuer également à transférer leurs expertises au profit des travailleurs locaux « une main-d'œuvre qualifiée est la plus sur des ressources et la croissance résulte pour une large part de l'extension cumulative des compétences professionnelles» (Myriam, Blandine, & Eric, 2009).

B- Facteurs sociaux

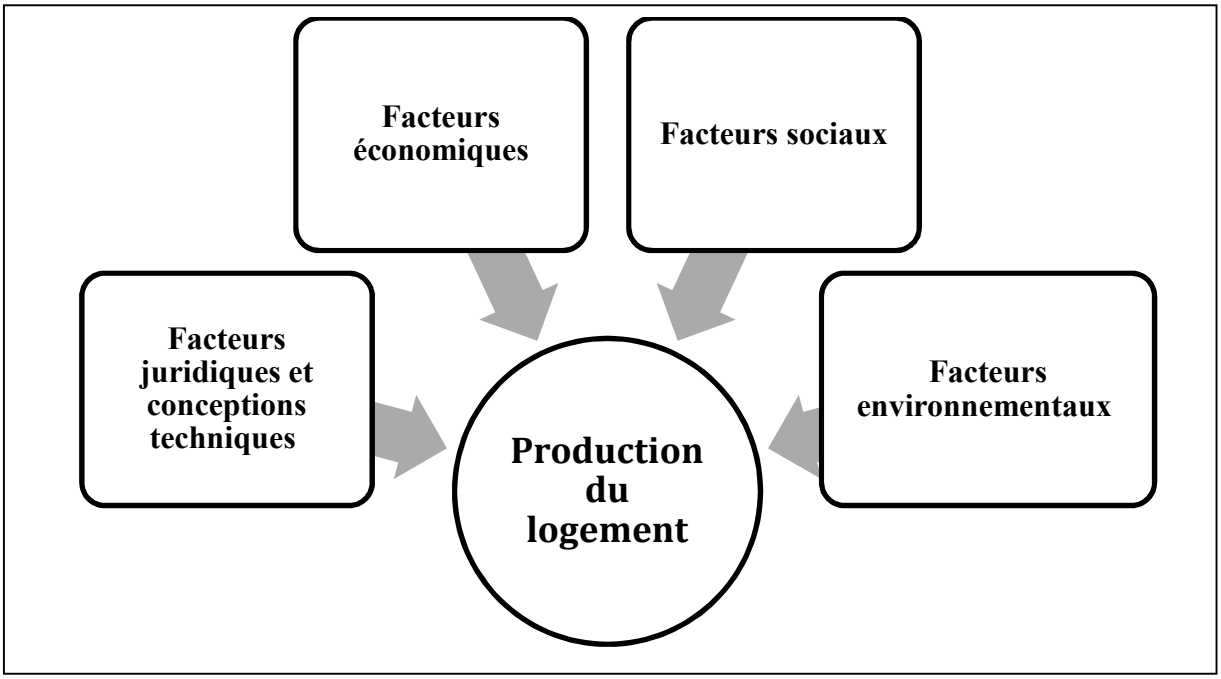
La production de logements est affectée par de multiples facteurs sociaux. Ces facteurs sont liés à l'augmentation de la population et à l'émergence de nouvelles familles, ce qui se reflète dans la demande de logements et affecte la production de logements pour construire de nouvelles unités de logement, surtout pour les familles qui ne vivent pas dans des logements collectifs, et ce n'est pas suffisant pour deux familles, et cela est en relation avec plusieurs autres aspects, comme le lieu et la nature de travail des époux, par rapport au logement qui sera choisi, et la façon de penser de l'individu algérien qui est attaché à sa famille et au quartier dans lequel il est né et a grandi, le fait rechercher une maison située dans le même quartier ou secteur résidentiel, pour qu'il soit toujours proche. Parmi eux, notamment en ce qui concerne l'éducation des enfants à la lumière du travail des deux époux pour rester à l'écart des crèches, car la grand-mère joue souvent ce rôle, ce qui conduit à une augmentation de la demande de logement. Les prix des logements ayant considérablement augmentés dans les grandes villes, les nouveaux migrants, les résidents les plus pauvres et les jeunes qui n'ont jamais bénéficié de logements sociaux ont de plus en plus de mal à trouver un logement (Robinson, Scott, & Taylor, 2016).

C- Facteurs environnementaux

Il est considéré comme l'un des facteurs les plus importants qui conduisent à l'augmentation de la production de logements. Les études environnementales indiquent que les comportements et les trajectoires résidentiels des ménages dépendent de certaines caractéristiques de l'environnement, en particulier dans le périmètre urbain, en ayant un impact sur le marché du logement, ils sont présentés comme des éléments susceptibles d'être fondés sur la structure de l'espace (Soleck & Welch, 1995). Les espaces verts de proximité du site d'habitation sont considérés comme un élément positif qui augmente la qualité de la maison, selon Gueymard :« *…(La valeur de l'habitat, l'augmentation des prix) de par les externalités positives qu'ils génèrent, et de par leur rareté relative dans l'espace, la proximité de certains facteurs environnementaux semble tout du moins aujourd'hui porteuse de plus*

values, les personnes qui ont grandi en milieu rural sont fortement représentées parmi celles qui ont pris en compte le critère de choix d'un logement à proximité des espaces verts » (Gueymard, 2006).

Figure n° 2. Les divers facteurs conduisant la production du logement



Source : Etablie par l'auteur

D- Facteurs juridiques et conceptions techniques

C'est un aspect très important de réglementer le processus de production de logements avec ses divers éléments, et ce sont les lois et décrets qui définissent les règles générales de l'urbanisme et les droits de construction applicables aux territoires situés hors des parties urbanisées de communes et incluent également les modalités d'instruction de délivrance du certificat de l'urbanisme et du permis de construire. Il s'agit d'un ensemble de lois étudiées en fonction de la nature du système du pays, afin d'aboutir à une politique du logement solide qui prend en compte toutes les dimensions et le niveau de disponibilité des matériaux et des moyens de base pour leur application et pour parvenir à une solution radicale à la crise du logement dans le pays.

Ils sont préparés conformément à ce que stipulent les lois, et leur élaboration est supervisée par des architectes, des urbanistes et des ingénieurs en gestion des techniques urbaines et en génie civile, etc. Ils varient en fonction de l'échelle en vigueur. Il existe des plans de ville tels que le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le plan d'occupation des sols supervisés par des organismes spécialisé comme l'URBACO en Algérie, et un grand

pourcentage de celui-ci est destiné à la réalisation de logements et au développement de la production de logements (Code de l'urbanisme, 2012).

Alors, ainsi les facteurs économiques, sociaux, environnementaux et juridiques sont soutenus par des plans et des conceptions techniques, intégrés les uns aux autres pour atteindre l'équation de la production de logements, car chacun d'eux a un pourcentage et un effet spécifique. Plus ils sont étudiés en fonction d'actualité et du lieu de réalisation des projets de logement, plus ils réussissent et prennent en compte les normes de qualité et conduisent à réduire la crise du logement, et vice versa. Cela comprend les projets de construction destinés au logement parmi les divers autres projets.

1.2. **L'expérience algérienne dans la production de l'habitat**

L'Algérie a connu deux phases importantes, système socialiste après l'indépendance et l'ouverture à l'économie du marché depuis l'année 1990.

1.2.1 Avant l'indépendance (Manque d'une politique du logement claire)

Lorsque le colonialisme français est entré en Algérie, il a trouvé les vestiges de la régence turque, qui n'a pas pu étendre son influence sur toutes les régions, et son influence a été confinée aux zones côtières et à certaines villes de l'intérieur tandis que la plupart des régions de l'intérieur ont pratiqué un régime tribal, et Alger a été le siège de l'autorité centrale à l'époque Ottoman.

Après la promulgation de la loi Cornudet, appliquée en Algérie par le décret du 5 janvier 1922 (Bensaad & Belkacem, 2015), avec lequel est apparu l'urbanisme en France, et les plans d'aménagement, d'extension et d'amélioration. Ces plans ont incorporé un certain nombre de nouveaux concepts et outils tels que l'analyse urbaine, l'établissement d'un programme, les systèmes de transport et de mobilité et le zonage (zoning), qui désigne que chaque région a rempli une fonction spécifique (le logement, l'équipement, etc.). La ville d'Alger a également bénéficié de son premier plan en 1931, où le Corbusier a appliqué ses plans dans le cadre de l'urbanisme fonctionnel**.**

Ainsi, l'Algérie a connu une croissance urbaine rapide du fait du développement du domaine du commerce et de l'industrie, et c'est la première apparition de la politique du logement en Algérie, où de nombreuses résidences et bâtiments ont été construits.

Cette étape a vu la mise en place de '' ***Conférences Internationales d'Architecture Moderne (CIAM)*** '', qui culmine en 1933 avec la préparation de *la Charte d'Athènes*, et du fait de son application de ses principes. En 1948, Alger a bénéficié d'un plan de reconstruction dans le cadre d'une urbanisation fonctionnelle, s'appuyant sur des processus de modernisation urbaine, d'une part utilisant le renouvellement urbain, la démolition des tissus traditionnels et la création de tissus urbains de style européen, et de l'autre part la restructuration urbaine, et la réalisation des logements collectifs (Les grands ensembles), cela comprenait une grande partie des grandes villes algériennes.

Aussi, cette étape a été témoin de l'émission du Plan de Constantine en 1958 après le déclenchement de la révolution de libération. « *Il figurait le relogement d'un million de personnes dans les compagnes et dans les villes, en cinq ans, et il insiste plus sur le relogement que le logement, ce qui est considéré comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle »* (Hafiane, 1989). Elle s'est accompagnée de l'émergence de nombreux outils d'aménagement et d'urbanisme tels que le plan d'urbanisation et de restructuration, le plan d'équipement et de la modernisation urbaine, etc.

Pendant cette période, la France a mené des opérations de construction de logements, dont beaucoup ont été détruites par la guerre, ce qui a entraîné une forte demande de logements. Les conditions économiques et sécuritaires difficiles ont poussé les habitants des zones rurales à se rendre dans les grandes villes à la recherche de travail et de stabilité.

Tout ce qui précède indique que l'Algérie n'a pas pu adopter une auto-politique du logement claire sous le colonialisme français, qui ne l'a même pas laissé le choix, et tout ce qui a été programmé, a été qu'un plan colonial et toutes les interventions n'a servi que la France.

1.2.2. Une politique urbaine centralisée (1962-1990) - Après l'indépendance-

Après l'indépendance, les autorités publiques ont recouru à une politique urbaine, principalement axée sur les grandes villes :

- **Le plan triennal 1967-1969 et le 1er plan quadriennal 1970-1973**

Avec une ligne politique socialiste, un grand volontarisme, et la disponibilité de revenus suffisants provenant des revenus du carburant, l'État s'est appuyé sur les plans du développement, le plan triennal 1967-1969 et le premier plan quadriennal 1970-1973, basé dans son programme sur les industries lourdes et la fabrication en premier lieu. Et toute son attention se limitait aux grandes villes: Alger, Annaba, Oran, etc. Il s'agit d'exploiter les infrastructures héritées du colonialisme français, car elles sont mieux préparées, en particulier ses emplacements stratégiques importants près de la mer Méditerranée, comme ça elles sont devenues des centres de grande attraction pour les citoyens et les travailleurs. Ces activités ont drainé le pouvoir des populations rurales, ce qui a entraîné des disparités régionales, par conséquent, d'autres villes y ont été négligées, car elles n'ont pas bénéficié de projets de développement. Le déplacement rural a augmenté, entraînant une inflation massive au sein des attractions industrielles, la demande de logements a augmenté malgré l'achèvement de certains projets de logements, mais ils n'ont pas été suffisants, vu le grand afflux vers de grandes villes industrielles, à la recherche de travail et de stabilité.

Au-delà, les aspects de la crise du logement ont commencé à émerger à la lumière du manque de logements adéquats, qui a entraîné l'émergence d'habitat chaotiques et spontané dans les grandes villes, sachant qu'elles s'appuyaient sur les mêmes outils d'aménagement et d'urbanisme qui n'ont pas changé depuis 1958 (le plan d'urbanisme directeur (PUD), les plans de détails, plan d'urbanisation et de restructuration, plan d'équipement et de modernisation et les zones à urbanisé en priorité). Cependant, l'État n'a pas pu atteindre un équilibre spatial et fonctionnel.

Ensuite, afin de créer un équilibre entre les villes et les campagnes , l'investissement dans les zones rurales et les terres agricoles a été encouragé, en promulguant l'ordonnance N° 71-73 du 08 novembre 1971 portant révolution agraire[6] qui « *constitue la première étape d'une transformation des structures foncières, particulièrement en milieu rural* » (Hafiane, 1989), où ils ont programmé de nombreux programmes de logement pour les résidents ruraux

[6] Journal officiel de la république algérienne n° : 49, page 618, 30/11/1971.

pour leur offrir un environnement propice afin qu'ils restent à proximité de leurs terres et que l'Etat bénéficie des revenus de ce secteur agricole, et la proposition de réaliser 40000 logements ruraux pendant cette période pour une valeur estimée à 300 milliards de dinars.

Par ailleurs, nous pouvons dire que les deux plans ont donné lieu à un grand déséquilibre entre les régions, les villes ont été programmées pour être des pôles industriels sans mettre en place des plans de préparation. Le secteur du logement a été négligé au profit du secteur industriel au détriment des autres secteurs sans coordination entre les différents ministères (une approche sectorielle de la planification), la production totale par an est de l'ordre de 22 000 logements dans cette période (1970-1973), un chiffre modeste, correspondant à un logement pour 20 nouveaux habitants (Chaline, 1996).

La politique du logement reposait entièrement sur l'héritage laissé par le colonialisme français, qui n'a jamais été suffisant au regard de la politique industrielle suivie et de la grande croissance démographique que l'Algérie a connue après l'indépendance (comme le montrent le recensement de 1966 et 1977) (R.G.P.H, 2008), qui ont conduit à des problèmes majeurs de gestion urbaine.

- **Le 2ème plan quadriennal 1974-1977**

Ce qui a été programmé à travers les deux plans de développement précédents, ils ont négligé de nombreux secteurs de base, y compris le secteur du logement. Pour cela le deuxième plan quadriennal est venu les compléter, et est considéré comme un véritable début pour l'avancement du secteur du logement à travers les programmes de logement et les enveloppes financières considérables qui ont été attribué pour financer ces projets. Mais l'autorité centrale a trouvé un gros obstacle qui est le manque de l'assiette foncière nécessaire à la construction de ces projets programmés, car elle ne possède pas de propriétés foncières suffisantes et claires. Pour lever l'ambiguïté, elle a promulgué l'ordonnance sur les réserves foncières N° : 26-74 le 19 février 1974, c'est ce qui l'a permis de mener à bien de nombreux programmes, dont des projets à caractère social, des logements collectifs, les ZHUN[7] en 1975 et la création de nouveaux lotissements.

Aussi, ce plan est venu pour atteindre un équilibre spatial entre les villes côtières et intérieures, et parmi les mesures prises par l'autorité centrale, il y avait la décision de la

[7] Zone d'Habitat Urbain Nouvelle (ZHUN)

promotion administrative en 1974, dont ils ont décidé de changer le terme de province utilisée en wilaya depuis 1962.

Ainsi, le nombre de wilayas est passé à 31 wilayas, tout cela est venu pour accélérer le développement des villes de l'intérieur (option dites haut plateaux) et des projets liés aux industries légères et de consommation, ainsi que pour décompresser les villes côtières et créer des nouveaux emplois (décentralisation), et la réduction du taux de déplacement rural. La remarquable croissance urbaine que connaissent les villes intérieures. Selon le RGPH de 1977, le Taux d'Occupation des Logements (TOL) était élevé, atteignant en moyenne 8.2 personnes par logement. Cette situation, due notamment à la modestie des infrastructures, à la lenteur des études techniques et aux arbitrages sectoriels tardifs, a contribué à faire du logement l'un des problèmes urbains majeurs.

Au lieu de cela, l'État a continué à travailler en utilisant les mêmes outils d'aménagement et d'urbanisme adoptés depuis la période coloniale (PUD, PMU, PCD), et a programmé le projet des « 1000 villages agricoles socialistes » (Safar-Zitoun, 1977) en faveur des zones rurales en soulageant la pression sur les villes, dont 116 villages sur 333 programmés ont été achevés, et la réalisation de 21790 logements sur 58542 programmés[8].

À travers les ZHUN, l'État a annoncé sa volonté de fournir le plus grand nombre de logements dans les plus brefs délais, en s'appuyant sur des matériaux et des systèmes de construction industriels (dans le cadre d'une urbanisation progressive). Il est inspiré des ZUP, « *…instauré en France dés 1958, mais non étendue systématiquement à l'Algérie* » (Hafiane, 1989), qui a été utilisé dans les zones périurbaines et banlieues de France, il a été porté par l'autorité centrale et les appliqué en Algérie. Avec tous ses défauts apparus après la mise en œuvre de projets de logements dans la quasi-totalité du sol algérien, « *le concept de ville nationale* » (Addad, 2003) en termes d'aspects économiques, sociaux, urbains et environnementaux, etc.

[8] Annuaire Statistique de l'Algérie, 1977-1978, page 75.

- **Le premier plan quinquennal 1980-1984**

L'enveloppe financière allouée au secteur du logement à travers ce dispositif par rapport à l'investissement total est estimée à 15%, soit 60 Milliards de dinars algériens (Tamin, 1982), avec une volonté d'atteindre 100.000 logements / an (Hamidou, 1989), afin de couvrir les besoins de la population. Cela montre que le secteur du logement est devenu une priorité nationale, et met en évidence la grande importance que l'Etat a accordée à ce secteur, compte tenu du déficit élevé résultant des plans précédents; la réalisation a coïncidé avec le séisme du 10 octobre 1980, qui a intensifié la crise. Cependant, l'État a poursuivi le processus d'achèvement et 216.000 logements urbains et 140.000 logements ruraux ont été construits, malgré ces progrès, l'État n'a pas atteint l'objectif souhaité et a enregistré un taux d'achèvement de 89.000 logements / an.

- **Le deuxième plan quinquennal 1985-1989**

Cette étape comprenait la libéralisation du marché immobilier et la promulgation de la loi de promotion immobilière N° 86-07 du 04/03/1986, afin de faire face à la crise aiguë que le pays a traversée, et à la diminution des sources de financement, notamment l'effondrement des prix du pétrole suite à la crise mondiale de 1986, ce qui a créé une lacune majeure dans le programme souligné pour le secteur du logement, l'État ayant décidé d'ouvrir la voie aux investissements privés, en instaurant une nouvelle politique du logement et en annulant la politique de "tout planifié" en raison de son incompatibilité, afin de répondre aux besoins de la population et lutter contre l'habitat spontané et la spéculation immobilière, cette période a vu la mise en place de:

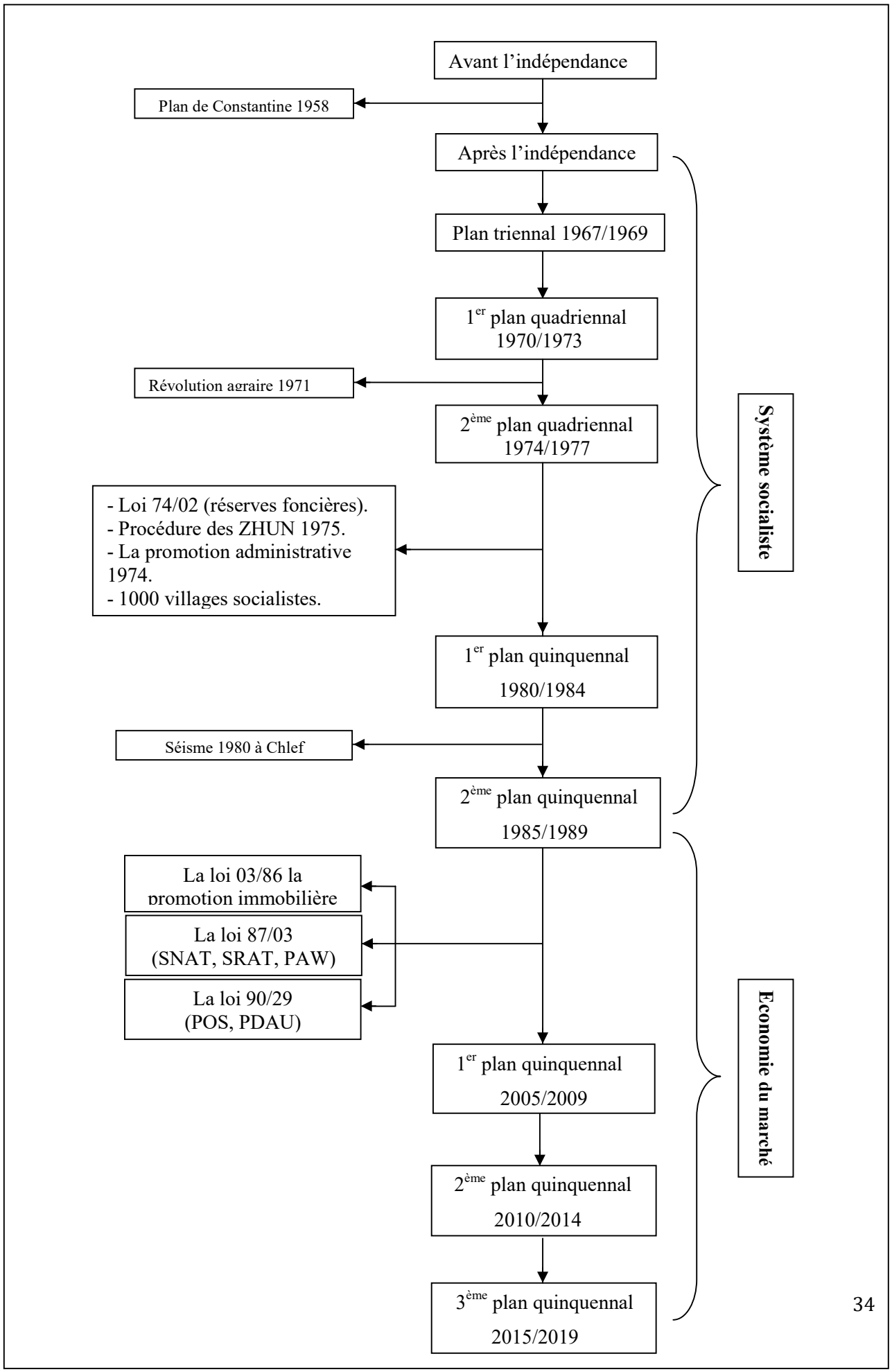
- Le ministère de la planification et de l'aménagement du territoire.
- L'Agence Nationale d'Aménagement du Territoire (ANAT).
- La promulgation de la loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire. Ainsi, des outils nationaux et régionaux (SNAT, SRAT et PAW)[9] ont émergé.

Le niveau de réalisation de logements dans ce plan a diminué par rapport au plan précédent, en raison des obstacles et des conditions difficiles que le pays a connu à ce stade, qui a vu l'achèvement de 82.000 nouveaux logements urbains et 104.000 logements ruraux, plus 68.000 logements par les investisseurs privés.

[9] SNAT (Schéma National d'Aménagement du Territoire), SRAT (Schéma Régional d'Aménagement du Territoire) et PAW (Plan d'Aménagement de Wilaya)

Le schéma de synthèse ci-dessous résume les différentes étapes de la politique de la production de l'habitat en Algérie avant et après l'indépendance (figure 3). Le schéma contient les détails de chaque période avec les décisions importantes prises par les autorités publiques.

Figure 3. Schéma de synthèse de la politique de la production de l'habitat en Algérie



Source : Etablie par l'auteur

Nous pouvons dire que toute la période (1962-1989) est le premier plan quinquennal qui a présenté une grande importance pour le développement du secteur du logement par rapport aux autres plans, où de grands projets de logement ont été achevés, couvrant partiellement les besoins de la population.

Tableau n° 1. L'évolution du parc du logement de 1962 à 1990

Période	Début de période	Fin de période	Total	Moyenne / période
1962/1966	11 453	16 870	28 323	7000
1967/1977	60 210	82 400	142 606	14000
1978/1990	448 875	333 539	782 414	70000
Total	520 538	432 809	953 347	32800

Source : Bachir Boulahbel : « L'Algérie de demain, relever les défis pour gagner l'avenir: Besoins sociaux à l'horizon 2025 », Fondation Friedrich Ebert, Alger 2008, page 37

Ce tableau montre l'évolution quantitative du logement urbain selon les statistiques démographiques de l'ONS, où l'on constate une augmentation continue du nombre de logements urbains, de 28323 logements urbains en 1966. Ce chiffre a atteint un total atteignait de 953347 en 1990, mais ceci s'avéré insuffisant pour répondre aux besoins de tous les citoyens.

Le pays a connu des conditions à la suite du fort tremblement de terre (1980) et de la crise mondiale (1986) qui ont mis le pays dans une position difficile et de nombreux programmes de logement ont été arrêtés. Nous concluons également, le souci de l'aspect quantitatif a dépassé et négligé l'aspect qualitatif avec le manque d'équipement et le manque de développement durable des infrastructures.

1.2.3. L'adoption d'une nouvelle politique -l'économie du marché (1990-1999)

Vu le déficit en logement, l'Etat algérien a décidé de procéder à un changement fondamental du système, en décidant d'adopter une nouvelle politique (économie du marché), et cela avec la publication de la constitution de 1989. Cette décision a été suivie de nombreuses nouvelles lois, car il était nécessaire d'exploiter rationnellement le foncier. Cette étape a vu la loi d'orientation foncière N° 25/90 du 18/11/1990, et l'un de ses objectifs les plus importants est de diviser et de régler le statut des terres, chacun en fonction de son rapport

rentabilité et d'accorder le droit à la propriété privée, après que l'État ait été le déterminant, l'exécuteur et l'observateur, ainsi que, les rôles de l'État ont été réduits et l'espace pour l'investissement privé a été ouvert, et accompagné de cette mesure l'émergence de nouveaux acteurs (les agences foncières, agences privées et l'Agence de l'Amélioration et de Développement de Logement -AADL-). En outre, les outils d'urbanisme précédemment utilisés ont été remplacés par de nouveaux, et cela à travers la loi N° 29/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme du 01/12/1990[10] (PDAU[11] et POS[12]).

Cependant, depuis 1990, puisque la situation sécuritaire instable en Algérie a eu un impact négatif sur la situation du logement, plus de 50% des projets ont été démolis, surtout à la lumière de la crise économique, où nous constatons une baisse des habitats précaires en raison de projets de Résorption de l'Habitat Précaires (RHP), mais la crise du logement s'est aggravée.

Tableau n° 2. Le développement de la production résidentielle jusqu'au recensement de 1998

Recensement général des logements et de la population	**Nombre de logements**	**La proportion de logements selon le type de construction**			**Taux d'Occupation des logements (TOL)**
		Habitat collectif	Habitat individuel	Habitat précaire	
1966	1482100	7,8	80,9	10,30	6,95
1977	2290600	8,30	82,40	9,30	6,83
1987	3037900	14,87	77,01	8,12	7,54
1998	4102640	16,68	76,37	6,95	7,14

Source : ONS 1998

Nous constatons également que le nombre de logements collectifs est bien inférieur au pourcentage de logements individuels, ce qui explique le taux élevé d'occupation des logements par rapport au nombre de résidents en 1998 à un taux de 7,14[13], et la volonté de l'Etat de mettre en œuvre des projets et des logements sociaux collectifs, c'est ce que montre le tableau 2, dans ces conditions difficiles, l'État n'a pu construire qu'environ 800000 logements .Le financement s'est fait grâce à l'épargne des citoyens. Aussi, pour que l'État puisse réaliser ses projets d'intérêt public et faciliter le processus, il a promulgué la loi N° 91-11 du 27 avril 1991, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique[14].

[10] Journal officiel de la république algérienne n° 52, page 1.
[11] PDAU (Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme)
[12] POS (Plan d'Occupation des Sols)
[13] ONS (Office National des Statistiques)
[14] Journal officiel de la république algérienne n°: 51, page 19.

1.2.4. Période (2000-2019) : Comment les pouvoirs publics ont-ils profité de l'amélioration des conditions de sécurité et financière pour développer le secteur du logement?

Après la stabilité de la situation sécuritaire en Algérie, l'Etat a décidé de concevoir une nouvelle stratégie dans le but de réaliser les projets précédemment programmés qui n'avaient pas été achevés, en plus d'allouer un budget important au secteur du logement et de la construction; plan quinquennal (2005-2009), comme un nouveau départ en annonçant le projet d'un million de logements, auquel 1500 milliards de dinars algériens ont été alloués, ont été répartis entre l'achèvement des logements et les projets d'aménagement. L'Etat a également accepté d'ouvrir la voie au développement de la promotion immobilière.

Cette étape étant également marquée par l'émission de nouveaux programmes de logement : *Logement Rural (LR), Logement Social Locatif (LSL), Logement Social Participatif (LSP), Logement Location-Vente (LLV) et Logement Promotionnel (LP)***.** Il comprenait des opérations de relogement dans toutes les wilayas. Toutes ces décisions visent à éliminer définitivement la crise du logement, coïncidant avec la disponibilité de toutes les capacités financières et matérielles. Ensuite, l'État a établi des partenariats avec des entreprises étrangères. Le principe du quota pour le logement social a été mis en place dans chaque programme afin de parvenir à une solution finale de relogement des habitants des quartiers chaotiques et précaires après avoir mené des enquêtes sur le terrain par des comités spécialisés pour compter le nombre de familles qui y vivent (Nait Amar, 2017). Environ 250 000 logements ont été achevés dont 77 000 logements sociaux en 2013, ceci est conforme au deuxième plan quinquennal (2010-2014) qui prévoit de construire également un million de logements. Ainsi, à la fin de l'année 2014, le taux d'occupation des logements atteint 4,55, une baisse donc de 0.34 par rapport aux statistiques de 2009, estimées à 4,59 (Taleb & Aknine Suidi, 2017).

Le plan quinquennal 2015-2019 a été adopté pour parachever les processus d'élimination des habitats précaires et chaotiques en particulier et réduire la gravité de la crise du logement en général, et ce, en programmant 1,6 million de logements répartis dont : 800 000 logements publics locatifs, 400 000 logements location-vente et 400 000 logements ruraux.

Malgré, la grande importance que les autorités publiques accordent au secteur du logement et de la construction, le problème du logement n’a pas été résolu complètement en Algérie, en raison de la forte croissance démographique et aussi en raison des lourdeurs administratives dans la gestion de ce secteur du logement d’où la nécessité de la mise en place d'un programme délibéré et une supervision accrue du secteur.

Section 2.

L’extrapolation du surplus démographique des villes et ses effets paysagers et sociaux

Section 2. L'extrapolation du surplus démographique des villes et ses effets paysagers et sociaux

Puisque notre travail s'intéresse à la périphérie de la ville d'El Khroub, nous utilisons des concepts géographiques comme l'espace urbain, la périurbanisation et la nouvelle ville, etc. En théorie, les grandes villes se sont développées et doivent exploiter toutes leurs zones environnantes. Cela a une relation directe avec le secteur du logement et les projets de relogement.

Les grandes villes d'Algérie ont connu de nombreux changements tant du point de vue social que géographique. Elles sont toutes à la recherche de solutions adaptées pour résoudre le déficit en termes de logement. L'objectif de cette partie est de clarifier les différents concepts d'expansion spatiale des villes et d'essayer de mettre en évidence les frontières imaginaires qui séparent de la ville-centre de la périphérie.

2.1. Les principaux processus d'expansion urbaine

La suburbanisation, la périurbanisation, la rurbanisation et l'étalement urbain. Tous sont principalement définis à partir de la situation des pays développés riches en terres, où les modèles de croissance urbaine dépendent de l'utilisation d'une voiture particulière, ce qui diffère de la situation dans les pays en développement où la population possédant une voiture particulière est réduite (Miloslavich, 2018).

2.1.1. L'évolution des zones périurbaines : une étude des interactions entre espaces urbains et ruraux

Dans les années 1970, le terme de «rurbanisation» a commencé à apparaître dans les pays occidentaux développés, et il est plus prononcé dans les pays anglo-saxons. Il a été introduit par G. Bauer et J.M Roux. Pour eux « *la "rurbanisation" résulte du déploiement et de la dissémination des villes dans l'espace ; en conséquence, est "rurbaine" une zone rurale proche de centres urbains, et subissant l'apport résidentiel d'une population nouvelle, d'origine principalement citadine* » (Bauer & Roux, 1976). Il reflète l'augmentation du nombre de personnes se déplaçant des villes vers les zones rurales mais en maintenant un lien fort avec la ville principalement grâce à l'emploi. Mais ce phénomène ne réduit pas les différences socio-économiques, car il ne consomme que l'espace rural tout en consommant des services et des biens en ville (Miloslavich, 2018). « *Le néologisme de 'rurbanisation', mêlant les termes de 'rural ' et d''urbain', a été proposé pour rendre compte de ce phénomène particulier de périurbanisation. De cette manière, il se produit un accroissement de population dans des communes voisines situées à quelques kilomètres de la ville et qui connait, et en parallèle parfois une dépopulation de la ville-centre* » (Trache, 2011)**.** La propagation de ce phénomène varie d'un pays à l'autre en fonction des espaces et surfaces disponibles. Ces dernières années, de grands progrès ont été observés dans les pays d'Amérique du Sud.

2.1.2. Vers une compréhension de la suburbanisation

Merlin.P, Choay.F ont défini la suburbanisation *« qui est le développement continu de l'espace autour des villes. Elle diffère de la périurbanisation qui désigne l'urbanisation continue aux franges des agglomérations »* (Merlin & Choay, 2000).

La suburbanisation a vu une grande ampleur dans les villes algériennes en adoptant le programme des ZHUN en 1975. La suburbanisation est utilisée pour désigner l'augmentation de l'utilisation des terres résidentielles à faible densité dans le première couronne entourant la ville centre. Il est lié à la recherche de confort dans les pays à revenu élevé et aux améliorations technologiques qui ont diminué les coûts de transport et de communication (Miloslavich, 2018).

2.1.3. En direction des espaces exurbains: tendances de développement démographique

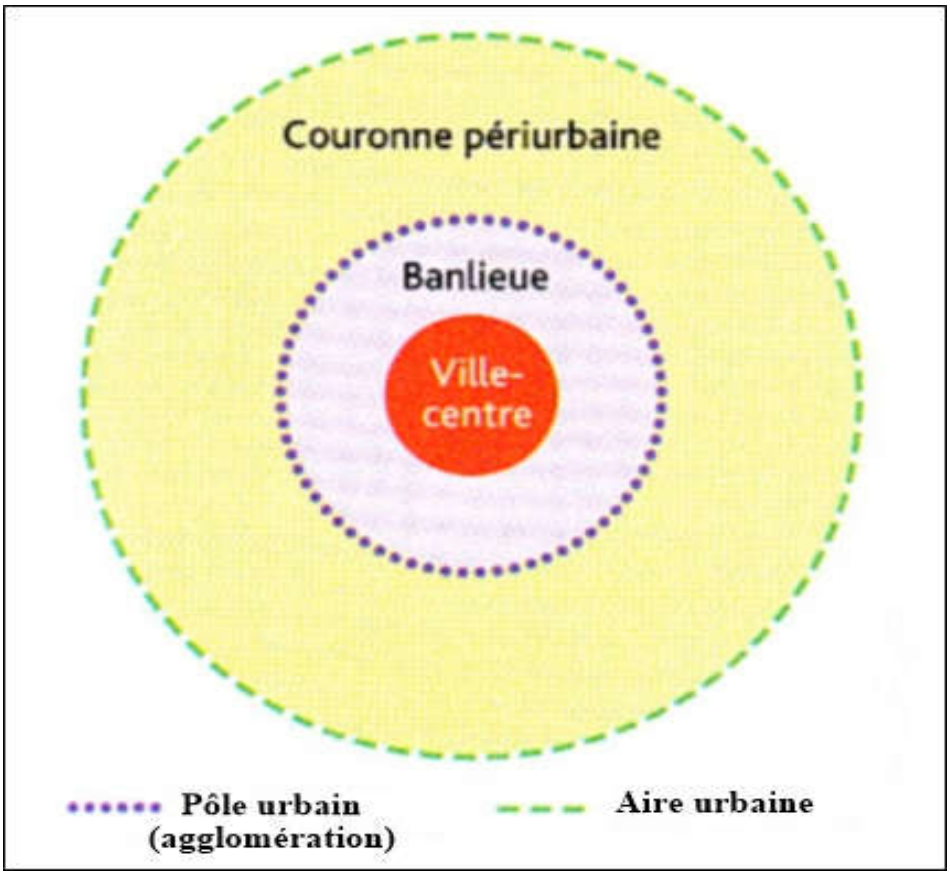
Bruyelle.P a défini l'exurbanisation qui est "*la politique volontariste ou le mouvement spontané qui consiste à transférer en totalité ou partiellement hors de l'espace urbanisé vers la périphérie plus au moins proche, industrie, entrepôts, équipements collectifs, infrastructure, commerce, voire logements primitivement localisés en ville"* (Bruyelle, 1972). L'exurbanisation est un phénomène urbain relativement récent qui consiste en un transfert le plus souvent permanent des activités normalement dévolues au centre ville vers la périphérie et à l'agglomération d'une ville. Le phénomène d'exurbanisation est particulièrement répandu dans les grandes métropoles des pays industrialisés, mais le phénomène accompagne également la croissance des villes dans les pays émergents. Il ne faut pas faire l'amalgame entre exurbanisation (transfert d'activités) et périurbanisation (extension spatiale de la ville, et émergence des banlieues)[15].

2.1.4. La périurbanisation

La périurbanisation est un phénomène mondial, qui s'est considérablement développé dans les pays développés par rapport aux pays en développement (Laurent, 2002). Cela inclut la migration d'une partie de la population du centre vers la périphérie « *l'immigration pendulaire* ». La notion de « périurbanisation » déjà très ancienne, apparaît chez les anglo-saxons dès les années 1940 (Bertrand & Marcelpoil, 1999), et chez les franco-saxons en 1970, en prenant le cas de la France ; « *Cette croissance urbaine mesurée en termes quantitatifs (augmentation du nombre de personnes et d'emplois en milieu urbain) ne constitue pas un phénomène nouveau ; les faubourgs de la fin du siècle dernier et les banlieues des années 70 en témoignent. Cependant, de nouvelles formes d'élargissement spatial des unités urbaines sont apparues dans les années 60, favorisées par la démocratisation du transport individuel, contribuant à établir de nouvelles relations ville/campagne* » (Bertrand & Marcelpoil, 1999).

[15] Exurbanisation : définition de Exurbanisation et synonymes de Exurbanisation (français) (leparisien.fr)

Figure 4. Structure de l'aire urbaine



Source : Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), 2010

D'un point de vue social : dans ces espaces périurbaines, on va voir une cohabitation parfois complexes entre des ruraux présentent depuis longtemps avec un rapport traditionnel aux terres et des pratiques parfois non urbanisées et néo ruraux des urbains qui vont s'installer dans les espaces ruraux qui ont les pratiques très différentes et vont avoir des volontés au niveau municipal très différentes. Tout autour du pôle urbain se trouve ce qu'on appelle la couronne périurbaine : il s'agit de villes ou de petites communes qui se développent autour du pôle urbain, mais qui sont pas rattach*és* mais y sont reliées par des routes, donc *« une discontinuité du bâti et la présence d'espaces naturels et agricoles. ... La périurbanisation correspond à un ensemble de communes présentant simultanément deux caractéristiques, l'une fonctionnelle et l'autre de nature paysagère* » (Courtin, 2014).

« *Qu'elles qu'en soient les formes de périurbanisation, nous retiendrons que la périurbanisation est une interpénétration de la ville et de la campagne qui se caractérise par le développement en périphérie des sites d'habitat pour les populations urbaines de la grande ville dominatrice générant d'importantes migrations quotidiennes de travail vers la ville*

donnant naissance à des 'aires urbaines' au sein desquelles des multipolarités peuvent germer. Ces zones captent l'essentiel de la croissance démographique métropolitaine, par attraction migratoire, par croit naturel, mais aussi par extension spatiale du phénomène » (Trache, 2011).

Selon Brûck, la périurbanisation se caractérise sur le plan fonctionnel: l'essentiel de la population périurbaine a un mode de vie, et sur le plan morphologique, le milieu périurbain a un aspect « rural » : maisons individuelles, espaces verts, aspect ouvert (Laurent, 2002). Le schéma ci-dessus montre le développement de la ville du centre vers la périphérie

2.1.4.1. Les causes de la périurbanisation

Le phénomène de la périurbanisation est apparu dans les pays développés avant les pays en développement. Les causes changent d'un pays à l'autre et d'une ville à l'autre. « *Cette multifactorialité est constituée de quatre grandes catégories de causes, certaines d'origines démographiques et sociologiques, d'autres de nature économique et une dernière catégorie faisant enfin appel à des motifs d'ordre structurel* » (Courtin, 2014).

- **La cause démographique**

L'augmentation de la population est l'un des principaux facteurs de propagation du phénomène de périurbanisation. Les grandes villes n'ont plus la capacité d'accueillir une grande partie de la population urbaine. Pour cette raison, les grandes villes ont pris la couronne périurbaine comme une solution afin d'organiser leurs espaces et réduire la pression sur les villes. En créant des communes périurbaines pour absorber le surplus de population.

En prenant le cas de la France, selon Courtin: « *La croissance urbaine au sens large est donc devenue pour l'essentiel périurbaine. La ville s'est donc desserrée et, de ce fait, entre 1999 et 2010, ce ne sont pas moins de 1368 communes rurales qui ont accédé au rang de communes urbaines sous l'effet de la périurbanisation alors que dans le même temps les centres-villes connaissaient une diminution de leur peuplement* » (Courtin, 2014).

- **Des causes de nature sociologique**

Les causes sociales de la périurbanisation sont multiples, et chacune exerce une influence plus ou moins marquée sur son développement. Le principal réside dans la recherche d'un logement en couronne périurbaine, loin du centre-ville, en raison du coût élevé du foncier et l'immobilier. Cette dynamique contribue à l'émergence de ce que Bertrand et Marcelpoil (1999) qualifient de « nouvel espace social périurbain » (Bertrand & Marcelpoil, 1999). Selon Brück (2002) « *Les prix élevés pratiqués dans les milieux urbains incitent également les ménages à chercher un logement - ou un terrain - à la périphérie de la ville* » (Laurent, 2002). Toutefois, la recherche d'un environnement non pollué et d'un environnement propre, est l'une des principales causes de la périurbanisation. En particulier la disponibilité des transports, qu'ils soient individuels ou collectifs. Par conséquent, certains ménages préfèrent vivre dans les zones périurbaines, en cherchant le meilleur cadre de vie. Et « *Il souhaitent s'établir dans des espaces calmes, verdoyants, et avec assez d'espaces de jeux pour les enfants. Les trois principales causes du rejet de la ville par les ménages sont par ailleurs : le bruit, le trafic et l'absence d'espaces verts* » (Laurent, 2002). La décohabitation fait également partie des facteurs qui ont augmenté la demande de logements. Courtin a parlé sur ce point en disant que « *plus largement le desserrement des ménages, sont une autre cause du développement de la périurbanisation. Pour l'essentiel, les divorces et plus largement les séparations apparaissent comme des facteurs favorables à la périurbanisation en dédoublant en quelque sorte une partie de la demande de logement* » (Courtin, 2014).

- **Des causes d'origine économique**

Selon Courtin, il y a sept causes d'ordre économique qu'ils ont permis à la périurbanisation de se développer. De ce fait, nous détaillerons les principales causes qui ont contribuées de manière directe à l'évolution de ce phénomène. En premier lieu l'augmentation du revenu des ménages, car « *Plus explicitement, il est admis que la hausse des revenus en induisant une demande de consommation de logement, a éloigné la frontière de la ville en déplaçant les ménages vers la périphérie des agglomérations où le prix de la terre est plus faible. On estime ainsi qu'en France, une augmentation de 1 % du revenu conduit à une hausse de la consommation de logement de 0,7 à 0,8 %* » (Courtin, 2014). Puisqu'il existe deux types d'investissements, locales et étrangers, l'industrialisation est également l'une des raisons qui d'éclanche la périurbanisation, c'est pour cela « *L'investissement direct étranger est souvent la cause, mais dans certains cas, comme en Chine, l'investissement intérieur est*

plus important. Les régions périurbaines attirent les investissements étrangers et nationaux pour deux raisons principales » (Webster & Muller, 2009). Ajoutant de cela, le sentiment de réaliser des économies. C'est une raison directe de rechercher la stabilité dans la zone périurbaine. Considérant que la plupart des familles élaborent un plan pour réduire les dépenses, de leur point de vue, s'éloigner du centre-ville et leur faire économiser de l'argent.

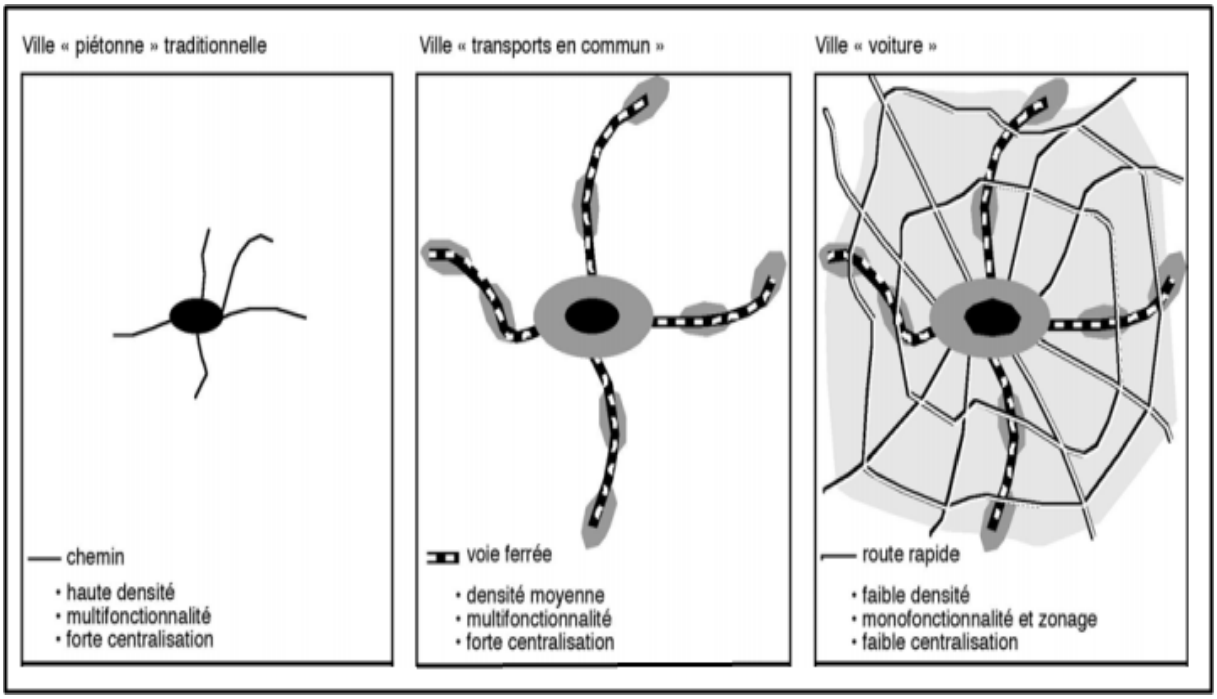
La croissance spatiale de l'habitat résidentiel constitue l'une des principales causes de la périurbanisation, car « *Les groupes de la classe moyenne et de la classe moyenne supérieure recherchant plus d'espace à un prix abordable, peuvent acheter et vivre dans des résidences dans des zones périurbaines même s'ils ne travaillent pas dans la région. Cette raison est la plus importante là où la périurbanisation se trouve relativement près du centre-ville, ou là où les problèmes de sécurité personnelle du centre-ville sont élevés* » (Webster & Muller, 2009). Ainsi, les opérations du relogement et de la réinstallation sont aussi des facteurs importants de la périurbanisation, mais généralement sans avoir prendre en considération l'aspect social (Webster & Muller, 2009).

- **Des causes structurelles**

La périurbanisation est liée par trois axes principaux (le transport, le logement et la planification spatiale). Premièrement, le transport est l'une des principales causes de la périurbanisation. Avec l'apparition de la voiture, il est devenu plus facile pour les habitants de se déplacer du ville-centre vers les zones périurbaines. Selon Brück « *Si les ménages qui travaillent dans les centres urbains peuvent aujourd'hui aller habiter à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu d'emploi, c'est d'abord en raison de la généralisation de l'usage de la voiture et du « relâchement des contraintes de mobilité* » » (Laurent, 2002). Dans ce contexte, nous pouvons citer que les axes routiers jouent un rôle important, car ils relient le centre-ville à la zone périurbaine. Les moyens de transports collectifs ont également accrus le phénomène, car ils ont permis aux résidents de s'installer en dehors de la ville facilement. Surtout dans les pays en développement, où la possession d'une voiture n'est pas accessible à tout le monde, par rapport aux pays développés.

Brück (2002) a parlé aussi de l'effet *rétroactif de la périurbanisation sur les transports* et le processus de périurbanisation qui a été généré par la banalisation de la voiture, il agit lui même sur la mobilité. (Figure 5)

Figure 5. Les formes urbaines et l'évolution des modes de transport



Source : P.W.G. Newman & J.R. Kenworthy, 1996, The land use – transport connection, An overview, Land Use Policy, Vol.13, n°1 cité par Laurent Brück, novembre, 2002

Deuxièmement, le besoin de logement et la disproportion entre le nombre de projets de logement programmés dans les zones périurbaines par rapport aux centres villes. Rendre l'équation très difficile pour les résidents d'avoir bénéficié un logement collectifs dans la ville, et c'est donc un moteur majeur de la périurbanisation. De ce fait « *l'offre de logements en milieu urbain n'évolue en termes qualitatifs que lentement. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif avec des espaces à la fois privatifs et collectifs revêt encore un caractère plutôt expérimental et tarde à se développer* ». (Courtin, 2014)

Figure 6. Les différentes causes de la périurbanisation

La cause démographique	Des causes de nature sociologique	Des causes d'origine économique	Des causes structurelles
• L'augmentation de la population, l'espace est de plus en plus limité dans la ville	• L'aspiration à la maison individuelle et à un logement plus grand et confortable • L'accession à la propriété • La ségrégation spatiale • La décohabitation • L'accès à la nature et à ses aménités.	• l'augmentation générale des revenus des ménages • le caractère très abordable du prix de l'énergie • la généralisation de l'automobile • la hausse du coût d'acquisition d'un logement en ville • les différentiels de fiscalité locale • le sentiment de réaliser des économies… qui, en réalité, demeure à long terme une illusion • la rente de situation pour les propriétaires fonciers.	• l'amélioration globale des infrastructures de transport • le recours au zonage pour structurer l'espace • l'offre inadéquate de logements en zone urbaine • la faiblesse de la planification spatiale et de l'urbanisme

Source : Stéphane Courtin, La périurbanisation en Basse –Normandie : état des lieux et perspectives, rapport présenté au conseil de Economique, Social et environnemental Régional de Basse –Normandie, France, 2014, page 14

Le troisième axe est la planification spatiale, « *l'insuffisance de planification spatiale et d'urbanisme durant une longue période apparaît être une des causes essentielle de ce phénomène* » (Courtin, 2014).

2.1.4.2. La différence entre la périurbanisation et l'étalement urbain

La périurbanisation c'est le phénomène de création de bâtiments (surtout habitations) dans les communes périurbaines et à ne pas confondre avec l'étalement urbain qui est le phénomène d'étalement des villes sur les communes rurales environnantes (ou communes périurbaines). Quand les communes sont péri-urbanisées, elles ne font pas encore parti de la couronne périurbaine et le phénomène d'intégration de cet espace périurbanisé dans la couronne périurbaine c'est l'étalement urbain.

2.2. Extension des villes et transformation de l'espace périurbain

Les villes se développent chacune selon les nombreuses caractéristiques qui les distinguent. Notamment, avec l'émergence des zones périurbaines et leur relation étroite avec les villes, il est devenu difficile d'extraire des limites des espaces urbains et périurbains sur une base connue. Cela nous a amené à nous demander sur quelle base les limites des zones périurbaines peuvent être connues en Algérie et quelles sont les différentes caractéristiques des populations périurbaines?

2.2.1. Les limites des espaces urbains et périurbains

Malgré les nombreuses hypothèses ont été émises des spécialistes (géographes, urbanistes, architectes, etc.) pour définir l'espace périurbain, il reste indéfini. Cela est dû aux caractéristiques économiques, sociales et géographiques inhérentes à chaque ville. L'espace entre la ville-centre et l'espace rural, est un « *espace flou* » (Brigitte, 1993) . Il est qualifié de rurbanisation, exurbanisation, étalement urbain, etc.

Cependant, la distinction de la ville-centre et la banlieue est possible soit en cas de rupture du tissu urbain, ou entre le pôle urbain (la ville-centre et la banlieue) et l'espace rural, ou en cas de discontinuité entre eux par des terres agricoles. Selon Rolland-May « *c'est très difficile de déterminer des limites nettes à un espace géographique, linéaire, continue. Le géographe se trouve le plus souvent en présence de marges, bordures, espaces « périphériques » ou autres zones de transition. Nous qualifierons ces limites de franges spatiales en soulignant que, dans ces franges, plus ou moins larges, plus ou moins continues, plus ou moins nettes, les unités spatiales appartiennent encore à l'espace géographique étudié tout en n'en présentant plus la totalité des caractères ou en les présentant plus ou moins »* (Rolland-May, 1984). L'aire urbaine constitue du trois couronnes, en France par exemple, la première contient les anciens faubourgs, la deuxième est composée de banlieues et la troisième est une combinaison entre les terres agricoles (espace rural) et les limites de la deuxième couronne de l'aire urbaine (Bertrand & Marcelpoil, 1999).

2.2.2. Identification des caractéristiques des populations périurbaines

Les populations périurbaines présentent des caractéristiques qui sont, à certains égards homogènes avec celle des populations des pôles urbains, tout en étant hétérogènes à d'autres

égards. Ces caractéristiques peuvent être divisées en deux catégories : les caractéristiques socioprofessionnelles et les caractéristiques sociodémographiques.

A. Les caractéristiques socioprofessionnelles

Selon Stéphane Courtin (2014) *« Les populations périurbaines sont constituées de toutes les catégories socioprofessionnelles avec toutefois une relative prédominance des ouvriers et des employés »* (Courtin, 2014). Cette définition montre qu'il existe une grande diversité dans la nature du travail et de l'activité. Selon Rodolphe Dodier (2009), la force de tri des groupes sociaux en fonction de la distance et les différences de prix du foncier justifient la forte proportion d'ouvriers qui atteignent les zones périurbaines. Il existe une hétérogénéité dans les caractéristiques des groupes sociaux. Mais le pourcentage de chaque catégorie socioprofessionnelle est relativement lié à la taille de la ville, qu'elle soit métropole, petite ou moyenne, et aussi à sa distance du centre (Dodier, 2009).

Tableau 3. Composition socioprofessionnelle des arrivants par type d'espace, autour du Mans

PCS	Cadres	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs
Le Mans	10,5 %	18,6 %	19,4 %	13,2 %	7,6 %	27,7 %
Première couronne	8,9 %	18,9 %	21,5 %	17,8 %	10,2 %	18,3 %
Périurbain ordinaire	7,3 %	18,9 %	22,2 %	21,7 %	9,3 %	15,2 %
Pôles périurbains	4,0 %	12,8 %	25,5 %	21 ,3 %	15,1 %	16,7 %
Périurbain lointain	4,3 %	13,4 %	17,6 %	26,1 %	14,1 %	18,7 %

Source : INSEE, RGP99, champ : population de plus de 15 ans cité par (Dodier, 2009)

Le tableau résume les pourcentages des différentes classes dans la ville du Mans selon les caractéristiques socioprofessionnelles des habitants (cadres, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités et autres catégories inactifs), chacune selon la couronne dans laquelle elles ont émigré.

B. Les caractéristiques sociodémographiques

Elles sont étroitement liées à la qualité de la structure par âge, à l'originalité culturelle et à la façon de coexister en milieu périurbaine. Selon Stéphane Courtin « *La structure par âge des populations périurbaines est quant à elle peu différente de celle de la population métropolitaine. Il y a simplement davantage de jeunes du fait du nombre élevé de familles récemment constituées. (…) Ce sont pour l'essentiel des familles caractérisées par une culture urbaine. Les spécificités marquantes des périurbains sont donc leur mobilité puisque ces ménages viennent le plus souvent de la ville ».* Toutefois, après un certain temps, les chefs de ménages partent à la retraite et préfèrent rester dans l'environnement périurbain en possédant le logement, en particulier lorsque les enfants quittent le foyer familial (Dodier, 2009).

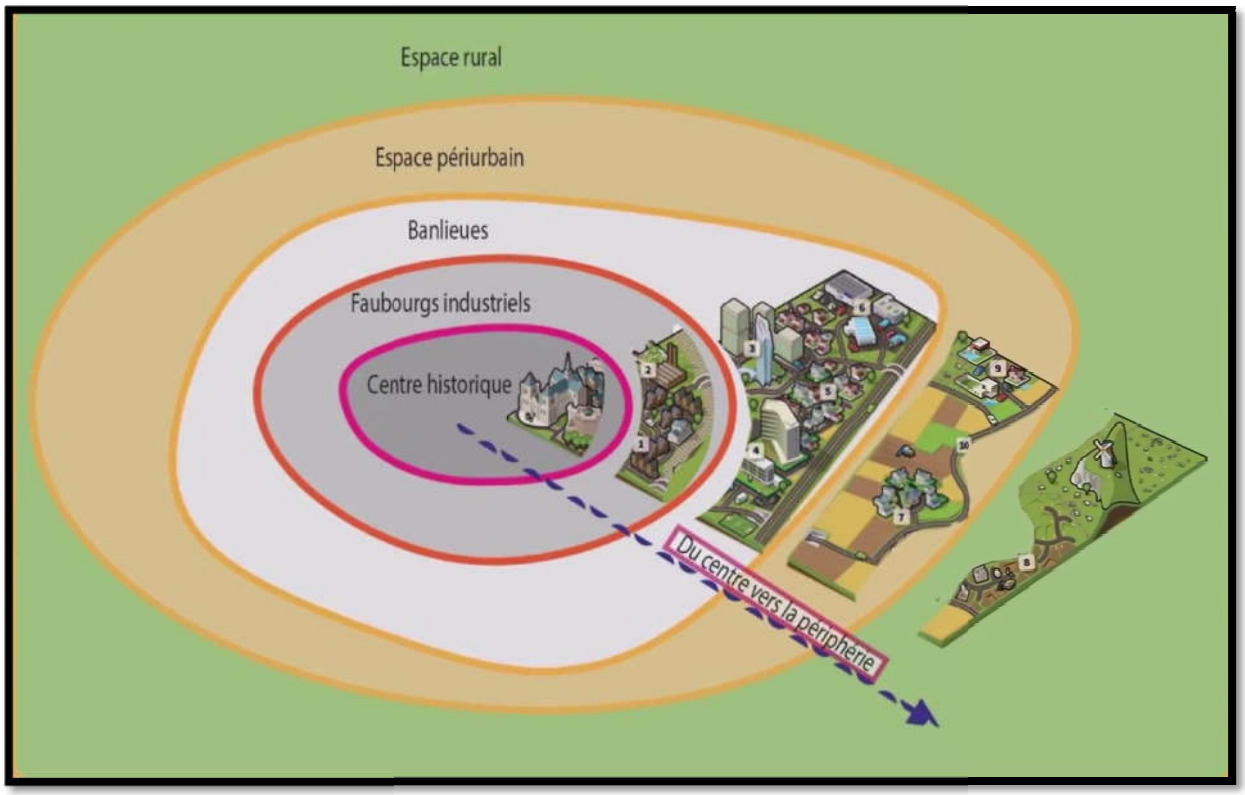
2.2.3. Les effets socioculturels du logement urbain sur les besoins des ménages algériens

Le colonialisme français a grandement affecté la nature des besoins individuels du citoyen algérien. Après avoir quitté les zones rurales leurs pour s'installer dans les villages. Les algériens vivaient dans un habitat rudimentaire et ceux qui sont partis vers les villes vivaient dans des logements exigus avec des problèmes d'entassement des membres de la famille de tous les groupes d'âge. Un nouveau type a émergé, le logement collectif qui a aboli le style traditionnel des familles algériennes. Cela s'est traduit par une augmentation significative de la demande de logements (chaque petite famille a son propre logement) et par conséquent l'exploitation d'autres zones pour construire et loger les familles, ce qui a entraîné de nouveaux phénomènes. En particulier après l'indépendance, comme l'expansion urbaine, périurbanisation, etc.

On peut dire que les grandes villes d'Algérie ont été les premières touchées par ce changement socioculturel car le colonialisme français y était plus concentré, mais il s'est rapidement étendu à toutes les autres wilayas et les autorités algériennes ont été contraintes de mettre en place le développement des programmes pour le secteur du logement. Tous ces changements ont eu un impact sur l'environnement urbain des villes algériennes. Les périphéries des villes ont été utilisées comme zones d'expansion urbaine. En raison du nombre croissant de familles qui ont besoin d'un logement. Et aussi la multiplicité des programmes de logement parce que les individus ont d'autres conditions et un mode de vie différent de l'ancien modèle au sein de la famille classique.

Tous ces faits sont le résultat de l'évolution de la ville du centre vers la périphérie, comme le montre le schéma ci-dessous :

Figure 7. L'évolution de la ville du centre vers la périphérie



Source : INSEE

Compte tenu des nombreux besoins qui devaient être satisfaits dans les villes en peu de temps, les villes se sont agrandies en fonction de leurs caractéristiques géographiques et démographiques pour y répondre. En Algérie, les zones périurbaines ont été la solution pour fournir des logements aux citoyens selon les programmes de relogement et de transfert de la population. C'est ce que nous avons essayé de mettre en évidence en présentant les raisons qui ont fait apparaître ce phénomène de périurbanisation dans les pays du tiers monde, notamment en Algérie. On peut dire qu'il y a eu un grand changement en termes sociaux, économiques et environnementaux, car il est devenu évident par rapport à ce qu'il était dans les villes auparavant.

Conclusion

La ville est un espace qui se développe selon des principes urbains qui nécessitent la connaissance de ses caractéristiques naturelles, humaines, économiques, etc. La périphérie peut être jouée le rôle de séparateur afin de définir les limites des zones rurales et semi-urbaines. « *On ne peut considérer l'espace rurbain comme un type d'espace, mais seulement comme une forme discontinue et sans doute transitoire d'occupation de l'espace périurbain* » (Berger, Fruit, Plet, & Robic, 1980). En Algérie après l'indépendance, les villes ont connu une croissance démographique remarquable qui a contribué à la croissance des villes et à l'exploitation de la plupart des friches urbaines. Mais, sans appliquer les techniques de programmation urbaine claires et sans études à long terme. De ce fait, l'État a eu du mal à contrôler l'expansion urbaine. Cela a abouti à des champs dispersés, des espaces non identifiés et un paysage urbain inadéquat. La plupart des solutions proposées ne sont devenues que des solutions temporaires qui ne sont pas durables, en raison des grands problèmes dans lesquels se débattent les villes

Ainsi, L'État devrait mener des politiques claires compatibles avec les caractéristiques économiques, sociales et géographiques des villes. Le contrôle de l'application de ces politiques dans son intégralité, que ce soit la périurbanisation, la rurbanisation, exurbanisation et la nouvelle ville s'avèrent incontournables.

Chapitre 2.

La stratégie du relogement et du peuplement en Algérie

CHAPITRE 2. LA STRATÉGIE DU RELOGEMENT ET DU PEUPLEMENT EN ALGÉRIE

Introduction

Considéré comme un besoin fondamental et un droit essentiel au même titre que l'emploi ou la sécurité, le logement occupe une place centrale dans les politiques publiques. Ainsi, tous les États s'efforcent de garantir un accès au logement pour leurs citoyens, en adoptant les approches qui reflètent leurs contexte socio-économique, culturels et institutionnels propres, telles que la population, la superficie du pays, le revenu par habitant, etc. La relation entre le secteur du logement et l'économie est une relation directe, plus la prospérité de l'économie est grande, moins la crise du secteur du logement est grave et vice versa. La dimension politique revêt également une grande importance, car une situation politique stable influence positivement le secteur du logement.

La prolifération de l'habitat précaire dans les villes a conduit à une augmentation de la demande en logements conformes aux normes de sécurité. Il s'agit villes des pays en développement, en particulier les grandes villes et les métropoles. Selon le rapport mondial sur les établissements humains (The Challenge of Slums) « *Près d'un milliard de personnes, soit 32 % de la population urbaine mondiale, vivent dans des bidonvilles, la majorité d'entre eux dans les pays en développement. [...] Le nombre d'habitants des bidonvilles est susceptible d'augmenter dans la plupart des pays en développement. Et si aucune mesure sérieuse n'est prise, le nombre d'habitants des bidonvilles dans le monde devrait augmenter au cours des 30 prochaines années pour atteindre environ 2 milliards.*» (UN-Habitat, 2003)

En conséquence, l'Algérie, comme tous les pays, a cherché à développer une stratégie pour réduire la prolifération de l'habitat chaotique et de l'habitat précaire en général. C'est ce qu'elle a fait, depuis l'indépendance par différentes étapes jusqu'à nos jours (chapitre1). En suivant la politique du relogement, l'objectif est de produire des logements pour les classes sociales à revenus moyens et faibles. Chaque étape avait ses propres caractéristiques. Ce que nous allons montrer au long de ce chapitre.

Section 1.

Cadre conceptuel et terminologie adoptée

CHAPITRE 2. LA STRATÉGIE DU RELOGEMENT ET DU PEUPLEMENT EN ALGÉRIE

Section 1. Cadre conceptuel et terminologie adoptée

Cette section se concentre sur la définition des concepts de base afin d'enrichir notre thème de recherche lié aux effets du relogement.

1.1. L'habitat précaire

1.1.1. Différentes définitions et nomenclatures

Il existe de nombreuses définitions et désignations pour le concept d'habitat précaire. Il n'y a pas de définition unique acceptée par toutes les disciplines. Lorsque le nom diffère, il se réfère uniquement au mêmeélément, l'habitat précaire. Selon Loan N.T (2006) « *il y a des appellations diverses concernant les formes d'habitation vétuste : taudis, bidonville, sium, quartier des squatters, ou shantytown (aux États Unis), favela (au Brésil), barriada (au Pérou), colonias proletarias (au Mexique)* [...]. *De même, plusieurs qualificatifs sont employés pour les décrire tels que précaire, spontané, sous-intégré, clandestin, irrégulier, marginal, incontrôlé, informel, non planifié, non réglementé, illicite, etc.»* (Ngô Thanh, 2006).

Dans les pays en développement et à l'Europe de l'ouest -1976 en France - le terme fréquemment utilisé est ''bidonvilles'', qui est l'habitat non intégré : habitat insalubre, mal intégré à son environnement. Selon Gabriel wackermann (2005) dans le dictionnaire de géographie, la définition du terme est « *l'ensemble d'habitations considérés comme précaire et réalisées avec des matériaux de récupération et/ou achetés à bas prix* [...] *Avec le temps, ils ont tendance à se structurer : légalisation de l'occupation, si elle ne l'était pas, établissement d'un marché locatif* [...] *consolidation (murs en dur...), raccordement divers (eau...)»* (wackermann, 2005).

En Algérie, d'un coté, il y a *la Khaima* des nomades et des demi-nomades (tantes) et les *gourbis* (Bernard, 1931) sont aussi une sorte d'habitat précaire. Ce type d'habitat ne se limite au territoire algérien ; il est également présent en Tunisie, au Maroc et plus largement dans l'ensemble de l'Afrique du Nord. Par ailleurs, la région connaît une forte concentration d'habitats à forte densité, marqués par l'exiguïté et destinés à accueillir une population nombreuse (Michel, 1955), Ils ont été programmés sans tenir compte de l'aspect social. Il existe également des habitats non intégrés, compte tenu d'un manque important d'équipements de divers types et de l'injustice dans la programmation urbaine entre différents quartiers, c'est-à-dire l'absence de l'aspect économique. (Ngô Thanh, 2006)

1.1.2. Les caractéristiques de l'habitat précaire

En parlant des caractéristiques de l'habitat précaire et le bidonville, on peut dire qu'ils sont construits d'une manière qui viole les lois en vigueur dans le secteur de la construction et de l'habitation. De plus, les matériaux utilisés dans la construction ne respectent pas les bonnes normes de construction, et conduisent ainsi à des habitats précaires incapables de résister aux facteurs climatiques et physiques...etc. Parallèlement, il existe un type d'habitat, le degré de sa précarité réside dans le fait qu'il s'agit d'un logement étroit, non compatible avec la taille de la famille, et il est également classé parmi les habitats précaires, et ce type est souvent dans les pays coloniaux, comme en Algérie dans les grandes villes comme Constantine, Oran et Alger, etc.

Il s'agit de deux phénomènes présents partout dans le monde. En Algérie, on peut dire que l'État adopte deux types d'intervention pour les réduire. L'habitat précaire est rendu plus adapté à la vie quotidienne grâce à des processus d'amélioration et à l'application des règlements architecturaux. Il convient de noter que l'habitat précaire englobe aussi bien les logements collectifs qu'individuels, et que les autorités procèdent parfois au relogement des citoyens dans des logements à caractère social.

Quant aux bidonvilles, les autorités concernées ont été contraintes de l'éradiquer et de fournir des logements à caractère social selon les procédures légales connues au niveau national. L'ensemble de ces actions s'est inscrit dans le cadre des procédures de relogement mises en œuvre par les autorités. A l'instar de nombreuses villes algériennes, en particulier les plus grandes, l'on retrouve dans les centres historiques –souvent hérités de la période coloniale– un tissu urbain ancien caractérisé par la présence de logements précaires. C'est notamment le cas de la Casbah d'Alger, de Sidi Houari à Oran ou encore de Souika à Constantine. Ces secteurs se révèlent particulièrement vulnérables, exposés à des risques d'effondrement liés à la vétusté des constructions, accentués par des aléas urbains tels que les glissements de terrain et autres menaces naturelles ou anthropiques pesant sur leur pérennité.
Selon la réunion du groupe d'experts des Nations Unies (EGM) tenue à Nairobi du 28 au 30 octobre 2002 les caractéristiques physiques et juridiques du bidonville sont (UN-Habitat, 2003):

- accès insuffisant à l'eau potable ;
- accès insuffisant à l'assainissement et à d'autres infrastructures ;
- mauvaise qualité structurelle des logements ;
- surpeuplement ;

• statut résidentiel précaire.

Enfin, l'État se doit d'éradiquer les habitats précaires qui, bien qu'indirectement, contribuent à la dégradation de la façade urbaine et constituent des espaces indésirables dans l'environnement urbain et périurbain. Dans cette optique, l'intervention à travers des opérations de relogement apparaît comme une solution radicale permettant à la fois d'éliminer les dysfonctionnements urbains et d'assurer un logement décent aux familles vivant dans des quartiers précaires tout en les protégeant des risques auxquels elles sont potentiellement exposées. Il convient également de souligner que, si tout bidonville relève de l'habitat précaire, l'inverse n'est pas toujours vrai : un habitat précaire n'est pas nécessairement un bidonville.

1.1.3. Le coté positif et le coté négatif de l'habitat précaire dans les pays en développement et dans le monde

Le phénomène de l'habitat précaire ne se limite pas aux seuls pays en développement, mais il existe dans tous les pays du monde, quel que soit leur degré de développement. De nombreux pays développés comme l'Amérique et la France contiennent des logements chaotiques et des quartiers anciens en mauvais état, en plus des abus qui se produisent dans les schémas d'occupation des terres, etc.

Ces quartiers précaires existent depuis longtemps et ne sont pas seulement devenus un phénomène temporaire, mais assistent à leur expansion dans tous les pays, et cela est dû au fait que la plupart des interventions entreprises par les pays sont considérées comme 100% inefficace. Selon un rapport du Programme des Nations Unies pour les établissements humains (UN-Habitat), en 2003 à Nairobi, Kenya « *tant la proportion que le nombre d'habitants des bidonvilles augmenteront considérablement au cours des 30 prochaines années (en fait, le nombre doublera probablement à nouveau) à moins que des mesures ne soient prises aux niveaux mondial, national et local pour résoudre ces problèmes* ». (UN-Habitat, 2003).

Du côté négatif, le rapport montre que les bidonvilles ont les conditions de logement urbaines les plus intolérables, qui incluent fréquemment : l'insécurité d'occupation ; le manque de services de base, en particulier l'eau et l'assainissement ; des structures de construction inadéquates et parfois dangereuses ; surpeuplement; et l'emplacement sur un terrain dangereux. En outre, les bidonvilles présentent de fortes concentrations de pauvreté et de

privation sociale et économique, qui peuvent inclure des familles brisées, le chômage et l'exclusion économique, physique et sociale. Les habitants des bidonvilles ont un accès limité au crédit et aux marchés du travail formels en raison de la stigmatisation, de la discrimination et de l'isolement géographique. Les bidonvilles sont souvent les destinataires des nuisances de la ville, y compris les effluents industriels et les déchets nocifs, et les seules terres accessibles aux habitants des bidonvilles sont souvent précaire, dangereuses ou polluées – des terres dont personne d'autre ne veut. (UN-Habitat, 2003)

Du côté positif, le rapport montre que l'habitat précaire est le premier point d'arrêt pour les immigrés, ils fournissent le logement bon marché et seulement abordable qui permettra aux immigrés d'économiser pour leur éventuelle assimilation dans la société urbaine. En tant que lieu de résidence des salariés à faibles revenus. Les bidonvilles font tourner les rouages de la ville de bien des manières. La majorité des habitants des bidonvilles des villes des pays en développement gagnent leur vie grâce à des activités du secteur informel situées à l'intérieur ou à l'extérieur des bidonvilles, et de nombreux entrepreneurs informels opérant dans les bidonvilles ont des clientèles qui s'étendent au reste de la ville. La plupart des habitants des bidonvilles luttent pour gagner leur vie honnêtement, dans un contexte de pauvreté urbaine étendue et de chômage formel. Les bidonvilles sont également des lieux où le mélange vibrant de différentes cultures se traduit fréquemment par de nouvelles formes d'expression artistique (UN-Habitat, 2003).

Ce qui est convenu, que la pauvreté et la sécurité d'occupation, sont de nature multidimensionnelle dans les bidonvilles. Certaines des caractéristiques des bidonvilles, telles que l'accès aux services physiques ou la densité, peuvent être clairement définies, et d'autres, telles que le capital social, ne le peuvent pas. Même avec des indicateurs bien définis, la mesure peut être très problématique et des références acceptables ne sont pas faciles à établir (UN-Habitat, 2003).

1.1.4. La taudification

Ce concept peut être expliqué en présentant les problèmes, les causes principales et les conséquences des quartiers précaires pour atteindre le bon sens, en donnant des exemples de programmes dans lesquels ce phénomène s'est largement répandu. Les logements collectifs sont les plus vulnérables à ce type de dégradation, notamment dans les vieux quartiers construits avec des matériaux non durables. En l'absence d'un entretien régulier, son état se détériore et devient vulnérable à la démolition. Il existe aussi des logements collectifs qui

regroupent plusieurs ménages dans un seul habitat, en plus de cela les logements sont étroits. C'est le cas du quartier Boudhraà Salah dans la ville de Constantine, qui a été construit à l'époque coloniale puis a été adopté comme résidences pour les familles constantinoises après l'indépendance, et se sont des habitats qui ne contiennent qu'une seule pièce.

Ce phénomène a dépassé les frontières des pays en développement et s'est étendu aux pays développés. En Algérie notamment, la plupart des logements collectifs sont inscrits dans les programmes que l'Etat a mis en place conformément aux politiques du logement, et le plus grand nombre d'entre eux sont des logements sociaux sous différents formats. Là où il y a beaucoup de fissures, comme dans les anciens quartiers populaires qui ont été construits dans les années 70 selon le programme des nouveaux quartiers résidentiels urbains (voir le premier chapitre) et ont été construits par diverses entreprises telles que SONATIBA et PITONS, etc. En prenant l'exemple de quartier résidentiel du 1er novembre 1954 à Oum El Bouaghi, où l'on trouve de nombreuses fissures dans les immeubles et aussi les caves sont sans entretien et même les lignes électriques sont coupées à plusieurs reprises, etc. Ces programmes ont été adoptés par l'Etat selon les programmes de logements sociaux. Par exemple en Vietnam « *Dans les plus anciens immeubles collectifs construits dans les années 1960, les appartements ne disposent pas de cuisine, ni de toilettes. Plusieurs ménages ont donc construit une nouvelle pièce à l'extérieur de l'immeuble, donnant sur la façade ou l'arrière. Les ajouts déforment peu à peu l'image du quartier et fragilisent la structure des bâtiments* » (Ngô Thanh, 2006).

Figure n° 8. Taudification des quartiers populaires au Vietnam



Source : R. Parenteau et al. 1997

1.2. Le relogement

1.2.1. Définir le relogement

À causes de difficultés d'élaborer une politique de relogement satisfaisante pour une métropole en pleine mutation (Ngô Thanh, 2006), l'État Algérien a recouru relativement récemment à la diversification des formules de production de structures d'accueil entre autres celle du logement social, du logement locatif, participatif, de la location-vente, du logement public promotionnel, etc. « *Les regards portés sur la totalité de la ville ainsi que les retours en arrière de la première partie ont formé une observation historique du développement de la périphérie à travers la projection et la mise en œuvre des quartiers d'habitat populaires* » (Hauw, 2004). Ces opérations comprenant relogement des populations démunies des quartiers chaotiques et d'habitat précaire. Selon Madani S.Z, et Abderrahim H (2003) « *Les relogés semblent ainsi avoir troqué leur précarité résidentielle contre une précarité encore plus forte menaçante : la précarité symbolique*» (Madani & Hafiane, 2003).

En Algérie, le processus de relogement doit être étudié à long terme pour évaluer la réponse aux besoins fondamentaux des citoyens des classes moyennes et pauvres. Il affecte les relations entre habitants et quotidienneté, car il s'agit d'une distribution abstraite, en l'absence de la préparation nécessaire. En plus ce qui est proposé et programmé sur les papiers ne s'applique pas sur le terrain ce qui sécrète une série de réactions négatives des familles relogées. **«** *le relogement génère potentiellement de nouvelles routines, c'est-à-dire une « mise à distance » sociale de certains réseaux sociaux et un temps d'acclimatation à un nouveau réseau de voisinage mais aussi de nouveaux itinéraires, de nouveaux repères et représentations mentales des territoires ou de nouveaux modes de transport venant modifier les niveaux et conditions d'accessibilité aux emplois ainsi qu'aux aménités ».* (Meissonnier, 2015)

Après le recours à la Banque Mondiale : selon l'accord global avec le gouvernement algérien à Washington en 09/07/1998 pour absorber le logement inapproprié en fournissant 1500 logements de développement dans lesquels l'État contribue à 70%, 30% est à la charge du bénéficiaire qui adopte à titre officiel en 2002. Il comprend les principales métropoles du pays (Constantine, Oran et la capitale comprise), puis il comprend 12 autres wilayas en fonction de la priorité. Parmi les principes du programme de Résorption d'Habitat Précaire (RHP), on trouve le relogement. Ce dernier constitue l'option préférée dans de nombreux

pays du monde de façon croissante. Les autorités publiques traitent les sites avec des logements ou des bâtiments qui ne représentent aucune condition pour la vie normale d'une personne en détruisant totalement ou partiellement les huttes. Les familles et les groupes sociaux concernés sont relocalisés pour résider dans des logements collectifs sociaux achevés ou en développement. Ce qui nécessite la disponibilité d'importantes sources de financement nécessaires à cette procédure, mais ce principe a été négligé par les autorités locales et une détérioration des relations entre le chemin et la population a prévalu, ce qui a donc été arrêté. Le programme a annoncé son échec moins de 5 ans plus tard.

1.2.2. Les types de relogement

Il existe deux types de relogement. Chaque type a ses propres particularités, effets et dimensions sociales, économiques et environnementales. Nous définirons chaque type séparément afin de clarifier les concepts et pour que le chapitre ait une base théorique sur laquelle se concentrer. *Le relogement sur site* est relogement dans des habitats collectifs ou individuels dans le même lieu ou endroit après l'intervention urbaine soit (une rénovation, une restructuration, etc.). Et *Le relogement hors site* est le relogement dans des habitats collectifs ou individuels dans un lieu différent du lieu d'origine. C'est à certaine distance de celui-ci que l'on peut franchir les limites du quartier voisin, de la périphérie et atteindre le point de relogement dans un autre espace qui appartient à une autre commune. (Poincloux, 2011) C'est l'exemple de notre cas d'étude.

Cette opération du relogement hors site a plusieurs effets sur la vie future des ménages. Le changement de lieu et la distance entre l'ancien/nouveau logement sont des facteurs très importants, car les ménages se trouvent dans un nouveau lieu et sous d'autres conditions (transport, espaces public et toutes sortes d'équipements : scolaire, commerciaux culturels et sportifs, etc.). De cela, on peut poser la question, quelles sont les effets qui suivent ce changement d'habitat et de lieu ?

1.3. Les trajectoires résidentielles

La notion de trajectoire correspond à l'ensemble des « *séquences résidentielles qui s'enchaînent au cours de la vie d'un ménage* » (Grafmeyer, 1994). La multiplicité des changements peuvent survenir pour les habitants des quartiers qui ont été témoins d'opérations de relogement. Selon Christine Lelévrier (2014) « *les habitants de ces quartiers pourraient voir leur trajectoire résidentielle et sociale changer au moins de trois manières : en déménageant sur place mais en bénéficiant ou pas des « opportunités résidentielles » de la rénovation (nouveaux logements, relocalisations…) ; en étant relogés ailleurs mais dans des environnements sociaux plus ou moins mixtes ; en bénéficiant au travers d'interactions sociales, de la proximité spatiale de nouvelles classes moyennes, porteuses de normes et de valeurs censées être plus intégratrices ou de l'amélioration du cadre de vie.* » (Christine, 2014). Les trajectoires résidentielles en périurbain résultent d'une articulation complexe entre socialisation résidentielle, trajectoire sociale et représentations de la mobilité sociale. (Berroir, Delage, Fleury, Fo, Guerois, & al, 2016)

Il existe une grande différence de normes entre les villes selon leur taille, qu'elles soient métropolitaines ou moyennes...etc. Comme ceux de la ville dense, les habitants du périurbain ont des capacités de choix diverses et n'accordent pas la même importance à différents critères (cadre de vie, proximité des réseaux familiaux et amicaux, logement) en fonction de leur situation sociale et de la taille du ménage. (Berroir, Delage, Fleury, Fo, Guerois, & al, 2016)

1.4. La politique de peuplement

C'est une politique menée par les pays pour atteindre des objectifs sociaux, économiques, etc. La définition du peuplement selon L'ANRU[16] est « *la composition sociale d'une résidence ou d'un quartier constatée à un moment donné et aux dynamiques conduisant à cette situation ». Approfondir le concept de politique de peuplement, c'est « l'ensemble des interventions, que ce soit sur l'offre de logements, sur les attributions ou sur les aides sociales, menées par différents acteurs en vue de modifier l'occupation des logements sociaux, dans l'objectif de réduire la concentration des populations les plus précaires dans les quartiers concernés* » (ANRU, 2012).

[16] L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Ces interventions sont donc larges. Ils passent par une multiplication d'instruments des politiques publiques qu'ils soient de la politique du logement et de l'habitat, de la politique foncière, de l'aménagement urbain, de l'action sur les espaces publics et sur les équipements urbains, sur la politique d'image, sur les transports, sur l'action culturelle etc. Il s'agit bien ici de passer d'une logique de concentration des populations, à une logique de dilution en passant par une revalorisation de l'image des quartiers pour y attirer de nouvelles populations plus aisées.[17]

D'après ce qui est rapporté sur les obstacles à la mise en œuvre des opérations de peuplement, l'un des plus gros problèmes auxquels sont confrontés les acteurs est la propriété de la terre, qui n'appartient pas dans tous les cas à l'État, mais il y a aussi ce qui appartient au privé et doit être acheté pour collecter une assiette foncière permettant aux acteurs de réussir le processus de règlement. « *Inversement, les obligations en matière de mixité sociale que la commune instaure formellement (emplacements réservés, périmètres à pourcentage de logements sociaux) ou informellement (au permis de construire) conditionnent le peuplement futur des opérations en le rééquilibrant au profit des classes modestes* » (Caroline, Mariane, Thierry, & Ollivier-Trigalo, 2011).

La politique de peuplement est étroitement liée à l'aménagement territorial et à la répartition de la population. Par là, nous entendons la démographie de la commune ou de la wilaya. La programmation se fait en fonction de l'espace foncier disponible. Le processus de peuplement doit prendre en compte les dimensions socio-économiques et culturelles de la population. De plus, dans certains cas, le processus est plus difficile lorsque le processus de peuplement nécessite l'espace de deux communes où une coordination doit être faite entre elles pour créer un plan intercommunal. « *Pour la compréhension d'un système intercommunal, il est donc indispensable de saisir les logiques communales en matière sociodémographique et les facteurs qui les sous-tendent. Ces logiques se traduisent généralement par le choix d'un horizon de population et ou d'un rythme annuel de construction de logements envisagé* ». (Caroline, Mariane, Thierry, & Ollivier-Trigalo, 2011)

L'une des plus majeures difficultés rencontrées par l'organisation du processus de peuplement est qu'il n'y a pas d'équilibre entre les logements, les équipements programmés etc., et le déficit qu'il faut couvrir. « *Le déséquilibre entre l'offre et la demande empêche toute*

[17] Qu'est-ce qu'une « politique de peuplement » ? (D. Lecointre) – Cycle urbanisme 2016-2017: Nos chroniques (wordpress.com)

politique de maîtrise et de répartition du peuplement. » (Caroline, Mariane, Thierry, & Ollivier-Trigalo, 2011)

En ce qui concerne les éléments de base dont dépend le processus de logement et de relogement qui entre dans le processus d'établissement, Caroline Gallez, al, sont arrivés aux résultats suivants, que « *la dimension partenariale est constitutive de la genèse comme de l'exercice de cette compétence « habitat », qui consiste encore avant tout en une politique d'attribution des logements sociaux impliquant de nombreux acteurs. Cette gestion de la demande en logement social est un outil au service d'une politique de peuplement, construite autour de l'objectif consensuel de déconcentration de l'habitat social et de diversification de l'offre de logement, préalables nécessaires au rétablissement de l'attractivité résidentielle de l'ensemble du territoire.* » (Caroline, Mariane, Thierry, & Ollivier-Trigalo, 2011).

En autre, parmi les conclusions tirées, il est souligné que *« l'habitat doit rester une prérogative communale, en particulier en ce qui concerne la programmation des opérations, l'attribution des logements, la gestion sociale du peuplement. »* (Caroline, Mariane, Thierry, & Ollivier-Trigalo, 2011)

Section 2.

Exploration du processus de relogement en Algérie

Section 2. Le relogement en Algérie

Après avoir abordé les principaux concepts liés à l'objet de notre recherche, nous abordons dans cette section, selon l'approche historique, les étapes de la politique de relogement.

2.1. Modalités de relogement avant l'indépendance

2.1.1. Les camps de regroupement

Le processus de relogement des familles algériennes pendant la guerre de libération a commencé en 1957. Il a été appliqué aux ruraux en les rassemblant dans des camps de regroupement, et ainsi la plupart d'entre eux ont été contraints de quitter leurs terres et d'accepter d'être délogés, suite à la décision prise par le colonisateur. « *Jusqu'alors principalement limités aux Aurès, des programmes de regroupement sont mis en œuvre au cours du premier semestre 1957 en différents points du Constantinois (le nord et l'est, surtout), sur les ordres de Maurice Papon, qui dirige alors la région de Constantine et se montre fervent défenseur de la DGR*[18]*. Dans les mois qui suivent, des centres de regroupements sont créés sur l'ensemble du territoire algérien, notamment suite aux directives du général Raoul Salan, ancien d'Indochine et commandant en chef des forces armées en Algérie depuis novembre 1956* » (Sacriste, 2012).

Ce processus de relogement des agriculteurs a vu la destruction de la campagne algérienne à partir de 1954 à 1962, le regroupement a contribué à un bouleversement sans précédent des campagnes algériennes : d'après Michel Cornaton, « près de 2 350 000 personnes ont été regroupées par l'armée, auxquels s'ajoutent 1 175 000 ruraux à avoir fui les zones interdites pour chercher refuge dans les périphéries et surtout les bidonvilles des principales cités algériennes. Ce type d'intervention par relogement dans des camps de regroupement a affecté négativement la réalité sociale du pays, car il s'est accompagné d'une augmentation significative du taux de chômage et a également augmenté la demande de logement ». (Cornaton, 1967)

« *Ce processus de destruction crée une situation particulièrement problématique pour les pouvoirs publics, le déplacement contribuant à renforcer la crise du logement et de l'emploi. Dans les camps de regroupement, les Algériens vivent sous tentes et, si certains peuvent continuer à cultiver leurs terres sous la surveillance de l'armée, trouver un emploi*

[18] DGR : la Doctrine de la Guerre Révolutionnaire.

dans les villes proches ou dans les troupes supplétives des SAS[19]*, le chômage frappe la plupart d'entre eux et leur survie dépend essentiellement des ressources distribuées par l'État*.» (Sacriste, 2012).

On peut dire que les premières raisons de l'émergence des bidonvilles sont le recours des autorités coloniales à la politique des camps de regroupement, ce qui a fortement contribué à l'aggravation de la crise du logement en Algérie, d'autant plus que de nombreuses familles algériennes ont perdu leur logement. C'est ce qui a conduit à la fuite vers les villes, en particulier les zones métropolitaines, à la recherche de travail, ce qui a entraîné une forte demande de logements.

Figure n° 9. Le camp de regroupement de l'Atlas Blidéen



Source : *Bulletin de la Caisse d'Équipement pour le Développement de l'Algérie*, n° 6, mai 1961.

Source : Surveiller et moderniser. Les camps de « regroupement » de ruraux pendant la guerre d'indépendance algérienne cité par Fabien Sacriste, page 03

[19] SAS : Sections Administratives Spécialisées

Selon Hafiane Abderrahim (1989), dans l'ensemble du département de Constantine, il existait en 1960, 91 centres de regroupement dont 13 situés dans l'arrondissement de Constantine, c'est-à-dire dans la zone d'influence immédiate de la ville. Cependant, si les déplacements provoqués, de la population, ont affecté l'ensemble de l'espace rural-régional, où l'habitat était dispersé en mechtas et gourbis, les centres de regroupement n'ont pas accueillis toute la population concernée. Une partie importante de cette population a pu s'y échapper en se refugiant dans les grands centres urbains ou dans les pays voisins. (Hafiane, 1989)

2.1.2. Les cités de recasement

Leur objectif est d'absorber les bidonvilles, de déporter les habitants. Les cités de recasement ont commencé à être implantées par les autorités coloniales, mais elles ne s'appuyaient pas sur une stratégie de planification claire et globale. Selon Hafiane. A « *cela n'empêchera pas le lancement à Constantine, dès 1958, d'opérations de grands ensembles : à Bellevue-Ouest portant sur 800 logements (programmés), une opération d'accession à la propriété à la cité El-Bir (dénommée El Bir vertical) et une autre opération en vis-à-vis, portant sur une cité de recasement dans le cadre de résorption des bidonvilles* » (Hafiane, 1989)

Le logement dans les villes était dans un système de location-précaire, le loyer est payé mensuellement en fonction du prix total de la construction de la maison. Cité des Muriers, première cité de recasement construite en 1958, elle comporte 362 logements et regroupe une population de 2530 habitants qui provenaient en majorité des localités avoisinantes (Benkadir & Guenadez, 2003)

En 1952, le décret a été adopté spécifiquement pour la réduction du surplus d'habitat chaotique et son élimination en prévision de son impact négatif au fur et à mesure de son expansion et pour améliorer le cadre de vie, en implantant des opérations de recasement.

2.1.3. Le plan de Constantine

Selon Hafiane Abderrahim (1989), ce plan, lancé en décembre 1958, d'une part fournira des moyens beaucoup plus importants que ceux qui étaient alloués aux instances locales pour leur intervention, d'autre part définira les lignes d'action d'une politique urbaines et globalement de pratiques d'aménagement du territoire.

Le plan de Constantine s'inscrit dans une politique générale de développement de l'Algérie dont les objectifs résident dans une tentative d'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne, dans un cadre institutionnel colonial auquel elle échappait. C'est aussi un plan de correction des aspects négatifs et dramatiques d'une longue colonisation.

Parmi les objectifs du plan de Constantine figurait le relogement d'un million de personnes, en cinq années (le plan ayant des perspectives quinquennales), dans les campagnes et dans les villes. Par le fait qu'il insistait sur le relogement que le logement, le plan de Constantine traduisait, implicitement, une intention de transformation des structures spatiales, ce qui était considéré comme la meilleure voie d'une intégration sociale et cultuelle, voire de promotion sociale.

Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, le plan donnait une place importante à l'habitat, au logement. Il était prévu pour une échéance quinquennale (1958-1963), la réalisation d'un programme de logement réparti selon les catégories suivantes :

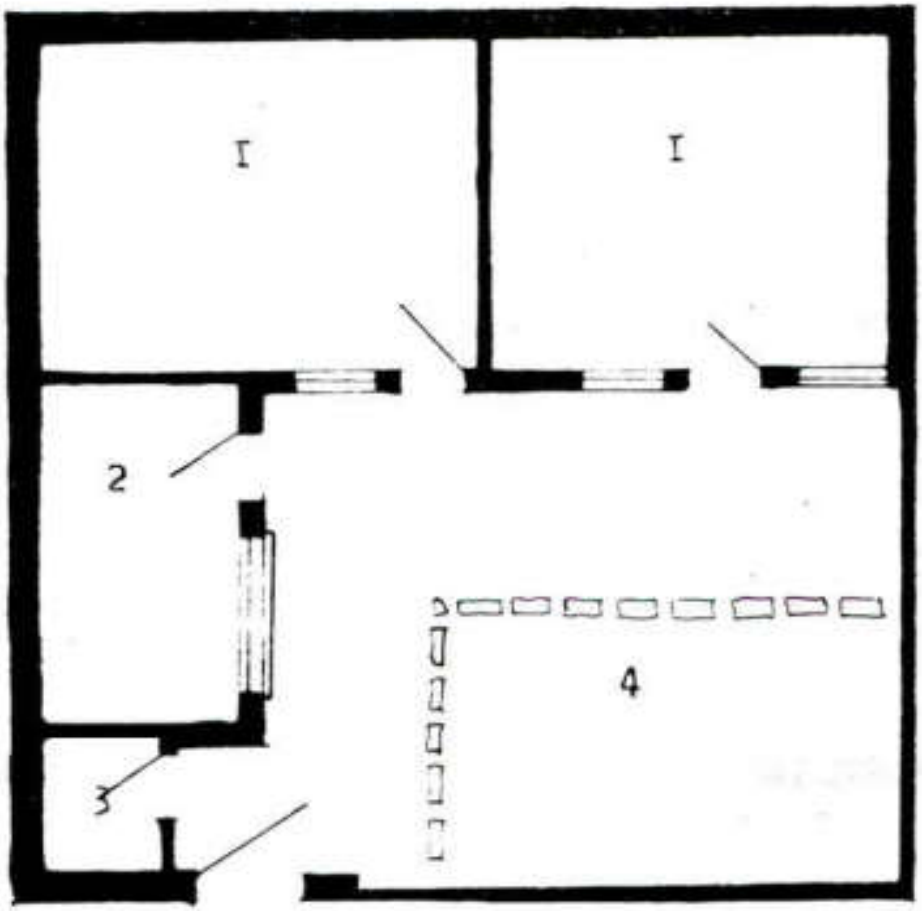
- Des logements urbains, réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles de la catégorie ‘’supérieure’’ aux logements ‘’semi urbains‘’ (200.000 logements au total).
- Des logements ruraux destinés à remplacer les gourbis traditionnels ou à loger « décemment des personnes sans logement »

Le plan de Constantine permettra aux instances locales à Constantine de déterminer une série d'objectifs d'aménagement urbain à travers l'habitat (Hafiane, 1989) :

-« Assurer un logement de bonne qualité à une tranche de la population qui, pour des raisons diverses, ne trouver pas à se loger.
- Donner un logement de transition à d'autres personnes jusque là logées de façon sommaire ou sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient grâce à leur salaires, soit accéder à la propriété, soit payer un loyer modique dans des logements adaptés aux conditions de vie qu'ils cherchent

- Loger sans effort financier de leur part, des réfugiés et, d'une façon générale, les occupants impécunieux des bidonvilles »

Figure 10. Plan d'un logement de type recasement



Logement de 2 pièces
Dimensions globales : 8 × 8 m où 5 × 8 m
1 chambre : 4 m × 3 m
1 chambre : 3,4 m × 3 m
1 cour : 4,6 m × 5,5 m
1 cuisine : 1,75 m × 3,2 m (sans eau courante)
1 W.C. individuel, à la turque (sans eau courante)

LOYER : 2 000 F par mois.
Exemple à Constantine : Cité El Bir, Cité Carigliano.

Source **:** Hafiane Abderrahim, ''les défis à l'urbanisme'', 1989, page 85

Un programme d'envergure est lancé, conformément au plan de Constantine, se répartissant, pour le département de Constantine en 26400 logements urbains et 12200 logements ruraux, dont la réalisation était étalée sur la période quinquennale du plan.

Au niveau national, quatre commissions centrales sont constituées et chargées de l'élaboration et du suivi des projets du plan de Constantine[20] :

- Commission agriculture.
- Commission Aménagement du Territoire (urbanisme, constructions, communications)
- Commission industrialisation
- Commission action sociale et culturelle.

A ces quatre commissions de base s'ajoutait une cinquième commission, dite de synthèse ou de l'équilibre.

Ces commissions devaient étudier les problèmes, soit à l'échelon de l'Algérie, soit Algérie-métropole, soit pour certains secteurs –Algérie –marché commun. L'affinement de l'élaboration du plan appartenait à l'échelon départemental.

[20] D'après l'exposé de M. Moulins, préfet de Constantine, devant le Conseil général de Constantine, séance du 29/04/1959, in rapport et procès verbaux de délibérations. Commission administrative départementale. Session d'Avril 1959, cité par Hafiane abderrahim, Op.cit, page 61

2.2. Modalités de relogement après l'indépendance

2.2.1. Les cités de transit et les chalets

L'une des expériences vécues par la politique de relogement en Algérie est le recours aux « *cités de transit* », qui ne sont pas récentes, mais ont été adoptées après la Seconde Guerre mondiale. Ce dernier était lié au nombre d'habitations chaotiques. C'est une politique adoptée par l'État pour absorber l'habitat précaire de toutes sortes. « *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.* » (Belhannachi, 2014)

Cette formule de « zones de transit » n'est qu'une étape temporaire que les citoyens franchissent jusqu'à ce qu'ils achèvent leur résidence permanente. Trois étapes qu'un résident doit franchir jusqu'à ce qu'il occupe son logement

La première étape : sortir des bidonvilles et se rendre dans les zones de transit construites par l'État.

La deuxième étape : L'État a décidé que toutes les étapes de la construction, y compris les matériaux et la main-d'œuvre, seront mises en service, jusqu'à la livraison.

La troisième étape : évacuer les zones de transit et loger les résidents dans leurs résidences permanentes.

Les villes de transit (cités de relogement) ont été invoquées, comme solution explicite pour absorber le logement chaotique, et l'État a également essayé de masquer les effets de la guerre, en particulier dans les cités 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.* » (Belhannachi, 2014).

La longueur du délai de réalisation des logements et des matériaux utilisés dans la construction des « cités de transit », en plus de la grande dénonciation des habitants, compte tenu du temps qu'ils ont attendu pour obtenir leur logement définitif. Il y a aussi des familles qui se sont installées dans les « cités de transit », et malgré leur attente de longue durée, elles n'ont pas été relogées dans leurs logements permanents. D'autant plus que dans les années 70

l'Etat a adopté une politique de relogement, s'appuyant sur le même outil (les cités de transit sous forme des chalets préfabriqués). Même si c'était une expérience précédente pleine de points négatifs, elle a choisi de la répéter.

Constantine est l'une des wilayas d'Algérie qui compte le plus de chalets, et le nombre est encore important à ce jour. Il a été construit à côté du site d'origine des quartiers chaotiques. C'est ce qui l'a fait s'étendre. Cette formule temporaire a mis plus de temps à étendre les zones de transit dans les zones semi-urbaines jusqu'à ce qu'elles se fondent dans le centre urbain, ce qui a faussé l'image de la ville et n'a pas contribué à élever le niveau de vie. Au contraire, cela a exacerbé la crise et rendu la vie plus difficile. Son résultat est le passage du chaos à la marginalité.

On peut dire que l'objectif que les pouvoirs publics cherchaient à atteindre pour élever le niveau de vie et soulager l'incapacité de la population, la politique des « cités de transit » n'a pas pu le résoudre. Parce qu'elle a créé des zones qui ne contiennent pas de coexistence sociale à Constantine. Selon Belhannachi. S, à différents niveaux et degrés territoriales, Constantine occupe la première place en nombre de chalets et familles qui y résident.

Tableau n° 4. Les cités de transit de la commune de Constantine en 2011

Site	Surface m2	Nombre de chalets
Gammas	926 307	2236
Zaouche	336 450	613
Boudraà Saleh 89	93 194	89
Améziane 113	66 000	113
Boukeffous	32 006	54
Ain El Bey 100+52+17	141 291	169
Boumerzoug	79 716	110
Boukhalkhal	99 569	83
Emir Ebdelkader	11 173	10
Combattant	16 208	15
Météo	30 206	16
Total	**1 832 120**	**3508**

Source : la Société d'Architecture et d'Urbanisme (SAU) de Constantine

Ce tableau nous montre que 11 zones de transit ont été aménagées dans la commune de Constantine jusqu'en 2011. On note que le plus grand nombre de chalets se situe dans la zone de transit de "El Gamas" avec 2236 chalets, suivi de la zone de transit à Zaouche avec 613 chalets, et le moins nombre a été construit dans la zone de transit de "Combattant" avec 15 chalets.

Photo n° 1. Exemple d'une cité de transit à Constantine (La cité El Gammas)



Source : Mahmoud Benkadir, Zinedine Guenadez : ''Patrimoine passée, tradition vivante, Constantine 2000 ans d'architecture'', Exposition réalisée par l'École d'Architecture de Grenoble CRATerre-EAG et l'Université Mentouri de Constantine Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2003, Constantine, Algérie, page 53.

L'exemple de la cité El Gammas est à l'origine une cité de transit temporaire. Ses maisons en bois ont été prévues pour loger provisoirement les habitants en transit entre leurs anciens bidonvilles et les nouveaux programmes de logement alors en cours de construction (Benkadir & Guenadez, 2003).

2.2.2. Nouvelle stratégie d'absorption d'habitat précaire

Le phénomène de l'habitat précaire est l'un des plus gros problèmes dont l'Etat algérien a souffert depuis l'indépendance jusqu'à nos jours. Les pouvoirs publics ont fait de nombreuses interventions pour éradiquer l'habitat en tôle et l'habitat précaire en général. Nous résumerons les points et événements les plus importants liés aux efforts consentis par ces derniers, selon le rythme des événements :

Après l'indépendance, l'Etat a attaché une certaine importance au phénomène de l'habitat précaire, mais les conditions de sécurité et la période de sortie de guerre l'ont mis dans une situation instable, en plus du déficit économique du trésor public durant cette

période n'a pas laissé le choix aux responsables. De plus, les pouvoirs publics se sont beaucoup appuyés sur l'héritage colonial laissé par la France, pour loger les citoyens algériens dans les habitats qui étaient occupés par les Européens. Mais ce stock s'est vite épuisé.

La Charte de Tripoli de 1961 et la Charte d'Alger de 1964, attachaient une grande importance au phénomène de l'habitat précaire et incluaient également de s'attaquer aux effets négatifs qui affectent la ville et les habitants. Mais sans apporter de solutions concrètes et pratiques pour éliminer l'habitat précaire.

Après cela, l'État a procédé à plusieurs démolitions selon la loi de janvier 1967, mais les plans de développement (Le plan triennal 1967-1969 et le 1er plan quadriennal 1970-1973) n'ont pas accordé une grande attention au secteur du logement (comme nous l'avons évoqué dans le premier chapitre).

En 1975 la création des ZHUN pour reloger les habitants dans des habitats collectifs. Cet outil a été utilisé par les pouvoirs publics afin de réduire la crise étouffante du logement. L'objectif était de transférer le plus grand nombre possible d'habitants vivant dans des logements précaires vers des habitats collectifs. Mais cet outil présentait de nombreuses lacunes, car il ne se souciait que de la quantité et négligeait la qualité, puis de nombreux problèmes sont apparus, et l'État n'a eu qu'à développer une autre stratégie. (Voir chapitre 1)

L'année 1980 marque le lancement d'un programme national de Résorption de l'Habitat Précaire (RHP), traduisant la volonté de l'État de s'engager dans une politique d'éradication systématique de ce type d'habitat, devenu une priorité dans la gestion urbaine. D'autant que l'ancien tissu urbain s'est également dégradé et est devenu un grand danger pour le citoyen. Cela a nécessité une intervention rapide et la recherche de solutions radicales. On peut dire que depuis la date d'élaboration du programme national de résorption de l'habitat précaire en 1980 jusqu'à environ 1989, de nombreuses interventions, démolitions et relogements ont été enregistrés, y compris ceux incluant des délocalisations aux "cités de transit" (dont nous avons parlé dans le point précédent). A la lumière de l'exode rural qui a caractérisé cette période. Par exemple, Alger fait partie des villes qui ont connu des opérations de relogement début de l'année 1981, pour éradiquer les bidonvilles. D'une façon critique, ces opérations de relogement n'ont pas prêté attention à l'aspect social, d'autant plus qu'il y a eu des opérations du relogement hors site en dehors de la Wilaya. Cela s'est accompagné d'une grande dénonciation des citoyens en raison des interventions inconsidérées. A cause du

manque d'environnement sain et des équipements d'accompagnements nécessaires, c'est ce qui a fait que ces interventions dans la ville d'Alger ont des effets négatifs. C'est le cas aussi d'Annaba et Constantine. Le tableau suivant montre les quartiers régularisés à Constantine entre les années 1987 et 1989. Le plus grand nombre des constructions régularisés sont situés à Boudhàa Salah avec 600 constructions et le plus bas est aux mûriers (16 constructions). Le nombre total des constructions régularisés est de 1950 constructions entre 1987 et 1989. C'est un nombre important par rapport à la durée de régularisation.

Tableau n° 5. Les constructions régularisées à Constantine entre 1987 et 1989

Quartiers régularisés / secteur	Nombre de constructions régularisées / quartiers	Année de régularisation
Boudrâa Salah / sec Boudrâa Salah	600	1989
Quartier Boudale 1ère session / sec El Kantra	236	1987
Bensalhia / sec des Mûriers	17	1989
Bentelliss/ sec des Mûriers	336	1989
Bled eziadi / sec El Kantra	59	1989
Lid bold / sec des Mûriers	36	1987
Ben fredj : Kadour Boumedous / sec de Bellevue	164	1989
Les arcades romaines / sec des Mûriers	16	1989
Ben fadel (châab erssas) et Abbass / sec des Mûriers	138	1989
Bouchlaghem : cité Améziane / sec de Bellevue	112	1989
4ème Km / sec des Mûriers	236	1989
Total	1950	Entre 1987-1989

Source: APC Constantine

Après les années 90, des signes impératifs ont commencé une nouvelle modernisation du secteur du logement dans son ensemble doit être réalisée, et d'autres modes de gestion du secteur du logement devraient être adoptés et les logements précaires devraient être éliminés en particulier. Après l'émergence de la loi d'aménagement et d'urbanisme 29/90 le 1er décembre 1990 (voir Chapitre 1). Les pouvoirs publics ont adopté une nouvelle stratégie suivie d'un arsenal de contrôles juridiques et de procédures administratives et organisationnelles en coordination avec les autres acteurs. Il s'agissait de fournir un logement convenable aux groupes sociaux pauvres et des classes moyennes.

Dès lors, l'État a opéré de profonds ajustements dans la production de logements, en accordant aux banques l'avantage du financement (CNEP, CNL, etc.) et de nouvelles formes d'habitat sont apparues (LPP, LP, LSP, etc.). (Voir chapitre 1)

2.3. L'habitat évolutif (convention avec la Banque Mondiale en 1998)

Un programme national de résorption de l'habitat précaire a été élaboré, notamment suite à l'accord de la Banque Mondiale, obtenu après long processus de négociations entre le gouvernement algérien et cette institution. Ce processus a abouti à une réponse favorable, officialisée le 09 juillet 1998 à Washington. L'Etat algérien a obtenu un financement de 120 millions de dollars pour la mise en œuvre du Programme National d'Absorption de l'Habitat Précaire. Où des objectifs clairs ont été fixés, notamment, la construction de 15 000 logements évolutifs. (Madani S.-Z. , 2002)

Ce qui distingue le programme, c'est qu'il met l'accent sur l'aspect social en introduisant le principe de la participation de la population. Où les associations de quartier et les acteurs sociaux y ont joué un rôle majeur. La ville d'El Khroub fait partie des villes qui ont bénéficié d'une partie importante des logements évolutifs. Il s'agit de 500 logements évolutifs dans la nouvelle ville Massinissa.

Au final, ce programme n'a pas été couronné de succès en raison de nombreux facteurs, parmi lesquels nous citons par exemple : Les bénéficiaires des logements sociaux n'ont pas pu payer leur cotisation (30% du coût total et 70% du coût être pris en charge par l'État). En plus des abus qui ont lieu dans les bureaux d'études, les problèmes de gestion, la non-application de ce qui a été programmé .Donc, la fin de ce programme en échec relatif.

Selon Safar-Zitoun. M et Hafiane. A « *la clôture prématurée de programme avant son terme en juin 2003 est révélatrice à cet égard de la difficulté de l'administration algérienne à mettre en œuvre des projets urbains dont le montage repose sur la concertation et la négociation avec les populations bénéficiaires. Elle met en exergue à cet égard la difficulté qu'ont connue les acteurs institutionnels à gérer l'intrusion d'un tiers acteur, les populations bénéficiaires dans le cercle fermé de la production et de la distribution résidentielle*.» (Madani & Hafiane, 2003)

2.4. Passer du logement individuel au logement collectif comme solution plus efficace au relogement

Il semble que tous les efforts déployés par les pouvoirs publics pour l'éradication de l'habitat précaire, n'aient pas été des résultats définitifs. En raison de la grande prolifération des quartiers chaotiques, ainsi que de l'éclatement de la crise du logement, qui a touché toutes les villes algériennes, notamment les plus grandes, dont : Constantine, Annaba, Oran, etc. Même le processus de production de logements par l'État a eu lieu dans la plupart des étapes précédentes, suivi par d'autres facteurs très importants qui ont des effets négatifs. Parmi eux, nous citons les variations enregistrées dans les prix des matériaux de construction de toutes sortes (ciment, briques, briques, etc.). Malgré ce que la SNMC (Société Nationale de Matériaux de Construction) a fourni durant cette période, qui comprenait alors plusieurs antennes régionales d'ERCO (Entreprise Régionale du Ciment de l'Ouest) et d'ERCE (Entreprise Régionale du Ciment de l'Est). Nous mentionnons à Constantine le SCHB (la Société des Ciments de Hamma Bouziane), qui a été transféré dans un complexe national après le groupe GICA en 2009 et actuellement : la SGP ciment. Tout cela, après la dissolution de toutes les antennes régionales.

L'exemple de l'unité de production sise à la commune de Hamma Bouziane-Constantine[21] à 10 Km à l'Est de la ville. En bordure d'un axe routier très important,(route nationale N°3) , elle est implantée sur une superficie de 339,6 hectares conçue pour une capacité de production d'un (01) million de tonnes de ciment/an et dotée de trois (3) unités commerciales implantées respectivement à Constantine, Annaba et Skikda. La mission principale de la cimenterie est la production et la distribution de son produit au profit des grandes sociétés et projets d'investissement inscrits dans les programmes de développement des régions de Constantine, Jijel et Mila. Les unités commerciales, elles sont chargées de la satisfaction des besoins en ciment des clients auto constructeurs sur les différents points de vente implantés au niveau de diverses Wilayas.

La Cimenterie est entrée en activité durant l'année 1982 et n'a cessé de croitre en production jusqu'à atteindre 1.200.000 Tonnes en 2016. La Société des Ciments de Hamma Bouziane est certifiée …, ISO 9001 V 2008 depuis 2007 et ISO 14001 V 2004 depuis 2016. Elle est en phase de migration vers la version 2015 des deux certificats.

[21] Présentation • S.C.H.B (schb.dz)

A ce stade, de nombreuses entreprises ont souffert de retards dans la livraison des projets en raison de l'indisponibilité des matériaux de construction nécessaires. Cela est un facteur indirect qui a contribué à l'incapacité de l'État à contrôler le secteur du logement et à trouver des solutions sérieuses pour absorber l'habitat précaire en Algérie dans son ensemble.

Ensuite, à partir de la fin des années 90. L'État a manifesté une grande intention à ce problème, après le programme conjoint avec la Banque Mondiale, qui s'est concentré sur les objectifs souhaités et de prendre le logement individuel comme solution au relogement des citoyens et leur fournir un logement convenable. Après l'échec relatif du programme RHP, L'Etat s'est tourné vers une autre solution, qui était le relogement en habitat collectif. Bien que l'Algérie ait eu une expérience similaire avec le programme des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (ZHUN). Au cours de cette période, de nombreux effets négatifs sont apparus à la fin des années soixante-dix et au début des années quatre-vingt. Ce programme a été critiqué par de nombreux chercheurs et professionnels, car il ne se souciait pas de l'aspect social et de l'égalité sociale, et ne prenait pas en compte de nombreuses dimensions, qu'elles soient économiques, sociales et environnementales. Dans le cadre du programme national de lutte contre l'habitat précaire, l'État a décidé de mener à bien le processus de financement sur fonds publics, qui accompagne de nombreux grands projets programmés dans la même période, tels que : l'autoroute Est-Ouest, la construction de nouvelles villes (Massinissa et Ali Mendjeli, etc.), les projets de tramway de la ville de Constantine, etc. L'État a commencé à collecter des statistiques sur les différents quartiers chaotiques et les habitats précaires afin d'en estimer le nombre total. En collaboration avec les bureaux d'études publics et privés (la SAU, URBACO, etc.), le rythme de la production de logements s'est accéléré, notamment à la lumière du projet d'un million logements approuvé par le président Abdelaziz Bouteflika dans le cadre du programme quinquennal de développement 2010-2014. Le début de ces projets s'est accompagné de nombreux problèmes de manque de portefeuille immobilier et de propriété privée de biens immobiliers, ce qui a retardé le démarrage de quelques chantiers.

Constantine fait partie des communes qui ont souffert de ce problème et qui peine à s'étendre pour exploiter tous ses terrains constructibles pour la réalisation de projets d'habitation. Ainsi, la commune de Constantine s'est réfugiée auprès de la commune limitrophe d'El Khroub pour transférer et reloger ses habitants. Surtout à la lumière de la décision de créer les nouvelles villes de Massinissa et Ali Mendjeli en 2000. Ce programme national de relogement a été mis en œuvre en recourant au financement bancaire pour mettre en œuvre des projets dans divers formats de logement. Ce programme national de production

de logements à Constantine s'est accompagné d'une large prolifération de l'habitat précaire. En collaboration avec l'ancien premier ministre Noureddine Badoui, selon le programme d'habitat précaire.

La ville de Constantine a connu d'importantes opérations de démolition de l'habitat informel accompagnées de campagnes de relogement des populations concernées (Bergel & Benlakhlef, 2014). Par ailleurs, plusieurs projets urbains d'envergure, tels que ceux du tramway et du téléphérique de Constantine, ont nécessité la mobilisation d'un portefeuille foncier adéquat, impliquant également les déplacements résidentiels. À l'échelle nationale, des projets structurants comme la nouvelle ville de Sidi Abdellah à Alger (Deluz, 2003) ou celle de Boughzoul dans la wilaya de Djelfa. (Signoles & Rachid, 2017) Ont également intégré des opérations de transfert de population dans leur mise en œuvre.

La nouvelle ville de Massinissa a été incluse dans ce programme et considérée comme une solution visant à atténuer la pression démographique sur la commune de Constantine. Elle a accueilli un grand nombre de résidents selon les programmes de relogement des citoyens qui vivaient dans des quartiers chaotiques, ainsi que les programmes de logements sociaux distribués aux citoyens par la mairie en collaboration avec les différents acteurs de Constantine.

On peut déduire que l'habitat précaire persiste encore à ce jour sans avoir été totalement éradiqué. L'État cherche toujours une solution radicale à ce problème, notamment à la lumière des conditions politiques instables que connaît le pays après le mouvement national en 2019, ainsi que les conditions sanitaires que représente la nouvelle pandémie de Covid-19- en 2020.

Conclusion

De nombreux développements se sont produits dans le secteur du logement d'avant l'indépendance à nos jours. A chaque étape politique, et selon chaque période, une politique de logement et de relogement a été mise en place. Les approches approuvées pour combler les grandes lacunes dans le logement n'ont pas abouti à une solution définitive à ce problème. Et parfois elle a atteint et entraîné l'aggravation de la situation et la prolifération d'habitat précaire de toutes sortes de plus en plus. Notamment, dans les grandes villes en l'Algérie.

Comme cela a été exposé dans ce chapitre, les modalités de relogement en Algérie, tant avant qu'après l'indépendance, ont été analysées à travers la problématique plus large de l'habitat précaire. Ce phénomène, loin d'être propre au contexte algérien, constitue une problématique universelle qui touche également les pays développés, bien qu'à des degrés et sous des formes variables. Il est clair et évident que les dimensions économiques, sociales, environnementales et culturelles doivent être étudiées afin de développer une stratégie adaptable visant à pallier la carence dans le secteur du logement tout en minimisant les effets négatifs, même post-relogement.

Chapitre 3.

Aire d’étude retenue : la commune d’El Khroub

Introduction

Les villes du monde ont connu une évolution urbanistique rapide, résultats d'une croissance démographique galopante. La migration des populations vers les centres urbains et leurs concentrations incontrôlées ont également eu un impact sur la configuration générale des villes. Ce changement a résulté d'incursions directes et incontrôlées par des individus ou groupes. En Algérie, Constantine est l'exemple le plus édifiant ; son cas constitue un obstacle à toute expansion qui s'avère très réduite mais qui se fait au détriment de terres à vocation agricole, non urbanisable générant ainsi l'érection de villes satellites aux environs immédiats de la métropole. À l'instar d'El Khroub, Ain Smara, Hamma Bouziane et Didouche Mourad, construites non seulement sous la pression de l'exode rural, mais aussi pour absorber une partie de la population de Constantine, conséquence de l'inadéquation entre l'offre et la demande en matière d'habitat et de l'absence de maîtrise de croissance démographique pour l'aménagement de ces « villes satellites ». Afin d'améliorer des conditions ou niveau de vie des populations ; réaliser des structures d'accompagnement et d'infrastructure de base une série d'études ont été menées et dont la plus importante reste le P.D.A.U.

Section 1.

Présentation du terrain d'enquête

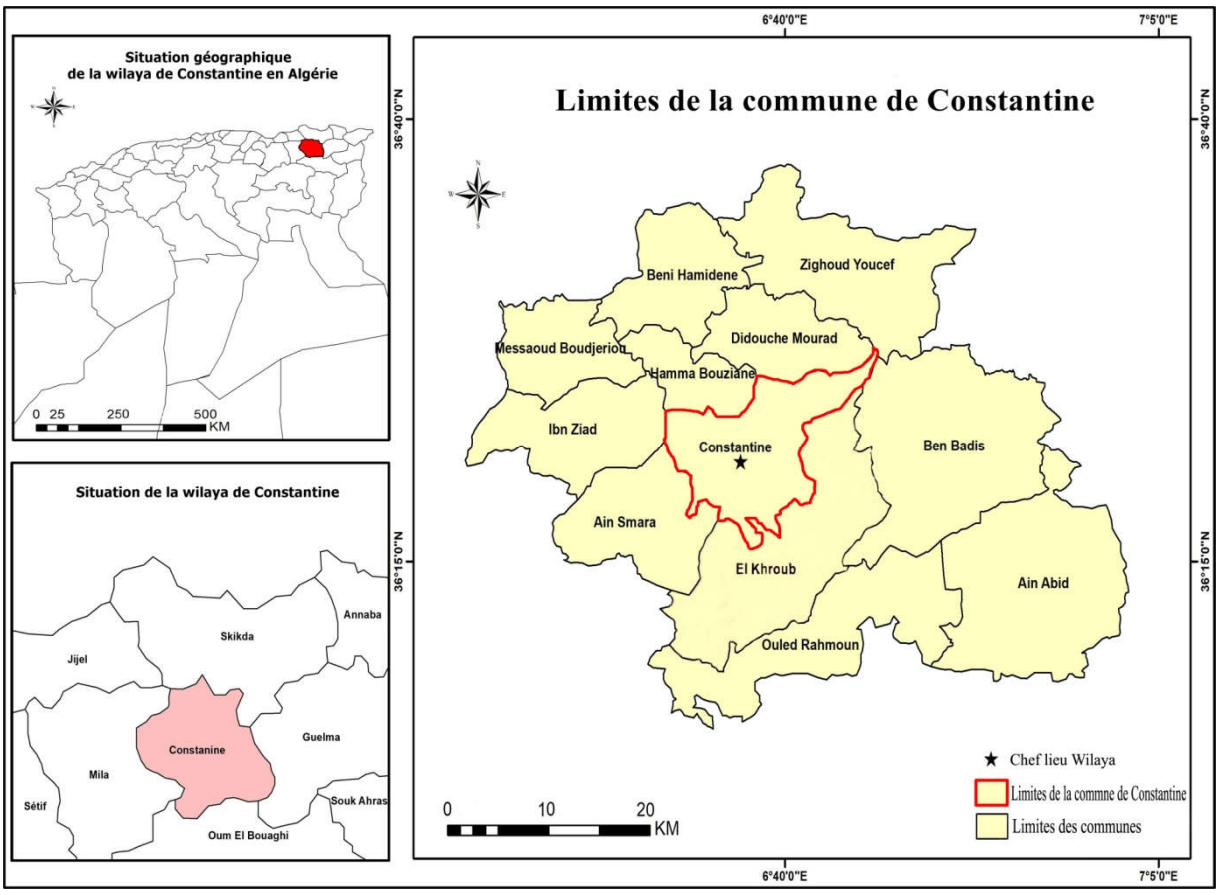
Section 1. Présentation du terrain d'enquête

Dans cette section, nous présenterons la commune d'El Khroub avec une analyse socio-économique de sa population.

1.1. Situation de la commune de Constantine[22]

La position géographique de Constantine est particulièrement remarquable, tant au niveau local que régional, grâce à son emplacement privilégié en tant qu'acropole naturelle et capitale de l'Est. En effet, elle occupe un rôle stratégique en tant que pôle économique et administratif pour un ensemble de villes qui en dépendent.

Carte n° 1. Localisation de la commune de Constantine



Source: Réalisée par l'auteur

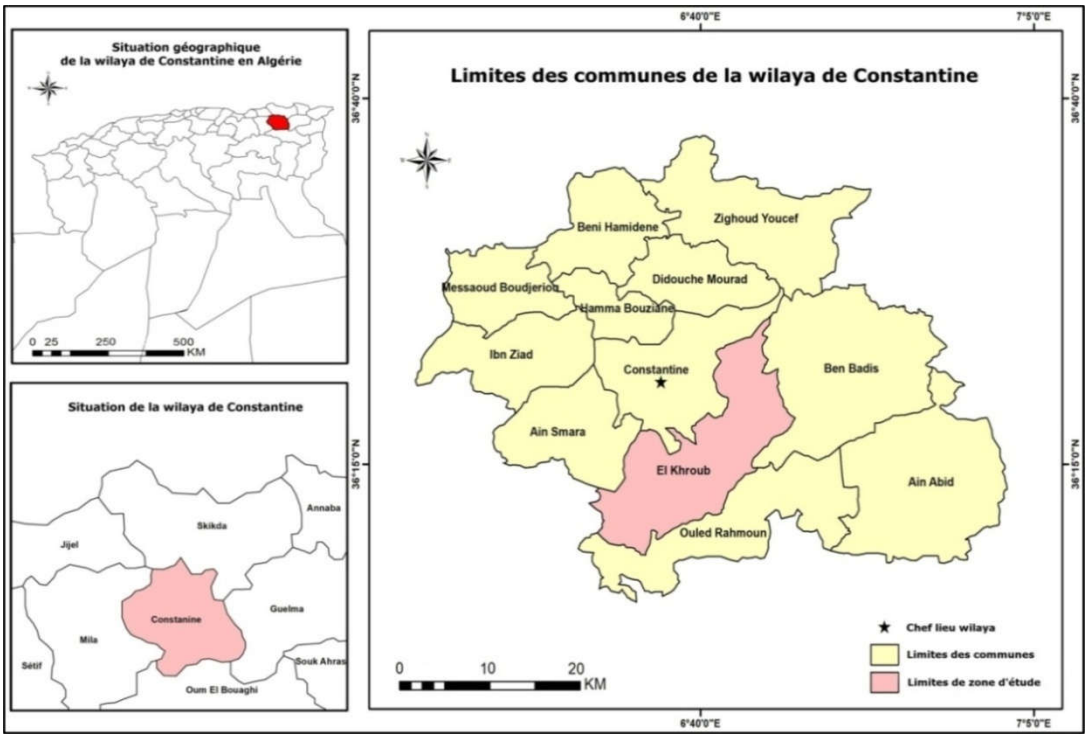
Avec une superficie de 7 782 km², la commune abritait une population de 782 420 habitants en 2008 (selon les données du RGPH). Elle est entourée d'un ensemble de communes : Beni Hamidene et Zighoud Youssef au nord et nord-est, de Ben Badis et Oueld Rahmoune à l'est, sud-est et sud, de Messaoud Boudjeriou et Ibn Ziad à l'ouest, ainsi qu'Oued El Athmania et Oued Seguen au sud-ouest.

[22] P.D.A.U intercommunal 2017

1.2. Situation de la commune d'El Khroub

Le toponyme "El Khroub" trouve son origine dans l'expression "ensemble de masures ou taudis", avant de devenir le nom d'un groupe de tribus. Cette région a été marquée par l'influence de diverses civilisations, telles que les Romains et les Phéniciens. Des vestiges remontant à plus de 26 siècles avant Jésus-Christ ont été découverts dans la région, notamment à Oued Boumerzoug et au nord de Mitidja. Plus tard, lors du passage des militaires français en 1836, la ville a vu l'émergence d'un tissu urbain le long de la route nationale RN 03. Aujourd'hui, El Khroub est considérée comme l'une des trois villes satellites les plus importantes de Constantine. En 1982, sa population était de 18 335 habitants, mais les équipements existants à l'époque étaient insuffisants et nécessitaient une nouvelle conception dans le cadre du développement de la ville. Des actions à court, moyen et long terme ont donc été entreprises. El Khroub est aujourd'hui le chef-lieu de la commune et de la daïra du même nom, située à environ 20 kilomètres au sud-est de Constantine. Elle couvre une superficie de 24 465 hectares et est bordée au nord par la commune de Constantine, au nord-est par la commune d'Ouled Rahmoun et au sud par la commune d'Oued Seguin (wilaya de Mila). La commune d'El Khroub est située à une latitude de 36°15' nord une longitude de 6°41' est, ce qui la dans le nord-est algérien.[23]

Carte n° 2. Localisation de la commune d'El Khroub



Source : Réalisée par l'auteur

[23] Rapport POS03 Massinissa BEMILA

La ville d'El Khroub, considérée comme un important pôle d'urbanisation après la ville de Constantine, connaît un développement considérable grâce à ses potentialités agricoles et industrielles. Son relief relativement plat et son vaste réseau de communication contribuent à son dynamisme. En effet, la présence de la ligne de chemin de fer et du souk hebdomadaire attire des milliers de visiteurs, renforçant ainsi son attractivité. Toutefois, la croissance accélérée d'El Khroub, due en grande partie à l'afflux de populations exogènes provenant des zones rurales, semi-rurales et de la ville de Constantine, a conduit à un développement urbain spectaculaire, notamment à travers la création de zones d'habitat nouvelles, sous forme de ZHUN[24] ou de lotissements, dès la période 1980-1983. Bien que ces opérations répondent davantage aux besoins de la métropole qu'à ceux d'El Khroub, elles ont néanmoins contribué à l'essor de la commune.[25]

1.3. Croissance démographique de la commune d'El Khroub

Le tableau et le graphe ci-dessous montrent la croissance démographique de la commune d'El Khroub au cours des 3 dernières décennies. On note que la population a presque quadruplé de 1998 à 2017.

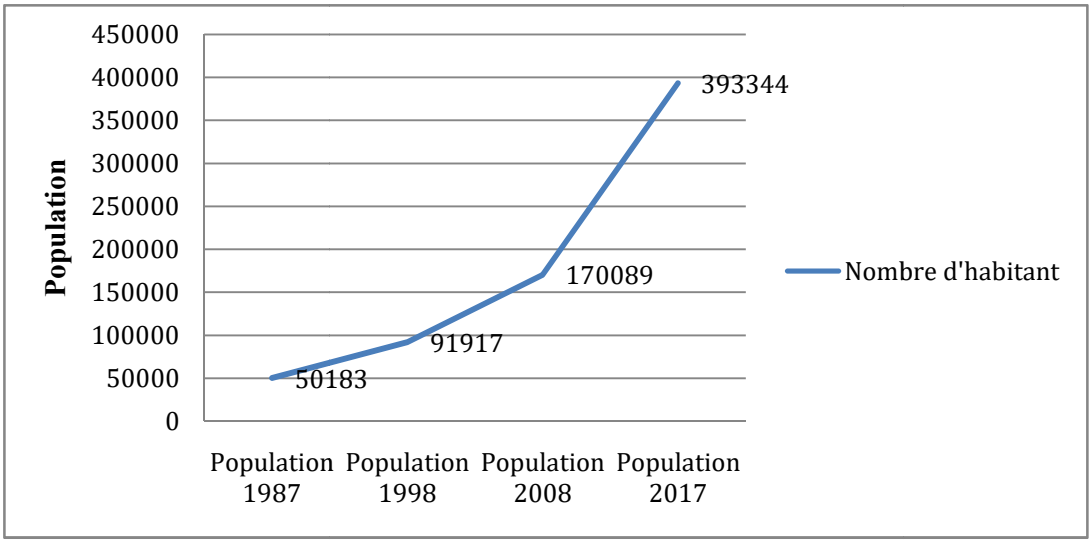
Tableau n° 6. Commune d'El Khroub: croissance démographique

	Population 1987	Population 1998	Population 2008	Population 2017
El Khroub	50183	91917	170089	393344

Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

[24] Zone d'Habitats Urbains Nouvelle
[25] Rapport du POS 03 de la nouvelle ville de Massinissa

Graphe n° 1. Commune d'El Khroub: croissance démographique



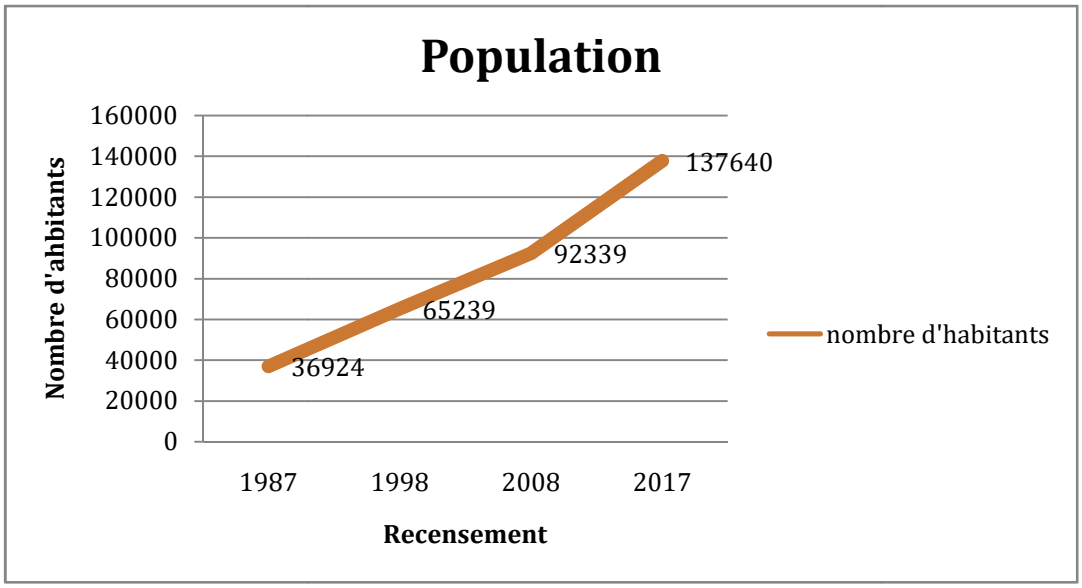
Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Cela tient de plusieurs facteurs, on évoque la politique suivie par l'Etat pour décompresser les grandes villes, et c'est ce qui s'est passé à Constantine. Où les deux nouvelles villes de Massinissa et Ali Mendjeli ont été établies. Où les transferts de population et les opérations de relogement ont été effectués. La population en 2017, a atteint 393 344 habitants, selon le service du logement de la Daïra d'El Khroub.

- **Évolution de la population urbaine (ACL El Khroub) de 1987 au 2017**

La population de la ville d'El Khroub est passée de 9541 habitants en 1966 à 14 962 habitants en 1977, avec un taux de croissance annuel de 4,57% dû à l'exode des populations rurales vers le centre pour bénéficier de ses services. Le taux de croissance est passé à 9,45% pour la période 1977- 1987.

Graphe n° 2. Évolution de la population urbaine (ACL El Khroub) de 1987 au 2017



Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

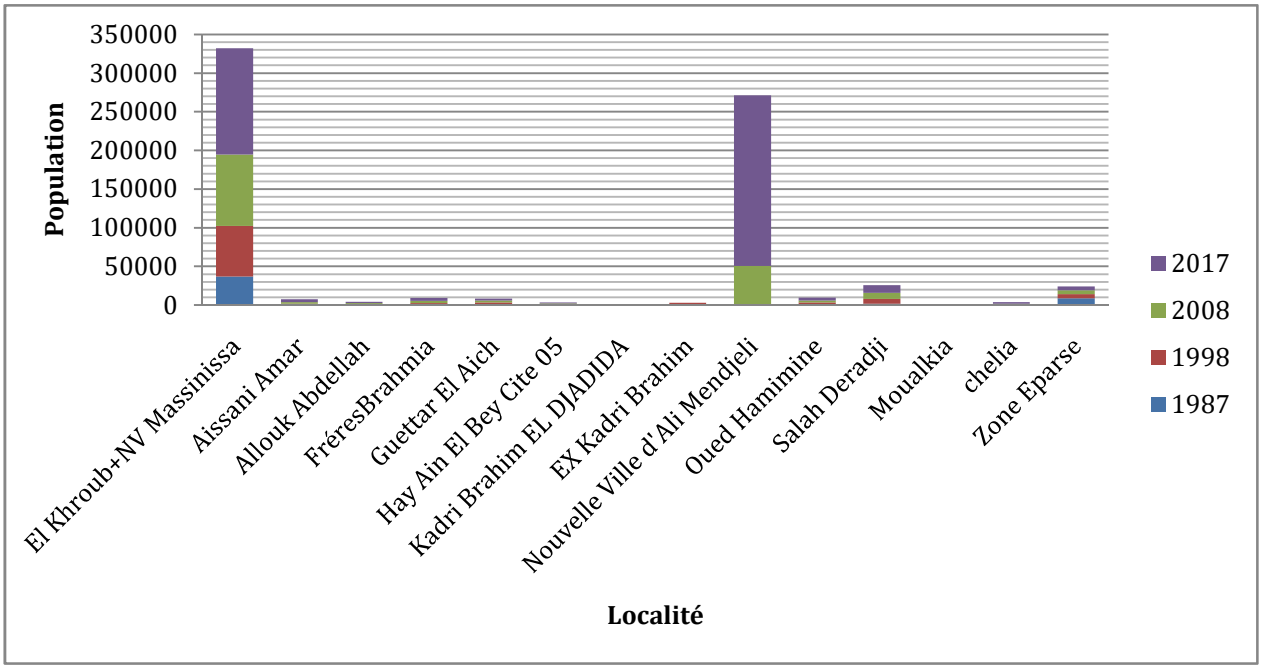
La population est estimé de 36 924 habitants en 1987, à la suite d'un transfert démographique en provenance de la ville de Constantine, puis le taux de croissance a diminué pour la période 1987-1998 pour devenir 5,87% du fait à la diminution de la proportion des programmes de logement dans la ville, les programmes de relogement ayant été récemment orientés vers les nouvelles villes de Massinissa et d'Ali Mendjeli, rattachées administrativement à El Khroub. les données du P.D.A.U intercommunal 2017, la population de la ville s'élevait à 146324 habitants, enregistrant ainsi une augmentation de 20 891 personnes par rapport à l'année 2008, où elle comptait 86 235 habitants.

Tableau n° 7. Commune d'El Khroub. Evolution de la population par localité de 1987 au 2017

Localités	1987	1998	2008	2017
El Khroub+NV Massinissa	36924	65239	92339	137640
Aissani Amar	/	1621	2285	3394
Allouk Abdellah	/	1265	1325	1510
FrèresBrahmia	/	2439	2865	3617
Guettar El Aich	1380	2106	2157	2839
Hay Ain El Bey Cite 05	/	921	1043	1274
Kadri Brahim EL DJADIDA	/	/	/	560
EX Kadri Brahim	602	2460	/	/
Nouvelle Ville D'Ali Mendjeli	/	/	50550	220815
Oued Hamimine	1023	2121	2716	3703
Salah Deradji	1729	6236	7671	10090
Moualkia	/	/	634	693
chelia	/	/	1687	1845
Zone Eparse	8525	5511	4817	5363
Total	50183	91917	170089	393344

Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Graphe n° 3. Commune d'El Khroub. Evolution de la population par localité de 1987 au 2017



Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Le graphe et le tableau ci-dessus illustrent l'évolution démographique des différentes localités composant la commune d'El Khroub sur la période allant de 1987 à 2017. On observe une baisse significative de la proportion de la population citadine résidant dans le centre-ville d'El Khroub, passant de 73% en 1987 à seulement 35% en 2017. Ce recul s'explique en partie par la méthode de recensement adoptée par les autorités publiques, lesquelles ont intégré la population de la nouvelle ville de Massinissa à celle d'l Khroub, soulevant ainsi une interrogation quant à la justification de cette fusion statistique. En 2017, les localités les plus peuplées de la commune sont El Khroub, la nouvelle ville de Massinissa, la nouvelle ville d'Ali Mendjeli, et Salah Daradji. Cette redistribution spatiale de la population s'est accélérée entre 2008 et 2017, traduisant les effets directs de la création de nouvelles villes et le transfert progressif de populations depuis la ville Constantine vers la commune El Khroub. Ainsi, la population de la commune d'El Khroub a pratiquement doublé entre 2008, où elle était estimée à 170 089 habitants, et 2017, atteignant un effectif de 393 344 habitants.

1.4. Etude socio-économique de la population de la commune d'El Khroub

L'étude socio-économique est importante dans cette recherche, dans laquelle nous nous attacherons à présenter les effets du relogement. En conséquence, nous nous appuierons sur

les données du Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme intercommunal (PDAU intercommunal). Nous présenterons les données les plus importantes qui nous aideront dans notre étude en raison de ses dimensions sociales et économiques. Où nous présenterons les éléments les plus importants, qui sont représentés dans la structure de la population et les secteurs d'activités économiques.

1.4.1. Structure par âge et par sexe

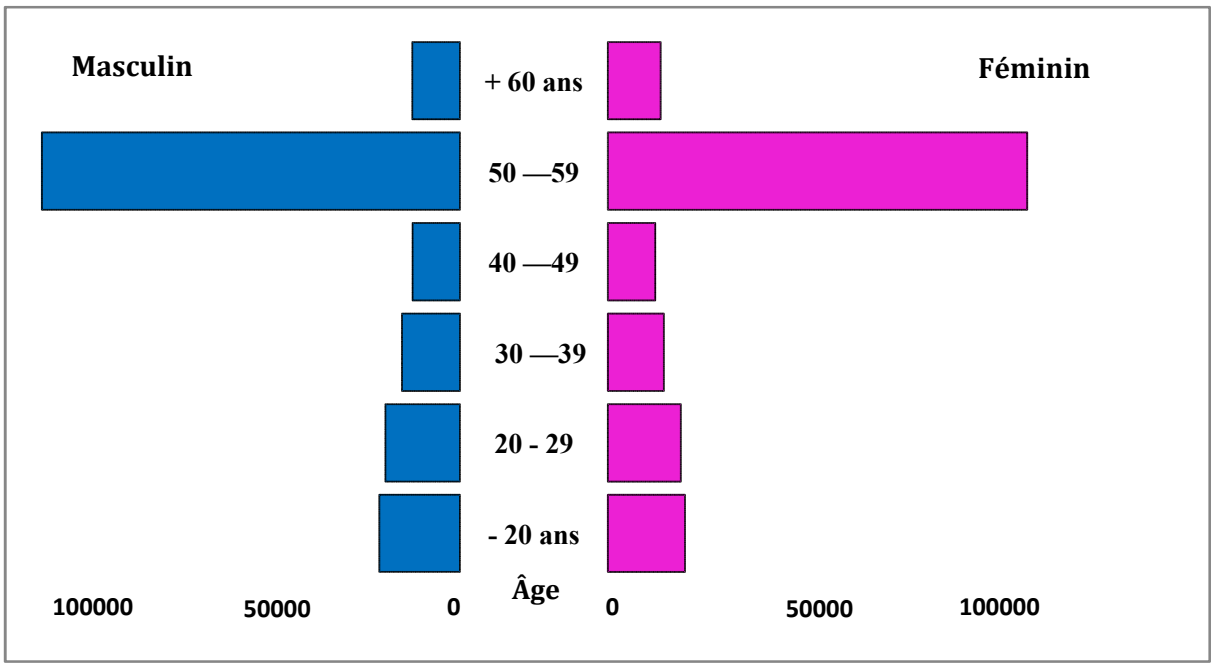
Le tableau et le graphe en dessous montrent le nombre de population d'El Khroub selon les six grandes tranches d'âge de moins de 20 ans jusqu'au plus de 60 ans. Le grand nombre de population est dans la tranche d'âge entre 50 ans et 59 ans. Un faible nombre est dans la tranche d'âge entre 40 ans et 49 ans. On peut dire que la population dans El Khroub est une population âgée moyennement.

Tableau n° 8. Le nombre de population d'El Khroub selon les tranches d'âge et le sexe en 2017

	Masculin	Féminin	Total
Moins de 20 ans	21868	20881	42749
20ans-29 ans	20240	19805	40045
30 ans-39 ans	15731	15165	30896
40 ans-49 ans	12829	12805	25633
50 ans-59 ans	113232	113545	226777
Plus de 60 ans	12965	14284	27249
Total	196862	196482	393344

Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Graphe n° 4. Le nombre de population d'El Khroub selon les tranches d'âge et le sexe en 2017

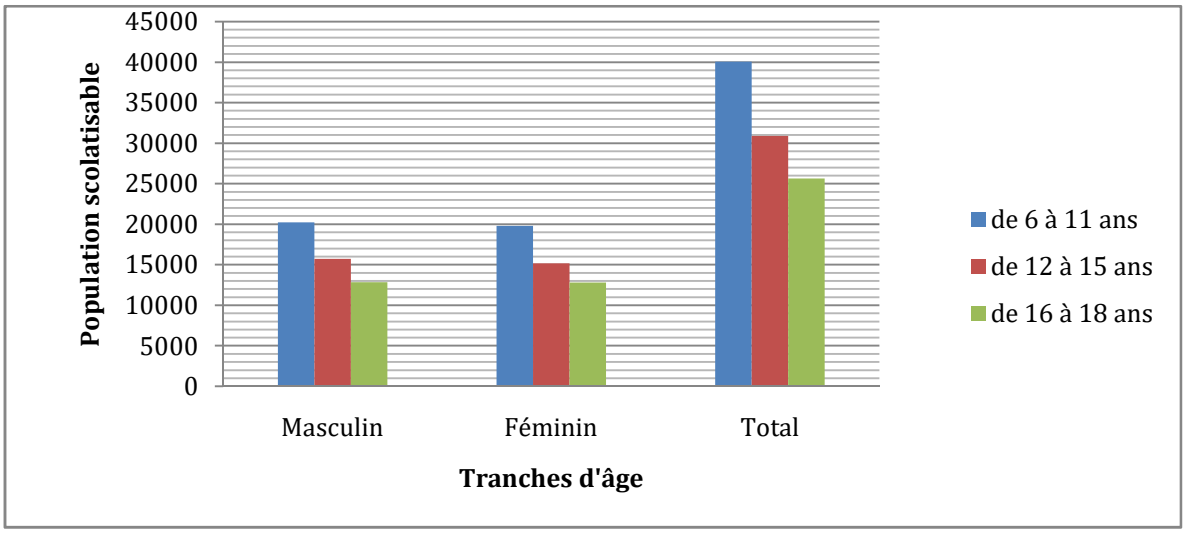


Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

1.4.2. Population scolarisable

Le graphe en dessous montre les trois tranches d'âge de la population scolarisable entre 6 et 18 ans. Qui sont scolarisés : aux primaires, CEM et lycées. Le grand nombre a estimé de 40045 élèves et le plus bas a estimé de 25633 élèves.

Graphe n° 5. Population en âge de scolarisation estimation 2017



Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

On note que le nombre des élèves masculins est plus élevé que le nombre des élèves féminins. Le graphe montre que le total des populations scolarisables est estimé de 96574 élèves en 2017.

1.4.3. Emplois

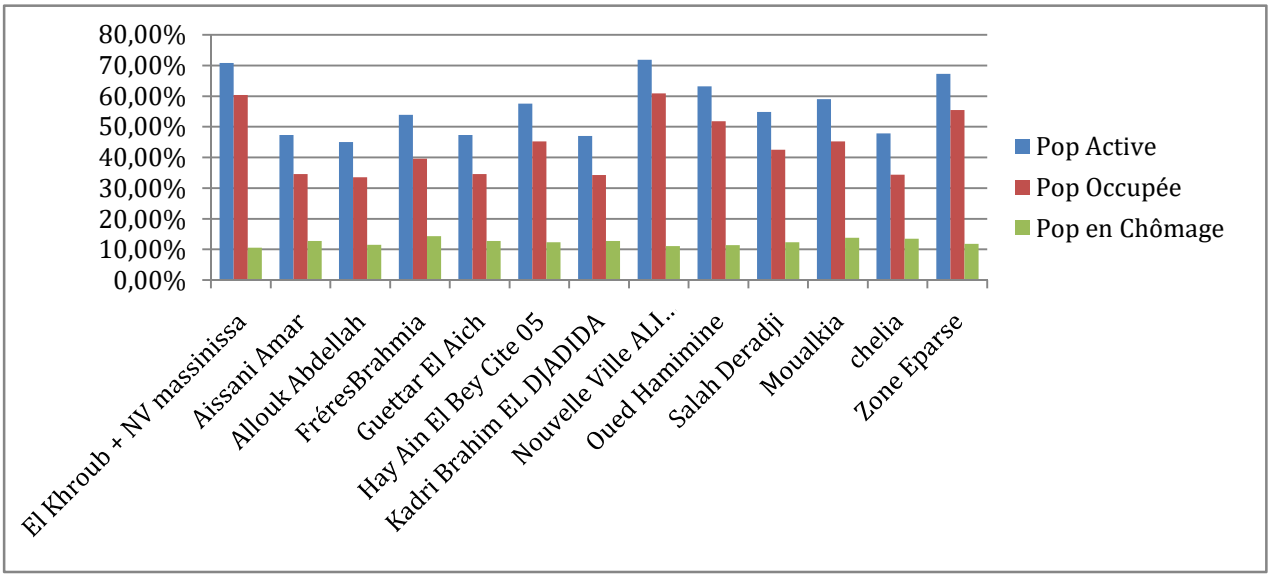
Le tableau et le graphe en dessous montrent la population active, occupée et au chômage dans les 14 localités (en jumelant El Khroub avec la nouvelle ville de Massinissa). Un grand nombre de population en âge actif est dans la nouvelle ville d'Ali Mendjeli avec 127306 citoyens, El Khroub et la nouvelle ville de Massinissa avec 79352 citoyens.

Tableau n° 9. Population active, occupée et au chômage dans la commune d'El Khroub estimation 2017

		Taux (%)		
Localités	Population en âge actif	Population Active	Population Occupée	Population en Chômage
El Khroub + NV Massinissa	79352	70,86%	60,32%	10,54%
Aissani Amar	1957	47,35%	34,57%	12,78%
Allouk Abdellah	871	45,06%	33,56%	11,50%
FrésBrahmia	2085	53,93%	39,59%	14,34%
Guettar El Aich	1637	47,35%	34,57%	12,78%
Hay Ain El Bey Cite 05	735	57,54%	45,20%	12,34%
Kadri Brahim El Djadida	323	47,04%	34,26%	12,78%
NV Ali Mendjeli	127306	71,90%	60,87%	11,03%
Oued Hamimine	2135	63,15%	51,79%	11,36%
Salah Deradji	5817	54,84%	42,48%	12,36%
Moualkia	400	59,00%	45,22%	13,78%
chelia	1064	47,87%	34,40%	13,47%
Zone Eparse	3092	67,23%	55,45%	11,78%
Total	226777	70,08%	59,09%	10,99%

Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Graphe n° 6. Population active, occupée et au chômage dans la commune d'El Khroub estimation 2017



Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Le plus haut taux de population active se trouve dans la nouvelle ville d'Ali Mendjeli, avec un taux de 71,90%, et dans El Khroub et la nouvelle ville de Massinissa avec un taux de 70,86%. Le plus bas se trouve à Allouk Abdellah avec un taux de 45,06% et à Kadri Brahim El Djadida avec taux de 47,04% et à Aissani Amar avec un taux de 47,35%.

1.4.3. Les trois secteurs économiques

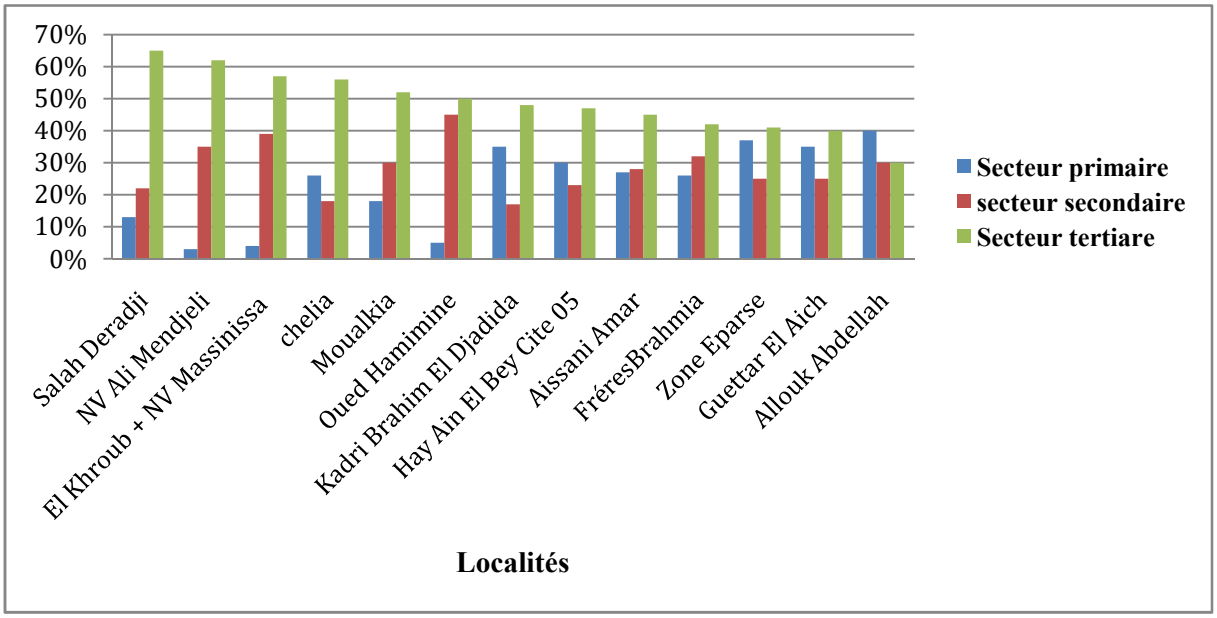
Le tableau ci-dessous montre le pourcentage d'occupés.es dans les trois secteurs économiques (primaire, secondaire et tertiaire).

Tableau n° 10. Les occupés.es dans les trois secteurs économiques dans la commune d'El Khroub

Secteurs économiques / Localités	Occupées	Primaire	Secondaire	Tertiaire
Salah Deradji	2471	13%	22%	65%
Nouvelle Ville Ali Mendjeli	77491	3%	35%	62%
El Khroub + NV Massinissa	47865	4%	39%	57%
chelia	366	26%	18%	56%
Moualkia	181	18%	30%	52%
Oued Hamimine	1106	5%	45%	50%
Kadri Brahim El Djadida	111	35%	17%	48%
Hay Ain El Bey Cite 05	332	30%	23%	47%
Aissani Amar	676	27%	28%	45%
FrèresBrahmia	826	26%	32%	42%
Guettar El Aich	566	35%	25%	40%
Zone Eparse	1714	37%	22%	41%
Allouk Abdellah	292	40%	30%	30%
Commune	133997	3,60%	35,70%	60,70%

Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Graphe n° 7. Les occupés.es dans les trois secteurs économiques dans la commune d'El Khroub



Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Nous allons analyser les données dans les 14 localités de la commune d'El Khroub (en jumelant El Khroub- chef lieu avec la nouvelle ville de Massinissa). Nous commençons par le secteur primaire (l'agriculture). Le tableau et le graphe ci-dessus montrent que le secteur agricole est réparti dans la plupart des localités, le grand pourcentage de travailleurs est à Allouk Abdellah (40%), ainsi que dans les zones éparses (37%), car elles contiennent des terres agricoles et des fermes. Le plus bas pourcentage de travailleurs dans le premier secteur est à El Khroub et la nouvelle ville de Massinissa (4%) ainsi que dans la nouvelle ville d'Ali Mendjeli (3%) et Oued Hamimine (5%), parce qu'ils ne revêtent pas de caractère agricole.

Le secteur secondaire contient l'industrie et le BTP. Quant à l'industrie. On constate qu'elle est plus concentrée à Oued Hamimine (30%), El-Khroub et la nouvelle ville de Massinissa (23%) et Fréres Brahmia (20%), où se trouvent les zones industrielles et les institutions travaillant dans le secteur industriel.

Quand au BTP, on peut dire que la plupart des occupés du secteur secondaire du BTP sont concentrés dans la nouvelle ville d'Ali Mendjeli (24%), Allouk Abdellah et Moualkia (20%), car la plupart des projets de construction et d'urbanisme y sont présents (projets de construction de logements et d'équipements, etc.), Le pourcentage de travailleurs est un peu

moins dans El Khroub et la nouvelle ville de Massinissa (16%), parce qu'il y a moins de projets de construction.

Le secteur tertiaire comprend des ouvriers de l'artisanat et de la culture, ainsi que des employés. Ils sont concentrés dans les plus grandes agglomérations comme : El Khroub, Massinissa (57%) et Ali Mendjeli (62%) où se trouvent les services et les équipements de toutes sortes. Le plus bas pourcentage de travailleurs dans ce secteur se trouve à la localité d'Allouk Abdellah (30%).

Dans l'ensemble, le secteur tertiaire domine largement, représentant la part prépondérante de l'activité économique dans la plupart des localités de la commune d'El Khroub. Cela témoigne de la transition vers une économie axée sur les services. Salah Deradji se distingue par une proportion relativement élevée d'activités primaires, bien que ces dernières demeurent minoritaires par rapport au secteur tertiaire. Cette distribution suggère une économie enracinée dans des activités agricoles. En revanche, la nouvelle ville d'Ali Mendjeli et El Khroub, en combinaison avec la nouvelle ville de Massinissa, affichent une prédominance significative du secteur tertiaire, dépassant même la moyenne. Cela est attribué à leur statut de zones urbaines dynamique. Les localités telles que Chelia et Moualkia présentent les proportions relativement élevées d'activités primaires.

L'analyse du secteur secondaire révèle une variabilité considérable d'une localité à l'autre. Certaines, comme Kadri Brahim El Djadida, affichent des pourcentages significatifs d'activités secondaires, suggérant une présence industrielle plus marquée.

En résumé, bien que le secteur tertiaire soit prédominant dans la plupart des localités. Des disparités subsistent quant à la répartition des activités primaires et secondaires. Cette diversité économique souligne l'importance d'une approche différenciée en matière de développement économique local.

Section 2.

Aperçu historique sur l'habitat de la ville d'El Khroub

Section 2. Aperçu historique sur l'habitat de la ville d'El Khroub

Dans cette partie, nous présenterons les étapes d'évolution urbaine de la ville d'El Khroub de 1936 à 2022.

2.1. Evolution urbaine d'El Khroub

La ville d'El Khroub s'est développée en plusieurs étapes que nous avons essayé de résumer en 6 phases principales. Les étapes ont été divisées selon les principaux événements survenus, qu'ils soient nationaux ou locaux. De la période précédant l'indépendance à nos jours. Pour cela, nous nous appuierons sur des cartes géographiques, que nous avons dessinées sur la base des données disponibles actuellement. Cela a été fait à l'aide de systèmes d'informations géographiques (SIG) afin de clarifier de manière claire les développements les plus importants qui se sont produits dans le tissu urbain, et nous passons en revue les étapes les plus importantes au cours desquelles le centre de la ville d'El Khroub s'est développé progressivement et en termes de directions, la nature de l'expansion et les axes les plus importants sur lesquels la ville s'est développée.

Chaque étape dans laquelle la ville d'El Khroub s'est développée avait ses propres caractéristiques et causes. L'expansion antérieure à l'indépendance diffère de celle qui a suivi cet événement. Le colonialisme a laissé ses traces sur la ville, d'autant plus qu'elle était adjacente à la métropole de Constantine. Cette section mettra en lumière les principales transformations qu'a connues la ville d'El Khroub entre 1836 et 2022. Au fil des décennies, l'agglomération s'est considérablement étendue, accompagnée d'une croissance démographique soutenue. Cette évolution spatiale et populationnelle résulte de dynamique plurielles –historique, économique, sociales et politiques – qui ont façonné la configuration urbaine actuelle de la commune.

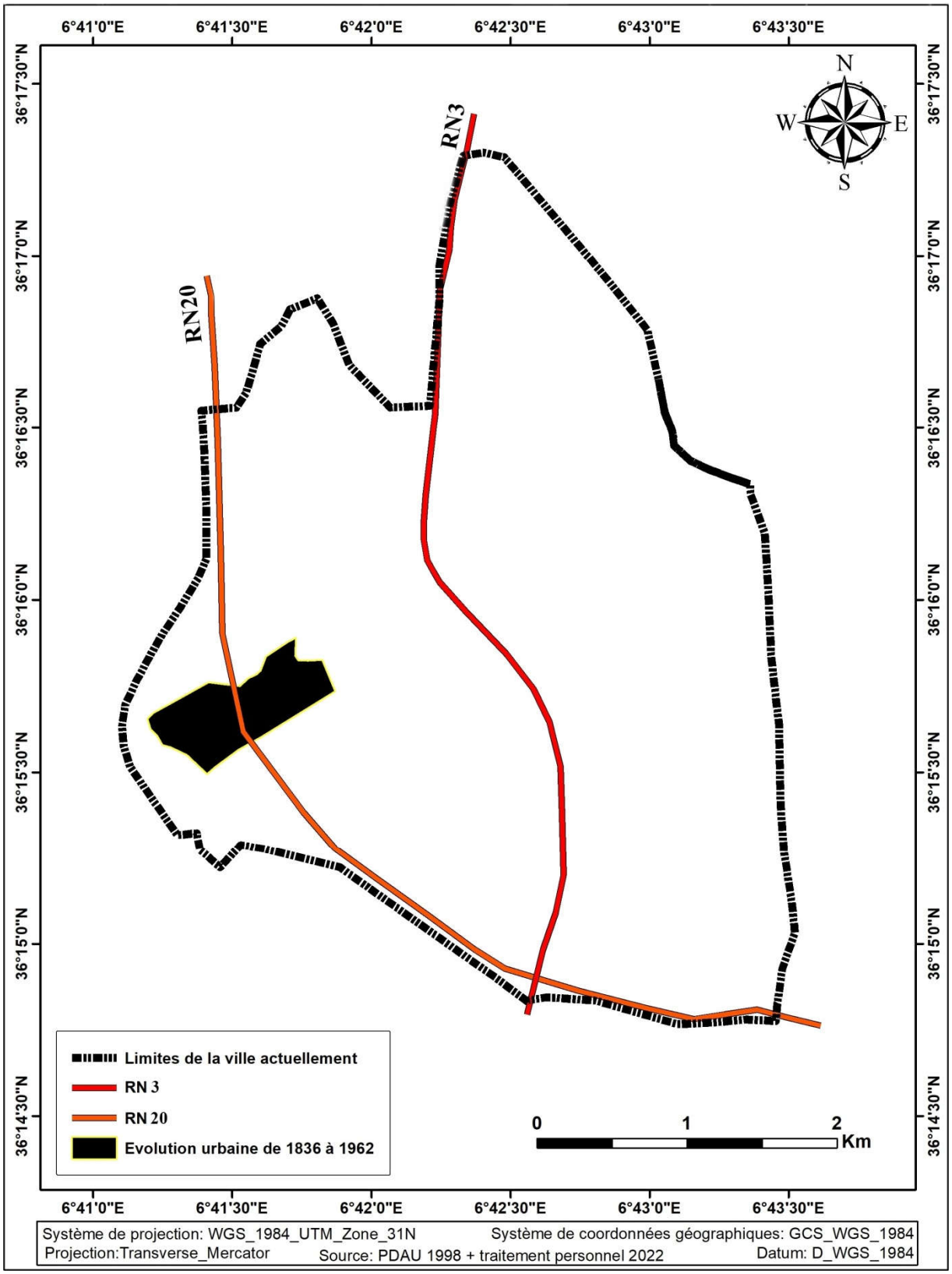
2.1.1. Evolution urbaine d'EL Khroub de 1836 à 1962

Durant cette période, le plan était clair de la part du colonisateur, qui était de s'emparer de terres fertiles à forte rentabilité. L'objectif principal du colonisateur durant cette période était centré sur la mis en œuvre de la colonisation, tandis que l'urbanisation ne constituait pas une priorité. En 1936, le noyau colonial a été créé, principalement axé sur les activités militaires et la construction d'infrastructures installations militaires. Cela a transformé le centre d'El Khroub en un camp de regroupement doté d'une tour de guet.

La superficie urbaine à cette période était estimée à seulement 12,5 hectares sur la superficie totale d'El Khroub, qui est estimée à 46 hectares (selon le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU d'El Khroub 2008). Il n'y a pas eu de croissance dans le centre urbain parce que l'élément d'urbanisation était absent pendant cette période.

Dans la ville il y avait un marché hebdomadaire, le siège de la commune et une caserne militaire. Ce sont les équipements les plus importants qui étaient présents dans El Khroub. La carte montre les limites d'El Khroub et de la zone urbaine, ainsi que le noyau militaire et son développement, qui sont représentés sur la carte en noir.

Carte n° 3. Evolution urbaine d'El Khroub de 1836 à 1932



Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du PDAU d'El Khroub 2008

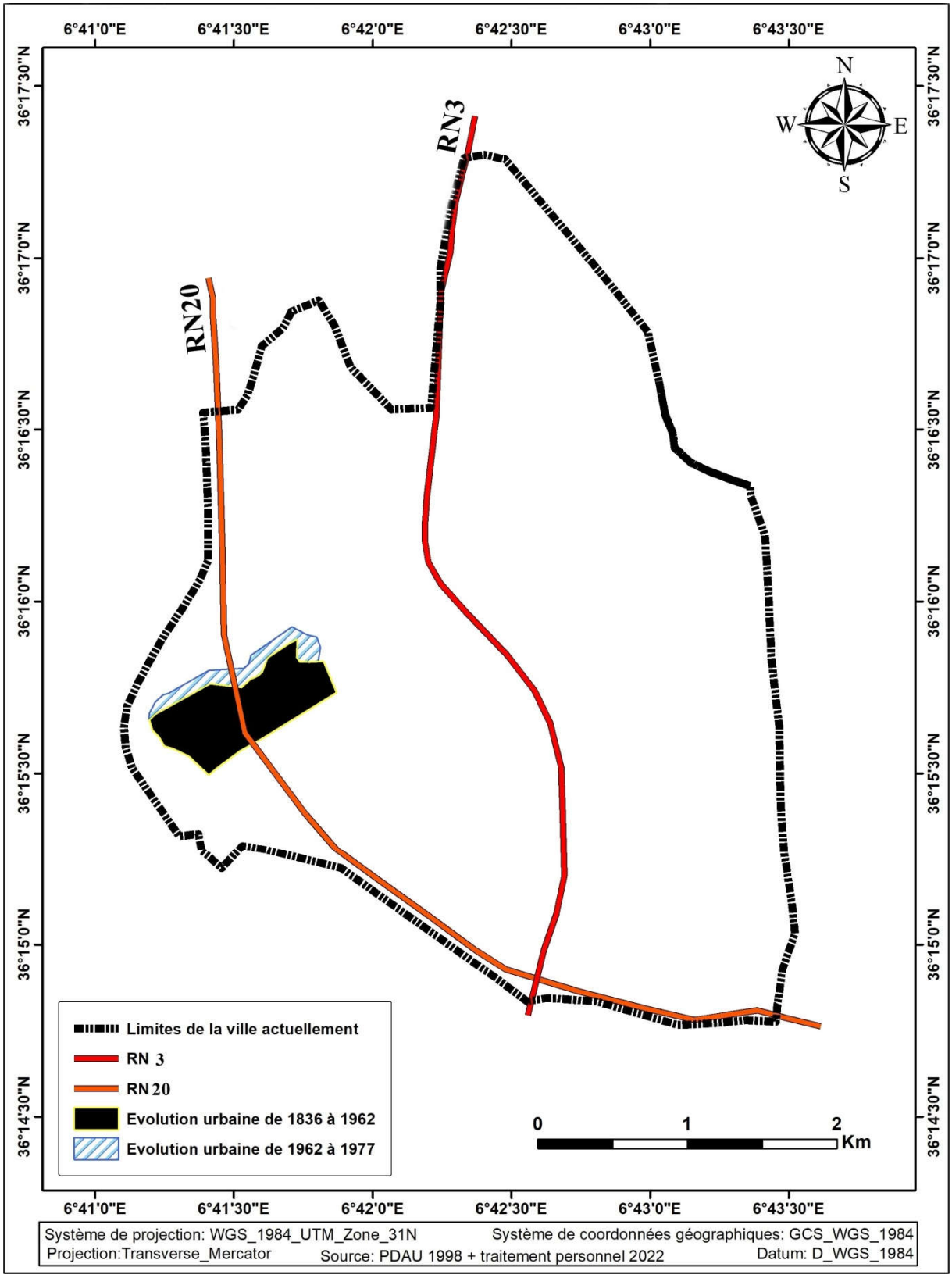
2.1.2. Evolution urbaine d'El Khroub de 1962 à 1977

Cette étape était caractérisée par le fait que le plan qui prévalait au centre d'El Khroub est un plan régulier. Il a conservé sa propre morphologie, d'autant plus qu'il n'y a pas eu de changement majeur. Il se distinguait par ses voies droites qui étaient incluses aux espaces extérieurs. Cependant, malgré ce développement relatif. La ville d'El Khroub a conservé son caractère rural en présence d'un grand nombre d'écuries et d'un marché aux bestiaux.

La route nationale n°03 à cette période était l'artère principale d'El Khroub, où il relie le village militaire avec le reste des autres zones. D'après la carte n°4, on note que l'expansion à cette période s'est faite vers le nord et de l'ouest et de l'est, à partir du noyau.

Les principaux inconvénients ayant marqué El Khroub à cette période étaient déficit en équipement et en aménagement, notamment dans le contexte des premières années ayant suivi la guerre de libération. Cependant, de nouveaux quartiers ont été construits, tels que : le 20 août (472 logements) et le quartier militaire (317 logements) pour abriter les cadres de l'Armée Nationale Populaire, ils étaient aussi sans aménagements et équipements. La superficie urbaine de cette période était estimée à 28,25 hectares.

Carte n° 4. Evolution urbaine d'El Khroub de 1962 à 1977



Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du PDAU d'El Khroub 2008

Carte n° 4 monte que la route nationale n°03 à cette période était l'artère principale d'El Khroub. Où il relie le village militaire avec le reste des autres zones. D'après la carte, on note que l'expansion à cette période s'est faite vers le nord et un peu de l'ouest et de l'est, à partir du noyau.

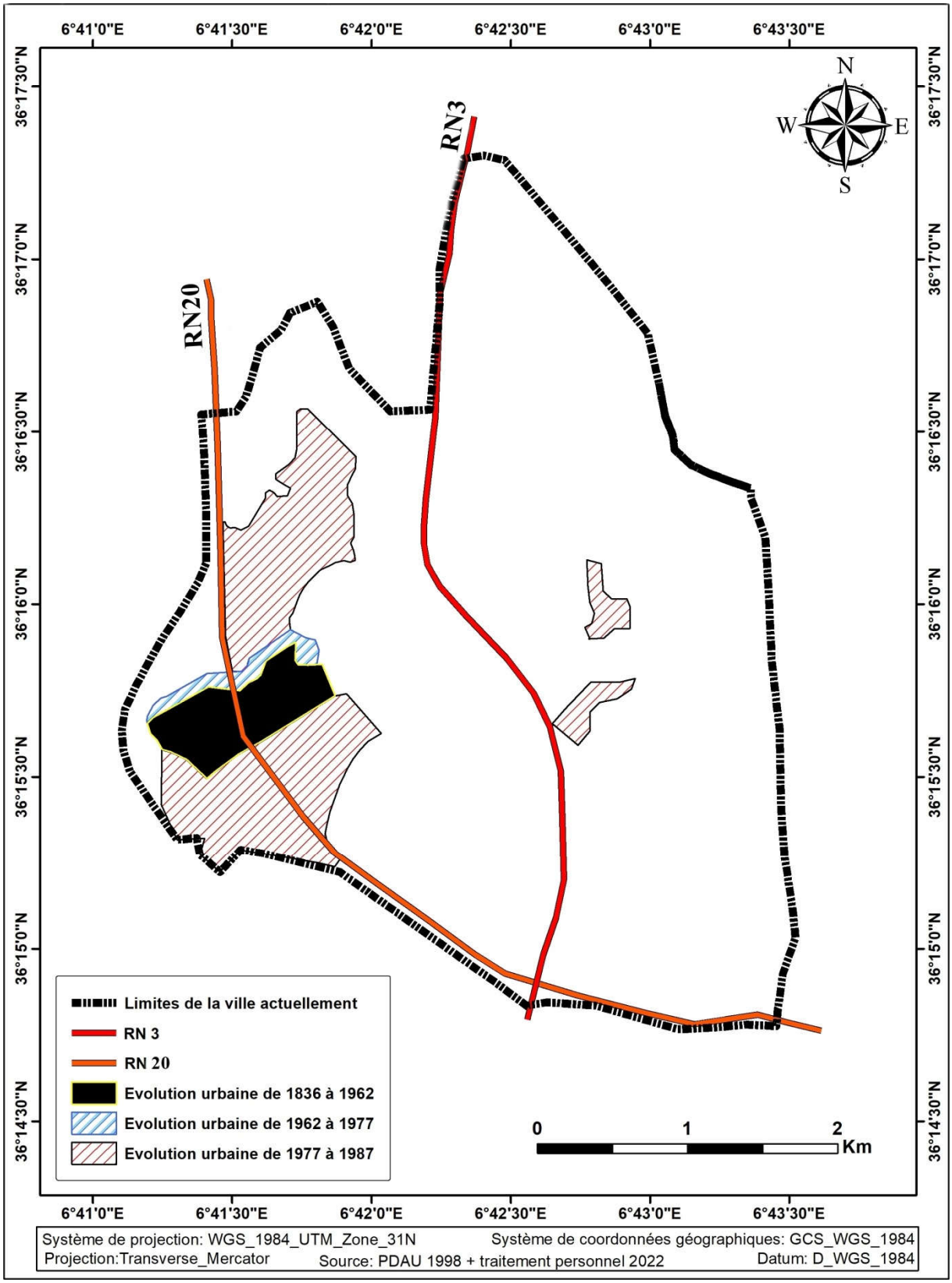
2.1.3. Evolution urbaine d'El Khroub de 1977 à 1987

Cette étape est considérée comme l'une des étapes les plus importantes au cours desquelles El Khroub a eu développé un développement remarquable. L'une des raisons les plus importantes ayant contribué à ce développement fut la promotion d'El Khroub au rang de Daïra en 1984. Là où l'on assista à un développement urbain rapide, notamment avec l'émergence des plans d'urbanisme, deux zones industrielles furent rapidement programmées (Oued Hmimine et El Tarf (ex Ben Badis).

Cela s'accompagne de nombreux développements. À l'ouest : la zone d'activités a été achevée, et côté sud, de nombreux programmes de logements ont été réalisés selon le programme des ZHUN (les Zones d'Habitat Urbain Nouvelles), suivis de la construction de nombreux équipements, etc. Au nord, la création de lotissement et comprend également le programme (ZHUN Nord) et de nombreux quartiers ....

Comme indiqué sur la carte, l'expansion était à partir du noyau colonial, comme le montrent les hachures rouges.

Carte n° 5. Evolution urbaine d'El Khroub de 1977 à 1987



Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du PDAU d'El Khroub 2008

La Carte n° 5 montre cette dynamique urbaine (selon le PDAU d'El Khroub) a créé une grande activité dans l'ensemble urbain et a contribué à l'émergence de nombreux équipements importants et structurés dans le noyau ancien, notamment des équipements éducatifs tels que : le lycée, le quartier universitaire, l'institut des sciences vétérinaires et institut spécialisé dans la formation professionnelle. Et des équipements sanitaires tels que : le projet du nouvel hôpital et des équipements administratifs tels que : le tribunal et la Daïra.

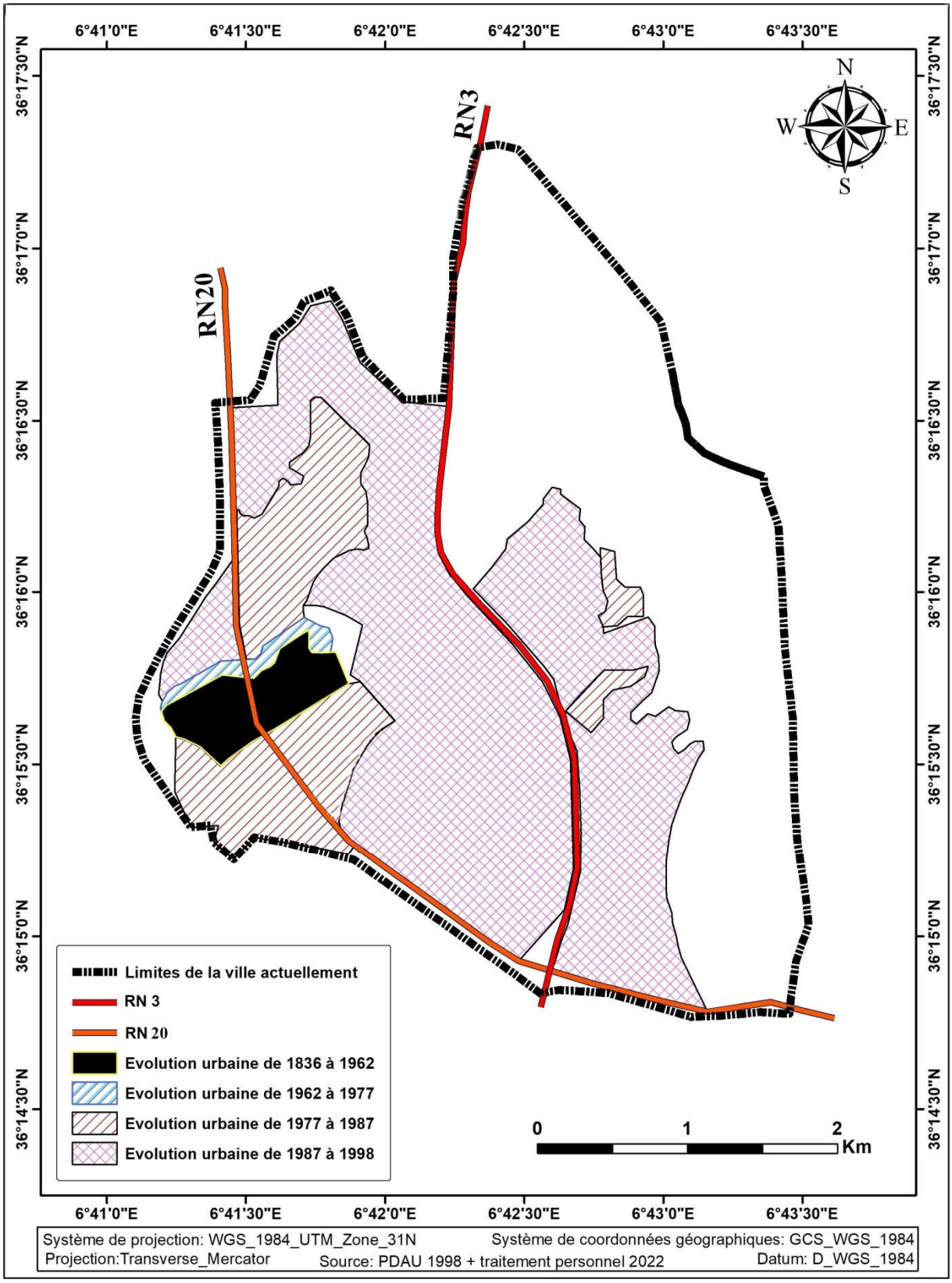
Le développement urbain rapide et significatif a multiplié par sept la superficie de la zone urbaine par rapport à sa taille initiale et atteindre une superficie de 203 hectares avec un taux de croissance du logement estimé à 9,45 %.

2.1.4. Evolution urbaine d'El Khroub de 1987 à 1998

A la suite de la croissance urbaine accélérée qu'a connue la ville d'El Khroub au cours de la période précédente, elle n'est pas restée au même rythme pendant cette période. La situation sécuritaire instable et le manque de terres destinées à l'urbanisation étaient parmi les raisons les plus importantes du faible degré de croissance urbaine dans la ville d'El Khroub dans cette étape.

Comme indiqué sur la carte n°6, l'expansion à ce stade provenait de la route de contournement au nord-est du noyau colonial. Où le quartier de 300 logements collectifs a été construit, et le quartier de 964 logements vient compléter le projet de la cité des 900 logements et de 1600 logements. Aussi, la cité des 500 logements dans le cadre du projet des 1200 logements. Cette étape a également vu l'émergence de certaines lotissement, tels que: El Wafa, Cité des Frères Spiga, El Manar, etc. La superficie urbaine de cette période était estimée à 561 hectares.

Carte n° 6. Evolution urbaine d'El Khroub de 1987 à 1998



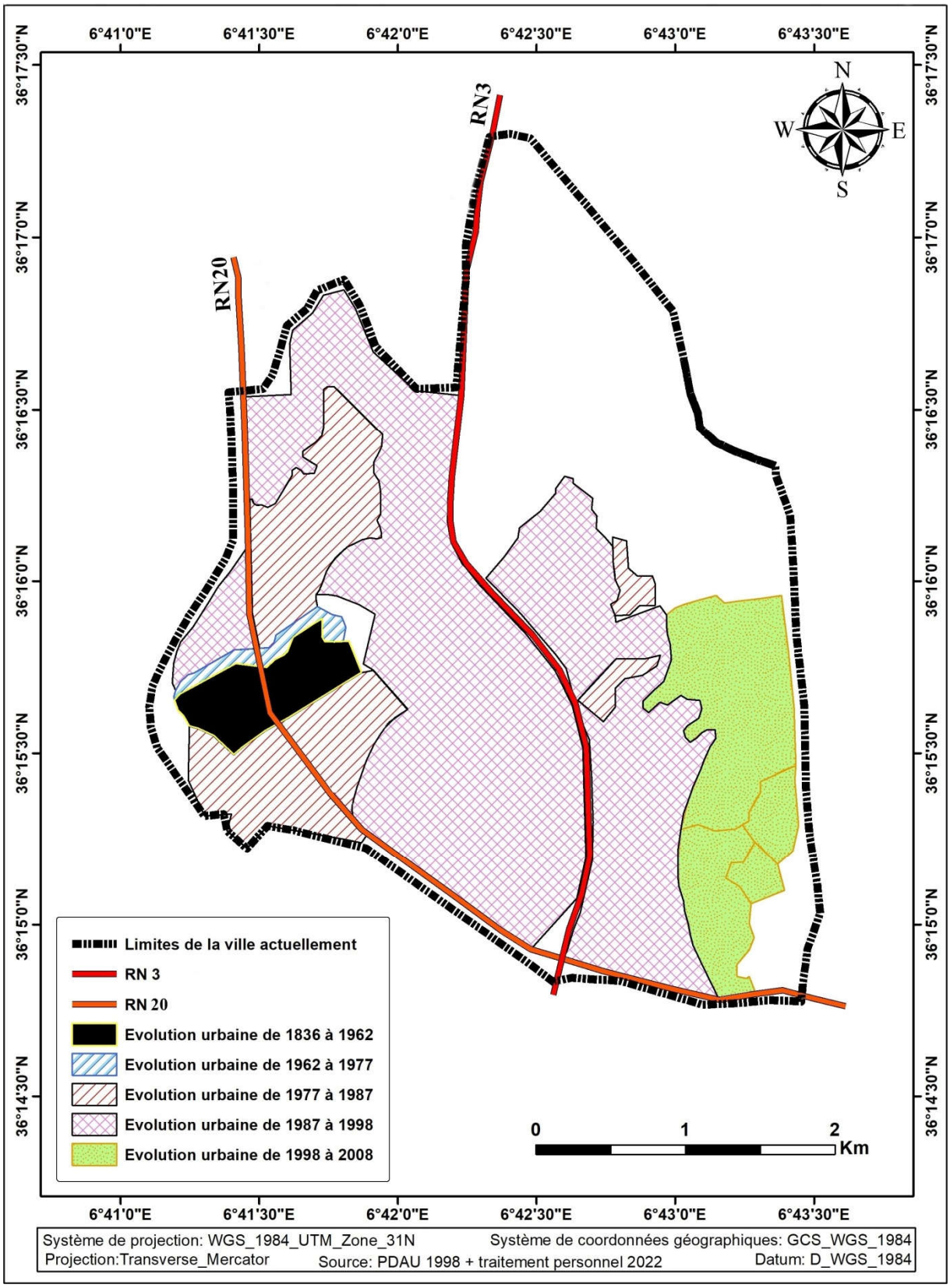
Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du PDAU d'El Khroub 2008

Comme indiqué sur la carte n°6, l'expansion à ce stade provenait de la route de contournement au nord-est du noyau colonial. Où le quartier de 300 logements collectifs a été construit, et le quartier de 964 logements vient compléter le projet de la cité des 900 logements et de 1600 logements. Aussi, la cité des 500 logements dans le cadre du projet des 1200 logements. Cette étape a également vu l'émergence de certaines lotissement, tels que: El Wafa, Cité des Frères Spiga, El Manar, etc. La superficie urbaine de cette période était estimée à 561 hectares.

2.1.5. Evolution urbaine d'El Khroub de 1998 à 2008

Cette étape a vu la promulgation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme en 1998 de Constantine. Jusqu'à l'an 2000, le décret présidentiel approuvait la construction de la nouvelle ville de Massinissa dans la zone périurbaine de la ville d'El Khroub du côté est.

Carte n° 7. Evolution urbaine d'El Khroub de 1998 à 2008



Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du PDAU d'El Khroub 2008

L'espace urbain a commencé à s'étendre davantage, avec le lancement d'œuvres et de projets dans l'espace qui leur était destiné. Nous discuterons de cet élément en détail et fournirons un rapport détaillé sur ce qui a été programmé dans la nouvelle ville de Massinissa dans le chapitre suivant. La zone urbaine dans cette phase a été estimée à 745,5 hectares.

2.1.6. Evolution urbaine d'El Khroub de 2008 à 2022

A travers le tableau ci-dessous, on peut observer l'évolution de l'espace urbain à chaque étape. De 1936 à 2022

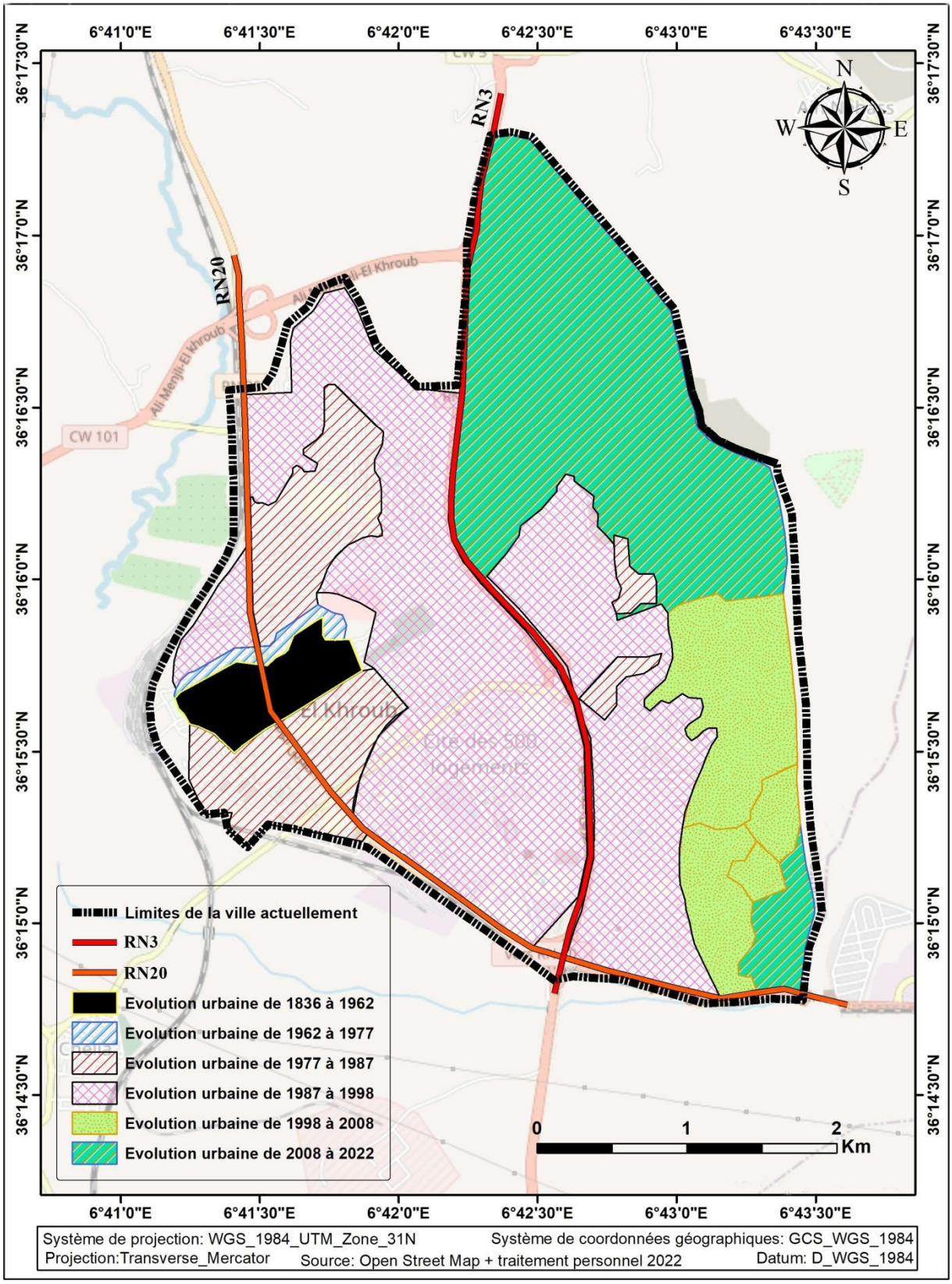
Tableau n° 11. La ville d'El Khroub: évolution de l'espace urbain

Période	Surface urbaine (h)
1936-1962	12,5
1962-1977	28,25
1977-1987	203,00
1987-1998	561
1998-2008	745,5
2008-2022	1032,89

Source : le PDAU d'El Khroub+ Base Map Arc gis 2022

A ce stade, la ville d'El Khroub s'est étendue, car son aire urbaine atteignant environ 1032 hectares en 2022.

Carte n° 8. Évolution urbaine d'El Khroub de 2008 à 2022



Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du PDAU d'El Khroub 2008

On note à l'aide de systèmes d'information géographique en utilisant « *the Basemap* » (*Open Street Map*). Depuis 2008, l'aire urbaine a augmenté d'environ 287 hectares. L'évolution notable comprenait la construction de logements pour plusieurs programmes, dont le programme de logements sociaux locatifs, le programme de logements promotionnels, etc. Cette évolution s'est faite du côté Est dans la nouvelle ville de Massinissa, qui a attiré des habitants de la commune de Constantine.

2.2. Le processus de peuplement[26]

Une analyse des dernières données du "rapport de synthèse du P.D.A.U groupement Constantine" révèle une tendance démographique marquée. Une partie significative de la population, supérieure à 85 %, réside dans communes en dehors de la base territoriale de la région, qui ne représente qu'un tiers de la surface totale. Ce phénomène a entraîné une forte densité de population, soit en moyenne 679,6 habitants par kilomètre carré.

Les données démographiques à l'intérieur de l'assemblée de municipalité présentent un degré de disparité dans la commune urbaine de Constantine qui émerge en tant que capitale régionale. Ce centre urbain compte une population d'un demi-million d'habitants et est situé sur une base urbaine compacte d'environ 5500 hectares. La densité de population dans cette zone est élevée, à l'exception des zones non bâties et des forêts.

La densité de la population dans les vieilles grottes par exemple varie de 700 à 2000 habitants par hectare, alors que les quartiers populaires, tels que les propriétés Emir Abdelkader, Boudraà Salah et Les Mûriers, ont des densités dans la gamme de 900 à 1000 habitants par hectare. L'excès de population qui en résulte entraîne une saturation du parc immobilier et la prolifération de bidonvilles, un fait confirmé par les données du recensement, qui rapportent la présence de 11000 logements précaires. La situation est encore aggravée par la prolifération de constructions illégales qui contribuent à l'apparence peu attrayante de la ville et accentuent le chaos existant.

En ce qui concerne la distribution de la population sur les territoires en question, une tendance de concentration forte dans les centres urbains est évidente, à l'exception de la commune de Didouche Mourad qui montre une distribution plus équilibrée.

[26] Rapport Synthèse PDAU Groupement Constantine

2.3. Evolution du parc de logement de 1998 au 2017

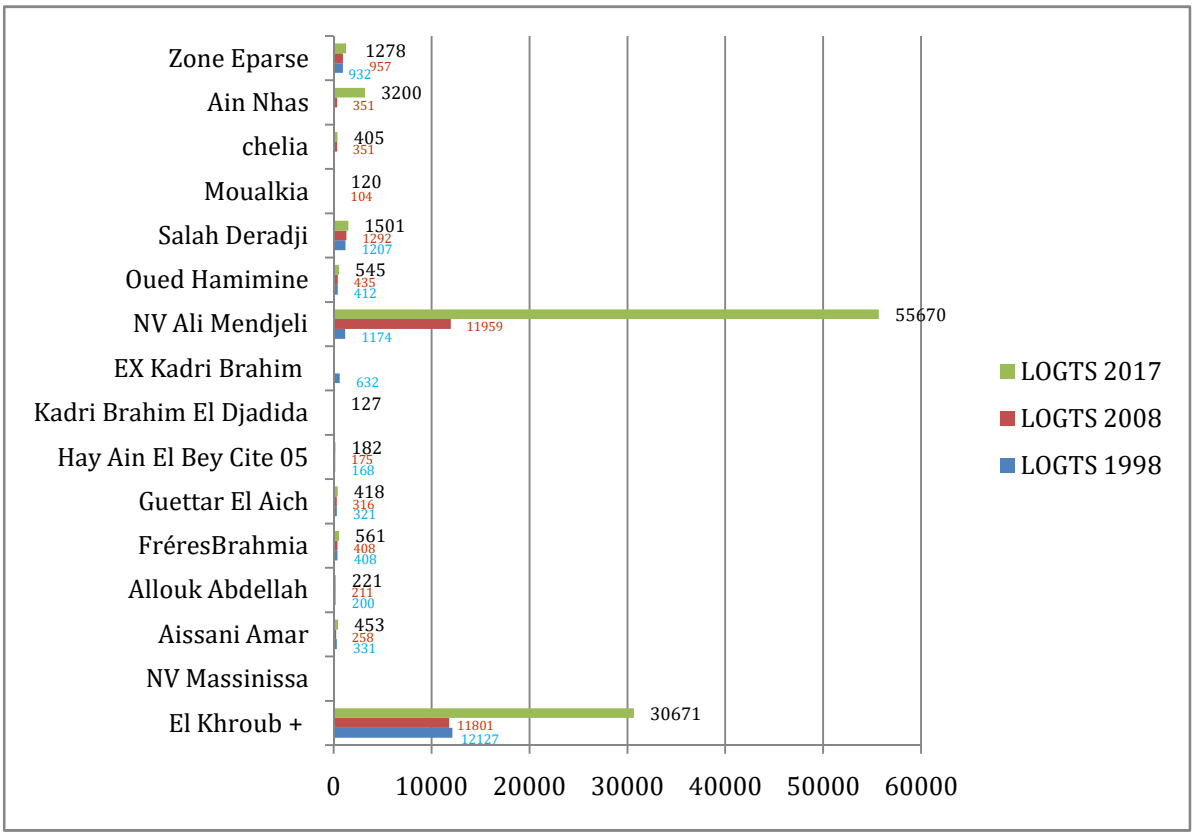
Le tableau et le graphe ci-dessous montrent les statistiques de logement dans 14 localités, environ tous les 10 ans. Le nombre de logements à chaque localité montre qu'il y a une grande différence avant et après l'an 2000.

Tableau n° 12. Évolution du parc logements entre 1998 et 2017

Localité	LOGTS 1998	LOGTS 2008	LOGTS 2017
El Khroub + NV Massinissa	12127	11801	30671
Aissani Amar	331	258	453
Allouk Abdellah	200	211	221
FrèresBrahmia	408	408	561
Guettar El Aich	321	316	418
Hay Ain El Bey Cite 05	168	175	182
Kadri Brahim EL DJADIDA	/	/	127
EX Kadri Brahim	632	/	/
Nouvelle Ville Ali Mendjeli	1174	11959	55670
Oued Hamimine	412	435	545
Salah Deradji	1207	1292	1501
Moualkia	/	104	120
chelia	/	351	405
AIN NHASS	/	351	3200
Zone Eparse	932	957	1278
Commune	**17912**	**34051**	**95352**

Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Graphe n° 8. Évolution du parc logements entre 1998 et 2017



Source : Etabli par nous même à partir les données du P.D.A.U intercommunal 2017

Le plus grand nombre était concentré dans la localité d'El Khroub avec 12127 logements en 1998. En 2008, le nombre de logements est devenu presque égal entre El Khroub, dans laquelle deux nouvelles villes : Massinissa et Ali Mendjeli ont été établies. Le nombre de logements construits dans la nouvelle ville d'Ali Mendjeli est de 11 959 logements. Cela indique que l'accent a été davantage mis sur ces villes dans les projets de construction. D'autant plus que la plupart des opérations de relogements de la ville de Constantine ont eu lieu dans la nouvelle ville de Massinissa et d'Ali Mendjeli, en plus de la répartition des logements sociaux dans celle-ci qui ont été concerté dans la nouvelle ville de Massinissa, et c'est ce qui l'a fait augmenter, jusqu'à atteindre en l'an 2017 à 30 671 logements à El Khroub et Massinissa, et à 55 670 dans la nouvelle ville d'Ali Mendjeli.

2.4. Le report de population vers les communes voisines

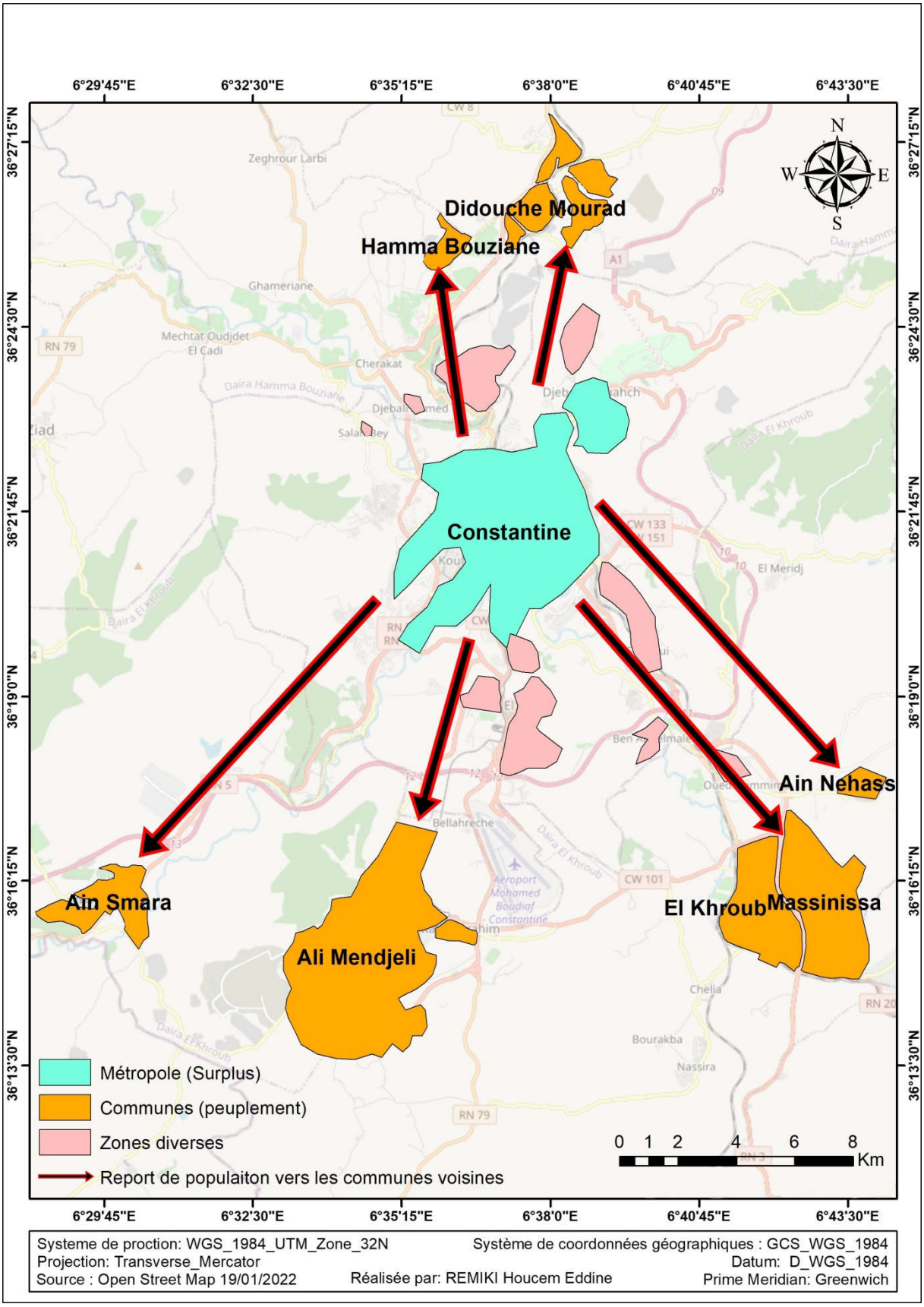
Pour soulager la pression exercée sur la ville de Constantine, observée au cours des deux dernières décennies. Compte tenu de la grande pénurie dont elle souffre en termes d'immobilier urbain et de sa structure rocheuse, qui limite les possibilités de son expansion.

L'augmentation récente du nombre de logements a eu un impact significatif. Cela oblige les pouvoirs publics à trouver une solution à cette crise qui s'accompagne de nombreux problèmes urbains: problème du logement, des transports, etc. Des décrets présidentiels ont été publiés pour la construction de nouvelles villes : Massinissa, Ali Mendjeli et Ain Nehass. Les terres sur lesquelles se déroulera le processus de reconstruction ont été sélectionnées. Selon une stratégie proposée et validée, à laquelle ont participé tous les acteurs concernés : la Mairie, la Daïra, les directions de l'habitat et de la construction et les bureaux d'études étatiques et privés. Comme on peut le noter sur la carte, la répartition était dans tous les sens selon le foncier disponible

Chaque nouvelle ville a bénéficié de sa part de projets. Constantine a commencé à distribuer le surplus à d'autres communes et la phase de construction a commencé. Des enveloppes financières ont été allouées pour financer les programmes de logements et divers équipements, et pour démarrer la mise en œuvre de la stratégie de peuplement.

Par exemple, la commune d'El Khroub était la solution idéale pour mettre en œuvre cette stratégie, car elle est propriétaire du portefeuille immobilier pouvant supporter le grand nombre d'habitants qui seront relocalisés et transférés de la commune de Constantine vers les deux nouvelles villes proposées à construire dans sa propre région (Massinissa et Ali Mendjeli). La première était programmée dans la zone péri-urbaine dans la ville d'El Khroub et l'autre à quelques kilomètres.

Carte n° 9. Le report de population vers les communes voisines



Source : Réalisée par l'auteur

Le processus de "transfert de la population" de Constantine vers les communes voisines et administrativement affiliées à celles-ci en tant que capitale de Wilaya. Elle comprenait des programmes de logements sociaux de toutes sortes, des programmes de résorption d'habitat précaire des quartiers chaotiques. Les nouvelles villes se sont développées et étendues, ou il y a encore des transferts des populations et des opérations de relogement dés que aujourd'hui. Des projets de logements conformes aux stratégies nationales et locales du logement afin de réduire la crise aiguë du logement que connaissent la Wilaya de Constantine en particulier et l'Algérie en général. Nous avons essayé d'analyser le processus de transfert de la population de Constantine vers les communes voisines comme indiqué sur la carte n° 9 à l'aide de systèmes d'information géographique (SIG).

Conclusion

Les villes se développent et s'étendent en raison de nombreux facteurs. Le plus important est l'augmentation de la taille de la population au fil des ans. La ville d'El Khroub fait partie des villes dont le facteur démographique a eu un impact significatif sur la croissance de son aire urbaine, d'autant plus qu'elle est la deuxième plus grande agglomération urbaine de la Wilaya de Constantine. C'était une solution pour atténuer la pression sur la commune de Constantine. En répartissant une grande partie de sa population et la transférer à El Khroub. C'est ce qui s'est passé depuis l'an 2000 où le point de départ a été donné pour la construction de la nouvelle ville de Massinissa dans la zone périurbaine d'El Khroub. Cela a conduit à l'expansion de la zone urbaine de cette dernière. De plus, la nouvelle ville d'Ali Mendjeli a été construite en dehors de sa zone urbaine et y était administrativement affiliée. Actuellement, elle est devenue indépendante de la municipalité d'El Khroub en la promouvant au rang de Wilaya mandaté.

Quant à la nouvelle ville de Massinissa, c'est celle qui a fusionné avec l'aire urbaine de la ville d'El Khroub et n'en est séparée que par la route nationale n°3. Les projets ont démarré en parallèle de cette dernière. Le premier projet était la construction de logements évolutifs. Ce projet a été financé par la Banque mondiale (vous trouverez les détails dans le premier chapitre). Jusqu'à ce jour, la construction de quartiers et de bâtiments s'est poursuivie de manière ininterrompue, s'approchant même du Tombeau de Massinissa. Dans le prochain chapitre de notre recherche, nous procéderons à une analyse approfondie de la nouvelle ville de Massinissa, en l'utilisant comme étude de cas, afin de fournir une présentation détaillée.

Chapitre 4. La nouvelle ville de Massinissa : présentation et situation du logement

CHAPITRE 4. LA NOUVELLE VILLE DE MASSINISSA : PRESENTATION ET SITUATION DE LOGEMENT

Introduction

La nouvelle ville de Massinissa est située à 15 km de la commune de Constantine. Massinissa est considéré comme l'un des rois les plus fameux de l'État berbère de Numidie. Il est né à Constantine, en Algérie, qui l'a transformé en Cirta, et l'a prise comme capitale de son règne dans la région de Msila. Il a consacré sa longue vie au service des berbères. Il resta dans cet Etat jusqu'à sa mort en : 148 avant JC à l'âge de plus de 90 ans. Après qu'il soit resté sur son trône pendant une longue période, près de soixante ans, son tombeau est situé à ce jour dans la commune d'El Khroub, à la périphérie de Constantine (Cirta). Lorsque la ministre de la Culture, Khalida Toumi, a visité Constantine ; le tombeau de Massinissa à El Khroub ; elle a été tellement impressionnée par la région qu'elle a suggéré d'établir un village numide adjacent au site.

L'ancien président de la République, Abdelaziz Bouteflika, avait décidé, lors de ses visites dans cette cité numide, qu'elle serait l'un des équipements touristiques et culturels de la région de l'Est, et il a souligné la réalisation de ce projet, d'autant plus que l'enveloppe financière est disponible. Notant que le ministre de la culture avait indiqué que des experts de l'UNESCO viendraient à Constantine dans le but de classer le mausolée "Massinissa" au patrimoine culturel matériel.

Cela signifie que la nouvelle ville de Massinissa a une empreinte historique. Malgré elle était créée ça fait presque 23 ans. Nous allons montrer dans ce chapitre une présentation sur la nouvelle ville de Massinissa. En basant sur l'habitat, les programmes de l'habitat et l'état de fait. Tout cela est lié à ce que nous avons évoqué dans la partie théorique (chapitre 1 et chapitre 2).

Section 1.

Présentation de la nouvelle ville de Massinissa

CHAPITRE 4. LA NOUVELLE VILLE DE MASSINISSA : PRESENTATION ET SITUATION DE LOGEMENT

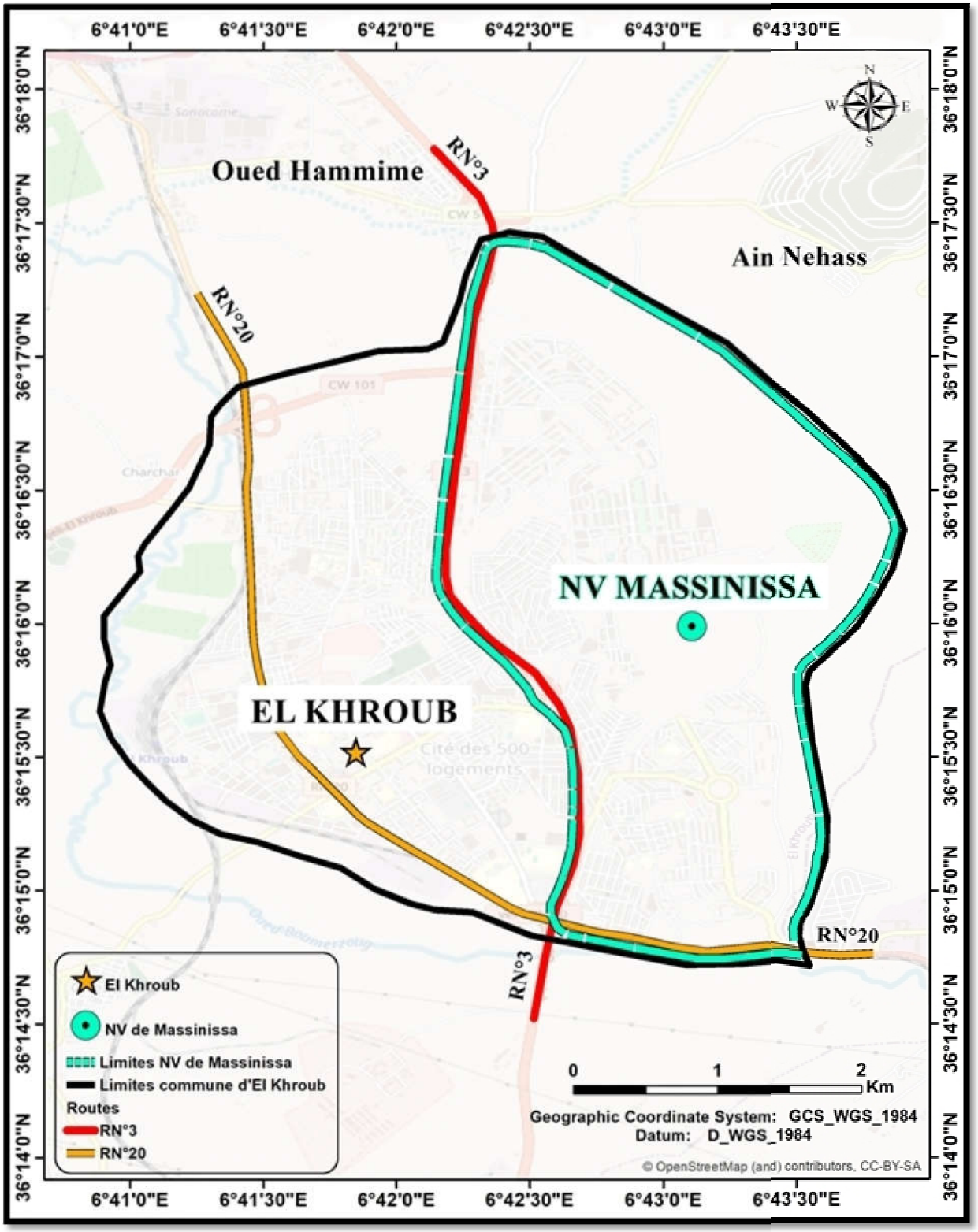
Section1. Présentation de la nouvelle ville de Massinissa

Dans cette section, nous présenterons la nouvelle ville de Massinissa et déterminerons les étapes de sa création

1.1. Situation de la nouvelle ville de Massinissa

Située sur le côté est de la ville d'El Khroub, elle est bordée par des terres agricoles du nord, du sud par la route nationale n° 20, de l'est par le mausolée de Massinissa et de l'ouest par la route nationale n° 03.

Carte n° 10. Localisation de la nouvelle ville de Massinissa



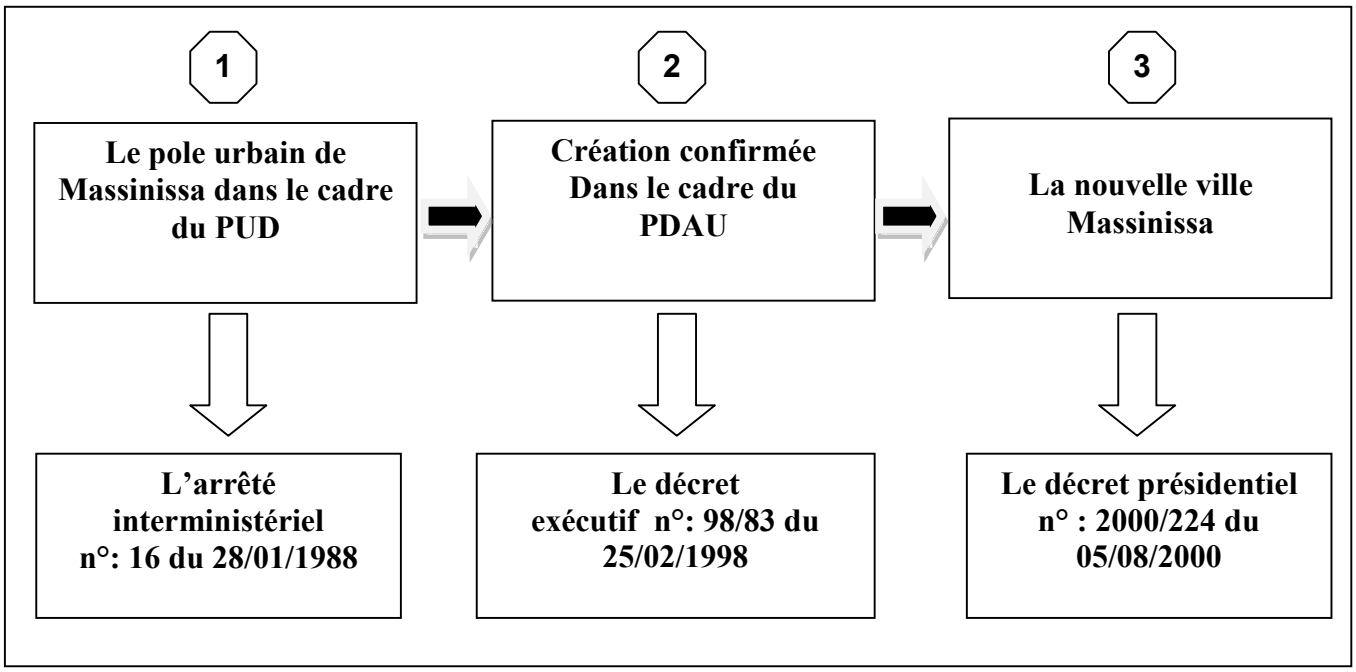
Source : Réalisée par l'auteur

La nouvelle ville de Massinissa a été créée pour accueillir, sur 463 hectares plus de 100.000 habitants, située à environ de 15 km au sud de la ville de Constantine. Son but est de créer une nouvelle zone de production d'habitat dans le contexte de la crise du logement à El Khroub et à Constantine en général. Cela après avoir fait une proportion importante de logements sociaux de différents modèles y compris les opérations du relogement. (Direction de l'urbanisme et de la construction, 2007)

1.2. Les étapes de création de la nouvelle ville de Massinissa :

La création de la nouvelle ville Massinissa s'est faite en trois étapes qui sont résumés ci-après:

Figure 11. Étapes de création de la nouvelle ville Massinissa

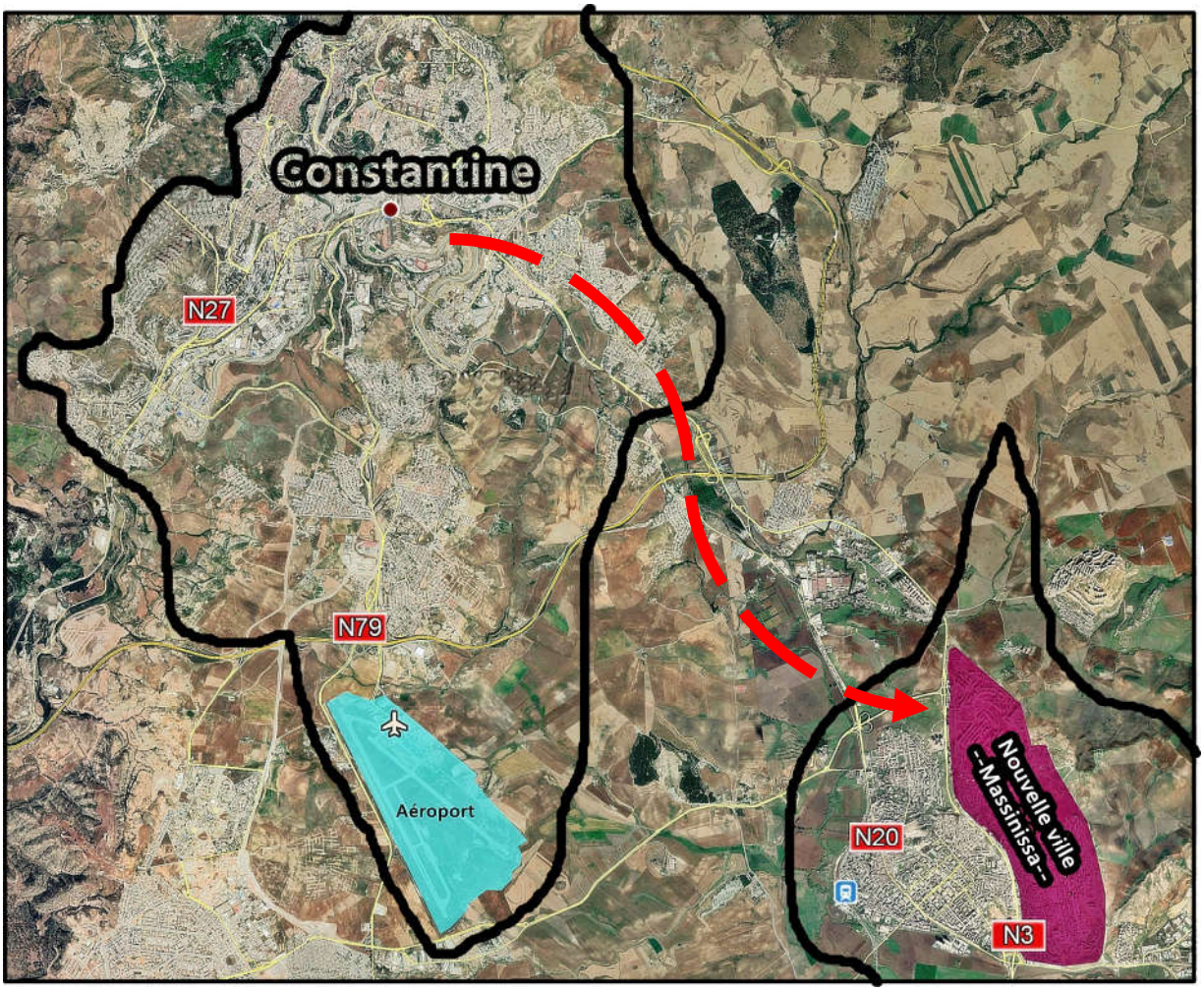


Source : Etablie par l'auteur

La figure 11 montre que le pole urbain de Massinissa a été crée dans le cadre du Plan d'Urbanisme Directeur du groupement de Constantine (P.U.D) approuvé par l'arrêté interministériel n°16 du 28/01/1988. Ensuite, le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) du groupement du Constantine approuvé par le décret exécutif n°98/83 d 25/02/98 a confirmé cette création. Enfin, par le décret présidentiel n° 2000/224 du 05/08/2000, il a été décidé que Massinissa deviendrait une nouvelle ville.

1.3. Transfert du surplus de population de Constantine vers Massinissa

Figure 12. Transfert du surplus de population de Constantine vers Massinissa



Source : établi par l'auteur (Google Earth 2022)

Au début du 21 siècle, Constantine est devenue une ville saturée. Elle n'a pas pu gérer son surplus à cause de manque d'assiettes foncières et l'augmentation de volume de population. C'est pour cela elle a recouru à la commune voisine «El Khroub» afin de transférer une partie du surplus de sa population à l'extérieur ou bien en dehors de la commune de Constantine. Cette opération a touché plusieurs catégories de citoyens. Chacun d'entre eux a le programme de logement qui correspond à ses revenus et à son statut social (salarié, chômeur, etc.).

Le processus de transfert de la population excédentaire de Constantine vers la nouvelle ville de Massinissa comprenait de nombreux programmes de logement, notamment: des logements sociaux avec le pourcentage le plus élevé estimé à 65%, dont la plupart étaient supervisés par l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de Constantine (OPGI). Y

compris les opérations de relogement des habitats chaotiques et précaires selon le programme de résorption des habitats précaires (cité El Amir Abed El Kader, la vieille ville et Boudhraà Saleh, etc.). Ainsi que les zones qui ont subi des glissements de terrain : l'exemple de Ben Chergui, ainsi que des opérations de relogement en urgence. Quant aux autres programmes, qui comprennent les logements covalents, les logements promotionnels et la promotion subventionnée, ils ont été réalisés par les promoteurs immobiliers et les entrepreneurs. Aussi des projets de logement supervisés par l'Agence de soutien et de développement du logement, mais avec un petit pourcentage par rapport aux autres programmes de logement.

1.4. Les POS de la nouvelle ville de Massinissa[27]

La nouvelle ville de Massinissa a été divisée en 3 plans d'occupation du sol en périodes successives. Chacun de ces plans a ses propres avantages et objectifs. Les programmes proposés ont été mis en œuvre sur le terrain en différentes étapes, et les éléments suivants ont été énoncés :

Le plan d'occupation du sol n°1 :

Une superficie de 235 hectares a été attribuée, ce qui représente 50,75% de la superficie totale de la nouvelle ville de Massinissa, et il est programmé pour accueillir 12 000 logements collectifs, soit 60,61% du total des projets de logements prévus dans la nouvelle ville de Massinissa. Comme vous pouvez le voir sur la carte, il est situé à l'est de la nouvelle ville de Massinissa.

Le plan d'occupation du sol n°2 :

Une superficie de 90 hectares a été allouée à ce POS, ce qui équivaut à 19,43% de la superficie totale programmée de la nouvelle ville de Massinissa. Sachant que ce POS est programmé pour accueillir 3000 logements sur une superficie de 60 hectares, soit 15,15% du total des projets de logements qui ont été programmés dans la nouvelle ville de Massinissa. Le reste de la superficie, estimé à 30 hectares, a été programmé pour inclure quelques équipements commerciaux afin de créer une zone d'activités dans la nouvelle ville de Massinissa. Ce plan est situé au nord de la nouvelle ville de Massinissa.

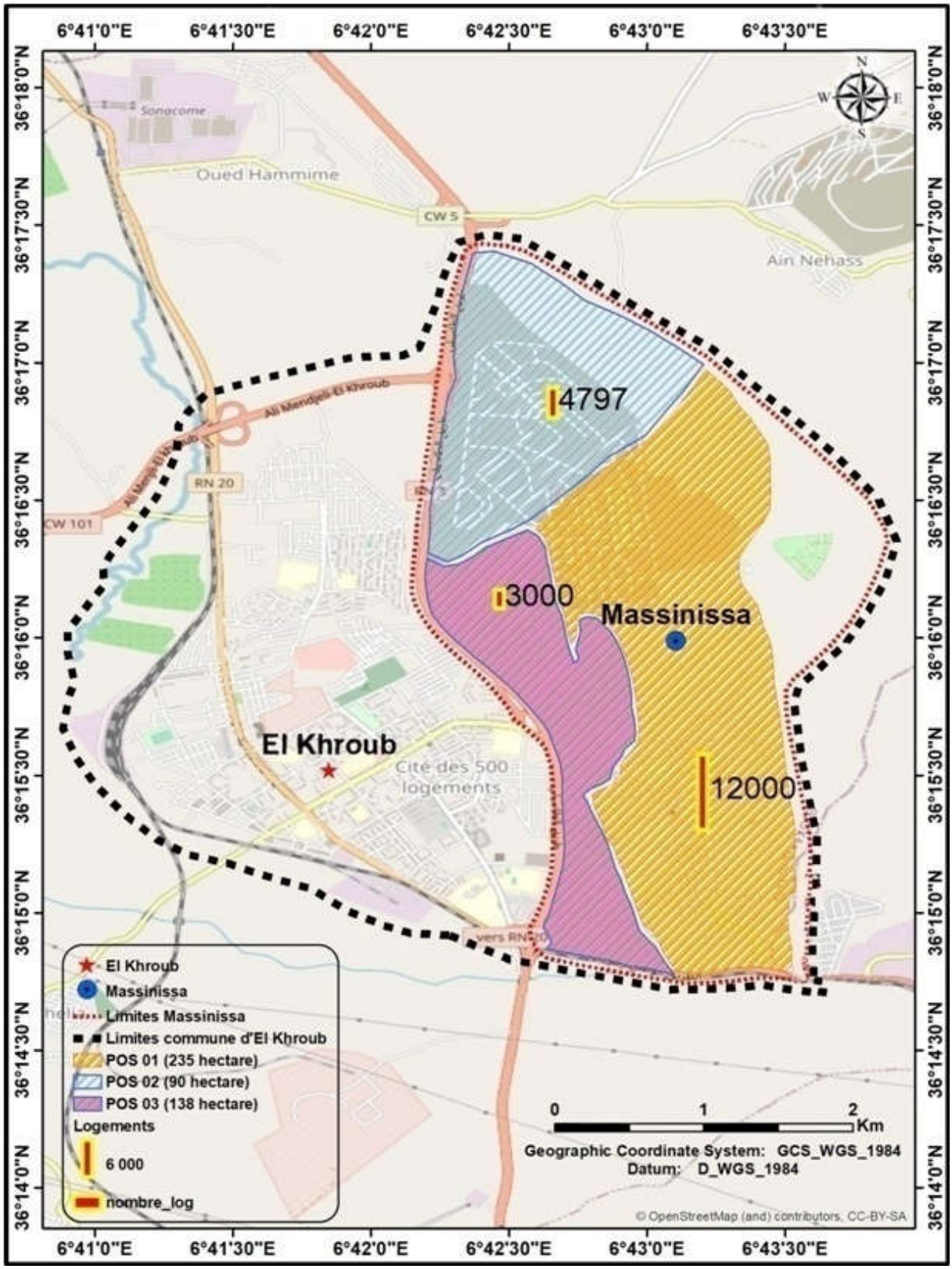
[27] Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC), 2020

Le plan d'occupation du sol n°3 :

Il occupe une superficie de 138 hectares, soit environ 29,80% de la superficie totale prévue pour la nouvelle ville de Massinissa. Il a été alloué pour accueillir 4797 logements individuels, soit 24,23% du total des projets de logements prévus dans la nouvelle ville de Massinissa. Il est situé à l'ouest de la nouvelle ville de Massinissa, en parallèle avec la route nationale n° 03.

Nous avons également collecté des informations auprès des services techniques de la Commune d'El Khroub. Nous l'avons analysée et convertie en une carte (carte n° 11), qui comprend la division de la nouvelle ville en trois plans d'occupation des sols, la superficie et le nombre de logements dans chaque plan d'occupation des sols.

Carte n° 11. La nouvelle ville de Massinissa: la carte des POS



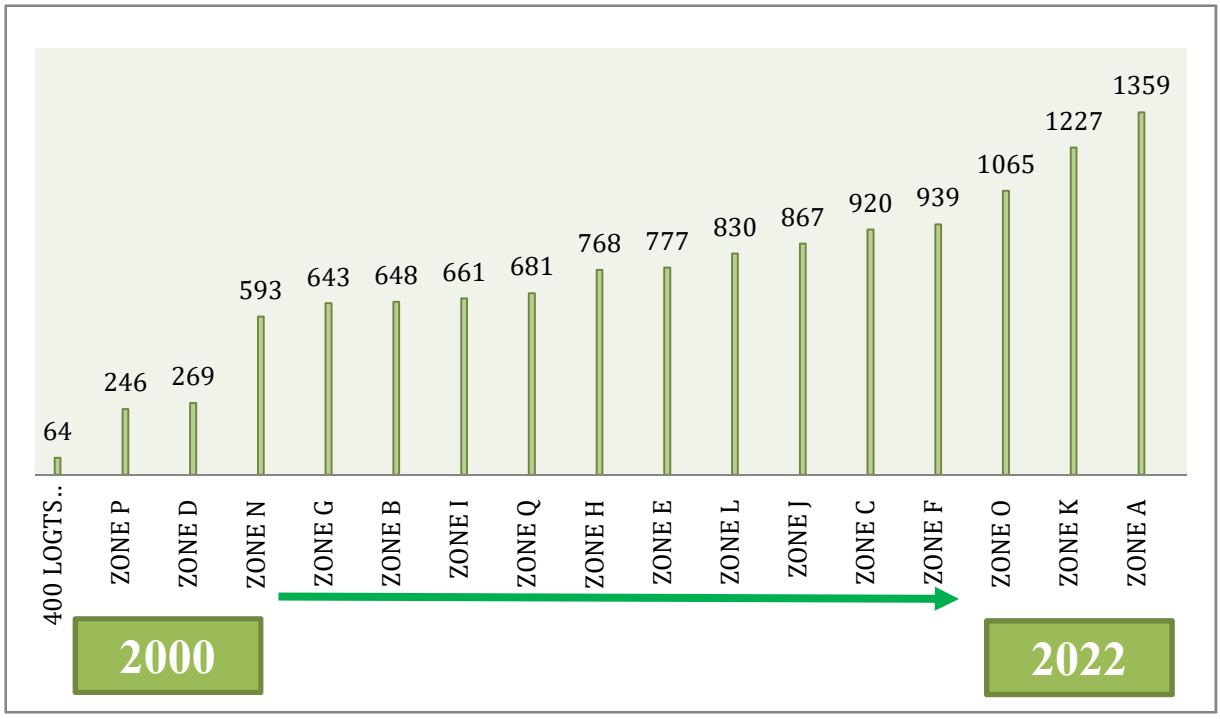
Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du service technique de la commune d'El Khroub, Open Street Maps

La carte n° 11, élaborée à l'aide des systèmes d'informations géographique (SIG), illustre la division de la nouvelle ville de Massinissa en trois Pans d'Occupation des Sols (POS). Il convint de noter que le POS n° 01 constitue l'unité la plus vaste, couvrant une superficie de 265 hectares, tandis que le POS n° 02 est le plus restreint avec 90 hectares. Le POS n°3, quant à lui, s'étend sur 138 hectares.

1.5. Le zoning de la nouvelle ville de Massinissa

Selon le graphe n° 12, on note que la nouvelle ville Massinissa, comprend 17 zones, chacune possède ses particularités et un certain nombre de logements. Ses derniers varient d'une zone à l'autre. Il existe des zones de forte densité comme (A, K, O), et il y en a d'autres à densité moyenne comme le montrent (B, C, E, F, G, H, I, J, L, N, Q), et des zones à très faible densité (400 logements, P, D), et le nombre total de logements jusqu'en janvier 2022 a atteint 12557 logements dans la nouvelle ville de Massinissa.

Graphe 9. Logements sociaux réalisés dans chaque zone à Massinissa depuis l'année 2000



Source : Etabli par l'auteur à partir les données de l'OPGI Constantine, janvier 2022

Il apparaît également qu'il n'y a pas d'homogénéité entre les zones. Ceci est dû au manque de coordination entre acteurs publiques et privées, en raison de la multiplicité des programmes de logement et de la nature juridique des terrains sur lesquels ils sont

programmés. Les promoteurs immobiliers réalisent des projets de logements en fonction des terrains qui leur ont été concédés et qui sont capables de bâtir, et les pouvoirs publics ont recours à des terrains appartenant à l'État pour mettre en œuvre d'autres programmes, y compris des projets de relogement de citoyens évacués de logements précaires et tout cela selon la programmation proposée dans le plan directeur de l'aménagement et de l'urbanisme. On peut dire qu'il y a une grande différence entre ce qui est programmé et c'est ce qui a été produit sur terrain, parmi les objectifs des instruments d'aménagement et d'urbanisme (PDAU, POS) : définir l'extension urbaine, la localisation des services et activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures. (Le site du ministère de l'habitat et la construction, 2019)

Selon le service de logement de l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI) de la Ville de Constantine, la raison de l'incohérence entre les différentes zones de la nouvelle ville de Massinissa due à la multiplicité des programmes de logements, la multiplicité des acteurs du logement et la raison principale est aussi la pression sur le secteur du logement. Ceci a créé une grande difficulté de coordination entre les différentes administrations locales, notamment en présence d'acteurs privés représentés dans les promotions immobilières. Chacun des programmes est un projet résidentiel dans une zone dont ils sont propriétaires de la parcelle. Ensuite, de nombreux déséquilibres surviennent dans l'application de ce qui est décidé par le plan d'occupation des sols (POS). Cependant, au final, le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est révisé. En fait, ces plans remontent aux années 1990; ils ne sont plus en mesure de contrôler l'espace urbain et périurbain aujourd'hui.

1.6. La contradiction dans la division de l'espace entre les acteurs locaux

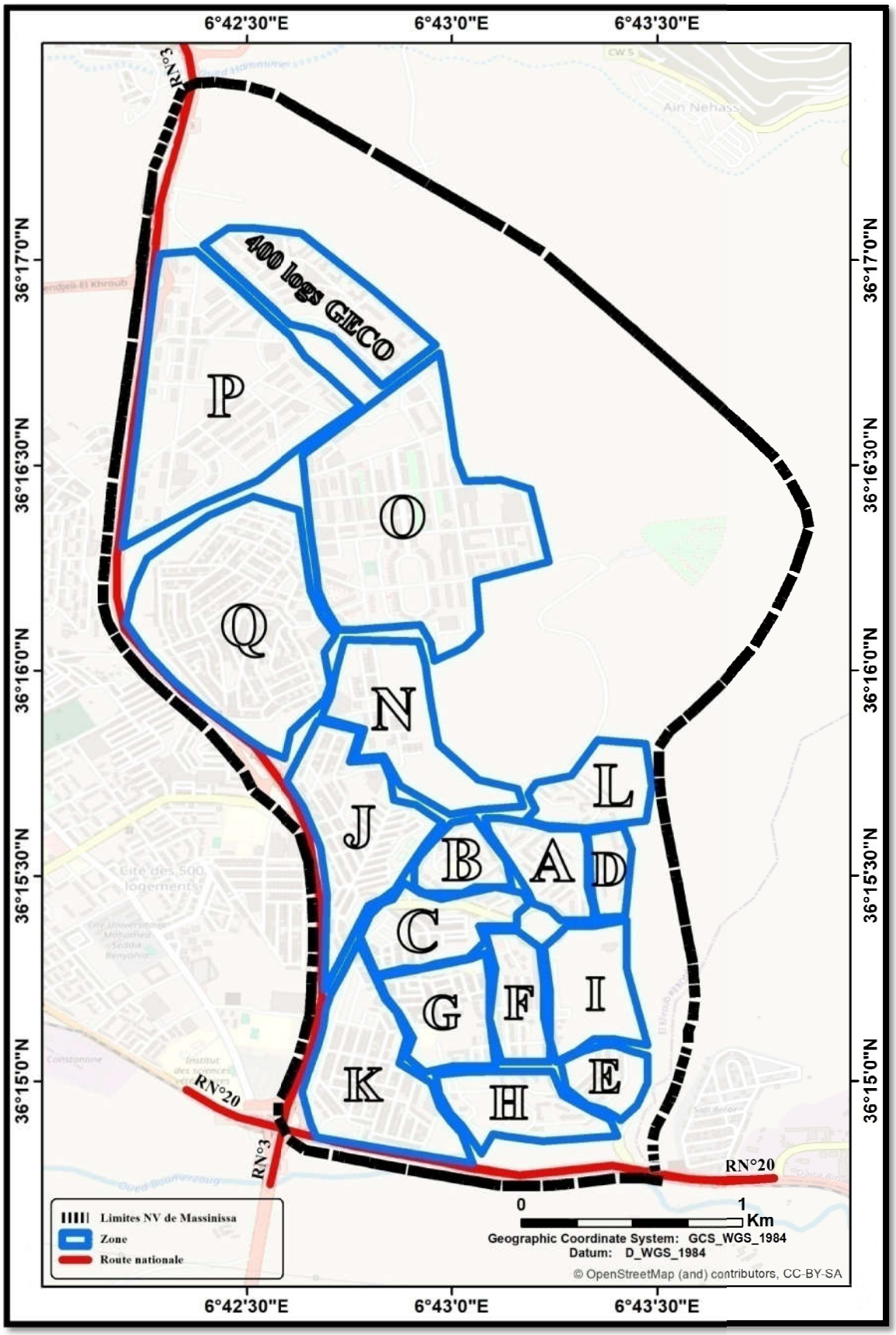
Il apparait que la nouvelle ville de Massinissa st structurée en trois Plans d'Occupation des Sols (POS), lesquelles englobent au totale 17 zones. Cette configuration a soulevé un interrogation : une même zone pourrait-elle s'étendre sur deux POS différents ? Pour vérifier cette hypothèse, une démarche de consultation a été engagée auprès de l'OPGI[28] afin d'identifier une éventuelle cartographie précisant les limites des zones par POS. Cependant, Les recherches effectuées auprès des différents acteurs institutionnels : DUC[29], Service

[28] Office de Promotion et de Gestion Immobilière
[29] Direction de l'Urbanisme et de la Construction

technique de la Mairie d'El Khroub, URBACO et la SAU n'ont pas permis de localiser de tel document, ce qui a conduit à une impasse.

Cette situation met en évidence une hétérogénéité manifeste entre les plans d'occupation des sols tant au niveau du nombre de zones que de leur répartition spatiale. Elle reflète un difficulté, voire une incapacité, à maitriser l'expansion de l'espace périurbain, engendrant ainsi de multiples externalités négatives qui affectent directement les conditions de vie des habitants. Cela suggère une disjonction d'échelles entre les plans d'occupation des sols eux même et entre les zones qu'ils délimitent.

Carte n° 12. La nouvelle ville de Massinissa: les zones de logements sociaux réalisés



Source : Réalisée par l'auteur selon l'enquête de terrain et à partir les données de l'OPGI de Constantine

La carte ci-dessus montre les 17 zones de logements sociaux réalisés dans la nouvelle ville de Massinissa selon l'enquête de terrain. On peut dire que les limites des zones restent des limites morales plutôt normales relativement. Cette carte nous aidera à mieux comprendre les la répartition de l'espace.

Section 2. Programmes d'habitats et recensements associés aux opérations de relogement

Section 2. Programmes d'habitats et recensements associés aux opérations de relogement

Dans cette section, nous présenterons les différents types d'habitat construits dans la nouvelle ville de Massinissa. Nous essayons de mettre en exergue la manière comment les acteurs publics et privés sont intervenus afin de gérer le secteur de logement.

2.1. Les programme de l'habitat à Massinissa

A la lumière des différentes périodes et des différentes conditions politiques qu'a traversées l'Algérie. A chaque fois, les pouvoirs publics ont tenté d'intervenir dans le secteur du logement et de proposer un nouveau programme dans l'espoir qu'il serait la solution à la crise du logement vécue par l'ensemble de la population (bas, moyens et hauts revenus).

Le premier objectif que l'Etat aspire à atteindre à travers la construction de la nouvelle ville de Massinissa est de combler le déficit du secteur du logement à Constantine et El Khroub. En effet, elle possède l'assiette foncière pour accueillir ce grand nombre de projets de logements. Nous présenterons les programmes de logements que l'Etat a construits et mis en œuvre dans la nouvelle ville depuis sa construction jusqu'à l'élaboration de cette étude.

2.1.1. Programme de Logement Public Locatif (LPL)

Ce programme est destiné directement pour les classes diminues (salaire moins de 24000DA). Aucune actualisation de ce montant depuis les années 70 à ce jour là, malgré les circonstances actuelles de l'Algérie. Ce programme contient des programmes du relogement de l'habitat précaire et des bidonvilles. Il comprend théoriquement les citoyens qui habitent dans les zones à risque de glissements de terrain, dans des quartiers qui traversent les projets urbains comme le Tramway, le Téléphérique de Constantine. L'exemple des quartiers : Oued Rouman, Bardo, djenan Zitoun, etc. L'État a distribué 16 065 Logement Public Locatif (LPL).

2.1.2. Programme de Logement Social Participatif (LSP)

Ce programme est destiné aux familles à revenu moyen. La mise en œuvre de ces programmes est assurée par des acteurs publics et privés. L'Etat accorde des subventions directes pour l'achat de logements participatifs, estimées à 700 000 DA, et des subventions indirectes, qui sont :

- Réduire de 80 % la valeur des terres domaniales allouées à la mise en œuvre de programmes de logements sociaux coopératifs. (arrêté interministériel du 5 avril 2003) .

- Exonération de l'impôt ; sur le revenu brut IRG et sur les bénéfices IBS ; applicable aux bénéfices des activités de réalisation de logements répondant aux exigences réglementaires en termes de prix de vente et d'espace d'habitation (arrêté interministériel du 08 mars 2006).

- Exonération de la taxe sur le paiement des droits d'enregistrement et des frais de publicité.

Afin de bénéficier de cette aide financière, certaines conditions doivent être remplies par le demandeur de logement, qui sont les suivantes :

1. Le revenu mensuel ne doit pas dépasser 6 fois le salaire national minimum garanti.
2. Ne pas bénéficier d'un logement locatif propriété de l'Etat, sauf à le déposer sur une pré-demande d'accession à la propriété.
3. Ne bénéficiant d'aucune subvention de l'Etat pour obtenir un logement.
4. Ne pas posséder une maison avec une propriété désignée pour le logement.

Les subventions ne sont pas accordées si le prix du logement ou de la construction dépasse 4 fois la valeur de la subvention.

Le nombre total de logements sociaux participatifs dans la nouvelle ville de Massinissa est de 2026 logements jusqu'en 2020, dont 1676 logements ont été achevés et 350 logements sont en construction. C'est ce que l'on sait que le Logement Social Participatif (LSP) a désormais changé de nom pour devenir Logement Promotionnel Aidé (LPA). Et c'est la totalité de ce qui a été réalisé dans la nouvelle ville de Massinissa à travers cette formule d'habitat.

2.1.3. Programme de Logement Location-vente

Conformément au décret exécutif n° 105-01 d'avril 2001 précisant les conditions et modalités d'achat dans le cadre de la vente d'un logement achevé sur fonds publics en le louant. L'opération de location-vente est considérée comme un moyen d'obtenir une maison avec choix préalable d'en être propriétaire à l'expiration de la durée du bail précisée dans le

contrat. Et comme les autres formules, il y a plusieurs conditions à remplir pour bénéficier d'un logement selon cette formule, et ce sont trois conditions[30] :

- Ne pas bénéficier d'une résidence dans le parc immobilier ou d'aides financières pour le candidat.
- Ne pas posséder de maison.
- Ne pas obtenir de logement dans le cadre d'une vente en location.

Cette formule comprend un logement de 3 pièces (70 mètres carrés) et un logement de 4 pièces (85 mètres carrés). L'État soutient à 70% le projet de logements location-vente et accorde une subvention financière de 70 millions de centimes à chaque bénéficiaire.

Ce seuil a été revu en 2013 par le ministre de l'habitat. Ainsi, pour être éligible au logement AADL, il faut justifier d'un revenu mensuel du couple compris entre 24.000 dinars et 6 fois le SNMG soit 108.000 dinars.

Un projet a été programmé dans la nouvelle ville de Massinissa pour construire des appartements sous forme de location-vente. Il était supervisé par la CNEP. Le nombre de logements a été estimé à 981 logements. Mais à ce jour, le projet est toujours en cours de mise en œuvre en raison de nombreuses irrégularités techniques et administratives qui se sont produites .Cette formule incluait également les logements d'AADL. On peut dire que ce programme n'a pas réussi dans la nouvelle ville de Massinissa.

2.1.4. Programme de logement promotionnel public (LPP)

L'Etat a ajouté cette formule aux autres formules et elle s'est orientée vers la catégorie des hauts revenus par rapport aux autres groupes - dont les revenus oscillent entre 10800 et 21600 dinars. C'est-à-dire qu'il s'adresse au groupe dont le revenu total des deux conjoints dépasse 6 fois le salaire minimum national garanti.

Dans la nouvelle ville de Massinissa, 620 logements ont été construits selon ce programme et ont été entièrement achevés fin 2019. Malgré la longue période de réalisation et les retards importants dans la livraison des projets.

[30] وكالة عدل سكنات عدل كل المعلومات لدفع الملف و استفادة من سكن بصيغة البيع بالايجار AADL (lkeria.com) 13 :58 16/10/2022

Malgré la grande surface occupée par les logements collectifs dans la nouvelle ville de Massinissa, certaines formules de logements individuels ont été programmées pour prendre également une part importante de la surface totale de la nouvelle ville. Ces formules sont selon l'ordre chronologique, dont la première comprend le programme de lotissement, puis les logements évolutifs et les logements coopératifs, les chalets qui ont été distribués aux deux sièges de l'armée.

Les lotissements sont représentés dans cinq grands quartiers : El-Riyad, El-Mouna, El-Manar, El-Hayat et l'ancienne Massinissa. Le nombre de logements évolutifs a été estimé à 251 logements et 551 logements soutenus par les intérêts techniques d'El Khroub.

2.1.5. Habitat individuel: Habitat évolutif

La majorité du logement évolutif se trouve du côté ouest de la RN n° 03 dans la nouvelle ville de Massinissa, notamment les quartiers (114 logements et Sidi Amor). Les propriétaires de ce type de logement ont effectué des changements radicaux au niveau de leur construction.

Photo n° 2. Formule d'habitat individuel évolutif



Source : Rapport POS03 BEM

2.2. Les acteurs principaux dans le secteur de l'habitat

L'office de Promotion et de Gestion Immobilière (OPGI), est l'un des acteurs publics les plus importants dans la production de logements sociaux dans la nouvelle ville de Massinissa. Les décrets ont été exécutés depuis qu'il s'appelait l'Office National du Logement avec Location, jusqu'à ce qu'il devienne l'Office National de Promotion et de Gestion Immobilière dans tous ses rôles et modalités de travail en 1993 selon le Décret 08-93. Selon OPGI Constantine, 5215 maisons ont été construites dans la nouvelle ville de Massinissa. Il n'a pas réussi à mener certains projets comme le projet "700 logements" ; qui a été confié à une société étrangère (acteurs étrangers). A partir des années 2000, la CSCEC[31] a remporté presque tous les gros contrats de réalisation de logements implantés à travers le territoire national. Signalons, dans ce contexte, l'attribution à ce groupe, d'un projet de construction de 700 logements par l'Office de Promotion et de Gestion Immobilière de la wilaya de Constantine, en 2007, au niveau de la nouvelle ville de Massinissa, ce contrat est estimé à plus de 11 millions d'euros.[32]

Les opérations de construction comprenaient également les programmes de résorption de l'habitat précaire qui étaient confiés à l'agence de Promotion et de Gestion Immobilière. Les formules qui variaient du logement social à la forme de logement en location-vente, étaient encadrées dans la nouvelle ville de Massinissa par la CNEP et l'Agence d'Amélioration et de Développement du Logement « AADL ».

Quant aux acteurs privés, ils ont eu un rôle clé dans le processus de production de logements, notamment les promoteurs immobiliers et les entrepreneurs, qui ont appliqué et assuré la mise en œuvre des programmes de formules du logement participatif et promotionnel. Le processus d'organisation de la zone périurbaine d'El Khroub a coïncidé avec la division du sol de la nouvelle ville de Massinissa en plans d'occupation des sols. L'État a confié l'élaboration du plan au bureau d'études (BEM) situé dans la wilaya de Mila, et le plan d'occupation des sols n°01 a également été révisé par le même bureau d'études.

[31] China State Construction Engineering Corporation
[32] Djazairess : Le Chinois CSCEC remporte le contrat de 19 milliards de DA 17/10/2022, 13 :07

2.3. Les équipements existants dans la nouvelle ville de Massinissa

La nouvelle ville a été divisée en trois quartiers, et chaque quartier résidentiel qui sera réalisé a été programmé avec un ensemble d'équipements à rattacher. Selon le rapport technique préparé par la Direction de l'Habitat et de la Construction en 2009, tous les types d'équipements ont été répartis sur le sol de la nouvelle ville de Massinissa (éducatifs, administratifs, de sécurité, religieux, récréatifs, commerciaux, de service et de santé). Nous avons analysé le rapport mettant en évidence les types d'équipements programmés entre l'an 2000 et l'an 2009, et les tableaux ci-dessous montrent le nombre d'équipements réalisés, ceux en cours de réalisation, ainsi que ceux affectés conformément à la législation urbaine en matière de programmation, et ce, dans les trois quartiers.

Tous les équipements ont été réalisés de l'an 2000 à 2009 dans la nouvelle ville de Massinissa dans les trois quartiers, nous le résumerons en détail dans ce qui suit:

2.3.1. Les équipements réalisés dans le premier quartier

On note que les équipements réalisés dans le premier quartier sont : PTT, groupement scolaire 1, CEM 1, Locaux 120, groupement scolaire 2, Sûreté urbaine, Maison de jeune 2, CEM 3, Bloc administratif, Gendarmerie, Groupement scolaire 3, Lycée 2, Centre commercial OPGI, Hôtel, Groupement scolaire 2. Tout cela est bien détaillé dans le tableau suivant :

Tableau 13. Programme équipements –premier quartier-

N°	Désignation	Surface (m²)	Réalisé	En cours	Projeté	Affecté
01	Centre de loisir	1386,81			X	
02	CFPA	14000,00		X		
03	PTT	3227,00	X			
04	Maison de jeune 1	2340,00			X	
05	Mosquée 1	5000,00				X
06	CJF	1090,86			X	
07	Groupement scolaire 1	3440,00	X			
08	CEM 1	5500,00	X			
09	Lycée 1	11475,12				X
10	CEM 2	5332,30				X
11	Locaux 120	3240,00	X			
12	Groupement scolaire 2	3500,00	X			

13	Sûreté urbaine	1743,00	X			
14	Maison de jeune 2	2000,00	X			
15	CEM 3	5713,80	X			
16	Salle de soin	1893,00			X	
17	Bloc administratif	2263,00	X			
18	Gendarmerie	1870,00	X			
19	Centre commercial OPGI	540,00	X			
20	Lycée 2	10000,00	X			
21	Centre commercial privé	2035,00			X	
22	Groupement scolaire 3	3060,00	X			
23	Polyclinique	5424,39				X
24	Terrain de sport	3060,00			X	
25	Centre commercial	2035,00		X		
26	Mosquée 2	2419,74		X		
27	Maison de jeune 3	1233,70			X	
28	Centre de soin	1023,30			X	
29	Hôtel	1709,45	X			
30	Groupement scolaire 1	6666,00				X
31	Mosquée 01	3000,00				X
32	Mosquée 02	2326,00			X	
33	Mosquée 03	600,00				X
34	Groupement scolaire 2	3830,00	X			
35	Bloc administratif	3777,00			X	
36	Maison de culture	2671,00			X	
37	AEF 1	/			X	
38	Sûreté urbaine	2615,00			X	
39	Réserve équipement	1,07 Ha			X	
40	AEF 2	3747,00			X	
41	Réserve équipement	3806,69			X	
42	AEF 3	/			X	
43	AEF 4	/			X	
44	Terrain de sport	/			X	
45	AEF 5	/			X	
46	Parc de loisirs	/			X	
47	Mosquée	/			X	
48	Station service	/			X	

Source : DUC Constantine

Le tableau ci-dessus montre que la proportion d'équipements réalisés est de 33%. On note que les autorités ont négligé totalement la réalisation des équipements de la santé : polyclinique, hôpital, etc. Tout ce là, nous nous a mené à poser des questions par voie du questionnaire aux relogés et transférés de la ville de Constantine vers la nouvelle ville de Massinissa concernant le processus de leurs transfert et de relogement et de leurs vécus les premières années dans leurs nouveaux quartiers.

2.3.2. Les équipements réalisés dans le deuxième quartier

On note que les équipements réalisés dans le deuxième quartier sont : le groupement scolaire, CEM. Tout cela est bien détaillé dans le tableau suivant :

Tableau 14. Programme équipements –deuxième quartier-

N°	Désignation	Surface (m²)	Réalisé	En cours	Projeté	Affecté
01	DAS	20000,00				X
02	Mosquée	7600,41				X
03	Groupement scolaire	3644,00	X			
04	CEM	6992,00	X			
05	Mosquée	1790, 00				X
06	DDA	2564,81			X	
07	CPP	2205,67			X	
08	Polyclinique	1611,17			X	
09	H, P 01	1088,11			X	
10	Centre commercial	1681,17			X	
11	Maison de jeune 01	1698,11			X	
12	Centre culturel	4047,28			X	
13	Mosquée 01	3928,14			X	
14	Terrain de sport 04	3575,68			X	
15	Terrain de sport 05	1543,90			X	
16	Ecole fondamentale 02	3768,38			X	
17	Centre de santé 01	2499,63			X	
18	Ecole fondamentale 03	4960,96			X	
19	Terrain de sport 03	4605,31			X	
20	Cinéma	1899,04			X	
21	Ecole fondamentale 04	4638,71			X	
22	Hôtel des postes 02	788,70			X	
23	Centre de santé 02	1420,09			X	
24	Jardin d'enfants 02	2291,65			X	

25	C.P.P	1586,57	X
26	Hôtel des postes 03	2163,63	X
27	Groupement scolaire 04	4104,93	X
28	Maison de jeune 03	1025,65	X
29	M.A.T	2033,09	X
30	Terrain de sport 07	4539,73	X
31	Terrain de sport 06	3343,41	X
32	Ecole fondamentale 05	3497,56	X
33	Technicum	11180,48	X
34	Hôpital	19287,18	X
35	Lycée	18747,95	X
36	Terrain de sport	7838,87	X
37	Salle OMNI .S et piscine	14858,36	X
38	Groupement scolaire 02	2093,62	X
39	Terrain de sport 02	1299,60	X
40	Jardin d'enfants	1580,17	X
41	Groupement scolaire	3494,74	X
42	Ecole fondamentale 01	4303,39	X

Source : DUC Constantine

On note que la proportion de réalisation des équipements programmés est très réduite (4%). Le tableau ci-dessus fait état ainsi de la réalisation de juste deux équipements dans le deuxième quartier de 42 équipements programmés au cours de ces années et même quelques équipements affectés. Les habitants transférés dans ce quartier ont ainsi subit un manque d'équipements nécessaires à une vie paisible. Ils ont été contraints de se déplacer ailleurs pour acheter des produits alimentaires ou des médicaments, etc.

2.3.3. Les équipements réalisés dans le troisième quartier

Ils n'ont réalisé aucun équipement dans ce quartier dans cette période. Tout cela est bien détaillé dans le tableau suivant :

Tableau 15. Programme équipements – troisième quartier-

N°	Désignation	Surface (m²)	Réalisé	En cours	Projeté	Affecté
01	Groupement scolaire 08	5051,63			X	
02	Ecole fondamentale 06	4779,49			X	

03	Maison de jeune 04	2191,43	X
04	Mosquée 02	5118,94	X
05	Groupement scolaire 05	5070,64	X
06	Groupement scolaire 06	4908,57	X
07	Ecole fondamentale 07	4348,73	X
08	Ant. Administrative	5658,63	X
09	HT. CT	2413,50	X
10	Sûreté urbaine	2237,95	X
11	Protection civile	2970,71	X
12	Centre de santé 03	1820,50	X
13	Groupement scolaire 07	7204,98	X
14	Terrain de sport 08	4598,31	X

Source : DUC Constantine

Le tableau ci-dessus montre qu'aucun équipement n'est réalisé par les acteurs publics tout au long de la durée estimée. Ils sont tous projetés. Cela nous mène à poser la question : pourquoi font-ils ce retard ? Et quelles sont les raisons de ce retard ?

Un quartier laissé sans équipements ou aménagement a complètement formé un espace inhabitable. On peut dire que l'habitat n'est pas seulement l'ensemble des pièces, mais aussi un espace d'échange qui a une dynamique entres les habitants dans l'espace extérieur.

2.3.4. Comparaison entre les trois quartiers à propos d'équipements

Il apparaît que les trois quartiers ont été planifiés principalement à vocation résidentiels. Une insuffisance en équipements de base semble caractériser l'ensemble des quartiers, avec une accentuation plus marquée dans le troisième quartier. On note que la programmation des équipements dans les quartiers de la nouvelle ville de Massinissa a été faite pour créer un espace de vie qui contient tous les types des équipements soit de : l'éducation, sport, religion, santé, sécurité, loisirs, services et activités. Cela est programmé pour fournir tout les commodités aux habitants. On note que les acteurs publics n'ont pas réussi à atteindre cet objectif. Aussi, ils ont crée un espace brute, des bâtiments dans des points diverses. La grille d'équipement contient des lois et règles à respecter. Le quartier qui contient des habitats collectifs est accompagné par une gamme d'équipements nécessaire. Cette dernière est proposée et créée selon les caractéristiques socio-économiques des habitants. Un espace qui reçoit des habitants, doit avoir le minimum d'équipement pour une vie seine pour toutes les tranches d'âges : enfant, jeune, vieil.lle et le genre : homme et femme. On peut dire que la

crise d'habitat à Constantine était géante au point que les autorités publiques n'ont pas pu maitriser l'état d'avancement des projets de réalisation des équipements surtout dans cette période ou la ville de Constantine était saturée à propos de manque d'une assiette foncière pour couvrir le déficit d'habitats. Ils ont crée la nouvelle ville de Massinissa pour couvrir ce déficit. Ils ont transféré et relogé un nombre très notable des ménages vers la nouvelle ville de Massinissa. A notre sens, la politique de l'habitat n'a pas pris en considération tous les facteurs nécessaires avant de transférer ou ménages relogés. Cette politique était juste intéressée par le secteur de l'habitat et cherche comment fournir un grand nombre d'habitat. Cela a crée un environnement qui ne contient pas les conditions de vie nécessaires (bien-être des citoyens).

2.4. Les premiers programmes de logement réalisés jusqu'au 2009

Le tableau en dessous montre le nombre de logements réalisés dans chaque programme d'habitat. L'OPGI comme acteur public a pris le grand nombre des projets de logement social financé par l'Etat. Depuis l'année 2000 jusqu'à l'année 2009, il réalisait 3310 logements de 5215 logements programmés, 1100 logements sont affectés et 895 logements sont en cours de réalisation. Les autres programmes d'habitat programmé (LSP, Location de vente (CNEP) ont réalisé par des promoteurs (voir le tableau en dessous) sous le contrôle et la gestion des bureaux d'études privés. Le nombre total des logements réalisés dans les deux programmes est de 615 logements et le reste est en cours de réalisation. On note un retard remarquable pour les projets de logements sous la formule –location de vente- par la CNEP. Selon les données du tableau n° (10) le nombre total de logements réalisés dans cette période est 3925 logements.

Tableau 16. Programme de logements : récapitulatif

Type du programme	Logements programmés	Logements réalisés	Affectés	En cours	réalisés
LSL (OPGI)	5215	5215	1010	895	**3310**
LSP	1740	1826	50	1161	**615**
Location vente (CNEP)	1100	1100	-	1100	**-**
DIVERS	15	15	15	-	**-**
TOTAL	**8070**	**8156**	**1075**	**3156**	**3925**

Source : DUC Constantine

Le tableau ci-dessus montre les détails de chaque programme de logement, selon la nature de projet soit social, LSP ou location de vente.

Tableau 17. Programme de logements dans la nouvelle ville de Massinissa

Programme		Promoteur	Nbre de lgts programmés	Nbre de lgts approuvés	Affectés	En cours	Réalisés	Nature du projet
O,P,G.I	Prog. Urgent	/	3000	-	-	-	X	SOCIAL
	PEN 2000	/	300	-	-	-	X	
	PEN 2002	/	250	-	-	-	X	
	programme complémentaire	/	900	-	-	X	-	
	PEN 2003	/	100	-	-	-	X	
	Quinquennal 2004-009	/	665	-	-	-	X	
	TOTAL		5215	-		-	-	
PROMOTEURS PRIVES	QUINQUENNAL	AFFAC SOUISSI	50	50	X			L S P
		KHELFALLAH	120	120			X	
		HADID KAMEL	50	50		X		
		LEDJISSI	50	50		X		
		HAMMOUDI	50	50		X		
		MESBAH	50	50		X		
		CEATUS	50	50			X	
PROMOTEURS PRIVES	COMPLEMENTAIRE	HADID	120	120			X	L S P
		KHOURI	50	58		X		
		BOULECHFAR	100	114		X		
		KAOULA	50	88		X		
		ZERMANE	50	55		X		
		BOUKERZAZA	50	70		X		
		BOULBERDAA	100	116		X		
		BOULBERDAA	45	-			X	
		SAHNOUNE	45	-			X	
		GIP EST	200	185			X	
	Terrains	PROMO BAT	60	60		X		

	privés	OMNI BAT	450	450		X		
CNEP		CNEP IMMO	1100	-		X		Location de vente
DIVERS (VICTIMES DE TERORISME)		-	15	-	X			

Source : DUC Constantine

Le projet de logement social dans la nouvelle ville Massinissa contient 6 programmes (Programme Urgent, PEN 2000, PEN 2002, programme complémentaire, PEN 2003, Quinquennal 2004-2009). On peut dire aussi que dans cette période de presque 10 ans, il y en a 17 promoteurs ont été responsables de la réalisation des projets LSP. Le nombre de logements à réaliser varie de 45 logements (promoteur Sahnoune et promoteur Boulberdaa) à 450 logements (OMNI BAT).

2.5. La situation de logements de la nouvelle ville de Massinissa depuis sa création

Parmi les nombreux obstacles auxquels est confrontée la stratégie du secteur du logement à Constantine, est le manque de terrains pour construire des nouveaux logements. Dans le but de créer une nouvelle zone de production de logements à Constantine et El Khroub a comme corollaire le mitage de l'espace agricole; le tableau ci-dessous présente le nombre total de logements achevés et en cours de réalisation, ainsi que les différents programmes de logement en date de janvier 2022. Le nombre total de logements achevés à Massinissa s'élève à 19 692 logements.

Tableau n° 18. Situation de logements de la nouvelle ville Massinissa depuis sa création

SITE	Programme		NBRE DE LOGTS	ETAT PHYSIQUE	
				Achevés	En cours
Nouvelle Ville **MASSINISSA**	LSP	PEC	45	45	0
		QUINQUENNAL 2005-2009	1 180	980	200
		*COMP 5500	651	651	0
	LPA	LPA 2018	150	0	150
	S/TOTAL LSP		**2 026**	**1 676**	**350**
	AADL		981	0	981
	LPP		620	620	0
	S/TOTAL AADL+LPP		**1 601**	**620**	**981**
	LPL		**16 065**	**14 457**	**1608**
TOTAL MASSINISSA			**19 692**	**16 753**	**2 939**

Source : Réalisé par l'auteur à partir les données d la Direction du logement de la wilaya de Constantine : janvier 2022

*Comp 5500 = Complémentaire logements

En conséquence, les projets de relogement et de transfert de population des quartiers précaires de la ville de Constantine ont été réalisés selon le programme du (RHP). Un recensement a été effectué par la Société d'Architecture et d'Urbanisme (SAU). Dans le cadre du Programme de Résorption de l'Habitat Précaire (RHP), le Wali de Constantine a supervisé lui-même la mise en œuvre du projet dès son démarrage et le suivi du dossier de l'habitat et du relogement. Un appel d'offres a été ouvert pour le projet de réalisation d'un recensement global des quartiers chaotiques et de l'habitat précaire en général fin 2010. Par la suite, le bureau d'études dénommé Société d'Architecture et d'Urbanisme Urbanisme de Constantine (SAU) était chargée de réaliser le recensement en 2011.

2.6. Les 3 principaux recensements faits à Constantine

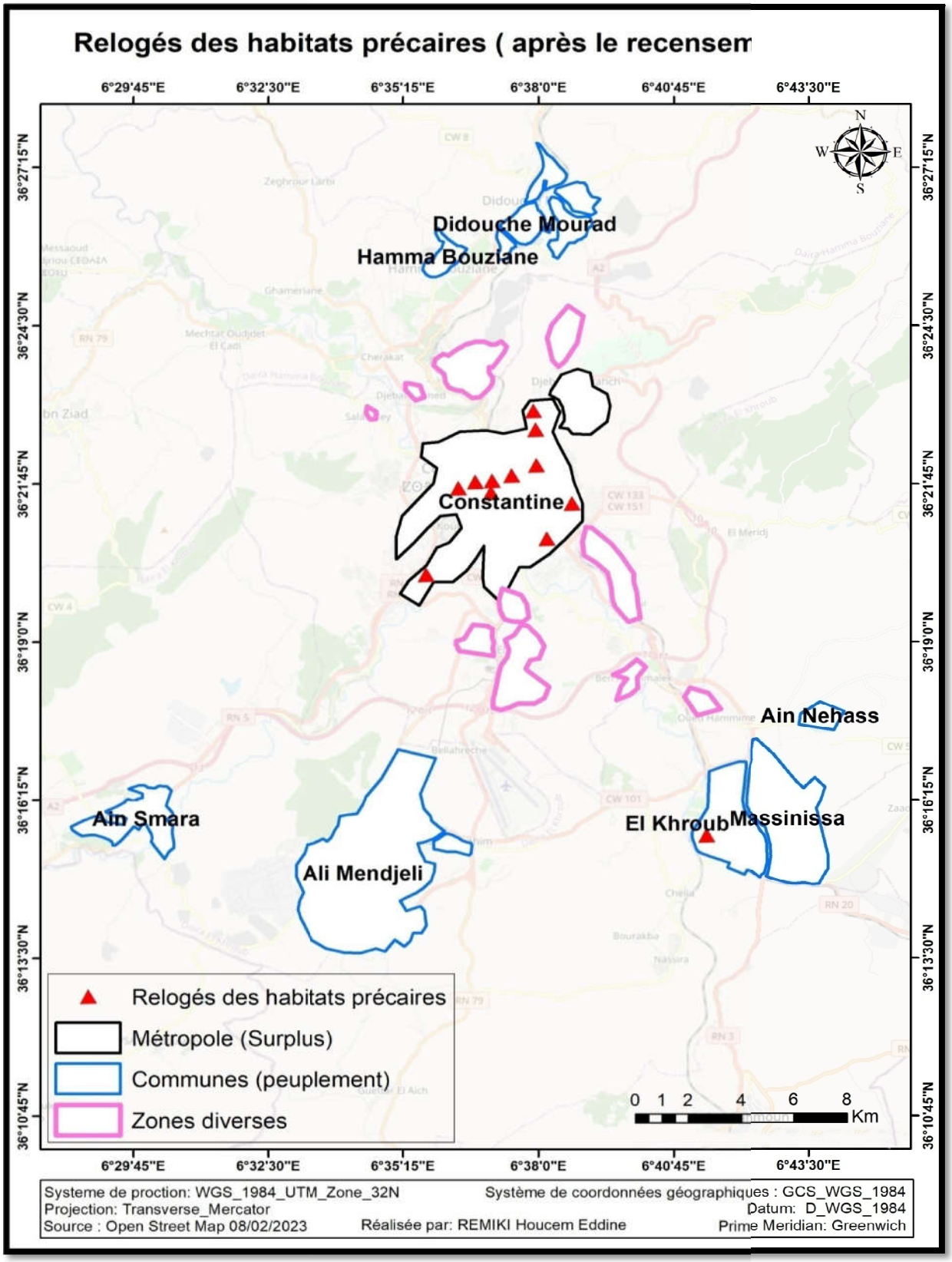
Nous montrerons les 3 principaux recensements faits à Constantine.

2.6.1. Le premier recensement en 2001

Selon Marc Cote[33] 72000 personnes relogées après ce recensement. Juste après la création de la nouvelle ville de Massinissa. Les familles relogées du quartier de Faubourg à Constantine ont été relogées dans les zones C et A dans la nouvelle ville de Massinissa.

[33] Marc Cote, Constantine cité antique et ville nouvelle, Média-Plus, 2006, page 87

Carte n°13. Relogés des habitats précaires (après le recensement 2001)



Source : Réalisée par l'auteur à partir les données du service technique APC Constantine

Il y a aussi des ménages des bidonvilles de Constantine (New York, Mansoura, el Kantra, etc.). Ajoutant de cela, les familles sinistrées de la vieille ville et les quartiers qui ont eu des risques de glissement. Il y en a des familles qui ont été relogées dans la nouvelle d'Ali Mendjeli.

2.6.2. Le deuxième recensement en 2007

On peut dire que ce deuxième recensement était complément au premier recensement. Le travail fait déjà par les autorités publiques en 2001 était la clé de voute pour savoir la réalité du parc résidentiel à Constantine. Le tableau ci-dessous montre les statistiques obtenues.

Tableau n°19. Recensement des habitats précaires de la commune de Constantine année 2007

Nombre de sites	Nom du site	Nombre de baraques	Nombre de ménages	Nombre total d'habitants
1	Cité Auto Traction (03 groupements)	130	170	910
2	Cité Boudiaf (06groupements)	132	172	924
3	Cité des Arcades Romaines	31	34	217
4	Ferme Djirar	55	72	385
5	Terrain khetabi	37	44	259
6	Terrain Messali	41	49	287
7	5 éme km (3 groupements)	239	310	1673
8	Cité Essalem Boumerzoug	483	581	3381
9	Cité SMK rue Larbi Miloud	107	128	749
10	Cité Chaabani Daksi	112	145	784
11	Cité Freres Abbes (oued el had)	174	208	1218
12	Cité Djebala Frères Abbas	146	160	1022
13	A coté Boulangerie communal Frères Abbas	05	05	35
14	A coté Ferme Leffgoun	03	03	14
15	A coté de l'école Khoualdia	20	27	140
16	A coté de l'école Frons Fanon	07	07	41
17	Stade cité El Guemmas	160	192	1120
18	Terrain Benmahahmoud El Guemmas	290	320	2030
19	Cité Nasr El Gammas	46	58	322
20	Cité Djeballah ferme lefgoun	03	03	14
21	A coté des Batiments Collectifs el Guemmas	40	45	280
22	Cité Sissaoui	63	70	441
23	3 KM ferme Boukhrita	22	26	154
24	Sidi M'cid	67	73	469
25	Terrain Amirouche	162	181	1134
26	Nouvelle Poudrière	99	102	693
27	Pont Boubarbara	28	37	196
28	Terrain Ameziane cité Boudraa salah	46	59	322
29	Terrain Benchergui cité Boudraa salah	33	37	231
30	Cite El Menia pont Boubarbara	13	15	91
31	Entre El Menia et Benchergui	12	13	84
32	Cité El Malleh	02	02	11
33	Domaine Ameziane	10	11	70
34	Cité Boudraa Salah	02	02	07
35	Cité Echouhadas	04	04	19

36	Cité Benchergui	11	11	64
37	Cité Boudraa Salah	02	02	08
38	Salah Bey	03	03	16
39	Terrain Boukhalfa	15	19	79
40	Cité Djaballah Ziadia	132	145	927
41	Cité Fellahi ziadia	758	791	5306
42	Derrière école Bencheikh El Houcine Ziadia	167	188	1169
43	Cité Barda	192	201	1344
44	Fedj Errih	1164	1280	5820
45	Alexandra	100	112	610
46	Touiza Belle Vue	16	16	80
47	Zone Industrielle	48	53	288
48	Bidi Louiza	06	06	32
49	Zarzara	25	38	150
50	Terrain Boukefous	05	06	27
51	Zone Rhummel	17	19	85
52	Terrain El Mellah	03	04	18
	Total	5496	6266	35772

Source : le service technique de l'APC de Constantine

Le nombre de sites dans lesquels les habitats précaires et chaotiques ont été recensés a atteint 52 sites sur l'ensemble de la commune de Constantine. Les statistiques ont montré qu'il y a 6266 ménages dans 5496 baraques. Considérant que le logement est le droit de chaque citoyen qui doit être garanti par l'État. Par conséquent, tous les cas peuvent être considérés comme urgents et doivent être pourvus d'un logement, c'est pourquoi le processus de recensement s'est accompagné par des opérations de relogement.

2.6.3. Le troisième recensement en 2011

Fait par la société d'architecture et d'urbanisme de Constantine. Le tableau N°14 contient toutes les statistiques des habitats précaires et bidonvilles recensées. Beaucoup d'opérations de relogement ont été fait selon le programme de résorption d'habitats précaires (RHP). La nouvelle ville de Massinissa a reçu des ménages de la ville de Constantine (quartier de Boudhraà Salah, et quartier El Akwas, Foubour et vieille ville, etc.)

Tableau n°20. Recensement habitat précaire de la commune de Constantine année 2011

Site	Surface (m^2)	Baraques	Familles recensées
Cité El Berda	7891	24	37
Cité El Berda	9073	65	95
Cité El Berda	9205	34	39
Cité Fellahi 2	54000	168	253
Cité Fellahi 1	54000	231	250
En face Bt 2003 la boom	1716	35	77
Cité Sarkina	25243	185	280
Derrière Ecole Bencheikh Hocine	15480	141	190

Stade Cité Gammas	88770	288	334
Benmahmoud	18344	218	323
Cité Nassr	8402	68	81
Cité Sissaoui Ben Ali	39209	74	82
Chaabani	23091	203	269
Cité Djebbali Frères Abbes	17048	161	260
Cité Frères Abbes (djaballah2)	38667	153	184
Djaballah	23905	484	565
Arris Miloud	12593	79	125
Alexandra	11234	67	114
Fedj Arrih	410275	759	1389
Ferondo	115596	139	211
Sidi M'cid (Benchaib Hocine)	17607	89	130
Amirouche et Nouvelle Poudrière	48438	108	145
Pont Bouberbara (El masrouka)	11524	23	36
Pont Bouberbara (El menia)	1244	21	29
Menia ,t Bencherui et Cité El	2421	15	21
Salah Bey	3845	41	66
Zone Industrielle Belle vue	6241	28	33
chouhada	12506	20	27
Ameziane	4538	50	84
Benchergui	1765	35	43
Boukeffous	4537	11	13
Aifour Ain El Bey	9013	67	93
Zerzara	17685	35	47
Diedour (Hors Périmètre Urbain)	55801	17	26
5éme KM ONAMA ABC+D+ و	54412	266	329
Essalam (Boumerzoug)	62227	628	767
Ferme Gerard	31706	59	98
Arcades Romaines	7564	57	59
Autotraction	24751	157	217
Khattabi	4394	26	33
Massali	3352	49	62
Arcades Romaines Inférieures	11328	91	99
Touifez	1589	16	16
Bidi Louisa	1541	6	9
Zone Industrielle Belle vue	14624	52	79
A coté de l'école Khoualdia	4792	8	29
Terrain dif	666	10	20
Cité 4éme km	4220	32	44
Issaoui suite 7éme km hors périmètre	/	11	15
Rue A boulangerie coté APC	327	7	11
Daiaat el bayadh coté APC	625	4	14
Rue Arris Miloud ex CHARCOT	2035	11	10
Mesquine	9012	60	67
Madaoui Djoudjemaa (castor)	315	9	9
Amirouche suite	10984	54	132
(30') Benchergui SUITE	48792	139	227
Boudraà « Enasr »	2609	126	213
Haatabia derrière poste	889	7	8
Challet (Sanaoubar)	3376	23	26
Debono	3892	10	12
Maquisards	2000	31	38

Ferme Bentchicou	15000	17	29
Terrain Boukerrou	Eparpillés	33	33
Total	1508229	6135	8656
***DIV_SOCIAL (Batiment Boudraà Salah)**	/	/	719

Source : La Société d'architecture et d'Urbanisme (SAU) de Constantine

Les projets de relogement et de transfert de population des quartiers précaires de la ville de Constantine ont été faits selon le programme de (RHP)**.** Un recensement a été fait par la Société d'Architecture et d'Urbanisme (SAU)[34]. De nombreuses familles étaient dirigées vers la nouvelle ville de Massinissa -Pos 1- (la périphérie d'El Khroub). Cela a été par le biais de programmes de logement social, et le wali (le plus haut pouvoir) de Constantine les a supervisés sérieusement (Bergel & Benlakhlef, 2014).

[34] Comme le cas du quartier de ''Boudhraà Salah'' (plus de 700 familles en 2013)

Conclusion

La prolifération des habitats précaires et des bidonvilles en particulier dans la commune de Constantine est devenue un problème majeur. Les autorités publiques ont essayé d'absorber et trouver une solution radicale afin de développer et améliorer l'état actuel de l'espace urbain et périurbain. Cette situation les a orientés vers la commune voisine El Khroub, parce qu'elle dispose d'une assiette foncière suffisante, selon eux, pour accueillir ce grand nombre d'habitants. Une série de programmes de logement ont été approuvés et réalisés, chaque programme en fonction de la capacité financière des citoyens. On peut dire que ces étapes étaient nécessaires, mais elles n'ont pas été suffisantes pour combler tout le déficit dont souffre la commune de Constantine, ainsi que la commune d'El Khroub, qui a également une portion importante de demandes de logement, de sorte que la priorité était pour les habitants de Constantine selon les ménages relogés, en raison des projets urbains qui y existaient et parce que le grand nombre de logements précaires se trouvaient à Constantine.

Chapitre 5.

Le relogement en périphérie dans la nouvelle ville de Massinissa aux alentours de Constantine : processus et impact

CHAPITRE 5. LE RELOGEMENT EN PÉRIPHÉRIE DANS LA NOUVELLE VILLE DE MASSINISSA AUX ALENTEURS DE CONSTANTINE

Introduction

Ce chapitre offre un aperçu détaillé des résultats obtenus suite à notre enquête sur le relogement de l'habitat précaire vers des habitats collectifs en périphérie d'El khroub. L'enquête s'est appuyée sur l'utilisation de questionnaires et d'entretiens pour recueillir des données pertinentes. Les résultats obtenus ont été subdivisés en quatre sections distinctes afin de fournir une analyse approfondie de la situation.

La première section, "Profil socio-économique des chefs de ménages relogés", examine en détail les caractéristiques des ménages relogés. Cette analyse détaille des éléments tels que leur statut socio-économique et leurs conditions de vie précédentes. Ces données permettent de comprendre le niveau de vie et donc leurs besoins par rapport à leur disponibilité sur place par rapport à leurs conditions de vie antérieures.

La deuxième section, "Facteurs déterminants du choix de la périphérie" met en lumière les motivations qui ont poussé ces ménages à opter pour des zones périphériques. En explorant les raisons qui ont influencé leur décision, nous analysons les critères tels que les opportunités professionnelles, les services éducatifs et les considérations environnementales. Cette section permet de saisir les dynamiques sous-jacentes à ce choix.

La troisième section, "Dynamiques de relogement, mobilité urbaine et impacts sur la qualité de vie : une exploration multi-facette", se penche sur la collaboration entre les différentes parties prenantes impliquées dans ce processus de relogement. Cette analyse examine comment les gouvernants, les promoteurs immobiliers et d'autres acteurs ont travaillé ensemble pour faciliter cette transition. Les mécanismes de coordination et les défis relevés sont examinés de près.

La quatrième section, "Impacts socio-environnementaux du relogement", aborde les conséquences plus larges de ce changement résidentiel au plan social et environnemental, tout en mettant en évidence les défis spécifiques qui restent à relever dans ces nouvelles zone d'habitat. En combinant ces quatre sections, ce chapitre propose une analyse approfondie du processus de relogement de l'habitat précaire vers l'habitat collectif en périphérie. En offrant un aperçu complet des différentes dimensions de cette opération de relogement, ce chapitre vise à contribuer à la compréhension globale des dynamiques urbaines contemporaines.

Section 1. Profil socio-économique des chefs de ménages relogés enquêtés

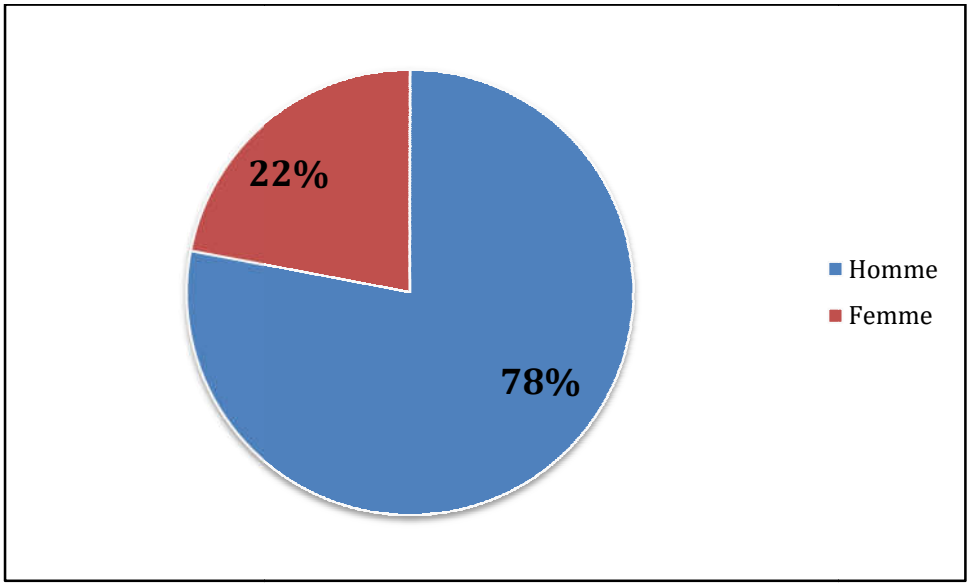
Section 1. Profil socio-économique des chefs de ménages relogés enquêtés

Cette section nous permettra de jeter une lumière éclairante sur le relogement et ses implications spécifiques pour les chefs de ménages relogés ; en analysant ces éléments clés (genre, l'âge, le niveau d'instruction, le lieu de travail et le secteur de travail). Notre objectif est de fournir une compréhension approfondie du processus complexe de relogement et d'identifier les facteurs qui influent sur les expériences individuelles au sein de ce contexte particulier.

1.1. Une prédominance de chef de ménages hommes

La figure ci-dessous permet de mettre en lumière la dimension de genre de la structure familiale dans le contexte étudié.

Figure 13. La répartition des chefs de ménages enquêtés selon le genre



Source : Enquête de terrain 2020

Selon les données recueillies, il a été constaté que les chefs de ménage masculins représentent une proportion notablement élevée, soit 78% du total des ménages relogés. En contraste, le pourcentage de chefs de ménage féminins s'élève à 22%, avec une prédominance notable des femmes veuves parmi eux, qui représentent la majeure partie de cette cohorte.

1.2. Une dépendance accrue d'autres zones dans le domaine de l'emploi

L'analyse des données collectées auprès des chefs de ménages concernant leur situation professionnelle lors de l'opération de relogement hors site d'habitats précaires vers la nouvelle ville de Massinissa a révélé une diversité de cas. Parmi les enquêtés, 19% ont déclaré travailler à domicile. Ce chiffre peut indiquer une augmentation des emplois à domicile comme tels que le commerce électronique ou le travail sur les réseaux sociaux (marketing des pages, création de contenu, etc.), une pratique qui correspond par la disponibilité de logements adéquats ou de nouvelles opportunités professionnelles dans la nouvelle ville. Tandis que 12% exercent leur activité dans le même quartier de résidence. Cela est interprété comme une intégration réussie des résidents dans leur environnement de relogement, où ils ont pu trouver des emplois à proximité de leur domicile. De plus, 16% des répondants ont mentionné travailler ailleurs, mais toujours dans la même commune de résidence. Cependant, Une proportion notable (28%) travaille désormais dans une commune autre que celle de leur résidence actuelle. Ce changement peut avoir des répercussions sur la mobilité quotidienne et les déplacements professionnels des résidents.

Il est essentiel de souligner que 13% des participants ont déclaré exercer un travail ambulant. Cette situation est liée aux caractéristiques spécifiques de certains emplois qui exigent une mobilité fréquente. En outre, 12% des répondants ont signalé des situations professionnelles spécifiques.

Le nouveau quartier de relogement, situé dans la nouvelle ville de Massinissa en périphérie de la comme d'El Khroub, fait face à des défis importants en termes d'infrastructures et d'équipements. Le manque de transports en commun et d'installations essentielles peut influencer la mobilité et l'accessibilité pour les résidents, ce qui rendra probablement nécessaire des efforts d'aménagement et de développement pour améliorer leur qualité de vie.

L'opération de relogement a eu des effets significatifs sur la vie professionnelle des chefs de ménage. Elle a entraîné des changements dans les lieux de travail, avec une proportion notable travaillant dans une commune différente de celle de leur résidence précédente. Le travail à domicile et l'emploi local ont également été observés, tandis que le manque d'équipements et de transports dans la nouvelle ville pose des défis pour les résidents. La diversité des activités professionnelles exercées souligne l'importance d'adapter les solutions d'intégration à la diversité des besoins des résidents relogés.

Tableau n°21. Lieu de travail des chefs de ménages

Lieu de travail	Nombre	%
Autre communes	78	28
A domicile	53	19
A El Khroub	45	16
Un travail ambulant	37	13
Dans le même quartier de résidence	34	12
Situations professionnelles spécifiques	33	12
Total	**280**	**100**

Source : Enquête de terrain 2020

1.3. Niveau d'instruction

L'étude des données collectées sur le niveau d'instruction des chefs de ménages relogés met en évidence des informations importantes concernant le profil éducatif de cette population spécifique. Les résultats révèlent une diversité dans les niveaux d'instruction parmi les chefs de ménages, avec des implications potentielles sur leur capacité à s'adapter aux changements résultant du processus de relogement.

Selon les données montrées dans le graphe ci-dessous, le niveau d'instruction le plus répandu parmi les chefs de ménages relogés est celui ayant terminé le lycée, avec 23% de la population. Cela peut indiquer une tendance positive dans l'accès à l'éducation dans cette communauté relogée, car l'obtention du diplôme d'études secondaires peut offrir de meilleures opportunités d'emploi et de développement personnel.

Environ 22% des chefs de ménages relogés ont terminé l'école moyenne, et 16% ont fini l'école supérieure ou l'université. Cela est interprété comme une indication positive de la valorisation de l'éducation dans cette population. Les personnes ayant un niveau d'instruction plus élevé sont mieux équipées pour relever les défis du relogement en utilisant leurs compétences et connaissances pour s'adapter aux nouvelles circonstances.

En revanche, environ 39% des chefs de ménages relogés n'ont atteint que des niveaux d'instruction de base. Parmi eux, 21% savent seulement lire et écrire, et 18% ont terminé l'école primaire. Ce groupe est plus vulnérable lors du processus de relogement, car ils ont rencontré des difficultés pour naviguer dans un nouvel environnement ou pour s'engager dans des activités qui requièrent des compétences éducatives plus avancées.

Tableau n°22. Niveau d'instruction des chefs de ménages relogés.es

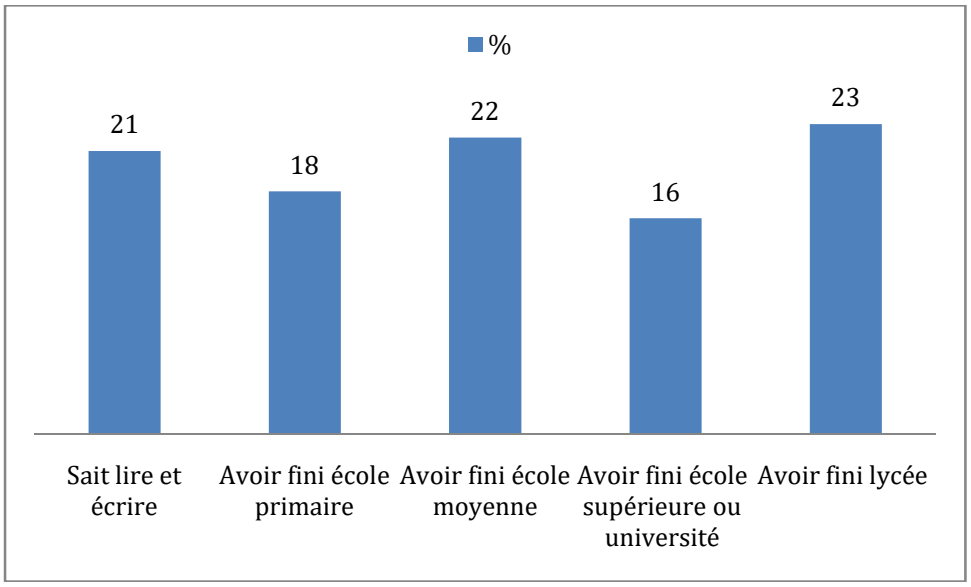
Niveau	Nombre	%
Sait lire et écrire	59	21
Avoir fini école primaire	50	18
Avoir fini école moyenne	61	22
Avoir fini Lycée	65	23
Avoir fini école supérieur ou université	45	16
Total	280	100

Source : Enquête de terrain 2020

Ces résultats soulèvent des questions importantes sur la meilleure façon d'adapter les politiques de relogement pour répondre aux besoins spécifiques des différentes catégories de chefs de ménages. Des programmes de formation et de développement professionnel pourraient être mis en place pour renforcer les compétences et les opportunités d'emploi des chefs de ménages ayant des niveaux d'instruction de base.

Il est également essentiel de prendre en compte les besoins éducatifs des enfants relogés, car cela influence leur réussite scolaire et leur bien-être à long terme. Des initiatives d'éducation et de soutien scolaire doit être envisagées pour assurer une transition en fluide vers de nouveaux établissements scolaires pour ces enfants.

Graphe 10. Le niveau d'instruction des chefs de ménages enquêtés



Source : Enquête de terrain 2020

En effet, l'analyse des données relative à l'instruction des chefs de ménages relogés met en évidence une diversité de niveau éducative au sein de cette population. Ces informations aident à élaborer des politiques de relogement plus ciblées et inclusives, visant à soutenir efficacement les chefs de ménages et leurs familles dans leur adaptation à leur nouvel environnement. En accordant une attention particulière aux besoins éducatifs et professionnels des chefs de ménages, les initiatives de relogement sont contribuées à promouvoir le bien-être et l'autonomie des ménages relogés dans les quartiers concernés.

1.4.Cadre de vie

L’étude du cadre de vie des relogés nous montre plusieurs aspects susceptibles d’affecter tous les groupes d’âge de cette population. Le relogement entraîne des changements significatifs dans l’environnement physique, social et économique des individus concernés, avec des effets positifs mais aussi des conséquences négatives sur différentes tranches d’âge. Selon l’entretien avec les chefs de ménages, en ce qui concerne les enfants et les adolescents, le relogement a eu des effets déstabilisants. Ils devaient s’adapter à un nouvel environnement une nouvelle école et de nouveaux amis. Leur bien-être émotionnel affecté par la perte de repères familiaux et sociaux, et ils ont eu des difficultés d’adaptation dans leur nouvelle école, entraînant parfois des problèmes académiques et sociaux.

Quand aux adultes en âge actif, ils sont confrontés à des changements professionnels importants, en cherchant de nouveaux emplois ou en étant contraints de se déplacer loin de leur lieu de travail habituel. Cette situation engendrait du stress financier et émotionnel, en plus des défis liés à l’adaptation à un nouvel environnement. Les personnes âgées relogées ont également confrontées à des difficultés particulières avec des impacts sur leur accès aux services de santé, aux transports et aux activités sociales. L’éloignement des lieux familiers et des amis a contribué à leur isolement social, rendant leur adaptation à un nouvel environnement encore plus difficile.

Les familles relogées se sont retrouvées dans des quartiers moins bien desservis en termes d’équipements essentiels tels que les écoles, les centres de santé et les espaces verts. Ces facteurs ont conduit à une dégradation du cadre de vie pour les familles relogées, ayant des conséquences sur leur bien-être général.

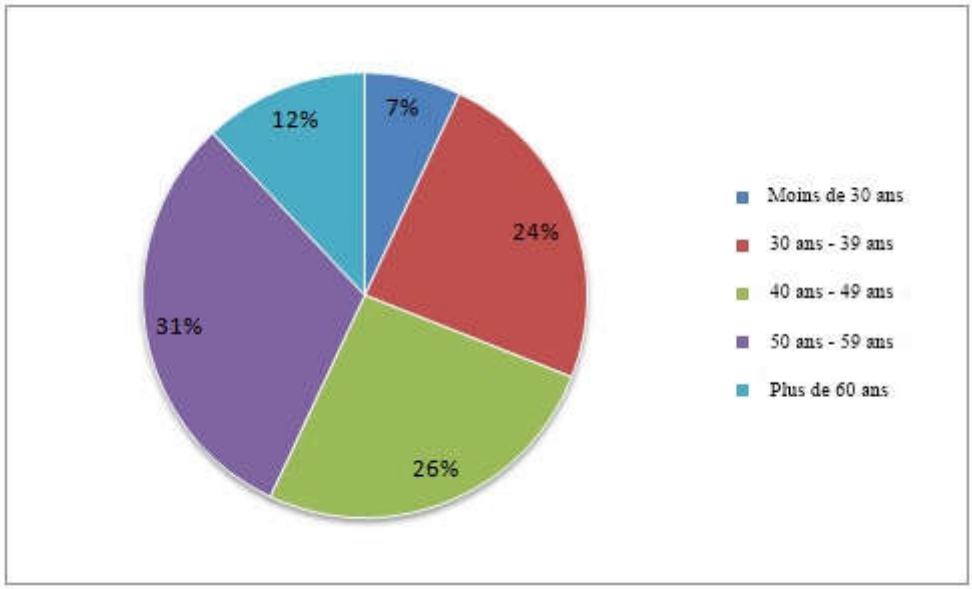
De plus, le relogement en dispersant les résidents dans différents quartiers a perturbé la cohésion des communautés, impactant négativement le tissu social et la coexistence, et entraînant une perte de solidarité sociale au sein de cette communauté, impactant ainsi le tissu social et convivialité. En effet, en nous basant sur l'enquête, le relogement est associé à des effets négatifs tels que le stress psychologique, l'anxiété, la perte de liens sociaux, l'augmentation des coûts de transport, et une diminution de la qualité de vie. Ces effets ont touché tous les groupes d'âges avec une sensibilité particulière chez les enfants, les personnes âgées et les personnes en situation de vulnérabilité. Il est essentiel de prendre en compte ces aspects lors de la planification et la mise en œuvre de politiques de relogements, afin de minimiser les impacts négatifs sur les populations concernées. Des mesures d'accompagnement appropriées, comme des services de soutien psychosocial, d'aide à l'emploi, et des programmes de réinsertion sociale, peuvent être mises en place pour atténuer les effets négatifs du relogement et favoriser une transition plus harmonieuse vers les nouveaux quartiers. Ces mesures contribueront à améliorer le cadre de vie des relogés.

Tous les quartiers chaotiques à Constantine qui contiennent des habitats précaires ont été dénombrés, comme le quartier de la Casbah, le quartier Boudhraà Salah, le quartier Souika, la vieille ville, etc. (Le rapport final de la Société d'Architecture et d'Urbanisme, 2011), qui comprend le recensement exhaustif des quartiers précaires, qui a été estimé à 6135 bidonvilles et 719 logements précaires. La superficie totale occupée par ces éléments a été estimée à presque 150 hectares occupées par 9375 familles dont bon nombre ont été relogées dans la nouvelle ville de Massinissa, dont 719 familles du quartier précaire de "Boudhraa Salah" relogées en 2013 dans la nouvelle ville de Massinissa au ‘‘POS n°: 1’’ dans la périphérie d'El Khroub et de Constantine) et c'est notre cas d'étude. Cette opération se faisait à travers des programmes de relogement, supervisée par le Wali. (Bergel & Benlakhlef, 2014)

1.5. Age des chefs de ménages relogés enquêtés

L'âge émerge comme un facteur de première importance dans l'analyse du processus complexe du relogement. Il confère une dimension temporelle significative, éclairant les besoins, les défis et les opportunités spécifiques à chaque étape de la vie. En considérant l'âge, nous prenons en compte des éléments essentiels tels que les besoins en espace, les priorités sociales, professionnelles et familiales, ainsi que les interactions avec le nouvel environnement. Les attentes et les exigences divergent entre les générations, influençant le choix du logement, les ressources financières et la capacité d'adaptation. L'âge agit comme une lentille à travers laquelle se révèlent les multiples facettes du relogement, permettant de mieux appréhender ses implications complexes sur les relogés dans toute leur diversité.

Figure 14. Répartition des chefs de ménage par tranche d'âge



Source: Enquête de terrain 2020

La lecture de la figure ci-dessus montre que la tranche d'âge 50-59 ans représente 31% de l'ensemble tandis que la tranche d'âge 40-49 ans constitue 26%. Sachant que la tranche d'âge des 30 ans ne compte que pour 7 %, on constate que les chefs de ménage relogés ont plus de 40 ans. Cela signifie qu'ils n'ont obtenu un logement qu'à un âge avancé, ce qui indique les déboires qu'ils ont subi avant et même après le relogement. En effet, les entretiens avec les chefs de ménages ont montré que le manque de logement les rendait psychologiquement instables. Les raisons de ces effets sont les abus qui se produisent dans les administrations et la bureaucratie, la forte pression des ménages sur les autorités, et l'échec à adopter une politique de relogement stricte pour répondre aux besoins de logement de tous les

citoyens. De plus, ils n'adoptent pas les outils modernes de programmation, de gestion et de contrôle dans le secteur du logement, tels que le Système d'Information Géographique (SIG).

1.6. La mobilité des ménages relogés dans la nouvelle ville de Massinissa

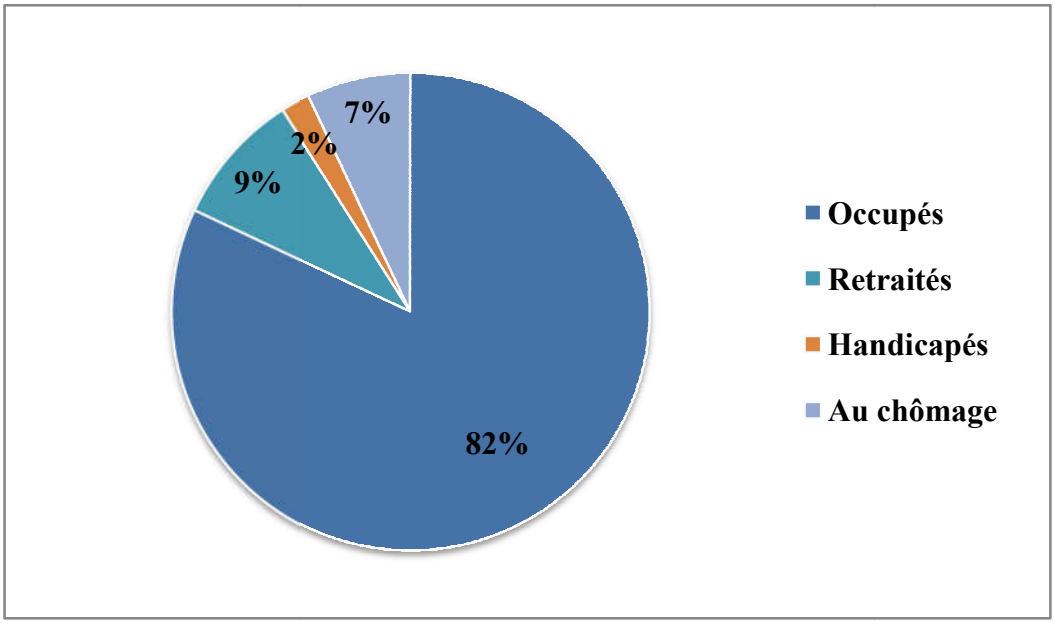
Cet aspect est une donnée importante pour le bon fonctionnement de tout le système de la ville. Il est essentiel d'assurer un temps de déplacement satisfaisant : domicile – travail, d'une part, faciliter l'accès aux différents équipements et institutions de la ville d'autre part. La communication serait facilitée par un système de transport en commun (Révision du POS n° : 1 Massinissa -phase 03 édition finale-, 2016).

Tableau n°23. Répartition de ménages selon la situation professionnelle

Situation individuelle	Nombre
Les occupés	230
Retraités	25
Au chômage	19
Handicapés	6
Total	280

Source: Enquête de terrain

Figure 15. Répartition de ménages selon la situation professionnelle



Source: Enquête de terrain

La lecture du tableau et de la figure ci-dessus montre les résultats que nous avons obtenus après avoir posé la question aux chefs de ménage. La question est : *quel genre de*

travail faisiez-vous avant le processus de relogement ? La plupart des chefs de ménages avant le relogement travaillaient dans le centre-ville de la ville de Constantine en tant qu'employés soit 32%, et certains d'entre eux travaillaient chez des multinationales étrangères à un taux de 18%, et parmi eux ceux qui possédaient une boutique et travaillaient comme artisan dans le centre-ville de Constantine à un taux de 15%. Les résultats montrent aussi que 17% des enquêtés travaillent dans des entreprises privées, et les retraités ne représentent que 9%, 7% sont en chômage et un petit pourcentage, estimé à 2%, comprenait des chefs de ménages handicapés incapables de travailler. Ils ont déclaré que la plupart d'entre eux rencontraient des difficultés à intégrer dans les nouveaux quartiers dans la périphérie.

Certains d'entre eux ont quitté leur travail et ont fait face au spectre du chômage en raison de conditions de transport difficiles, surtout en hiver, ils ont donc été suspendus de leur travail, et la plupart de la population a parlé du terme (isolement) et de ce qu'un des chefs de ménage a décrit comme (prison). Cela indique les mêmes significations d'isolement qui résultent du politique relogement et de transferts des ménages dans une zone périurbaine dépourvue des conditions minimales de vie sans étude sociale préalable. Pour cela, il sera important de créer des systèmes de transports efficaces avec le tissu urbain alentour, afin que les habitants puissent accéder aux richesses offertes par l'ensemble de la ville, en termes d'emploi, de formation, d'éducation, de culture, de loisirs (Poincloux, 2011).

Photo n° 3. Quartier inaccessible environnement défavorable



Source : Photographie de l'auteur, août 2019

Photo n° 4. Isolement et le manque d'arrêt de bus à Massinissa



Source : Photographie de l'auteur, août 2019

Cette analyse a validé la seconde hypothèse, énonçant l'existence d'une corrélation significative entre les processus de relogement et les spécificités de la zone d'accueil. Dans le cadre de notre d'étude, certains paramètres n'ont pas été respectés conformément aux attentes, principalement, l'absence d'équipements nécessaires. Une incohérence est apparue entre les plans initialement prévus et leur mise en œuvre effective.

Section 2.

Les principaux facteurs du choix de la périphérie par les autorités publiques

Section 2. Les principaux facteurs du choix de la périphérie par les autorités publiques

Au sein de cette section, nous explorerons en détail les différentes facettes du processus de relogement, mettant en lumière les éléments clés liés aux nouveaux logements attribués aux ménages relogés. Nous examinerons également les considérations entourant la décision de reloger ces populations dans des zones périurbaines, ainsi que les effets de l'absence de participation des relogés dans le choix des sites de relogement. Cette analyse approfondie nous permettra de saisir les nuances de cette dynamique complexe et de mieux comprendre les implications sociales et urbanistiques qui en découlent.

2.1. Nouveau logement: nouvelles conditions de vie

Avant leur relogement, les familles habitaient dans des appartements d'une seule pièce et éprouvaient probablement un sentiment de précarité et de confinement. Vivre dans un espace restreint entraîne des défis pour l'intimité et la cohabitation familiale. Les conditions de vie limitées et l'absence d'espace supplémentaire également rendent difficile le stockage des biens et des objets personnels. Cependant, malgré les inconvénients, ces familles sont attachées à leur ancien quartier et à leur communauté ayant établi des liens sociaux et des habitudes de vie.

Après le relogement dans le nouveau quartier offrant des appartements plus spacieux, de deux et trois pièces, les familles relogées ressentaient un mélange d'optimisme et d'incertitude. D'un côté, ils étaient enthousiasmés par l'idée d'avoir un espace plus grand, qui offre plus de confort et de commodité au sein du foyer. Cela ouvrirait de nouvelles opportunités pour la vie familiale, avec la possibilité d'avoir des pièces dédiées aux enfants, à l'étude, etc. Cependant, le sentiment d'incertitude provenue du fait que le nouveau quartier se situe en périphérie et présente un manque d'équipements éducatifs et de moyens de transports.

A notre sens, avant le relogement, les familles relogées se sentaient confrontées à des conditions de vie précaires dans des appartements d'une seule pièce. Après le relogement, bien que l'espace supplémentaire soit accueilli avec enthousiasme, les familles sont conscientes des défis liés à leur nouveau quartier dans la nouvelle ville de Massinissa en périphérie, qui manque d'équipements éducatifs et de moyens de transports. Pour une transition réussie, il est essentiel de prendre en compte ces préoccupations et de mettre en

place des mesures pour faciliter l'intégration et améliorer les infrastructures du nouveau quartier avant d'entamer une opération de relogement.

2.2. Le nombre de ménages vivant dans le même logement

Les résultats de l'enquête mettent en évidence la diversité des ménages qui ont été relogés dans la nouvelle ville de Massinissa. Notamment, on constate une concentration élevée de grandes familles, représentant 41 % des ménages relogés, avec plus de 8 personnes vivant dans le nouveau logement. La concentration accrue de familles nombreuses dans des logements plus spacieux dans le cadre de projets de relogement a attribuée à une approche fonctionnelle adoptée par les autorités. Dans cette stratégie, chaque canier de famille s'est vu offrir un appartement, sans nécessairement prendre en compte la taille de la famille concernée. Cela a résulté en une distribution statistique des ménages relogés.

Contrairement à une perception commune, il est important de noter que les familles nombreuses sont relogées dans des appartements identiques à ceux attribués aux autres familles. Cependant, les chiffres révèlent que 11 % des familles relogées comprennent 6 membres, tandis que 18 % ont une taille de 5 personnes. Ces données suggèrent que certaines familles, en raison de contraintes financières ou d'une disponibilité limitée d'appartements plus grands, sont obligées de vivre dans des maisons plus restreints, ce qui a un impact sur leur qualité de vie.

Cependant, il est important de noter que près d'un tiers (30 %) des ménages relogés, soit des ménages plus restreints composés de 4 personnes ou moins, semblent avoir été affectés davantage par le critère de la taille familiale que par une réelle planification urbaine ciblée. Cette répartition, bien que statistiquement équilibrée, semble moins refléter une approche prudente de la planification urbaine visant à optimiser les ressources foncières et à encourager la diversité démographique à l'échelle local. Dans ces situations, le processus de relogement peut toutefois offrir aux ménages la possibilité de découvrir des logements mieux adaptés à leurs besoins spécifiques, même si la personnalisation de cette opération semble moins influencée par les situations familiales variées.

Outre les implications sur la composition des ménages relogés, il est important de souligner que ce relogement extra-muros a des répercussions significatives sur la dynamique sociale et économique de la nouvelle ville de Massinissa. La concentration de familles nombreuses entraîne des besoins accrus en matière d'éducation, de services de santé, de

transports et autres infrastructures pour répondre à leurs demandes. En parallèle, la cohabitation de familles plus petites renforce le tissu social des communautés, avec des interactions plus étroites entre voisins et des opportunités de solidarité intergénérationnelle.

On peut dire que les résultats de cette enquête de relogement extra-muros soulignent l'importance de prendre en considération les caractéristiques démographiques des familles relogées dans le processus de planification urbaine et de gestion des ressources. Une approche équilibrée et inclusive permettra de favoriser un développement durable et équitable de la nouvelle ville de Massinissa, en répondant aux besoins spécifiques des ménages tout en promouvant une coexistence harmonieuse et solidaire au sein de la communauté nouvellement formée. Ces données sont précieuses pour orienter les politiques publiques visant à améliorer la qualité de vie des résidents relogés et à favoriser une intégration réussie dans leur nouvel environnement urbain.

2.3. Durée du processus de relogement

La situation décrite met en lumière les défis auxquels ont fait face les ménages vivant dans le quartier précaire de Boudhraà Salah avant leur relogement. Malgré leurs nombreuses demandes et protestations adressées à plusieurs reprises aux pouvoirs publics, ces familles n'ont pas été prises en considération dans les programmes de relogement faits, notamment lors des recensements de 2001 et 2007. Ces recensements ne semblaient pas avoir accordé une attention suffisante aux besoins des résidents de quartier précaire de Boudhraà Salah.

Ajoutant à cela, une lueur d'espoir est apparue lors du recensement de 2011, lorsque les autorités publiques ont enfin décidé de prendre en considération ces ménages, et plus particulièrement celles vivant dans le quartier précaire. Cette décision a été influencée par l'ordre émis par l'ex Wali, mettant en évidence l'importance accordée à cette question par les autorités locales. « *Que l'affaire est liée à une opération spéciale visant à éliminer les centres de vulnérabilité qui ne relèvent pas des sites de bidonvilles qui étaient auparavant comptés, comme l'a mentionné le Chef Daïra Nasri, que les familles concernées ont obtenu des contrats de prestations préalables dans le cadre de la formule "contrats programmes"* »[35]

Malgré la longue attente, les ménages ont dû faire preuve de patience pendant près de trois ans supplémentaires avant que la distribution des nouveaux appartements ne soit enfin

[35] إعادة إسكان أكثر من 700 عائلة كانت تقطن بحي بوذراع بقسنطينة - النهار أونلاين (ennaharonline.com)

réalisée en 2013, au mois de Ramadan, selon le journal El Watan. Cette période d'attente prolongée, marquée par des difficultés et des incertitudes, a été un défi considérable pour les familles relogées.

Cette description met en évidence le challenge des ménages du quartier précaire pour être prises en considération dans les programmes de relogement, malgré leurs demandes et leurs protestations répétées et ignorées lors des recensements précédents. Finalement, grâce à l'intervention des autorités locales, ces ménages ont été inclus dans un programme de relogement en 2011, avec la distribution effective des appartements en 2013, marquant une étape importante dans leur parcours vers un nouveau quartier dans la nouvelle ville de Massinissa.

2.4. L'opération de relogement est-elle suivie d'une intervention urbaine ?

Le questionnaire mené auprès des ménages relogés a révélé des résultats concernant leur nouvelle situation en matière de logement. Les ménages relogés ont été interrogées sur la présence d'autres ménages qui n'auraient pas encore bénéficié du relogement. La majorité des répondants ont indiqué qu'effectivement, il y avait d'autres ménages qui n'avaient pas encore été relogés. Ces ménages restent toujours dans des habitats précaires qui n'ont pas été démolis, et certaines d'entre eux sont même propriétaires de ces habitats. En outre, aucune intervention de rénovation ou d'amélioration de leurs conditions de vie n'a été entreprise.

Ensuite, les ménages relogés ont été questionnés sur leur nouveau logement. Ils ont confirmé qu'ils ont effectivement été relogés dans de nouveaux habitats. Cela indique que les autorités publiques ont pris des mesures quantitatives pour répondre aux besoins en logement des ménages vivant dans le quartier précaire de Boudhraà Salah.

Les ménages relogés ont été interrogés sur l'état de leurs anciens habitats. La majorité d'entre eux ont répondu que leurs anciens habitats n'avaient pas été démolis. Cela suggère que le processus de relogement n'a pas entraîné la destruction des habitats précaires, ce qui peut avoir des implications sur la préservation du patrimoine urbain et sur la manière dont l'espace est réutilisé dans le quartier précaire.

L'enquête auprès des chefs de ménages relogés a révélé que le processus de relogement a ciblé certains ménages, laissant d'autres vivants dans des conditions précaires sans aucune intervention de rénovation ou d'amélioration. Ces opérations contribueraient en effet à réduire la perte de structures d'accueil dans les quartiers précaires et à y maintenir leurs habitants.

2.5. Le choix de site d'accueil dans la nouvelle ville de Massinissa

L'opération de relogement hors site entreprise par les autorités publiques, visant à reloger les résidents d'un quartier précaire dans une zone périphérique. Les résultats de l'enquête menée sur le terrain ont donné lieu à une constatation significative. Lorsque les chefs de ménages interrogés sur leur participation au processus de sélection de la zone de relogement, la grande majorité d'entre eux ont exprimé le sentiment de non-concertation. Leur réponse négative a été unanimement réitérée, soulignant ainsi un décalage apparent entre les aspirations des résidents et le processus de prise de décision.

Ce processus, caractérisé par l'absence de consultation préalable et par le recours à la l'espoir une amélioration du logement, pointe vers des implications notables. Le déplacement vers un lieu non désiré peut engendrer une série d'effets aux dimensions multiples. Sur le plan sociologique, cela entraîne des sentiments de frustration et de marginalisation au sein de la communauté relogée, affectant potentiellement les interactions sociales et le tissu relationnel préexistant. La rupture avec l'environnement habituel aussi affecte sur la cohésion sociale et la solidarité intra-communautaire.

Sur le plan économique, le relogement dans des zones périphériques a entraîné des difficultés d'accès aux opportunités d'emploi, aux services publics et aux infrastructures essentielles. Cette situation a impacté la mobilité professionnelle des relogés, conduisant à des problèmes de sous-emploi ou de chômage. De plus, les coûts indirects liés aux déplacements plus longs vers les centres urbains pour les activités économiques et sociales ont exacerbé la vulnérabilité économique des chefs de ménages relogés.

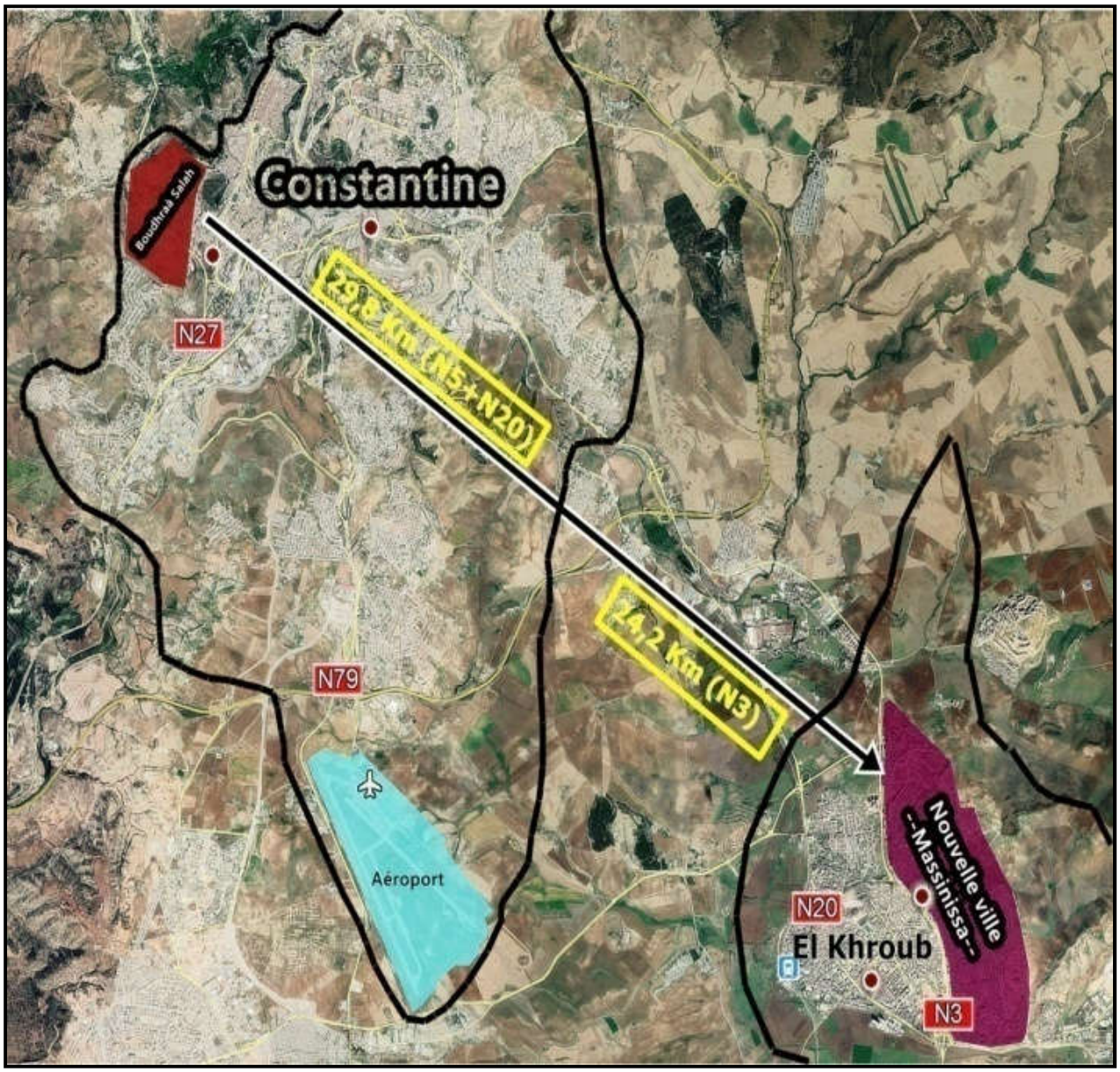
Pour conclure, on peut dire que l'étude de cette opération de relogement hors site met en lumière l'importance cruciale d'une approche participative et consultative dans les politiques d'aménagement urbain. La prise en compte des préférences et des besoins des ménages relogés, ainsi que la communication tout au long du processus, peuvent contribuer à atténuer les effets négatifs potentiels du relogement vers des lieux non désirés.

2.6. La trajectoire résidentielle des ménages relogés de quartier de Boudhraà Salah

Il s'agit d'un relogement hors site, de quartier précaire Boudhraà Salah dans la périphérie de la ville de Constantine vers la commune d'El Khroub dans la nouvelle ville de Massinissa en particulier. La carte ci-dessous montre le niveau de l'ampleur des déplacements de population, qui est presque plus de 24 kilomètres entre les deux communes voisines en prenant la route nationale n°3, et de 30 kilomètres en prenant les deux routes nationales n°5 et n°20. Cette distance est calculée en utilisant les systèmes d'informations géographiques (SIG) par logiciel Arc GIS version 10.3.

Les familles voulaient simplement avoir un logement habitable qui respecte leurs caractéristiques socio-économiques sans avoir pensé aux défis qui les attendent dans une zone périphérique qui appartient à la nouvelle ville de Massinissa. Selon un chef de ménage, ce site n'est pas trop loin de leur résidence d'origine, par contre leurs habitudes, et leurs repères sociaux sont perturbés. Les difficultés rencontrées par les ménages dans leurs anciennes habitations les ont obligés à se sacrifier en s'installant dans ce nouveau quartier malgré tous les inconvénients et de s'y adapter.

Figure 16. La trajectoire résidentielle des ménages relogés à Massinissa



Source : Etablie par l'auteur (Google Earth 2022)

Ainsi, le relogement hors site peut avoir des impacts sur les ménages relogés à cause d'un facteur principal, qui est la-non participation des habitants dans l'opération de relogement du début à la fin. La trajectoire résidentielle des ménages relogés ayant mené de fait à un changement radical relativement aux habitudes et de mode de vie de tous les ménages relogés.

Section 3.

Dynamiques de relogement, mobilité urbaine et impacts sur la qualité de vie : une exploration multi-facette

Section 3. Dynamiques de relogement, mobilité urbaine et impacts sur la qualité de vie : une exploration multi-facette

Dans cette section du chapitre, nous abordons de manière approfondie les conséquences du relogement sur la mobilité urbaine. À travers une exploration multi-facette, nous examinons les effets de diverses dynamiques, notamment la satisfaction des ménages relogés, les enjeux liés aux déplacements domicile-travail, les choix de modes de transport et leur impact sur la ponctualité. En adoptant une perspective géographique, nous nous efforçons de jeter la lumière sur la complexité de ces effets dans le contexte des évolutions urbaines actuelles. Cette section vise à situer les lecteurs au sein du cadre analytique qui sous-tend notre étude approfondie des interactions entre le relogement et la dynamique de mobilité urbaine.

3.1. Chronologie du déménagement et synchronisation avec la saison scolaire

L'opération de relogement, déroulée pendant la période des vacances scolaires, s'inscrit dans un cadre spécifique qui mérite une exploration approfondie. Lors de cette entreprise, qui s'est déroulée au mois de juillet, une enquête structurée au moyen d'un questionnaire a été menée auprès des chefs de ménages nouvellement relogés. L'interrogation ciblée consistait était: "*Le moment de votre déménagement coïncidait-il avec la période des vacances scolaires ?"*

Les résultats révèlent des perceptions divergentes qui traduisent des attitudes nuancées face à ce relogement effectué durant la période des vacances scolaires. Certains ménages ont exprimé une appréciation positive à l'égard de cette transition pendant les vacances des enfants. Ils ont souligné la pertinence de cette période en vue de minimiser les perturbations potentielles liées à un relogement en cours d'année scolaire. De plus, ces répondants ont perçu l'opportunité pour leurs enfants de s'acclimater à leur nouvel environnement avant la reprise des cours. Cette période de répit pédagogique a été considérée comme propice à une intégration plus harmonieuse des élèves au sein de leur nouvelle communauté.

En contraste, un groupe distinct de chefs de ménages a manifesté des préoccupations face au déménagement pendant la période de vacances scolaires. Ces participants ont centré leurs inquiétudes sur l'absence d'infrastructures scolaires adéquates dans le nouvel environnement. Ils ont soulevé des préoccupations quant à l'accès limité à des équipements éducatifs de qualité pour leurs enfants. Cette carence en équipements scolaires a suscité des

doutes quant à la pertinence de cette période pour le relogement, mettant ainsi en évidence l'importance cruciale de garantir des conditions propices à une éducation de qualité.

En ce qui concerne les retombées du relogement en soi, il convient de noter une gamme de conséquences potentielles, allant du positif au négatif. D'un côté, cette transition a amélioré les conditions de vie des ménages, avec la promesse d'un accès renforcé à des infrastructures de base, telles que l'électricité, l'eau potable et les installations sanitaires.

Toutefois, la problématique majeure réside dans le déficit d'équipements scolaires dans le nouvel emplacement. Cette lacune a affaibli relativement la qualité de l'éducation reçue par les enfants relogés. Les effets indésirables de cette situation comprenaient des perturbations dans le parcours scolaire des élèves ainsi que des défis en matière d'adaptation sociale et d'épanouissement personnel.

Les résultats de l'enquête soulignent la complexité des facteurs à considérer lors de telles initiatives, ainsi que la nécessité de mettre en place des mesures de soutien adéquates pour atténuer les éventuels effets négatifs et maximiser les avantages potentiels de ce type de transition résidentielle. L'opération de relogement effectuée pendant la période de vacances des enfants a engendré des perspectives divergentes parmi les chefs de ménages enquêtés. Les résultats de l'enquête démontrent l'importance de considérer attentivement l'environnement éducatif dans le nouvel emplacement, mettant en lumière la nécessité d'assurer un accès adéquat à des équipements scolaires de qualité pour garantir une transition réussie et bénéfique pour l'ensemble des parties prenantes.

3.2. Difficultés de relogement dans la nouvelle ville de Massinissa

L’enquête menée auprès des chefs de ménages, huit années après leur relogement dans la nouvelle zone périurbaine à Massinissa, offre une perspective éclairante quant aux défis persistants et à l'adaptation socio-spatiale au sein de ce nouvel environnement. Interrogés sur leur expérience, 69% des répondants ont signalé des difficultés lors du processus de relogement, ce qui a donné lieu à une pléthore de préoccupations majeures énoncées pour justifier leur réponse.

L'isolement émerge comme un thème récurrent, reflétant un sentiment de déconnexion spatiale et sociale. Ce phénomène est associé au manque de moyens de service et d'équipements commerciaux et de services dans le voisinage, contribuant à une forme d'insularité qui entrave les interactions communautaires et les opportunités de socialisation. Les participants ont soulevé l'absence de commodités élémentaires telles que les commerces et les services, suggérant ainsi une absence de vitalité économique locale. L'environnement sécuritaire s'avère être un enjeu crucial, amplifié par l'absence de sécurité perçue dans la région. Les préoccupations liées à la sécurité sont enracinées dans des craintes potentielles pour la sûreté des habitants et la prévention de la délinquance, ce qui a un impact tangible sur la qualité de vie au sein de la zone périurbaine.

Les problèmes environnementaux, tels que la présence de chiens errants et d'animaux nuisibles, ajoutent une dimension complexe à la réalité vécue dans ce nouveau quartier. Cette confrontation avec ces animaux errants contribue à un sentiment accru d'insécurité et influencer le bien-être des résidents. En outre, les nuisances sonores, la pollution et le manque d'espaces de loisirs ont également été identifiés comme des obstacles à la qualité de vie au sein de la zone relogée.

La question de la mobilité et des moyens de transport joue également un rôle majeur dans le ressenti des habitants. Le manque d'options de transport viables restreint l'accès à des opportunités économiques, sociales et récréatives en dehors du quartier, ce qui renforce le sentiment d'isolement et de limitation des horizons.

L'analyse des données révèle une image complexe et multi-facettes de l'expérience des chefs de ménages relogés dans la nouvelle zone périurbaine à Massinissa. Les défis identifiés, tels que l'isolement, le manque d'équipements et de services, les problèmes de sécurité,

l'environnement physique et la mobilité, dépeignent un tableau intriqué de leur réalité quotidienne. Cette étude offre un éclairage crucial pour orienter les politiques d'aménagement futur, en insistant sur la nécessité d'investir dans des infrastructures, des services et des mesures de sécurité pour favoriser une transition réussie et améliorer la qualité de vie des résidents dans leur nouveau cadre de vie périurbain.

3.3. Impact du relogement sur la satisfaction et l'adaptation des ménages

Le processus de relogement urbain revêt une importance cruciale pour les autorités publiques dans leur quête d'amélioration des conditions de vie des ménages vulnérables et de la revitalisation des quartiers. Cependant, la satisfaction des ménages relogés ainsi que les dynamiques socio-économiques qui influencent leur déplacement définitif demeurent des aspects essentiels à explorer. Notre étude se penche sur les réponses des chefs de ménages relogés, mettant en évidence les facteurs déterminants de leur satisfaction et leur impact sur la transition entre quartiers.

La satisfaction des ménages relogés vis-à-vis de leur nouvelle résidence et de la distance entre le nouveau site et l'ancien site varie en fonction des individus. 28% des ménages relogés sont satisfaits de leur nouvelle résidence. Le fait de bénéficier d'un logement amélioré avec de meilleures commodités mieux que l’ancien quartier précaire, dans un lieu plus sûr même sans infrastructures.

Cependant, d'autres ménages relogés (57%) ne sont pas satisfaits de leur nouvelle zone de résidence. Il ressort de l’enquête un sentiment largement partagé de déracinement et éloignement de leur quartier d'origine, où ils avaient des liens sociaux et familiaux établis, ainsi qu'une proximité avec leur lieu de travail, des écoles, des centres de santé et des services essentiels.

Le relogement à 24 kilomètres de leur ancien quartier a posé des difficultés pour certains ménages, notamment en termes de temps et de coûts de transport pour se rendre à leur lieu de travail, à l'école ou à des rendez-vous médicaux.

Les résultats de notre enquête mettent en évidence l'interconnexion complexe des facteurs qui influencent la satisfaction des ménages relogés. Tout d'abord, il est clair que la perception de la qualité de la nouvelle résidence est profondément liée aux conditions de vie antérieures. Les ménages de Boudhraà Salah vivaient dans des habitats précaires et surpeuplés

avant le relogement. Ils sont plus enclins à percevoir positivement leur nouvelle situation de vie, en raison de l'amélioration relative de leurs conditions.

3.4. Analyse des facteurs influant la satisfaction des ménages relogés et les implications pour la planification du relogement urbain

La satisfaction des ménages relogés ainsi que les dynamiques socio-économiques qui influencent leur expérience demeurent des aspects essentiels à explorer. Notre étude se penche sur les réponses des chefs de ménages relogés, mettant en évidence les facteurs déterminants de leur satisfaction et leur impact sur la transition entre quartiers.

Cependant, il est important de noter que les ménages font face à des défis considérables en termes d'adaptation à leur nouvel environnement. Plutôt que de montrer une facilité d'adaptation, de nombreux ménages semblent être contraints de s'intégrer au sein de ce nouveau contexte, selon un chef de ménage relogé nous a déclaré avec cette expression ‘‘*Nous n’avons pas le choix*". Cette réalité souligne la nécessité urgente de développer des politiques visant spécifiquement à promouvoir l'intégration sociale et à faciliter l'ajustement des ménages à leurs nouvelles conditions de vie.

On peut dire que l'analyse des réponses des chefs de ménages relogés met en évidence la complexité des facteurs qui influencent leur satisfaction et leur transition vers de nouveaux quartiers. Cette recherche souligne l'importance de considérer les conditions de vie antérieures, les besoins spécifiques, les ressources financières, l'accessibilité aux transports en commun et la capacité d'adaptation dans la planification du relogement. De plus, les implications du processus de sélection de la zone d’accueil des relogés et du respect des règles de propriété soulignent la nécessité d'une approche systimatique pour assurer le succès et la durabilité des initiatives de relogement.

3.5. La participation des habitants et le rôle des associations

L'association de quartier joue un rôle crucial dans la mise en œuvre réussie d'une opération de relogement hors site de l'habitat précaire dans un nouveau quartier. Cette initiative, guidée par le souci d'améliorer les conditions de vie des résidents vulnérables, bénéficie d'un partenariat étroit avec l'association de quartier de Boudhraà Salah, dont l'implication est largement saluée par l’ex Chef de Daïra en lui-même en 2013.

L'association de quartier de Boudhraà Salah se positionne en tant qu'entité intermédiaire essentielle, agissant comme un lien vital entre les autorités locales et les habitants concernés par le relogement. Grâce à sa proximité avec la communauté, elle détient une connaissance approfondie des réalités et des besoins spécifiques de chaque ménage, établissant ainsi une base de données précise et détaillée. Cette expertise leur permet de différencier les situations individuelles et de prioriser les cas selon l'urgence et les nécessités.

En s'appuyant sur cette connaissance intime, l'association de quartier de Boudhraà Salah a met en œuvre un processus de relogement plus fluide et plus rapide. Elle a facilité la communication entre les résidents et les autorités, en servant d'intermédiaire dans le recensement (fait en 2011 par la SAU - la Société d'Architecture et d'Urbanisme - à Constantine) et dans les démarches administratives. Grâce à leur relation de confiance avec les habitants, les membres de l'association ont expliqué clairement les étapes du relogement, ont répondu aux questions et atténuer les inquiétudes, contribuant ainsi à minimiser les retards et les obstacles potentiels.

En outre, l'association de quartier de Boudhraà Salah a été également un catalyseur du soutien communautaire. Elle a mobilisé les habitants pour participer activement au processus de relogement, en organisant des réunions d'information. On peut dire que le rôle de l'association de quartier dans l'application d'une opération de relogement de l'habitat précaire vers un quartier dans la zone périurbaine est essentiel. Grâce à sa connaissance approfondie des habitants et de leur situation, elle facilite la coordination entre les autorités et la communauté, accélérant ainsi le processus de relogement tout en veillant à ce que les besoins les plus pressants soient pris en compte de manière équitable.

3.6. La gestion des déchets dans la nouvelle ville de Massinissa: conséquences environnementales et sociales sur le paysage urbain et ses habitants

Il semble que le plan de gestion des déchets dans la nouvelle ville de Massinissa n'ait pas encore atteint les objectifs souhaités., notamment dans la zone de relogement où ont été relogés les ménages du quartier précaire de Boudhraà Salah. Selon le service technique des autorités communales, deux institutions ont été créées dans le cadre du projet (Algérie Blanche) et des efforts sont en cours pour établir une coordination entre les acteurs concernés afin de lutter contre le problème des déchets éparpillés sur les routes, qui attirent les animaux errants. Cependant, jusqu'à présent, une solution définitive reste insaisissable. Les plaintes

continuent de parvenir de ménages qui réclament des solutions radicales leur permettant de vivre dans des conditions ordinaires.

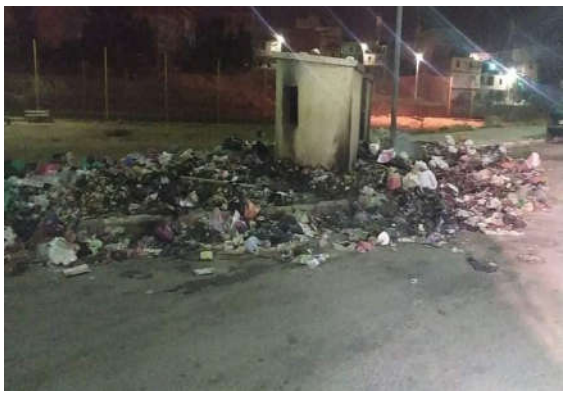
En ce sens, une des solutions proposées consiste à mettre en place un calendrier systématique des opérations de collecte des déchets encadrées par les autorités concernés. Ce processus devrait avoir lieu à intervalles réguliers, en tenant compte de la population résidente, de la répartition des zones et de la catégorisation des déchets. De plus, la participation des citoyens est préconisée, leur contribution et leurs suggestions étant sollicitées pour identifier des mesures pratiques répondant aux préoccupations environnementales. Cela comprend la fourniture de mobilier urbain approprié, comme des poubelles adaptées à la population et aux exigences locaux, ainsi que la mise en œuvre réfléchie de procédures de tri des déchets. Enfin, il est recommandé d'organiser des campagnes de sensibilisation axées sur les questions environnementales pour impliquer et éduquer la communauté.

Photo n° 5. La poubelle jetée dans la rue



Source : Photographie de l'auteur, mai 2020

Photo n° 6. Un abri de bus est devenu une poubelle publique



Source : Photographie de l'auteur, mai 2020

La situation semble catastrophique dans la nouvelle ville de Massinissa côté déchets est déplorable. Les deux photos ci-dessus sont témoignent d'un sérieux problème de gestion des déchets qui menace gravement l'environnement et la qualité de vie des habitants, en particulier des enfants.

Les deux images illustrent un paysage urbain lamentable, où les déchets sont jetés négligemment dans les rues et les espaces publics. Dans la première photo (photo 5), une poubelle débordante et renversée laisse échapper des détritus sur le trottoir, créant un environnement peu hygiénique et malodorant. Les déchets, allant des déchets alimentaires aux

emballages en plastique, dégradent l'aspect esthétique de la ville nouvellement construite, annulant ainsi les efforts de développement urbain.

La deuxième photo (photo 6) est encore plus alarmante, car elle montre un abri de bus transformé en véritable poubelle publique. Des déchets de toutes sortes s'amoncellent à l'intérieur et à l'extérieur de l'abri, montrant un mépris flagrant pour l'espace public. Cela crée un environnement insalubre pour les usagers des transports en commun, qui sont contraints de subir une situation peu propice à une mobilité urbaine saine.

3.6.1. Effets sur l'environnement urbain

Cette accumulation de déchets a des conséquences sur l'environnement urbain. Tout d'abord, elle entraîne une dégradation visuelle du paysage, créant une impression d'abandon et d'insouciance dans la gestion de la ville. Cela peut également inciter d'autres personnes à se débarrasser de leurs déchets de manière similaire, exacerbant ainsi le problème et conduisant à une détérioration progressive de l'environnement.

En outre, les déchets laissés dans la rue peuvent finir par être emportés par les eaux pluviales vers les égouts, obstruant les canalisations et augmentant les risques d'inondations. Les déchets non gérés peuvent également attirer des nuisibles tels que les rats et les insectes, créant des problèmes sanitaires supplémentaires pour les résidents.

3.6.2. Effets sur les habitants et les enfants en particulier

La présence généralisée de déchets dans la nouvelle ville de Massinissa a un impact négatif relativement sur la qualité de vie des habitants. Les odeurs désagréables qui émanent des déchets peuvent rendre l'environnement peu accueillant et inconfortable, décourageant les promenades et les activités en plein air. Cela peut également affecter la santé respiratoire des habitants, en particulier celle des enfants, qui sont plus vulnérables aux problèmes de santé liés à la pollution de l'air. La prolifération de déchets peut également engendrer des problèmes de santé liés aux maladies transmises par les insectes et les rongeurs qui sont attirés par les détritus. Les enfants qui jouent près de ces zones risquent davantage d'être exposés à ces risques. De plus, cette situation crée un sentiment de désespoir chez les habitants, qui commencent à perdre leur attachement à leur ville et à manquer de fierté pour leur environnement.

Pour conclure, la situation environnementale de la nouvelle ville de Massinissa côté déchets a des effets malsains sur l'environnement urbain et la vie des habitants, en particulier des enfants. Il est impératif que des mesures immédiates et efficaces soient prises pour résoudre ce problème, telles que la mise en place de systèmes de collecte des déchets adéquats, la sensibilisation du public à l'importance du recyclage et de la gestion responsable des déchets, ainsi que des sanctions pour ceux qui continuent à dégrader l'environnement urbain.

3.7. Le commerce informel, une activité décriée par les habitants

Quant à l'environnement du quartier, le commerce informel est l'un des pratiques dont se plaignent les habitants du quartier. Les relogés se connaissent, car ils vivaient dans le même ancien quartier. La question posée à l'échantillon sur lequel nous nous sommes appuyés dans notre étude, qui est les chefs de ménages relogés du quartier du Bodhraà Salah, est la suivante : *les personnes qui pratiquent ce commerce informel sont-elles des voisinages ou des étrangers?* Et puis nous avons collecté les réponses et nous les avons analysées statistiquement. Selon les résultats du questionnaire, 81% de ceux qui pratiquent ce commerce informel sont des étrangers au quartier. De nombreux affrontements ont eu lieu entre les habitants du quartier et les vendeurs illégaux, et malgré l'intervention des forces de sécurité, les vendeurs illégaux reviennent toujours aux mêmes pratiques, d'autant plus qu'ils laissent leurs lieux pleins d'ordures et de saletés. Cela a accru la crise environnementale de la nouvelle ville de Massinissa en générale et l'espace résidentiel en particulier. Selon l'un des chefs de ménages, il existe des magasins commerciaux, mais qu'ils ne sont pas utilisés, et que les citoyens sont donc obligés de parcourir de longues distances pour acquérir leurs besoins. La nouvelle ville de Massinissa ne bénéficie que d'un seul marché, ce qui n'est pas suffisant pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population résidente. Les enquêtés suggèrent aux autorités concernées de concevoir un programme et d'implanter des centres commerciaux à différents endroits de la nouvelle ville de Massinissa afin que les habitants n'aient pas à se rendre dans les autres villes pour se ravitailler en denrées alimentaires et autres matériels nécessaires.

3.8. Un sous équipement flagrant

En se basant sur le rapport de révision Plan d'occupation du Sol (POS N°1), élaboré par l'URBACO Constantine, il a été porté à notre attention qu'un déficit prononcé persiste en matière d'équipements et d'aménagements dans la zone d'étude. À la suite d'enquête sur le terrain et de l'accumulation de données, nos résultats confirment la condition dominante d'isolement sociétal vécue par les ménages relogés.

L'un des chefs de chefs ménages que nous avons interrogés a exprimé son mécontentement et a souhaité qu'il ne soit pas transféré dans la nouvelle ville de Massinissa, il l'a décrit avec l'expression *"c'est une zone isolée"*. Le processus de relogement des ménages avant la mise en place des équipements essentiels (tels que des équipements éducatifs, sportifs, religieux, etc.) a posé des défis dans le nouveau quartier. L'absence de mosquée à proximité a notamment été soulignée par un chef de ménage, qui a mentionné qu'un donateur bienveillant avait financé la construction de la mosquée, avec des fonds personnels. Parmi les solutions proposées figure celle selon laquelle les autorités responsables devraient s'occuper du processus de relogement et du transfert des résidents.

3.9. Enjeux du transport à Massinissa : impacts sur la qualité de vie et nécessité d'interventions publiques

La nouvelle ville de Massinissa est confrontée à des difficultés de transport qui affecte considérablement la vie quotidienne de ses habitants. En l'absence d'un réseau de transport public efficace, les ménages se trouvent confrontés à des défis majeurs pour se déplacer vers leur lieu de travail ou vers les autres communes. Cette situation précaire est exacerbée par la présence des chauffeurs clandestins, où des individus offrent des solutions de transport informelles et illégales.

La distance considérable entre la nouvelle ville de Massinissa et les principales zones d'emploi ou de services, combinée à l'absence de moyens de transport adéquats, a créé un fardeau insupportable pour les habitants. Ils sont contraints de passer des heures dans des trajets éprouvants, ce qui entraîne fatigue, stress et perte de productivité au travail. De plus, le manque d'infrastructures de transport appropriées a eu un impact négatif sur la qualité de vie des ménages, qui voient leurs activités sociales et récréatives limitées en raison des difficultés pour se déplacer.

Les bus qui sont disponibles dans la région sont dans un état déplorable, usés et peu fiables. Cette situation ajoute encore plus de frustrations aux habitants qui sont confrontés à des pannes fréquentes et des retards imprévus. La combinaison de ces facteurs rend le système de transport public peu attractif et peu fiable, poussant les gens à chercher des alternatives clandestines pour satisfaire leurs besoins de mobilité.

Une amélioration significative des infrastructures de transport est nécessaire pour assurer une connectivité adéquate entre la nouvelle ville de Massinissa et les autres zones urbaines. Cela inclut la construction de routes modernes, l'extension des lignes de bus, ou même l'introduction de services de transport en commun tels que des tramways.

A notre sens les ménages relogés dans la nouvelle ville de Massinissa souffrent d'une crise de transport préoccupante, où ils sont confrontés à des difficultés pour se déplacer et sont contraints de recourir à des solutions clandestines peu sûres. Les acteurs publics doivent agir de manière proactive pour résoudre ces problèmes en investissant dans des infrastructures de transport adéquates et en éradiquant les pratiques illégales. Seule une action coordonnée et rapide peut améliorer la qualité de vie des résidents de cette nouvelle ville de Massinissa en leur offrant des moyens de déplacement sûrs et fiables.

Photo n° 7. Moyens de transport anciens et usés



Source : Photographie de l’auteur, février 2022

Photo n° 8. Mosquée non programmé et non fini et construit par des bénévoles



Source : Photographie de l’auteur, juin 2022

Cela nous a permis de confirmer la troisième hypothèse selon laquelle le relogement dans les zones périurbaines pose de nombreux effets d'intégration sur le terrain, car il s'agit de construire des logements collectifs dans des quartiers qui ne disposent pas d’équipements et

d’aménagement urbain nécessaire pour pratiquer une vie quotidienne décente favorisant l'intégration sociale.

Section 4. L’impact socio-économique du relogement sur le territoire

Section 4. L'impact socio-économique du relogement sur le territoire

Cette section présente une perspective complète sur les défis du relogement hors site en prenant notre cas d'étude (l'opération du relogement de quartier de Boudhraà salah), soulignant la nécessité d'intégrer de manière cohérente les aspects physiques et sociaux dans la formulation de politiques de logement éclairées.

4.1. Dynamiques de relogement, transformations et évolutions des habitats

Les résultats ont révélé les informations suivantes : En réponse à la question : *à votre avis, quelle est la zone qui a accueillie la plus grande population de relogés ?* Les chefs de ménages ont identifié les zones A, O et K comme les zones qui ont accueilli la plus grande partie des relogés dans la nouvelle ville de Massinissa. Cela est en grande partie dû aux efforts des autorités publiques qui ont organisé des opérations de relogement social dans ces zones spécifiques.

Concernant la question : *avez-vous fait des transformations dans votre habitat actuel ?* La majorité des enquêtés.es avec une proportion de 76% ont indiqué qu'ils avaient effectué des modifications dans leurs nouveaux logements, à la fois à l'intérieur et à l'extérieur. Ces changements visaient principalement à améliorer la sécurité, le confort et l'apparence esthétique de leurs habitations. Ceux ayant effectué des transformations ont mentionné divers aspects, tant intérieurs qu'extérieurs, où des améliorations ont été apportées. Cela démontre l'engagement des relogés à adapter leur nouvel environnement pour répondre à leurs besoins et à leurs préférences. En ce qui concerne les modifications apportées aux logements actuels, il est essentiel de souligner que la première motivation réside dans un souci conjoint de sécurité et d'amélioration de l'habitabilité. Les résultats indiquent clairement que les transformations entreprises visent à renforcer les paramètres de sécurité tout en favorisant un environnement résidentiel plus propre et plus accueillant.

Parallèlement à ce souci de sécurité, les ménages ont consciemment investi dans des améliorations esthétiques et fonctionnelles intérieures des logements, capables de créer un cadre de vie plus agréable et propice au bien-être. Selon les déclarations d'un chef de ménage: « La première chose que nous avons faite a été d'installer des portes en fer. » L'accent mis sur la sécurité est le reflet d'une réaction au sentiment d'insécurité dans le nouveau lieu, d'autant plus qu'il est isolé. Les améliorations qu'ils ont apportées reflètent la volonté des familles de

développer leur cadre de vie. Elles espèrent que l'espace extérieur évoluera à l'avenir, notamment en termes d'aménagement urbain et d'équipements divers.

Au sein de l'épicentre de cette démarche de relogement des ménages de quartier Boudhraà Salah, qui prend forme dans le contexte d'une nouvelle zone émergente. Il convient de noter qu'un paysage urbain fragmenté en dix-sept zones devient le background. À la lumière de cette précision, l'opération de relogement acquiert une dimension de variété et de complexité, où les contours des zones A, O et K, initialement déterminés comme les axes d'afflux de la population relogée, prennent leur place au sein d'une mosaïque plus vaste.

4.2. Conséquences sociales du relogement : insécurité et préoccupations en matière de sécurité

Afin d'évaluer les répercussions sociales découlant de cette opération relogement. L'une des questions posées aux chefs de ménages enquêtés.es était celle-ci : « *Avez-vous constaté des cas de violence à l'encontre de la population depuis ce relogement?* »

Les retours fournis par les chefs de ménage relogés mettent en évidence une préoccupation majeure en matière de sécurité dans leur nouvel environnement. Ils ont témoigné d'une nette augmentation des actes d'agression, une situation d'autant plus inquiétante que le quartier de relogement se trouve géographiquement isolé et il y a un manque important d'éclairage public.

Les médias locaux et les sources officielles ont également relayé plusieurs incidents d'agression survenus dans cette zone depuis le relogement. Ces rapports médiatiques viennent appuyer les déclarations des ménages, renforçant ainsi l'appréhension quant à la sécurité au sein de ce nouveau quartier. L'image globale qui émerge des résultats recueillis est celle d'un climat d'insécurité, avec les habitants ressentant une véritable anxiété, en particulier durant les heures nocturnes. Le manque patent de mesures de sécurité dans la région semble intensifier ces sentiments de vulnérabilité. De plus, les chefs de ménages relogés ont signalé la présence fréquente de groupes de personnes se rassemblant pour boire de l'alcool, ajoutant ainsi un élément perturbateur à leur quotidien et renforçant leur sentiment d'insécurité. Ces rassemblements nocturnes non sollicités ont un impact négatif sur la qualité de vie des ménages.

Dans l'ensemble, l'opération de relogement hors site a engendré une série de conséquences sociales préoccupantes, se traduisant par une hausse des agressions et un sentiment général d'insécurité au sein de la population relogée notamment dans les premières années et cela continue jusqu'à maintenant..

4.3. L'interaction entre l'espace et la société dans le relogement

Les réponses fournies par les chefs de ménages relogés révèlent une compréhension plus approfondie des interactions entre les dimensions géographiques et sociales de leur expérience post-relogement. En ce qui concerne le sentiment d'appartenance au nouveau quartier, les réactions varient en fonction de la dynamique spatiale. 68% de chefs de ménages relogés.es enquêtés.es expriment une difficulté à développer un lien fort avec leur nouveau cadre de vie, attribuable en partie à l'absence de repères spatiaux familiers et aux ruptures dans les relations sociales préexistantes. Le relogement a engendré un changement dans leur perception de l'appartenance, créant une dissonance spatiale où le nouveau quartier était à explorer en termes de relations sociales et de liens communautaires.

D'autres chefs de ménages adoptaient une approche proactive pour reconstruire leur sentiment d'appartenance dans le nouveau quartier. Ils exploitent les caractéristiques spatiales disponibles pour tisser de nouveaux liens sociaux et pour façonner une identité spatiale émergente. Cependant, les contraintes liées à la sécurité et au manque d'éclairage nocturne limitent leurs opportunités de participation spatiale en dehors des heures diurnes. Quant à la question du retour on leur a posé cette question : « *S'il est proposé de restaurer votre logement précédent ou de le reconstruire; accepteriez-vous le retour?* » Les réponses démontrent l'impact significatif de la perception spatiale sur les choix individuels. 57 % de chefs de ménages relogés enquêtés, malgré les défis liés à leur ancien quartier, envisageraient un retour si des améliorations étaient apportées à l'espace physique

D'autres chefs de ménages (29%) hésitent à envisager un retour, car ils considèrent leur nouveau quartier comme une opportunité de se distancer des problèmes de précarité rencontrés dans leur ancien environnement. Leur prise de décision est ainsi influencée par la dimension spatiale et leur perception des facteurs de sécurité.

Notre analyse géographique des résultats met en lumière l'interaction complexe entre l'espace et la société dans le contexte du relogement. Elle souligne la nécessité d'une perspective globale qui intègre les aspects spatiaux et sociaux pour façonner des politiques de

relogement plus adaptées et durables, en prenant en compte la dynamique de l'espace et son impact sur les individus et les communautés.

4.4. Implications du relogement hors site

De nos entretiens, nous avons pu constaté qu'au début il y avait des problèmes avec les propriétaires du terrain –*Les Chaouis*[36]- comme l'ont reconnu de nombreux relogés, selon eux parce qu'ils se considèrent comme les propriétaires de la terre et les premiers habitants de la zone en particulier et de Massinissa généralement, mais bientôt ces problèmes initiaux ont cessé de se développer et les problèmes d'isolement sont apparus, en particulier le manque de sécurité, le rassemblement d'étrangers dans les bâtiments semi-finis et abandonnés (chantiers inachevés), et la mise en place de pratiques immorales (ivresse, bruit, etc.), et c'est ce qui a affecté le comportement des habitants et les a obligés à ne jamais quitter leur domicile après la prière du soir (à partir de 18h00) par crainte d'attaques.

Cependant, les résultats du questionnaire avec les chefs de ménages relogés, quand nous avons leur posé la question « *sont-ils à l'aise après l'opération de relogement ?* » Un élevé pourcentage de 69% a répondu par non à cause de manque d'équipement et l'insécurité et surtout le problème de transport urbain et suburbain. Lorsqu'ils parlent autant de la situation dans la nouvelle ville de Massinissa, posent une comparaison avec la nouvelle ville d'Ali Mendjeli. Selon leur opinion, cette dernière a bénéficié de la majorité de projets de développement et reçoit plus d'attention, en y programmant des structures majeures comme le tramway, le pôle universitaire et la croissance est massive par rapport à la nouvelle ville de Massinissa, d'autant plus qu'il été prévu la même année (2000) d'accueillir les familles relogées dans des logements sociaux (Nait-Amar Nadra, 2015).

De plus, après que l'échantillon ait répondu à la question suivante : « *Après cette période de temps que vous avez vécue dans votre nouveau quartier ; si vous aviez le droit de choisir le site de relogement, que choisiriez-vous, la nouvelle ville de Massinissa ou la nouvelle ville d'Ali Mendjeli ?* » Comme les deux sites où ont eu lieu le relogement. Les résultats étaient de 65% qui ont choisi Ali Mendjeli et 18% de Massinissa, ce qui est un

[36] Les Chaouis (en chaoui : Icawiyen/ⵉⵛⴰⵡⵉⵢⵏ , en arabe : الشاوية) sont un groupe ethnique des Berbères d'Algérie. Ils sont originaires et habitent principalement dans l'est de l'Algérie comme : Batna, Oum El Bouaghi, Khenchela et Constantine. En termes de population et par le nombre de locuteurs, les Chaouis représentent le deuxième groupe berbérophone algérien, après les Kabyles. (Chaouis — Wikipédia (wikipedia.org), 17/09/2023, 16:20

pourcentage très faible, et le reste n'a choisi aucune réponse et n'est pas satisfait des deux sites. D'après les justifications données par ceux qui ont choisi la nouvelle ville d'Ali Mendjeli, nous avons conclu également, qu'il existe un sentiment d'infériorité en termes de disponibilité des équipements, en parlant de la nouvelle ville d'Ali Mendjeli qui a d'avantage bénéficié en termes d'équipements et infrastructures, non plus la nouvelle ville de Massinissa n'a pas reçu cette attention des pouvoirs publics, et elle n'a pas programmé de tels projets.

4.5. Insuffisance des espaces de repos et de rencontre dans les quartiers de relogement : une analyse des besoins et des implications Sociales

Concernant également les lieux de rencontre et de repos et les espaces publics, à travers l'analyse des résultats obtenus à l'issue de l'enquête de terrain, après avoir répondu à la question suivante par l'échantillon *: « Existe-t-il des lieux de repos et de divertissement pour différentes tranches d'âge ? »* Il apparaît que le quartier de relogement manque de lieux de repos et de rencontre comme éléments essentiels pour atteindre la qualité et la mixité sociale par l'échange et la communication entre les membres de la communauté du quartier car les réponses étaient à 90 % « non ». Le résultat que nous obtenons est que 81,25% parmi les membres de l'échantillon du nombre total de chefs de ménages relogés, ils ont confirmé que la cafétéria est l'unique lieu de repos et de rencontre pour les hommes et les enfants jouent dans les routes et les trottoirs, comme le montre les photos ci-dessous, en l'absence d'espaces de jeu pour les enfants, et le nouveau quartier résidentiel a donc un besoin urgent de tels lieux. (Ceci est illustré dans les photos 9 et 10)

Photo n° **9**. Place de repos et détentes des enfants à Massinissa



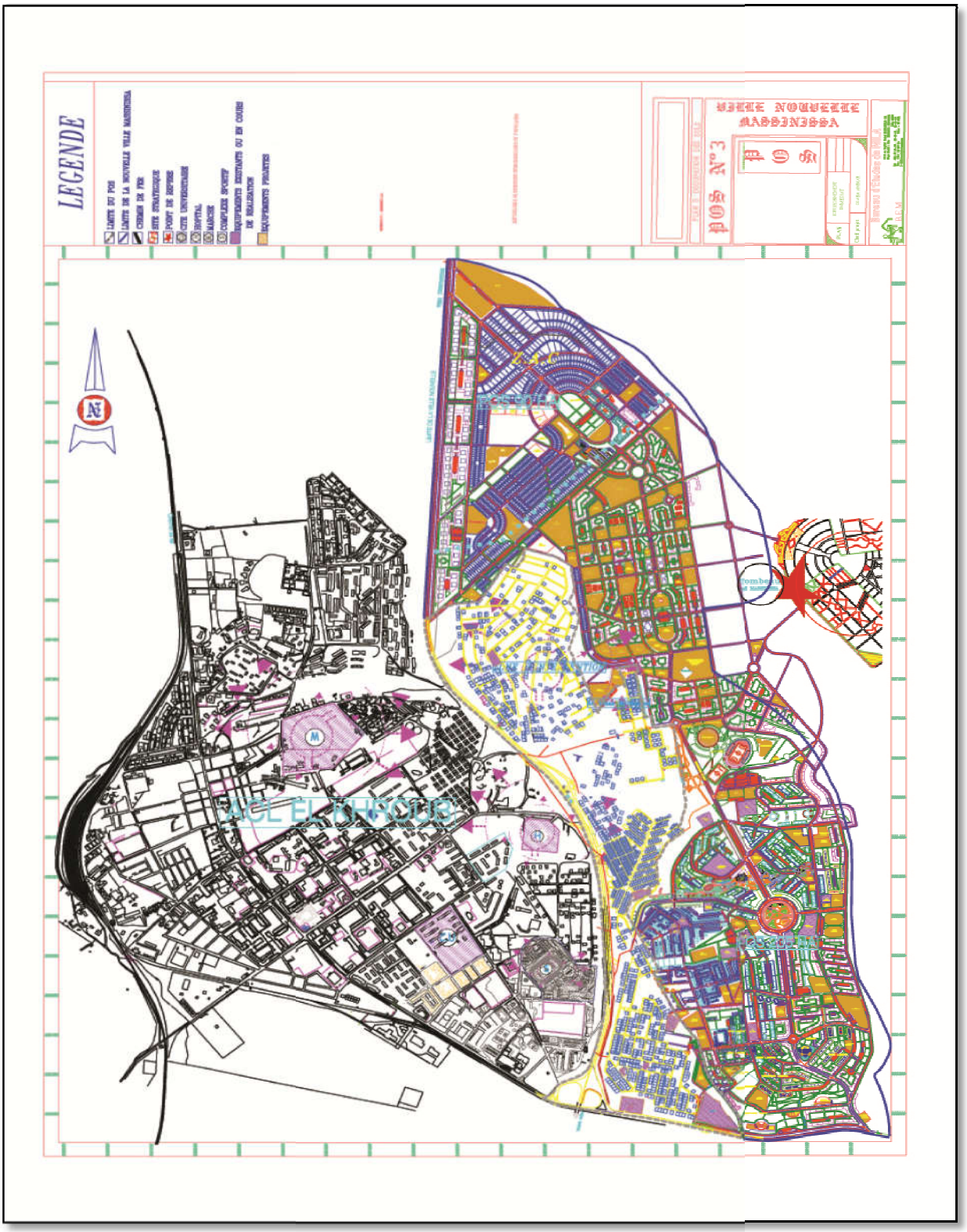
Source : Photographie de l'auteur, juin 2019

Photo n° **10**. L'isolement du quartier d'accueil à Massinissa



Source : Photographie de l'auteur, juin 2019

Plan n°1. Plan d'aménagement proposé et validé
(POS n° 3 Nouvelle ville de Massinissa 2005)



Source : Direction de logement, Constantine

4.6. La comparaison entre ce qui est programmé et ce qui est produit sur terrain

A travers ces plan d'occupation des sols, des grandes surfaces urbaines ont été aménagées, certaines ont été programmées alors que d'autres ont été abandonnées ou réalisées après des délais très longs. En confrontant l'évolution réelle de l'agglomération aux prévisions établies dans les différents POS, il s'agira de mettre en évidence les réussites et les limites des documents d'urbanisme dans leur rôle à d'orientation de l'urbanisation de la nouvelle ville de Massinissa. Ces outils d'aménagement ont, en réalité, contribué à accélérer l'étalement de la ville.

Alors que la réussite des documents d'urbanisme s'est traduite par la production urbaine réglementaire, l'échec s'est matérialisé par l'émergence de l'informel.

Actuellement, la nouvelle ville de Massinissa est composée de trois Plans d'Occupation des Sols (POS). Notre zone d'étude appartient au plan d'occupation du sol n°1, ce dernier ayant été révisé en 2016. Une programmation urbaine a été réalisée. Selon le département technique de l'institution chargée d'étude, ce plan a été programmé pour être un plan cohérent visant à couvrir le déficit l'important existait, notamment en termes de divers types d'équipements, tout en programmant d'autres projets résidentiels pour de futures constructions. Cet objectif est de développer un écosystème complet et d'apporter des solutions sur les aspects résidentiels, économiques, sociaux et culturels. Élaborer des propositions visant à fournir une gamme d'équipements publics, notamment des équipements éducatifs, sportifs et culturels, ainsi que des équipements sociaux de base. Ce plan a été approuvé et entré en vigueur par les autorités compétentes. Programmer ces installations en fonction de la taille de la population et pour contribuer à une vie communautaire confortable et durable. Grâce aux constatations de terrain, nous avons constaté qu'aujourd'hui, sept ans après la date d'approbation du plan, il n'y a pas de développement significatif dans les projets proposés, et que la nouvelle ville de Massinissa fait toujours face à un manque important d'infrastructures et d'équipements de base. Selon l'URABCO celui-ci ne prend pas en compte la dimension sociale.

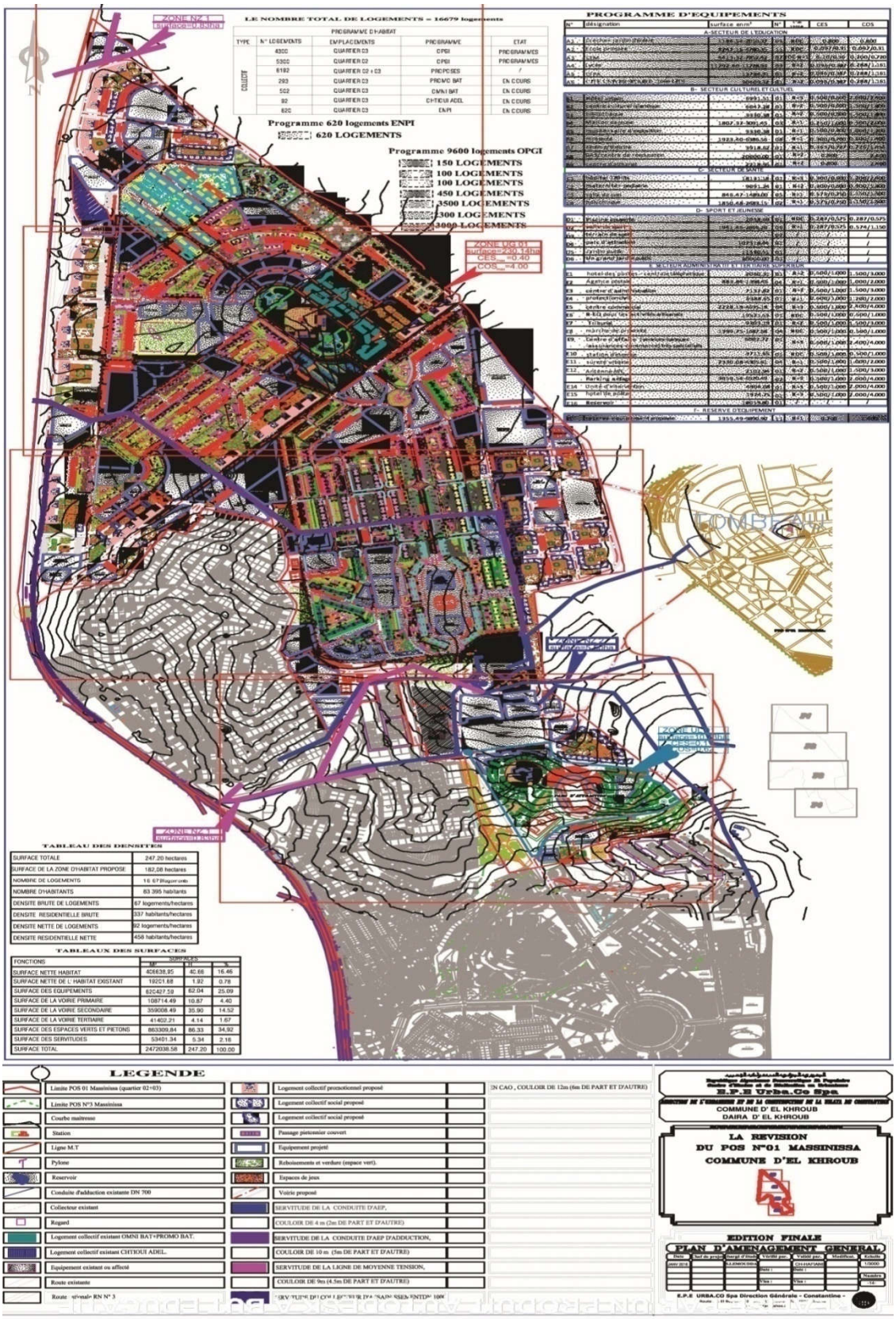
An lieu d'une dynamique urbaine bien intégrée, la nouvelle ville de Massinissa s'est enlisée dans un état de dortoirisation, caractérisé par une prédominance résidentielle sans une offre équilibrée en matière de services et d'opportunités d'emploi. Les ménages relogés se trouvent confrontés à des défis quotidiens, notamment en matière de mobilité. L'isolement

géographique de la nouvelle ville de Massinissa rend difficile l'accès aux services de base tels que les écoles, les centres de santé et les commerces, obligeant les résidents à entreprendre des déplacements fastidieux et chronophages vers les agglomérations urbaines voisines pour subvenir à leurs besoins les plus fondamentaux.

De surcroît, l'isolement social s'est insinué progressivement dans le tissu urbain de la nouvelle ville de Massinissa. Le manque criant d'espaces publics animés et d'opportunités de rencontres sociales entrave la cohésion communautaire, entraînant une déliquescence du lien social. Les résidents se sentent souvent en marge les uns des autres, incapables de tisser des liens solides avec leur nouvelle communauté, ce qui accentue leur sentiment d'isolement et d'exclusion, exacerbant ainsi la dortoirisation. Divers facteurs ont contribué à cette situation préoccupante, même en dépit de la révision du plan d'occupation des sols. Une mise en œuvre incomplète du plan, des investissements insuffisants, des contraintes budgétaires ont sérieusement entravé la réalisation des équipements et des infrastructures projetés, privant ainsi la nouvelle ville de Massinissa et les quartiers qui ont accueilli les relogés.es de ses atouts potentiels pour une intégration urbaine réussie.

Les conséquences de la dortoirisation et de l'isolement se font lourdement ressentir sur les ménages relogés. Les déplacements quotidiens vers les zones urbaines voisines pour accéder aux services et aux emplois pèsent lourdement les finances des ménages et altèrent leur qualité de vie. La privation de loisirs et d'activités sociales locales limite également les opportunités d'épanouissement personnel et communautaire, impactant négativement leur bien-être psychosocial.

Plan n° 2. La révision du POS N ° 1 de la nouvelle ville de Massinissa en 2016



Source : URBACO Constantine

Cette approche met ainsi en évidence la nécessité d'aborder l'étude du processus de relogement dans une perspective de long terme, ce, dans le but d'assouvir les impératifs essentiels des membres de la société appartenant aux niveaux socio-économiques intermédiaires et défavorisés. Une analyse sur la durée, se révèle impérative pour appréhender de manière exhaustive les besoins et les aspirations des citoyens concernés, tout en élaborant des solutions pérennes et appropriées à leurs situations. Cet éclairage met en relief la nécessité d'une réflexion stratégique et systémique, s'inscrivant dans le cadre d'une politique de développement urbain éclairée et socialement équitable.

Conclusion

Le logement collectif social constitue une solution adoptée par l'État pour réduire la pénurie majeure dans le secteur du logement ; en ciblant théoriquement les ménages à faibles et moyens revenus, cette orientation s'explique par les conditions économiques difficiles du pays, notamment par la spéculation immobilière, la bureaucratie et le chômage. Bien que cette politique ait permis d'atteindre, dans une certaine mesure, les objectifs fixés, elle présente de nombreuses limites, en particulier l'absence de prise en compte des aspects sociaux et culturels des populations concernées. Ce qui a conduit à la formation de tissus souffrant de l'absence de différentes conditions de vie décrites par le directeur du magazine « *vie de ville* » par *la périphérie malade*. Les résultats de la recherche montrent que la maitrise de la zone périurbaine de Massinissa n'est pas facile, en tenant compte les efforts faits par les autorités publiques et de ce qui a été accompli par rapport à ce qui a été programmé pour être sur le terrain pour éliminer la crise du logement « *Ainsi qu'à l'urgence des relogements qui ne donne pas forcément la possibilité de mettre en place de véritables stratégies de repeuplement.»* (Christine L. , 2008). Le choix de la nouvelle ville de Massinissa n'était pas une coïncidence, il visait à permettre le relogement du plus grand nombre de familles possible transférées des habitats précaires vers des logements sociaux, comme l'ont exprimé les habitants du quartier Boudraà Salah.

CONCLUSION GÉNÉRALE

CONCLUSION GÉNÉRALE

Dans la commune d'El Khroub, qui constitue la plus grande commune de la capitale de l'est, Constantine, et qui se trouve à proximité de celle-ci, qui est riche de ses formes d'habitats et son plan urbanistique, qui contient une diversité culturelle. En parallèle, la ville de Constantine a connu beaucoup de défis dans son territoire. La crise de logements et la prolifération des habitats précaires et bidonvilles et l'un de ses défis. Dans son optique, dans cette thèse, nous nous sommes orientés vers une lecture de la politique du logement et du relogement, avec la recherche d'une approche répondant aux caractéristiques socio-économiques de la ville de Constantine en difficultés afin de permettre d'une opération de relogement hors site sur les ménages relogés en prenant le cas du quartier précaire Boudhraà Salah, l'un des quartiers de la ville de Constantine, qui a accueilli du processus de relogement vers la nouvelle ville de Massinissa

Notre étude a abordé une problématique inscrite dans une approche descriptive, visant à élucider les effets du processus de relogement au sein de l'habitat collectif situé dans une zone périurbaine. Afin de répondre à cette problématique, nous avons adopté une démarche d'analyse axée sur le vécu de 280 chefs de ménages ayant fait l'objet d'un relogement, ainsi que sur leur perception de l'opération de relogement en elle-même. Cette démarche a été étayée par une conjonction d'instruments d'enquête qualitatifs, spécifiquement sélectionnées pour leur aptitude à recueillir des informations pertinentes au regard de notre objectif de recherche. De surcroît, cette approche méthodologique a facilité la validation de nos hypothèses initiales.

CONCLUSION GÉNÉRALE

1- Récapitulation des principaux résultats

Cette recherche est faite selon l'angle descriptif, où nous avons essayé de décrire l'objet de recherche ; et un autre angle analytique où nous avons utilisé les outils de recherches quantitatifs et qualitatifs pour répondre aux questionnements de notre problématique. Pour atteindre notre objectif, la lecture nous a permis de faire la relation entre le relogement et les zones périurbaines afin de présenter comment les opérations du relogement comme intervention peuvent avoir des effets sur l'espace périurbain. La recherche nous a montré, malgré la grande importance que les autorités publiques accordent au secteur du logement et de la construction, que le problème du logement n'a pas été résolu complètement en Algérie, en raison de la forte croissance démographique et aussi en raison des lourdeurs administratives dans la gestion de le secteur du logement d'où la nécessité de la mise en place d'un programme bien étudié et une supervision accrue du secteur.

Compte tenu des nombreux besoins qui devaient être satisfais dans les villes en peu de temps, elles se sont agrandies en fonction de leurs caractéristiques géographiques et démographiques. En Algérie, les zones périurbaines ont été la solution pour fournir des logements aux citoyens selon les programmes de relogement et de transfert de la population. C'est ce que nous avons essayé de mettre en évidence en présentant les raisons qui fait apparaître ce phénomène de périurbanisation dans les pays du tiers monde, notamment en Algérie. On peut dire qu'il ya eu un grand changement en termes sociaux, économiques et environnementaux, car il est devenu évident par rapport à ce qu'il était dans les villes auparavant.

La périphérie joue le rôle de séparateur afin de définir les limites des zones rurales et semi-urbaines. En Algérie après l'indépendance, les villes ont connu une croissance démographique remarquable et à l'exploitation de la plupart des friches urbaines. Mais, sans appliquer les techniques de programmation urbaine claires et sans études à long terme. De ce fait, l'État a eu du mal à contrôler l'expansion urbaine. Cela a abouti à des champs dispersés, des espaces non identifiés et un paysage urbain inadéquat. La plupart des solutions proposées ne sont devenues que des solutions temporaires qui ne sont pas durables.

Ainsi, l'État devrait mener des politiques claires compatibles avec les caractéristiques économiques, sociales et géographiques des villes. Le contrôle de l'application de ces

politiques dans son intégralité, que ce soit la périurbanisation et la nouvelle ville s'avèrent incontournables.

Depuis l'époque pré-indépendance jusqu'à aujourd'hui, le secteur du logement a connu de nombreuses évolutions. Chaque période politique a vu l'instauration de différentes politiques de logement et de relogement. Toutefois, les stratégies adoptées pour combler les importantes carences en matière de logement n'ont pas permis de résoudre ce problème de manière définitive. En fait certaines de ces approches ont parfois exacerbé la situation, entraînant une prolifération des habitats précaires, particulièrement dans les grandes villes algériennes.

Comme nous l'avons souligné, la prolifération des habitats précaires et le défi du relogement sont des enjeux mondiaux touchants tous les pays, y compris les nations développées. Il est évident que les dimensions économiques, sociales, environnementales et culturelles doivent être analysées pour élaborer une stratégie flexible capable de pallier la pénurie de logements, tout en évitant les conséquences négatives, même après la phase de relogement.

L'habitat collectif à vocation sociale représente une réponse de l'État à la grave pénurie de logements, en particulier pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires, compte tenu des difficultés économiques du pays, notamment la spéculation immobilière, la bureaucratie et le chômage. Cependant, cette approche a conduit à la construction de logement sans une prise en compte adéquate des besoins sociaux et culturels de la population, contribuant ainsi à la formation de quartiers dépourvus des conditions de vie les plus élémentaires. Les résultats de l'étude mettent en lumière la situation effective dans la zone périurbaine de Massinissa et révèlent l'écart entre les résultats de la politique de relogement mise en place et les objectifs initialement fixés pour résoudre la crise du logement. La décision de sélectionner la zone périurbaine n'a pas été fortuite, mais plutôt prise dans le but de faciliter le déplacement d'un grand nombre de familles, sans nécessairement prendre en compte les considérations sociales des ménages relogés. Cette transition a été effectuée depuis des logements précaires vers des logements sociaux, comme l'ont souligné les ménages du quartier Boudhraà Salah. Étant donné que la situation sociale et environnementale dans la nouvelle ville de Massinissa présente des défis importants, il est impératif d'agir rapidement afin de trouver des solutions décisives pour améliorer les conditions de vie des résidents

relogés et leur fournir un environnement de vie adapté, conformément aux principes du développement durable.

Les résultats de cette recherche sont porteurs de plusieurs implications pratiques cruciales qui devraient guider les décideurs, les urbanistes et les acteurs du secteur du logement en Algérie. Ces implications révèlent la complexité de la crise du logement et mettent en évidence la nécessité d'adopter une approche multidimensionnelle pour résoudre ce problème chronique.

L'une des implications les plus évidentes de cette recherche est la nécessité pour l'État algérien de développer des politiques de logement claires, cohérentes et adaptées aux caractéristiques spécifiques des villes du pays. Il est impératif de comprendre que la crise du logement en Algérie ne peut être résolue par une approche universelle. Chaque ville et région présent des défis uniques en matière de logement, tels que la disponibilité des terres, les pressions démographiques et les ressources financières disponibles. Par conséquent, il est essentiel de concevoir des politiques qui tiennent compte de ces différences locales.

Pour garantir le succès de ces politiques, une coordination efficace entre les acteurs du secteur du logement est nécessaire. Cela inclut les gouvernements locaux, les organismes de logement, les urbanistes, les développeurs immobiliers et la société civile. La collaboration entre ces parties prenantes permettra de tirer pari des compétences, des ressources et des connaissances de chacune pour concevoir et mettre en œuvre des solutions de logement adaptées aux besoins locaux.

Nos résultats appellent à des mesures spécifiques pour améliorer les conditions de vie des habitants relogés et pour développer des stratégies de logement durables. Le relogement vers des zones périurbaines doit être accompagné de mesures visant à atténuer les effets négatifs sur les résidents. Cela inclut la fourniture d'infrastructures de qualité, d'accès à l'éducation, aux soins de sante, aux transports et à l'emploi dans ces nouvelles zones. L'objectif est de garantir que les habitants relogés bénéficient d'une meilleure qualité de vie et ne subissent pas de désavantages économiques et sociaux. Par ailleurs, il est essentiel de développer des stratégies de logement durables qui tiennent compte des besoins présents sans compromettre les ressources des générations futures. Cela implique la promotion de l'efficacité énergétique, l'utilisation de sources d'énergie renouvelable, la gestion responsable des ressources en eau et la planification urbaine orientée vers la durabilité.

CONCLUSION GÉNÉRALE

Cette thèse met en évidence les implications pratiques fondamentales qui découlent de la crise du logement en Algérie. Les politiques de logement doivent être adaptées, coordonnées et intégrées, prenant en compte les dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles. De plus, des mesures spécifiques doivent être prises pour améliorer les conditions de vie des habitants relogés et promouvoir des stratégies de logement durables.

Nos résultats soulignent également que les politiques de logement se concentrent uniquement sur l'aspect physique de la construction de logements, en négligeant les besoins et les aspirations des communautés qui y vivront. Il est crucial de reconnaître que le logement n'est simplement un toit, mais un environnement dans lequel les gens vivent, travaillent et se développent.

Sur le plan social, il est essentiel de garantir que les nouvelles constructions de logements favorisent la cohésion sociale, en évitant la séparation des communautés et en encourageant la création de réseaux sociaux solides. L'accès à l'éducation, aux services de sante et à l'emploi doit également être pris en compte dans la planification du logement.

Sur le plan économique, les politiques de logement doivent être conçues pour stimuler la croissance économique en favorisant la création d'emplois dans le secteur de la construction et en soutenant l'accès des ménages à des logements abordables. Cela peut contribuer à réduire le chômage et à améliorer la stabilité économique.

Sur le plan environnemental, la planification du logement doit intégrer des pratiques durables pour minimiser l'impact négatif sur l'environnement. Cela comprend la préservation des espaces verts, la gestion efficace des déchets, l'utilisation de matériaux de construction écologiques et la promotion des transports en commun pour réduire la dépendance à la voiture.

Enfin, sur le plan culturel, il est important de préserver le patrimoine culturel des communautés locales tout en favorisant une diversité culturelle. Le logement doit refléter les valeurs et les pratiques culturelles des résidents tout en encourageant l'inclusion.

2- Recommandations

Sur la base des résultats de cette thèse, nous formulons les recommandations suivantes :

- L'État algérien devrait élaborer des politiques de relogement claires et adaptées aux caractéristiques spécifiques de chaque ville.
- Il est essentiel de coordonner les efforts entre les acteurs du secteur du logement pour garantir le succès de ces politiques.
- Les dimensions sociales, économiques, environnementales et culturelles doivent être prises en compte dans la planification du logement.
- Des mesures doivent être prises pour améliorer les conditions de vie des habitants relogés.
- Des recherches futures devraient approfondir la compréhension des problèmes liés à l'habitat en Algérie et suivre l'impact à long terme des politiques de logement.

3- Contribution à la recherche en géographie

Cette thèse apporte une contribution à la recherche en géographie en mettant en lumière les problèmes liés à l'habitat en Algérie et en examinant en détail les implications de l'expansion urbaine incontrôlée. La thèse se distingue également par l'utilisation de la nouvelle ville de Massinissa en tant que cas d'étude. En explorant en profondeur les expériences des ménages relogés dans cette ville, elle offre un aperçu précieux des défis et des opportunités liés aux politiques de relogement vers des zones périphériques en Algérie. Cette étude de cas peut servir de référence pour de futures recherches en urbanisme et en développement urbain, notamment pour évaluer l'efficacité des stratégies de relogement, l'impact sur les communautés locales et l'évolution des dynamiques urbaines dans les villes nouvellement créées. Notre recherche s'inscrit de manière singulière dans ce contexte en se focalisant sur les processus de relogement des ménages relogés et leur intégration dans le tissu de la nouvelle ville de Massinissa. En étudiant les conditions de vie d'une partie de nouveaux résidents et les défis rencontrés, notre travail vise à combler cette lacune dans la littérature existante qui s'est d'avantage concentrée sur la question de la production de logements dans la nouvelle ville de Massinissa. Cette approche permettra non seulement de mieux comprendre les enjeux spécifiques du relogement à Massinissa, mais également de fournir des recommandations pour améliorer les pratiques actuelles et futures dans d'autres projets de nouvelles villes. L'originalité de notre recherche repose sur l'exploration approfondie du

relogement et ses effets, un aspect crucial mais jusqu'alors peu étudié, et sur la mise lumière des expériences vécues par les ménages relogés d'un quartier précaire, offrant ainsi une perspective unique et nécessaire sur le développement urbain à Massinissa.

Enfin, cette thèse ouvre la voie à de nombreuses possibilités de recherche future en géographie. Les questions soulevées par les résultats de cette étude, telles que la planification urbaine durable, la gestion de la croissance urbaine, la justice spatiale et la préservation du patrimoine culturel dans un contexte urbain, sont autant de domaines qui méritent une exploration plus approfondie. De plus, la thèse met en évidence le besoin de suivre l'évolution des politiques de logement en Algérie et d'évaluer leur impact à long terme.

4- Limites et questions en suspens

Il convient de noter que cette recherche comporte certaines limites.

- La recherche est limitée en raison des défis liés à l'obtention et à la gestion des données sur le secteur de l'habitat en Algérie.

- Les difficultés liées aux données ont restreint la portée de l'analyse effectuée dans la recherche.

- La thèse se concentre principalement sur la nouvelle ville de Massinissa, et le cas des ménages relogés de quartier du Boudhraà Salah, ce qui signifie qu'elle ne représente qu'une petite partie de l'ensemble de l'Algérie.

- Étant donné cette focalisation, la recherche ne couvre pas l'ensemble de la diversité géographique, économique et culturelle de l'Algérie.

- Les problèmes liés à l'habitat peuvent varier considérablement d'une région à l'autre du pays.

- Il est important de reconnaître que les conclusions tirées de l'étude de cas sur la nouvelle ville de Massinissa peuvent ne pas être directement applicables à toutes les régions algériennes en raison de cette variabilité géographique et culturelle.

Ces points mettent en évidence les principales limites de cette recherche et soulignent la nécessité de prendre en compte la diversité de l'Algérie lors de l'interprétation des résultats de l'étude.

BIBLIOGRAPHIE

ANRU : "Politique de peuplement et logement. Premiers effets de la rénovation urbaine", Alger 2012

Annuaire Statistique de l'Algérie, 1977-1978, page 75.

Gérard Bauer, Jean-Michel Roux: "la rurbanisation ou la ville éparpillée", seuil paris, 1976.

Berger M., Fruit, J-P., Plet, M.-Ch., Robic, M.-Ch. : "Rurbanisation et analyse des espaces ruraux périurbains", Espace Géographique, Tome IX, n°4, octobre-décembre, (p. 303-313), 1980, page 306.

Pierre Bergel, Brahim Benlakhlef : "Qui se soucie des habitants ? Modernisation urbaine et délogement de quartiers informels : le cas de Constantine (Algérie). Les habitants acteurs de la rénovation urbaine ? ", Presses Universitaires de Rennes, 2014

Bernard, Augustin (1865-1947), Julien, Gustave (1870-1936), et Labouret, Henri (1878-1959), "L'habitation indigène dans les possessions françaises", Bibliothèque numérique Paris 8, consulté le 14 juin 2021, page 546, https://octaviana.fr/document/FJDNM026.

Caroline Gallez, Mariane Thébert, Thierry Vilmin, Marianne Ollivier-Trigalo : "Habiter la ville, accéder aux territoires : Articulations habitat-déplacements-développement économique dans les politiques d'aménagement intercommunales", Rapport final de contrat, L'intercommunalité à l'épreuve des faits, PUCA MEEDDM, 2011, page 17.

Claude Chaline: "Les villes du monde arabe", ED Armand Collin, 2ème édition, Paris, 1996, page 85-86.

Christine Lelévrier : "La trajectoire, une autre approche des effets de la rénovation". Fol Sylvie; Miot Yohan; Vignal Cécile. Mobilités résidentielles, territoires et politiques publiques, Presses Universitaires du Septentrion, pp.119-138, 2014, page 10.

Christine, Lélevrier : "Mobilités et trajectoires résidentielles des ménages lors d'opérations de renouvellement urbain", Synthèse de travaux ménés entre 2004 et 2007, paris, 2008, page 18

"Code de l'urbanisme", Berti éditions, cinquième édition, Alger, 2012.

Michel Cornaton : "Les regroupements de la décolonisation en Algérie", revue géographique de l'est, Paris, 1967, pp 401-403.

David Hauw : "Les opérations de relogement en habitat collectif à Casablanca, de la vision des aménageurs aux pratiques des habitants", thèse de doctorat en Géographie, Tours, 2004, page 401.

Direction de l'Urbanisme et de la Construction (DUC), 2020

Décret exécutif n° 97-175 du 28/05/1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction. www.investopedia.com consulté le 09/08/2020 à 02 :47

Douglas Webster, Larissa Muller : "Vol. I - Peri-Urbanization: Zones of Rural-Urban Transition", Human Settlement Development, 2009, page 283.

Edward L. Glaeser, Joseph Gyourko, Raven E. Saks: "Urban Growth and Housing Supply", université de Harvard, 2005, page 13.

Fabien Sacriste : "Surveiller et moderniser. Les camps de « regroupement » de ruraux pendant la guerre d'indépendance algérienne", Métropolitiques, 15 février 2012. Page 03. URL: http://www.metropolitiques.eu/Surveiller-et-moderniser-Les-camps.html.

Gabriel wackermann : "Dictionnaire de Géographie", Édition Ellipses, France, 2005, page 42.

Hafiane Abderrahim : "Les défis à l'urbanisme, exemple de l'habitat illégal à Constantine", O.P.U, Alger, 1989, page 60.

Jacques Friggit : "Le prix des logements à Paris sur huit siècles", revue Variance, 2012, page 43.

Jean-Jacques Deluz : "Sidi Abdellah : faire une ville", Villes en Parallèle , 2003, pp. 48-71

Jennifer Robinson, Allen J. Scott, Peter J. Taylor : "Working, Housing: Urbanizing, Springer Briefs in Global Understanding", 2016, page 47,

Joël Meissonnier : "Le processus de relogement dans ses dimensions socio-spatiales : vers une reconfiguration des routines de mobilité ? ", Jimmy Armoogum, Tristan Guilloux, Cyprien Richer (éds.), Mobilité en transitions - connaître, comprendre et représenter, Lyon, éditions du CEREMA, 2015, pp. 181-196.

Journal officiel de la république algérienne n° : 49, page 618, 30/11/1971.

Journal officiel de la république algérienne n° 52, page 1.

Journal officiel de la république algérienne n° : 51, page 19.

Loan Ngô Thanh : "Aménagement des quartiers précaires et relogement de leurs habitants le cas de Ho Chi Minh Ville-Viêt Nam", thèse de 3eme cycle, université de Montréal, 2006.

L'Office National des Statistiques (ONS)

Loan Ngo Thanh : "Aménagement des quartiers précaires et relogement de leurs habitants le cas de Ho Chi Minh Ville-Viêt Nam", thèse de 3eme cycle, université de Montréal, 2006, pp 21,22

Laurent Brück: "La périurbanisation en Belgique: comprendre le processus de l'étalement urbain, SEGEFA–LMG", l'Université de Liège, Novembre 2002, p 5

Le Guirriec, Patrick : "Aspects du programme "Minha casa, minha vida" à Natal (Brésil) ", Habitat, inégalités et dignité, 2015

Marc Cote, "Constantine cité antique et ville nouvelle", Média-Plus, 2006, page 87

Maouia Saïdouni : "éléments d'introduction à l'urbanisme histoire, méthodologie, réglementation", Casbah édition, Alger, 2000, page 208. http://www.opgi.dz/opgi_bmr/missions.asp, consulté à 02:23 le 04/08/2020.

Mainet, H., DUBRESSON, A., JAGLIN, S., & éds : "Le Cap après l'apartheid. Gouvernance métropolitaine et changement urbain", Les Cahiers d'Outre-Mer. Revue de géographie de Bordeaux , 2009, 257-258.

Madani Safar-Zitoun, cf, 1977, Également l'ouvrage collectif, "Les villages socialistes", publié par le CRAU, Alger.

Mohamed Cherif. Addad : "La ville algérienne et la problématique du logement", Communication N°4, séminaire national, Constantine, 2003.

Merlin. P, Choay.F : "Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement", Presse universitaire, France, 2000, page 741. Exurbanisation : définition de Exurbanisation et synonymes de Exurbanisation (français) (leparisien.fr)

Michel Écochard : "Habitat musulman au Maroc", l'Architecture d'aujourd'hui n° 60, juin 1955.

M. Moulins, préfet de Constantine, devant le Conseil général de Constantine, séance du 29/04/1959, in rapport et procès verbaux de délibérations. Commission administrative départementale. Session d'Avril 1959, cité par Hafiane abderrahim, Op.cit, page 61

Mahmoud Benkadir, Zinedine Guenadez : "Patrimoine passée, tradition vivante, Constantine 2000 ans d'architecture", Exposition réalisée par l'École d'Architecture de Grenoble CRATerre-EAG et l'Université Mentouri de Constantine Département d'Architecture et d'Urbanisme, 2003, Constantine, Algérie, page 54.

Madani Safar Zitoun : "Le Programme de résorption de l'habitat précaire financé, Par la Banque mondiale en Algérie: Les chemins tortueux ou vertueux de la Participation", Colloque international: Quel habitat pour demain ? Les pratiques émergentes pour les plus démunis, Casablanca, Maroc, Juin 2002, page 01

Madani Safar Zitoun, Abderrahim Hafiane : "L'Entre-deux dans les opérations de relogement en Algérie: l'émergence problématique d'un tiers acteur urbain", Édition Karthala, paris, 2003, pp 220, 255.

Myriam Catusse, Blandine Destremau et Eric verdier: "L'état face aux débordements du social au Maghreb", Formation, travail, et protection sociale", La difficile articulation formation professionnelles/emploi « une introspection des mésaventures du secteur du bâtiment, des travaux publics et de l'habitat", Éditions KARTHALA, Paris, 2009, page 362.

Nadia Bensaad, Belkacem Labii : "Eléments sur la continuité entre plans d'urbanisme colonial (Bône milieu XIXe – Début XXe siècles) ", Revue Science et Technologie, Synthèse (31), 2015, page 56

Nadra Nait Amar : "L'habitat précaire en Algérie, un phénomène urbain : cas de Constantine", Sciences et technologie, 2017, page 53.

N. Bertrand, E. Marcelpoil : "La périurbanisation ou l'émergence de nouveaux territoires", Ingénieries eau-agriculture-territoires, Lavoisier ; IRSTEA ; CEMAGREF, 1999, p. 61 - p. 67. hal-00462705, page 62

Parenteau René (éd.) : "Habitat et environnement urbain au Vietnam", Karthata (Paris) et CRDI (Ottawa), 1997. (ISBN **:** 978-2-86537-780-0)

Pierre Bruyelle: "Le rôle des petites villes au milieu urbain, l'exemple de région du nord", bulletin de l'association de la géographie française, CNRS N° 400-401 juin/octobre, 1972, P7.

Poincloux Fabian : "Les effets et impacts du relogement hors site", projet de graduation, Polytech Tours, 2011, page 13-14.

Paola Moschella Miloslavich : "Peri-urbanization and Land Management Sustainabilty in Peruvian cities", thèse de doctorant en Géographie, université de Strasbourg, 2018, France, page 29

Prost Brigitte : "Aux marges du système urbain / les espaces flous et leur évolution" méditerranéen n°1-2, 1993, pp 37- 40.

Poincloux Fabian : "Les effets et impacts du relogement hors site", Projet de graduation, Polytech Tours, 2011, pp 13-14. URL: memoires.scd.univ tours.fr/EPU_DA/LOCAL/2012PFE_POINCLOUX.Fabien.pdf (univ-tours.fr)

Révision du PDAU intercommunal de Constantine, El Khroub, Hamma Bouziane, Didouche Mourad, Ain Smara, phase 1, 2017

Rachid Tamin : "L'urbanisme et l'habitat à Constantine", DEA, université de Lille, 1982.

Rachid Hamidou : "Le logement un défi", OPU, 1989, page 32.

Rolland-May Christiane : "Notes sur les espaces géographiques flous (About fuzzy geographical spaces)", In: Bulletin de l'Association de géographes français, N°502-503, 61e année, Avril-mai 1984. pp. 159-165; page 160

Rodolphe Dodier : "Individus et groupes sociaux dans l'espace, apports à partir de l'exemple des espaces périurbains", Sciences de l'Homme et Société. Université du Maine, 2009. fftel-00430480, pp 95.96

Rapport de la commission du plan, inspection générale de Constantine, 1959, cité par Hafiane abderrahim, Op.cit, page 61

Rapport POS n° : 03, "nouvelle ville de Massinissa", Bureau d'Etudes de Mila (BEMILA)

Rapport Synthèse PDAU Groupement Constantine, 2017

Solecki W.D., Welch J.M : "Urban parks : green spaces or green walls ?", Landscape and Urban Planning, n°32, 1995, pp 93-106.

Sandrine Gueymard : "Facteurs environnementaux de proximité et choix résidentiels", Développement durable et territoires, 2006, pp 1-11.

Schéma national d'aménagement du territoire, Schéma régional d'aménagement du territoire et Plan d'aménagement de wilaya.

Stéphane Courtin : "La périurbanisation en Basse –Normandie : état des lieux et perspectives", rapport présenté au conseil de Economique, Social et environnemental Régional de Basse –Normandie, France, 2014, page 6.

Sandrine Berroir, Matthieu Delage, Antoine Fleury, Sylvie Fol, Marianne Guerois, et al. : "Trajectoires résidentielles, construction des espaces de vie et ancrage dans le périurbain. Enquête au nord de l'agglomération parisienne", Revue française des affaires sociales, La documentation française, 2016, 3 (7), pp.65 - 89. hal-01391425, cité par Debroux J., : "Stratégies résidentielles et position sociale : l'exemple des localisations périurbaines", Érès, collection « Espaces et sociétés », 2011, page 03, http://deey.free.fr/documents/Documents%20periurbain/Choix%20residentiel%20periurbain%20Debroux.pdf,

Sandrine Berroir, Matthieu Delage, Antoine Fleury, Sylvie Fol, Marianne Guerois, et al. : "Trajectoires résidentielles, construction des espaces de vie et ancrage dans le périurbain", Enquête au nord de l'agglomération parisienne, Revue française des affaires sociales, La documentation française, 2016, page 20 (hal-01391425)

Qu'est-ce qu'une « politique de peuplement » ? (D. Lecointre) – Cycle urbanisme 2016-2017: Nos chroniques (wordpress.com)

Souad Belhannachi : "Politique du relogement et gestion urbaine (acte d'urbanisme) à Constantine : cas d'étude : les chalets de Gammas", mémoire de magister, université de Constantine 3, 2014, page 65 Présentation • S.C.H.B (schb.dz)

Rachid Sidi Boumedine, Pierre Signoles: "Les villes nouvelles en Algérie : une question apparemment réglée, mais une réalité complexe", Les Cahiers d'EMAM, (29), 2017, DOI : 10.4000/emam.1323

Recensement général de la population et de l'habitat, 2008

Taleb Kamir, Aknine Suidi Roza : "La politique sociale de l'habitat en Algérie: impacts sur le développement économique et social", international journal of Economics et Strategic Management of Business process (ESMB), 2017, page 124.

Trache Sidi Mohammed : "Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération Oranaise", thèse de doctorat d'état en Géographie, université d'Oran, 2011, page 23.

Crise de logement en Algérie – Slimane Zeghidour, 7 jours sur la planète, https://youtu.be/JrMmbi44b8?si=2xE5hjk_HMfq_Q0l

UN-Habitat, "The challenge of slums", global report, 2003, page 1

Yves Grafmeyer : "Sociologie urbaine", Nathan, Paris, 1994, page 128

Zhang, Kai : "«Qui» déloge «qui» dans les projets de rénovation de la vieille ville de Shanghai? Perspectives chinoises , 2013, 28-39.

Djazairess : Le Chinois CSCEC remporte le contrat de 19 milliards de DA, 17/10/2022, 13:07

(ennaharonline.com) إعادة إسكان أكثر من 700 عائلة كانت تقطن بحي بوذراع بقسنطينة - النهار أونلاين 20/02/2020, 15 :52

AADL (lkeria.com) وكالـة عـدل سكنـات عـدل كـل المعلومات لدفع الملف و استفادة من سكن بصيغة البيع بالايجار 16/10/2022, 13 :58

Liste des acronymes

PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
ONS	Office National des Statistiques
ZHUN	Zone d'Habitat Urbain Nouvelle
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
SRAT	Schéma Régional d'Aménagement du Territoire
PAW	Plan d'Aménagement de Wilaya
POS	Plan d'Occupation des Sols.
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
UN-Habitat	United Nations Human Settlements Program
ANRU	L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
DGR	Doctrine de la Guerre Révolutionnaire
SAS	Sections Administratives Spécialisées
OPGI	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
DUC	Direction de l'Urbanisme et de la Construction
SAU	Société d'Architecture et d'Urbanisme
URBACO	Centre d'Études et de Réalisations en Urbanisme de Constantine
LSL	Logement Public Locatif
LSP	Logement Social Participatif
LPP	Logement Promotionnel Public
AADL	Agence d'Amélioration et de Développement du Logement
CNEP	Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance
CSCEC	China State Construction Engineering Corporation
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur

Liste des cartes et plans

Numéro de la carte	Titre de la carte et du plan	Page
Carte n ° 1	Localisation de la commune de Constantine	88
Carte n ° 2	Localisation de la commune d'El Khroub	89
Carte n ° 3	Evolution urbaine d'El Khroub de 1936 à 1932	103
Carte n ° 4	Evolution urbaine d'El Khroub de 1962 à 1977	105
Carte n ° 5	Evolution urbaine d'El Khroub de 1977 à 1987	108
Carte n ° 6	Evolution urbaine d'El Khroub de 1987 à 1998	111
Carte n ° 7	Evolution urbaine d'El Khroub de 1998 à 2008	114
Carte n ° 8	Evolution urbaine d'El Khroub de 2008 à 2022	116
Carte n ° 9	Le report de population vers les communes voisines	122
Carte n ° 10	Localisation de la nouvelle ville de Massinissa	129
Carte n ° 11	La nouvelle ville de Massinissa: la carte des POS	134
Carte n ° 12	La nouvelle ville de Massinissa: les zones de logements sociaux réalisés	138
Carte n ° 13	Relogés des habitats précaires (après le recensement 2001)	156
Plan n ° 1	Plan d'aménagement proposé et validé (POS n° 3 Nouvelle ville de Massinissa 2005)	201
Plan n ° 2	La révision du POS N ° 1 de la nouvelle ville de Massinissa en 2016	205

Liste des figures

Numéro de la figure	Titre de figure	Page
Figure n ° 1	Les causes de la crise de logement en Algérie	21
Figure n ° 2	Les divers facteurs conduisant la production du logement	26
Figure n ° 3	Schéma de synthèse de la politique de la production de l'habitat en Algérie	37
Figure n ° 4	Structure de l'aire urbaine	43
Figure e n ° 5	Les formes urbaines et l'évolution des modes de transport	47
Figure n ° 6	Les différentes causes de la périurbanisation	48
Figure n ° 7	L'évolution de la ville du centre vers la périphérie	52
Figure n ° 8	Taudification des quartiers populaires au Vietnam	62
Figure n ° 9	Le camp de regroupement de l'Atlas Blidéen	70
Figure n ° 10	Plan d'un logement de type recasement	73
Figure n ° 11	Étapes de création de la nouvelle ville Massinissa	130
Figure n ° 12	Transfert du surplus de population de Constantine vers Massinissa	131
Figure n ° 13	La répartition des chefs de ménages enquêtés selon le genre	164
Figure n ° 14	Répartition des chefs de ménage par tranche d'âge	170
Figure n ° 15	Répartition de ménages selon la situation professionnelle	171
Figure n ° 16	La trajectoire résidentielle des ménages relogés à Massinissa	181

Liste des tableaux

Numéro de tableau	Titre de tableau	Page
Tableau n ° 1	L'évolution du parc du logement de 1962 à 1990	33
Tableau n ° 2	Le développement de la production résidentielle jusqu'au recensement de 1998	34
Tableau n ° 3	Composition socioprofessionnelle des arrivants par type d'espace, autour du Mans	50
Tableau n ° 4	Les cités de transit de la commune de Constantine en 2011	76
Tableau n ° 5	Les constructions régularisées à Constantine entre 1987 et 1989	79
Tableau n ° 6	Commune d'El Khroub: croissance démographique	90
Tableau n ° 7	Commune d'El Khroub. Evolution de la population par localité de 1987 au 2017	92
Tableau n ° 8	Le nombre de population d'El Khroub selon les tranches d'âge et le sexe	94
Tableau n ° 9	Population active, occupée et au chômage estimation 2017	96
Tableau n ° 10	Les occupés.es dans les trois secteurs économiques	97
Tableau n ° 11	La ville d'El Khroub: évolution de l'espace urbain	116
Tableau n ° 12	Évolution du parc logements entre 1998 et 2017	120
Tableau n ° 13	Programme équipements –premier quartier-	147-148
Tableau n ° 14	Programme équipements –deuxième quartier-	149-150
Tableau n ° 15	Programme équipements – troisième quartier-	150-151
Tableau n ° 16	Programme de logements : récapitulatif	152
Tableau n ° 17	Programme de logements dans la nouvelle ville de Massinissa	153-154
Tableau n ° 18	Situation de logements de la nouvelle ville Massinissa depuis sa création	155
Tableau n ° 19	Recensement des habitats précaires de la commune de Constantine année 2007	158-159
Tableau n ° 20	Recensement habitat précaire de la commune de Constantine année 2011	159-160-161
Tableau n ° 21	Lieu de travail des chefs de ménages relogés.es	168
Tableau n ° 22	Niveau d'instruction des chefs de ménages relogés.es	169
Tableau n ° 23	Répartition de ménages selon la situation professionnelle	173

Liste des photos

Numéro de photo	Titre de la photo	Page
Photo n ° 1	Exemple d'une cité de transit à Constantine (La cité El Gammas)	77
Photo n ° 2	Formule d'habitat individuel évolutif	144
Photo n ° 3	Quartier inaccessible environnement défavorable	174
Photo n ° 4	Isolement et le manque d'arrêt de bus à Massinissa	174
Photo n ° 5	La poubelle jetée dans la rue	191
Photo n ° 6	Un abri de bus est devenu une poubelle publique	191
Photo n ° 7	Moyens de transport anciens et usés	195
Photo n ° 8	Mosquée non programmé et non fini et construit par des bénévoles	195
Photo n ° 9	Place de repos et détentes des enfants à Massinissa	202
Photo n ° 10	L'isolement du quartier d'accueil à Massinissa	202

Liste des graphes

Numéro du graphe	Titre du graphe	Page
Graphe n ° 1	Commune d'El Khroub: croissance démographique	91
Graphe n ° 2	Evolution de la population urbaine (ACL El Khroub) de 1987 au 2017	91
Graphe n ° 3	commune d'El Khroub. Evolution de la population par localité de 1987 au 2017	92
Graphe n ° 4	Le nombre de population selon les tranches d'âge et le sexe	94
Graphe n ° 5	Population en âge de scolarisation estimation 2017	94
Graphe n ° 6	Population active, occupée et au chômage estimation 2017	95
Graphe n ° 7	Les occupés.es dans les trois secteurs économiques dans la commune d'El Khroub	97
Graphe n ° 8	Évolution du parc logements entre 1998 et 2017	119
Graphe n ° 9	Logements sociaux réalisés dans chaque zone à Massinissa depuis l'année 2000	134
Graphe n ° 10	Le niveau d'instruction des chefs de ménages enquêtés	171

ANNEXES

Université de Mohamed Ben Ahmed
Faculté des sciences de la terre et de l'univers
Département de géographie et aménagement du territoire
Laboratoire Espace Géographique Et Aménagement du Territoire

جامعة محمد بن أحمد
كلية علوم الأرض و الكون
قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم
مخبر الفضاء الجغرافي و التهيئة

Thèse de doctorat sous le thème :

Les effets du relogement dans l'habitat collectif des zones périurbaines. Cas d'El Khroub, Constantine, Algérie

Questionnaire

استمـــــــارة

Numéro de traitement de questionnaire ☐

Nom de l'enquêteur : …… Date de l'enquête : …../……/2020
N° de téléphone : ……..

Zone : …….

Adresse : …….

J'accepte d'utiliser ces informations dans le cadre d'une recherche scientifique.

Oui ☐ **Non** ☐

Information sur le chef du ménage

1. Sexe

Homme ☐ Femme ☐

2. Âge **:** Moins de 30 ans ☐
30 ans —39 ans ☐
40ans —49 ans ☐
50ans —59 ans ☐
Plus de 60 ans ☐

3. Niveau d'instruction:

Ne sait ni lire ni écrire ☐
Sait lire et écrire ☐
Avoir fini école primaire ☐
Avoir fini école moyenne ☐
Avoir fini centre de formation professionnelle (CFPA) ☐
Avoir fini école supérieure ou université ☐
Avoir fini lycée
Autre ……..

4. Situation matrimoniale

Célibataire ☐ Marié(e) ☐ Divorcé(e)/séparé(e) ☐ Veuf/ Veuve ☐

5. Taille du foyer ☐ Personnes

6. Secteur de travail
État ☐
Multinationale étrangère ☐
Entreprise privée ☐
Travailleur autonome, artisan ☐
handicapé, invalidé ☐
Retraité, ☐
Au chômage ☐
Autres…….

7. Lieu de travail: A domicile ☐
Ailleurs dans le même quartier de résidence ☐
Ailleurs dans la même commune de résidence ☐
Dans une commune autre que celle de résidenc ☐
Travail ambulant ☐
Autres ……..

8. Niveau de vie

Aisé ☐ Moyen ☐ Pauvre ☐ Très pauvre ☐

9. Qualité de ton logement actuel :

Très mauvaise ☐
Mauvaise ☐
Moyenne ☐
Bonne ☐
Très bonne ☐

10. Quel est le nombre de pièces de votre logement précédent ?

1 pièce ☐ 2 pièces ☐ 3 pièces ☐ 4 pièces ☐ 5 pièces ☐ Plus de 5 pièces ☐

11. Quel est le nombre de pièces de votre logement actuel ?

1 pièce ☐ 2 pièces ☐ 3 pièces ☐ 4 pièces ☐ 5 pièces ☐ Plus de 5 pièces ☐

12. Quel est le nombre de personnes vivant dans le même logement ? ☐

13. Quel est le nombre de familles dans les ménages ?

1 Famille ☐ 2 Familles ☐ Plus de 2 fami ☐

14. Le processus de relogement a-t-il pris du temps pour recevoir les clés?

Oui ☐ Non ☐

Si oui combien ……..

15. Quel est le statut juridique du logement?

Propriétaire ☐ Locataire ☐ Autres ……..

16. Combien de fois le comité est-il venu vous interroger?

1 Fois ☐ 2 Fois ☐ 3 Fois ☐ Plus de 3 fois ☐

17. Concernant quoi les questions posées ?

Nombres de pièces ☐ Machines électroménagers ☐ Téléphone fixe ☐

Nombres d'enfants ☐ Carniers de familles ☐ Autres …….

18. Y a-t-il d'autres familles non encore relogées ?

Oui ☐ Non ☐

19. L'habitat dont vous avez été relogé, a-t-il été démoli?

Oui ☐ Non ☐ Autres …….

20. Si non, qui y vit maintenant ?

Parents ☐ Frère, sœur ☐ Proches ☐ Locataire ☐ Autres ……....

21. Savez-vous qui a supervisé le processus de relogement ?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

22. Concernant les étages, le processus s'est-il déroulé de manière transparente par tirage au sort?

Oui ☐ Non ☐

23. Quel est le statut du logement distribué?

Bon état ☐ Moyen état ☐ Mauvais état ☐ autres ☐

24. Dans quel étage habitez-vous ?

Au rez-de-chaussée ☐

1er étage ☐

2éme étage ☐

3éme étage ☐

4éme étage ☐

5éme étage ☐

Plus que 5éme étage ☐

25. Avez-vous pris des photos de souvenirs le jour de la déportation?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

26. Les clés sont-elles distribuées en une journée?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

27. Comment s'est déroulé le processus de relogement ?

Individuellement ☐ En groupe ☐ Autres ☐

28. Avez-vous été aidé par l'état le jour de déménagement ?

Oui ☐ Non ☐

29. Avez-vous été concerté pour choisir la zone vers laquelle vous serez relogé?

Oui ☐ Non ☐

30. Si vous aviez la possibilité de choisir le site de relogement, choisiriez-vous un endroit différent que la nouvelle ville Massinissa?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, que choisiriez-vous ?

Nouvelle ville Ali Mendjli ☐

Constantine ☐

EL Khroub ☐

Autre wilaya ☐

Autre ☐

Justifiez votre réponse ?

……
…….

31. Votre période de déménagement a-t-elle été à mi-chemin de la saison scolaire?

Oui ☐ Non ☐

32. Avez-vous eu du mal à vous reloger dans cette nouvelle zone périurbaine ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, quels sont les problèmes majors ?

Isolement	
Manque de moyen de service	
Manque d'équipements (commerce et service)	
Pas de sécurité	
Le voisinage	
La mobilité	
Les animaux (les chiens errants, des souri, etc.)	
Manque de moyens de transport	
Bruit	
Pollution	
Absence moyen d'outils de loisirs (airs de jeux, etc.)	
Autres	

33. Quel est le mode de transport utilisé pour aller au travail ?

Transport collectif ☐ Taxi service ☐ Clandestin ☐ Propre voiture ☐

Marche à pied ☐ Transport du personnel ☐ Autres ☐

34. Arrivez-vous au travail à l'heure ?

Oui ☐ Non ☐

35. Si non, pourquoi

……

36. Etablissements scolaires dans le nouveau quartier ?

Primaire ☐ CEM ☐ lycée ☐ Autre ☐

37. Deviez-vous convertir vos enfants dans de nouvelles écoles?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

38. Quel type d'équipements a été trouvé dans le quartier ?

Scolaire	
Sécurité	
Santé	
Commerce	
Religion	
Sport	
Sport	
Loisirs	
Autres	

39. La nouvelle résidence est-elle satisfaisante?

Oui ☐ Non ☐

Si non, pourquoi ?

……...

40. La distance entre le nouveau quartier et le vieux quartier est-elle un problème pour vous?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, pourquoi ?

……...

41. Le processus de relogement a-t-il affecté tout le monde ou seulement certains?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

42. Tous les résidents du quartier sont-ils des propriétaires ?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

43. En ce qui concerne les déchets, le processus de déversement est-il organisé?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

44. Y a-t-il programme pour la collecte des déchets?

Oui ☐ Non ☐

45. Si oui, comment ?

La collecte des déchets
- 1 fois/ jour ☐
- 1 fois /2 jours ☐
- 1 fois/ semaine ☐

Balayage
- 1 fois/ jour ☐
- 1 fois/ 2 jours ☐
- 1 fois/ semaine ☐

46. Quand êtes-vous arrivé dans le nouveau quartier, avez-vous trouvé des endroits pour jeter les déchets?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

47. Y a-t-il un comité dans le quartier?

Oui ☐ Non ☐

48. Avez-vous trouvé les routes pavées?

Oui ☐ Non ☐

49. Y a-t-il suffisamment de places de parking?

Oui ☐ Non ☐

Sinon, où garez-vous vos voitures?

Ailleurs dans le même quartier ☐

Garage privé ☐

Parking privé ☐

Sur le trottoir ☐

Autres…….....

50. Y a-t-il une veille de nuit dans le quartier?

Oui ☐ Non ☐

51. Le parking est-il légal ou simplement volontaire?

Légal ☐ volontaire ☐ Autres…….....

52. Y a-t-il un commerce parallèle dans le quartier?

Oui ☐ Non ☐ Autres ☐

53. Qui pratique le commerce parallèle ?

Les habitants ☐

Des commerçants étrangers ☐

Autres …….....……

54. Est-ce que cela vous ennuie?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, comment avez-vous agi avec eux?

Déposé une plainte ☐ Représentant de quartier ☐ Recours à la violence ☐ Autres ☐

55. Ce commerce parallèle vous sera-t-il avantageux de rapprocher le service et le produit prés de chez vous ?

Oui ☐ Non ☐

56. Avez-vous déjà enregistré des pertes humaines ou matérielles?

Oui ☐ Non ☐

57. À votre avis, quelle est la zone qui a accueillie la plus grande population de relogés ?

……

58. Connaissez-vous le nom de l'établissement qui dirige la ville de Massinissa ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui laquelle…….....…

59. Avez-vous fait des transformations dans votre habitat actuel ?

Oui ☐ Non ☐

Si oui, dans quel coté ?

Peinture ☐ Bareaudage ☐ Porte de sécurité ☐ Potager cuisine ☐

Réservoir ☐ Autres ……..

60. Après une période dans l'habitat actuel dans la nouvelle ville de Massinissa, pensez-vous que l'opération de relogement a réussi?

Oui ☐ Non ☐

Si non, pourquoi ?

……

Si oui, pourquoi ?

……

61. Y a-t-il des gens qui leur ont fourni un logement mais les ont loué ? Oui ☐ Non ☐

62. Y a-t-il quelqu'un qui n'a pas encore vécu dans le logement actuel? Oui ☐ Non ☐

63. Les espaces verts sont-ils un processus d'arrosage permanent? Oui ☐ Non ☐

64. Des violences ont-elles été enregistrées contre la population? Oui ☐ Non ☐

65. Ressentez-vous un sentiment d'appartenance au quartier? Oui ☐ Non ☐

66. S'il est proposé de restaurer votre logement précédent ou de les reconstruire - accepteriez-vous le retour?

Oui ☐ Non ☐

67. Si vous voyez un étranger ruiné dans votre quartier, accepteriez-vous?

Oui ☐ Non ☐

Merci pour votre collaboration

Réalisé par : **M.Houcem Eddine REMIKI**

Sous la direction de : **Mme.Fatima TAHRAOUI**

جامعة محمد بن أحمد
كلية علوم الأرض و الكون
قسم الجغرافيا و تهيئة الإقليم
مخبر الفضاء الجغرافي و التهيئة

Université de Mohamed Ben Ahmed
Faculté des sciences de la terre et de l'univers
Département de géographie et aménagement du territoire
Laboratoire Espace Géographique Et Aménagement du Territoire

رسالة دكتوراه تحت عنوان:

اثار اعادة الاسكان في السكن الجماعي في المناطق شبه حضرية.
دراسة حالة الخروب، قسنطينة.

رقم الاستبيان ☐

اللقب : ..... التاريخ: ...../...../.....
رقم الهاتف : .....
العنوان : ..... المنطقة: .....
أقبل أن تستعمل هذه المعلومات ضمن إطار البحث العلمي
نعم ☐ لا ☐

معلومات عن رب الأسرة

1- الجنس: رجل ☐ امرأة ☐

2- العمر:
أقل من 30 سنة ☐
30 سنة – 39 سنة ☐
40 سنة – 49 سنة ☐
50 سنة – 59 سنة ☐
أكبر من 60 سنة ☐

3- المستوى التعليمي:
لا يقرأ و لا يكتب ☐
يقرأ و يكتب ☐
أنهى دراسة في المدرسة الابتدائية ☐
أنهى الدراسة في المستوى المتوسط ☐
نهى دراسته في مركز التكوين المهني ☐
أنهى دراسته في مدرسة وطنية أو جامعة ☐
أنهى الدراسة في الثانوية ☐
أخرى ☐

4- الحالة الاجتماعية

أعزب/عزباء ☐ متزوج (ة) ☐ مطلق (ة) ☐ أرمل (ة) ☐

5- عدد أفراد في المنزل شخص ☐

6- قطاع العمل
موظف لدى الدولة ☐
شركة خاصة ☐
ذوي الاحتياجات الخاصة ☐
بطال ☐
شركة متعددة الجنسيات ☐
عامل حر، حرفي ☐
متقاعد ☐
أخرى ☐

7- مكان العمل في البيت ☐
في نفس الحي السكني ☐
في نفس البلدية ☐
في بلدية أخرى ☐
عامل متنقل ☐
أخرى ☐

8- مستوى المعيشة :

مريح ☐ متوسط ☐ فقير ☐ جد فقير ☐

9- جودة المسكن الحالي جد سيئة ☐
سيئة ☐
متوسطة ☐
جيدة ☐
جيدة جدا ☐

10- ما هو عدد الغرف في المسكن السابق

غرفة ☐ غرفتين ☐ 3 غرف ☐ 4 غرف ☐ 5 غرف ☐ أكثر من 5غرف ☐

11- ما هو عدد الغرف في المسكن الحالي

غرفة ☐ غرفتين ☐ 3 غرف ☐ 4 غرف ☐ 5 غرف ☐ أكثر من 5غرف ☐

12- ما هو عدد الأفراد الذين يعيشون في نفس المنزل ☐

13- ما هو عدد الأسر في التي تعيش في نفس المنزل

عائلة واحدة ☐ عائلتين ☐ أكثر من عائلتين ☐

14- هل استغرقت عملية إعادة الإسكان وقتا حتى موعد استلام المفاتيح

نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة نعم ، كم المدة ؟ .....

15- ما هي الوضعية القانونية للمسكن

عقد ملكية ☐ عقد كراء ☐ أخرى ☐

16- كم مرة قامت اللجنة المسئولة بعملية المسائلة

مرة ☐ مرتين ☐ 3 مرات ☐ أكثر من مرة ☐

17- بخصوص ماذا الأسئلة المطروحة

عدد الغرف ☐ الأجهزة الكهرومنزلية ☐ الهاتف الثابت ☐

الأطفال ☐ الدفاتر العائلية ☐ أخرى ☐

18- هل يوجد عائلات أخرى لم تتم إعادة إسكانها بعد

نعم ☐ لا ☐

19- السكن الذي تم ترحيلكم منه، هل تم هدمه

نعم ☐ لا ☐

20- إذا كانت الإجابة ، من يعيش فيه الآن؟

الوالدان ☐ الأخت، الأخ ☐ الأقارب ☐ تم كرائه ☐ أخرى ☐

21- هل لديكم دراية بمن قام بمتابعة عملية إعادة الإسكان

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

22- فيما يخص الطوابق، هل تمت العملية بشفافية ؟

نعم ☐ لا ☐

23- ما هي حالة المساكن الموزعة

حالة جيدة ☐ حالة متوسطة ☐ حالة سيئة ☐ أخرى ☐

24- في أي طابق تسكن ؟

الطابق السفلي ☐ الطابق الأول ☐ الطابق الثاني ☐ الطابق الثالث ☐

الطابق الرابع ☐ الطابق الخامس ☐ أعلى من الطابق الخامس ☐

25- هل قمتم بأخذ صور تذكارية يوم الترحيل ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

26- هل تم توزيع المفاتيح في نفس اليوم ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

27- كيف جرت عملية إعادة الإسكان

فرديا ☐ بمجموعات ☐ أخرى ☐

28- هل قامت الدولة بمساعدتكم يوم الترحيل ؟

نعم ☐ لا ☐

29- هل تمت استشارتكم لاختيار المنطقة التي سيتم فيها ترحيلكم ؟

نعم ☐ لا ☐

30- إذا كان لديك إمكانية اختيار موقع إعادة الإسكان، فهل ستختار موقعًا مختلفًا عن المدينة الجديدة ماسينيسا ؟

نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة نعم، ماذا كنت ستختار؟

المدينة الجديدة علي منجلي ☐ قسنطينة ☐ الخروب ☐

ولاية أخرى ☐ أخرى ☐

- برر الإجابة من فضلك ؟

.....

.....

31- فترة الترحيل، هل كانت في منتصف الموسم الدراسي

نعم ☐ لا ☐

32- هل وجدت صعوبة في الانتقال إلى هذه المنطقة شبه الحضرية الجديدة ؟

نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة نعم/ ما هي أكبر المشاكل ؟

العزلة	
نقص الخدمات	
نقص التجهيزات (تجارة و خدمات)	
غياب الأمن	
مشاكل الجيرة	
صعوبة التنقل	
الحيوانات (الكلاب، الفئران ...)	
نقص وسائل النقل	
الضجيج	
التلوث بأنواعه	
غياب وسائل الترفيه و التسلية لكافة الفئات العمرية	
أخرى	

33- ما هي وسيلة النقل المستخدمة للوصول إلى العمل ؟

النقل الجماعي ☐ سيارة أجرة ☐ نقل غير شرعي ☐ سيارة خاصة ☐

المشي على الأقدام ☐ نقل الخاص بالعمال ☐ أخرى ☐

34- هل تصل للعمل في الوقت المحدد؟

نعم ☐ لا ☐

35- إذا كانت الإجابة لا، لماذا ؟

.....

36- المؤسسات التعليمية الموجودة في الحي الجديد ؟

ابتدائية ☐ متوسطة ☐ ثانوية ☐ اخرى ☐

37- هل كان عليكم تحويل أطفالكم الى مؤسسات جديدة ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

38- ما هو نوع التجهيزات التي وجدتها في الحي الجديد ؟

تعليمية	
أمنية	
صحية	
تجارية	
دينية	
رياضية	
ترفيهية	
أخرى	

39- هل الإقامة الجديدة مرضية

نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة لا ، لماذا من فضلكم ؟

.....

40- المسافة بين الحي الجديد و الحي القديم تعتبر مشكلة بالنسبة لكم

نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة لا ، لماذا من فضلكم ؟

.....

41- عملية إعادة الإسكان شملت الجميع أو البعض فقط ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

42- هل جميع سكان الحي يعتبرون ملاك ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

43- فيما يخص النفايات، هل عملية جمعها منظمة ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

44- هل يوجد برنامج جمع للنفايات ؟

نعم ☐ لا ☐

45- إذا كانت الإجابة نعم، كيف ؟

جمع النفايات: مرة / يوم ☐ — مرة / يومين ☐ — مرة / الأسبوع ☐

عملية الكنس: مرة /يوم ☐ — مرة / يومين ☐ — مرة / لأسبوع ☐

46- عند وصولكم إلى الحي الجديد، هل وجدتم أماكن لرمي النفايات ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

47- هل لديكم لجنة في الحي ؟

نعم ☐ لا ☐

48- هل وجدتم الطرق معبدة ؟

نعم ☐ لا ☐

49- هل توجد مواقف السيارات كافية ؟

نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة لا، أين يقومون بركن سياراتكم ؟

بعيدا لكن في نفس الحي ☐ موقف خاص ☐ مرأب خاص ☐

فوق الرصيف ☐ أخرى ☐

50- هل يوجد حراسة ليلية في الحي ؟

نعم ☐ لا ☐

51- موقف السيارات مرخص أو بالتطوع ؟

مرخص ☐ بالتطوع ☐ أخرى ☐

52- هل يوجد تجارة موازية في الحي ؟

نعم ☐ لا ☐ أخرى ☐

53- من يمارس التجارة الموازية ؟

سكان الحي ☐ تجار غرباء ☐ أخرى ☐

54- هل هذا الأمر يسبب لكم الإزعاج ؟

نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة بنعم، كيف قمتم بالتعامل معهم؟

تقديم شكوى لدى الشرطة ☐ عن طريق ممثل الحي ☐ اللجوء إلى العنف ☐

55- هذه التجارة الموازية مفيدة لكم من ناحية تقريب الخدمة والمنتج منك؟

نعم ☐ لا ☐

56- هل قمتم بتسجيل خسائر بشرية او مادية من قبل ؟

نعم ☐ لا ☐

57- في رأيكم، ما هي المنطقة التي استقبلت أكير عدد من المرحلين ؟

.....

58- هل تعرفون المؤسسة التي تقوم بتسيير المدينة الجديدة ماسينيسا ؟

نعم ☐ لا ☐

إذا كانت الإجابة نعم، من هي ؟

.....

59- هل قمتم بإحداث تغييرات على المسكن الحالي ؟

نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة نعم، من أي ناحية ؟

الطلاء ☐ الشباك ☐ الباب الرئيسي ☐ المطبخ ☐

خزان المائي ☐ أخرى ☐

60- بعد فترة في السكن الحالي في المدينة الجديدة ماسينيسا، هل يمكن اعتبار أن عملية إعادة الإسكان كانت ناجحة؟

نعم ☐ لا ☐

- إذا كانت الإجابة نعم، لماذا ؟

.....

- إذا كانت الإجابة لا، لماذا ؟

.....

61- هل هناك أشخاص وفروا لهم سكنًا لكنهم قاموا بوضعه للكراء؟ نعم ☐ لا ☐

62- هل يوجد أي شخص لم يسكن بعد في المسكن الحالي؟ نعم ☐ لا ☐

63- هل المساحات الخضراء لديها برنامج سقي دائمة؟ نعم ☐ لا ☐

64- هل تم تسجيل حالات عنف ضد السكان ؟ نعم ☐ لا ☐

65- هل لديكم الشعور بالانتماء للحي ؟ نعم ☐ لا ☐

66- إذا تم اقتراح استعادة مسكنك السابق أو إعادة بنائه، هل تقبل العودة؟

نعم ☐ لا ☐

67- إذا رأيت شخصًا غريبًا يخرب في حيك، فهل توافق؟

نعم ☐ لا ☐

شكرا جزيلا على تعاونكم

تم انجازه من طرف : **رميكي حسام الدين**

تحت إشراف الأستاذة **: طهراوي فاطمة**

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de L'Habitat de L'Urbanisme et de la Ville

ANNEXE 3

RECUEIL DE

TEXTES LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTATIONS RELATIFS À L'HABITAT ET L'URBANISME ET LA VILLE

Octobre 2023

Désignations	N° JO/ N° PAGE
Plan Directeur D'Aménagement et D'Urbanisme (PDAU)	
– Loi n° 90.29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme.	**52/1408**
– Décret exécutif n° 91.177 du 28 Mai 1991, modifiée et complétée, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du P.D.A.U.	**28/808**
Plan D'Occupation des Sols (POS)	
– Loi n° 90.29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme.	**52 / 1408**
– Décret exécutif n° 91.178 du 28 Mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du POS.	**28/811**
Organismes sous tutelle	
L'Offices de Promotion et de Gestion Immobilières (OPGI)	
Décret exécutif n° 91-147 du 12 mai 1991 portant transformation de la nature juridique des statuts des offices de promotion et de gestion immobilière et détermination des modalités de leur organisation et de leur fonctionnement	**25/724**
Agence National pour l'Amélioration et le Développement du Logement (AADL)	
Décret N° 91-148 du 12 mai 1991 portant création de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement sous la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme. Elle assure une mission de service public et est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière.	**25/724**

Les structures suivantes : **- La direction générale de l'habitat et de la construction.** **- La direction générale de l'urbanisme et de l'architecture.** Décret exécutif n°08-190 du 27 Joumada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008 portant organisation de l'administration centrale du ministère de l'habitat et de l'urbanisme. **Accès au logement** **Logement Public Locatif (LPL)** Décret exécutif n°08-142 du 05 du 11 mai 2008 fixant les règles d'attribution du logement public locatif. Chapitre I: Des conditions d'attribution du logement public locatif Chapitre II: Des modalités de traitement des demandes Chapitre III: Des modalités d'occupation du logement public locatif Chapitre IV: Du fichier national du logement Chapitre V: Dispositions transitoires et finales **L'habitat rural** - Décret exécutif n° 13-325 du 20 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 26 septembre 2013 modifiant et complétant le décret exécutif n° 10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide. - Décret exécutif n° 13-389 du 20 Moharram 1435 correspondant au	**02/19** **24/14** **48/12**

24 novembre 2013 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les Etablissements financiers, pour l'acquisition d'un logement collectif, la construction d'un logement rural, ainsi que d'un logement individuel réalisé sous la forme groupée dans des zones définies des wilayas du Sud et des Hauts-Plateaux.	**61/7**
- Arrêté du 10 Chaabane 1434 correspondant au 19 juin 2013, fixant les modalités d'accès à l'aide frontale octroyée par l'Etat pour la réalisation d'un logement rural, modifié et complété par l'arrêté du 18 juin 2014 et de l'arrêté du 25 septembre 2018.	**32/22**
Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme;	
Vu le décret présidentiel n° 12-326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement;	**32/22**
Vu le décret exécutif n° 10-235 du 26 Chaoual 1431 correspondant au 5 octobre 2010 fixant les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'accession à la propriété d'un logement collectif ou pour la construction d'un logement rural, les niveaux de revenu des postulants à ces logements ainsi que les modalités d'octroi de cette aide ;	**32/22**
Logement Promotionnel Aidé (LPA)	
Décret exécutif n° 14-180 du 7 Chaàbane 1435 correspondant au 5 juin 2014 modifiant et complétant le décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.	**37/5**
Le Premier ministre,	

Sur le rapport du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ; Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment son article 131 ; Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ; Vu le décret présidentiel n° 14-145 du 28 Joumada Ethania 1435 correspondant au 28 avril 2014 portant nomination du Premier ministre ; Vu le décret présidentiel n° 14-154 du 5 Rajab 1435 correspondant au 5 mai 2014 portant nomination des membres du Gouvernement ; Vu le décret exécutif n° 97- 406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière ; Le logement promotionnel aidé est réalisé en F2, F3, F4 et F5 en collectif, semi collectif ou individuel selon l'implantation du projet : 1. Logements collectifs, pour les communes relevant des wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine 2. Logements collectifs ou semi-collectifs pour les communes relevant des Wilayas des Hauts Plateaux et les chefs-lieux des Wilayas du sud 3. Logement individuel sous forme groupée avec terrasse accessible en clos et couvert pour les autres communes relevant des Wilayas du sud. **Logement Promotionnel Public** Décret exécutif n° 14-203 du 17 Ramadhan 1435 correspondant au	**37/5** **37/5** **37/5** **37/5** **44/6**

15 juillet 2014 fixant les conditions et les modalités d'acquisition du logement promotionnel public.	
Le Premier ministre,	**44/6**
Sur le rapport conjoint du ministre des finances et du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville,	
Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;	
Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 modifiée et complétée, portant code civil ;	**44/6**
Vu la loi n° 07-12 du 21 Dhou El Hidja 1428 correspondant au 30 décembre 2007 portant loi de finances pour 2008, notamment son article 57 ;	**44/6**
Vu l'ordonnance n° 09-01 du 29 Rajab 1430 correspondant au 22 juillet 2009, modifiée et complétée, portant loi de finances complémentaire pour 2009, notamment son article 109 ;	**44/6**
Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;	**44/6**
Vu la loi n° 11-16 du 3 Safar 1433 correspondant au 28 décembre 2011 portant loi de finances pour 2012, notamment son article 58 ;	**44/6**
Vu le décret présidentiel n° 14-145 du 28 Joumada Ethania 1435 correspondant au 28 avril 2014 portant nomination du Premier ministre ;	**44/6**
Vu le décret présidentiel n° 14-154 du 5 Rajab 1435 correspondant au 5 mai 2014 portant nomination des membres du Gouvernement ;	**44/6**
Vu le décret exécutif n° 09-315 du 17 Chaoual 1430 correspondant au 6 octobre 2009 définissant les catégories de voiries et de réseaux	

publics de viabilité et les modalités de leur prise en charge ;	
Vu le décret exécutif n° 12-427 du 2 Safar 1434 correspondant au 16 décembre 2012 fixant les conditions et les modalités d'administration et de gestion des biens du domaine public et du domaine privé de l'Etat ;	**44/6**
Vu le décret exécutif n° 13-389 du 20 Moharram 1435 correspondant au 24 novembre 2013 fixant les niveaux et les modalités d'octroi de la bonification du taux d'intérêt des prêts accordés par les banques et les établissements financiers, pour l'acquisition d'un logement collectif, la construction d'un logement rural, ainsi que d'un logement individuel réalisés sous la forme groupée dans des zones définies des wilayas du Sud et des Hauts-Plateaux ;	**44/6**
Vu le décret exécutif n° 14-99 du 2 Joumada El Oula 1435 correspondant au 4 mars 2014 fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière ;	**44/6**
Arrêté fixant les modèles types de la demande de logement public locatif et la déclaration y afférente	
Les règles du relogement	
Décret exécutif n° 16-55 du 22 Rabie Ethani 1437 correspondant au 1er février 2016 fixant les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens.	**07/9**
Article 1er. En application des articles 6, 8 et 9 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités d'intervention sur les tissus urbains anciens, ainsi que l'octroi de l'autorisation administrative.	**07/10**
Art. 2. Au sens du présent décret, il est entendu par :	**07/10**

- Tissu urbain ancien objet d'intervention : Ensemble d'immeubles et de constructions présentant un État de vétusté, de dégradation, d'insalubrité et des insuffisances, au regard des exigences réglementaires, en terme d'habitabilité, de confort, de sécurité, de viabilité, d'infrastructures, d'équipements ou d'espaces publics. - **Opération d'intervention :** Ensemble d'actions et travaux de réhabilitation, de rénovation et/ou restructuration urbaine et rurale. - **Plan d'intervention :** Ensemble de documents et études détaillants les opérations et actions à entreprendre, la méthodologie d'intervention, les plans et règlements nécessaires et le montage financier de ces opérations établis sur la base de diagnostic, de l'analyse des données du tissu urbain ancien et du périmètre et type d'intervention. **- Opérateur :** Organisme spécialisé dans le domaine, chargé de la maitrise d'ouvrage déléguée des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens. **- Intervenant(s) :** Personne(s) physique(s) ou morale(s) engagée(s) par l'opérateur et habilitée(s) à entreprendre des opérations d'intervention.	
Art. 3. L'intervention sur les tissus urbains anciens vise à : - Réhabiliter les tissus urbains anciens dans le but d'améliorer leur résistance, leur pérennité, leur esthétique et leurs conditions d'habitabilité. - Rénover les quartiers anciens à travers la restructuration, la réhabilitation ou le renouvellement de l'État des réseaux, des immeubles et constructions, des infrastructures, des équipements et des espaces publics.	**07/10**
Art. 5. Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens découlent d'une stratégie d'intervention qui comporte des actions et	**07/10**

des objectifs à court, moyen et long termes avec des évaluations continues.	
Art. 6. La réhabilitation des immeubles ou constructions présentant un intérêt historique, culturel ou architectural particulier, non classés et non protégés en vertu de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée, s'effectuera dans le respect de leurs valeurs intrinsèques.	**07/10**
Art. 7. Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens s'inscrivent dans le cadre de programmes pluriannuels élaborés par le ministère chargé de l'urbanisme sur la base des besoins exprimés par les wilayas concernées.	**07/10**
Art. 8. Les opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens comportent des mesures et des actions complémentaires, notamment pour : - l'amélioration du cadre de vie de la population et de la qualité de l'environnement ; - la sensibilisation de la population à la préservation du patrimoine et de la qualité du cadre de vie ; - la promotion de la culture d'entretien et de gestion de la copropriété ; - la formation dans le domaine d'intervention sur les tissus urbains anciens.	**07/10**
Art. 9. L'élaboration des besoins de la wilaya s'effectue sur la base des demandes de prise en charge des opérations d'intervention sur les tissus urbains anciens, émanant des assemblées populaires communales, et motivées par : - le constat de l'État de vétusté des constructions et les conditions d'insalubrité et de dysfonctionnement dans les tissus urbains anciens,	**07/10**

justifié par un rapport circonstancié, établi par le président de l'assemblée populaire communale concernée. - l'inscription de ce type d'opérations dans les instruments d'aménagement et d'urbanisme en vigueur.	
Art. 10. Les tissus urbains anciens doivent être recensés et classés par la wilaya, selon leur degré de dégradation et d'insalubrité, en identifiant : - les immeubles menaçant ruine et les actions spécifiques à entreprendre. - les tissus urbains anciens prioritaires nécessitant des opérations de réhabilitation lourde qui consiste en un confortement des structures et/ou renforcement des fondations. - les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de rénovation et/ou de restructuration urbaine ; - les tissus urbains anciens dont les signes de dégradation nécessitant des opérations de réhabilitation moyenne qui consiste en une réfection des parties communes, réseaux et équipements techniques ; - les tissus urbains anciens nécessitant des opérations de réhabilitation légère, qui consiste en une réfection des façades et de l'étanchéité.	**07/10**
Art. 11. La notification des programmes pluriannuels d'intervention aux wilayas, est accompagnée de fiches techniques précisant : - l'identification des sites concernés et le type d'opérations nécessaires ; - le montant des enveloppes accordées pour les études et les travaux ; - les Échéances de réalisation du programme	**07/11**

d'intervention. Les modalités d'application du présent article sont définies par arrêté conjoint des ministres chargés des collectivités locales, des finances et de l'urbanisme.	

Annexe 4.

Vous trouverez en dessous les questions posées auprès des institutions selon leurs fonctions. Leurs réponses nous ont servi de créer un support complémentaire avec nos entretiens auprès des chefs de ménages relogés.es.

1- Quels sont les acteurs qui ont suivi les opérations de relogement en coordination avec vous ?
2- Est-ce que il y a des associations dans les quartiers ? si oui, avez-vous déjà organisé des ateliers ou des réunions avec les chefs de ménages ou avec les associations des quartiers ?
3- Quelles sont les interventions que vous faites pour gérer les déchets urbains ménagères?
4- Quelles mesures avez-vous prises pour afin de faciliter le déplacement et la mobilité des ménages dans de bonnes conditions?
5- Comment les opérations de relogement se sont déroulées, et comment avez-vous fait la coordination avec les autres acteurs publics de l'autre commune?
6- Quels sont les critères pour choisir le terrain pour implanter un projet d'habitat destiné aux opérations de relogement ? et quel est votre rôle dans ce projet d'habitat ?
7- Selon vous, quels sont les avantages et les inconvénients d'une opération de relogement hors site (dans une autre commune)?
8- Avez-vous pensé de la mixité sociale dans l'application de ce projet de relogement ?
9- Pourquoi vous-avez choisi la nouvelle ville de Massinissa pour être une zone de réception des familles relogées?
10- Quelles mesures avez-vous prises pour douter les nouveaux quartiers des équipements nécessaires?
11- Quels sont les critères retenus pour sélectionner ce type d'habitat pour cette démarche de relogement ?
12- Comment avez-vous suivi les opérations de relogements ?

En vous laissant la parole pour rajouter des commentaires ou des commentaires :

……
……
……

Tables des matières

Introduction générale……...8

Problématique…….....10

Hypothèses…….…….……11

Méthodologie de recherche…….……...…12

Choix de site et objectifs de la recherche…….…...….12

Structure de la thèse……..…….……13

Chapitre 1. La politique résidentielle et la périurbanisation en Algérie

Introduction……..…17

Section 1. La politique de l'habitat en Algérie

1.1. La crise résidentielleen Algérie……..…....19

1.1.1. La réalité de la crise résidentielle……19

1.1.2. Raisons de l'aggravation de la crise du logement en Algérie……...…20

1.1.3. Les outils et les mécanismes de la politique résidentielle……...…21

1.1.4. Les facteurs principaux de la production de l'habitat en Algérie……..……23

1.2. L'expérience algérienne dans la production de l'habitat……..…….……27

1.2.1 Avant l'indépendance (Manque d'une politique du logement claire)…….…….……27

1.2.2. Une politique urbaine centralisé (1962-1990) - Après l'indépendance-…….……...…29

1.2.3. L'adoption d'une nouvelle politique -l'économie du marché (1990-1999)……..…...…33

1.2.4. Période (2000-2019) : Comment les pouvoirs publics ont-ils profité de l'amélioration des conditions de sécurité pour développer le secteur du logement?.....35

Section 2. L'extrapolation du surplus démographique des villes et ses effets paysagers et sociaux

2.1. Les principaux processus d'expansion urbaine…….…41

2.1.1. L'évolution des zones périurbaines : une étude des interactions entre espaces urbains et ruraux ……...…...41

2.1.2. Vers une compréhension de la suburbanisation ……...…..…41

2.1.3. En direction des espaces exurbains : tendances de développement démographique……....…..…42

2.1.4. La périurbanisation…….…….…...42

2.1.4.1. Les causes de la périurbanisation…….…...…….…44

2.1.4.2. La différence entre la périurbanisation et l'étalement urbain…….…….…48

2.2. Extension des villes et transformation de l'espace périurbain en Algérie……...…….....49

2.2.1. Les limites des espaces urbains et périurbains……...…...…..49

2.2.2. Identification des caractéristiques des populations périurbaines …..…….....…49

A. Les caractéristiques socioprofessionnelles…….....…….50

B. Les caractéristiques sociodémographiques……...…..……51

2.2.3. Les effets socioculturels sur les ménages algériens……..…….....…51

Conclusion…….……..……53

Chapitre 2. La stratégie du relogement et du peuplement en Algérie

Introduction……..…....……..55

Section 1. Cadre conceptuel et terminologie adoptée

1.1. L'habitat précaire…….……...…....……57

1.1.1. Différentes définitions et nomenclatures…….…….……....…….....…57

1.1.2. Les caractéristiques de l'habitat précaire…….……...….....…58

1.1.3. Le coté positif et le coté négatif de l'habitat précaire dans les pays en développement et dans le monde…….……..…….....59

1.1.4. La taudification…….…….……..…60

1.2. Le relogement……...……..……...62

1.2.1. Définir le relogement……....…..…62

1.2.2. Les types de relogement…….……63

1.3. Les trajectoires résidentielles……..……...……64

1.4. La politique de peuplement……..…..……...64

Section 2. Exploration du processus de relogement en Algérie

2.1. Modalités de relogement avant l'indépendance…… ……...……...…..68

2.1.1. Les camps de regroupement ……...…….....68

2.1.2. Les cités de recasement……..……..……...…70

2.1.3. Le plan de Constantine……..….....71

2.2. Modalités de relogement après l'indépendance…….....……74

2.2.1. Les cités de transit et les chalets……..…….....……..74

2.2.2. Nouvelle stratégie d'absorption d'habitat précaire……..…….....76

2.3. L'habitat évolutif (convention avec la banque mondiale en 1998)……...……..…79

2.4. Passer du logement individuel au logement collectif comme solution plus efficace au relogement…….....…….80

Conclusion…….……...83

Chapitre 3. Aire d'étude retenue : la commune d'El Khroub

Introduction……..……...…85

Section 1. Présentation du terrain d'enquête

1.1. Situation de la commune de Constantine……...……...…87

1.2. Situation de la commune d'El Khroub…….....…..……88

1.3. Croissance démographique…….……...…...…89

1.4. Etude socio-économique de la population de la commune d'El Khroub.....……...…92

1.4.1. Structure par âge et par sexe…….……92

1.4.2. Population scolarisable…….....……..…93

1.4.3. Emplois……..……...…….....94

1.4.4 Activité industrielle, agricole, BTP et tertiaire……...……..…...94

Section 2. Aperçu historique sur l'habitat de la commune d'El Khroub

2.1. Evolution urbaine d'El Khroub……..……....…100

2.1.1. Evolution urbaine d'El Khroub dans la période 1936-1962……..……...…100

2.1.2. Evolution urbaine d'El Khroub dans la période 1962-1977……..……...…..103

2.1.3. Evolution urbaine d'El Khroub dans la période 1977-1987……...…..…..106

2.1.4. Evolution urbaine d'El Khroub dans la période 1987-1998……..…….108

2.1.5. Evolution urbaine d'El Khroub dans la période 1998-2008……...…..…112

2.1.6. Evolution urbaine d'El Khroub dans la période 2008-2022……..……...…114

2.2. Le processus de peuplement…….....…117

2.3. Evolution du parc de logement de 1998 au 2017…….……....…118

2.4. Le report de population vers les communes voisines…….……119

Conclusion…….……..…123

Chapitre 4. La nouvelle ville Massinissa : présentation et situation du logement

Introduction…….……...…125

Section1. Présentation de la nouvelle ville de Massinissa

1.1. Situation de la nouvelle ville de Massinissa…….……....…127

1.2. Les étapes de création de la nouvelle ville de Massinissa.....129

1.3. Transfert du surplus de population de Constantine vers Massinissa…….……....…130

1.4. Les POS de la nouvelle ville de Massinissa…….…….....130

1.5. Le zoning de la nouvelle ville de Massinissa…….....……...…134

1.6. La contradiction dans la division de l'espace entre les acteurs locaux…….....135

Section 2. Programmes d'habitats et recensement associés aux opérations de relogement

2.1. Les programme de l'habitat à Massinissa…….…….....140

2.1.1. Programme de Logement Public Locatif (LPL)…….....140

2.1.2. Programme de Logement Social Participatif (LSP)…….....….....140

2.1.3. Programme de Logement Location-vente…….....….141

2.1.4. Programme de logement promotionnel public (LPP)…….....….142

2.1.5. Habitat individuel: Habitat évolutif…….....….143

2.2. Les acteurs principaux dans le secteur de l'habitat…….....…...144

2.3. Les équipements existants dans la nouvelle ville de Massinissa…….....……145

2.3.1. Les équipements réalisés dans le premier quartier…….....……...…145

2.3.2. Les équipements réalisés dans le deuxième quartier…….....……147

2.3.3. Les équipements réalisés dans le troisième quartier…….....…….……148

2.3.4. Comparaison entre les trois quartiers à propos d'équipements…….....……149

2.4. Les premiers programmes de logement réalisés jusqu'au 2009…….....…..…150

2.5. La situation de logements de la nouvelle ville de Massinisssa depuis sa création….....….....……152

2.6. Les 3 principaux recensements faits à Constantine …….....…….....…….…150

2.6.1. Le premier recensement en 2001…….....….....…153

2.6.2. Le deuxième recensement en 2007…….....…...…156

5.6.3. Le troisième recensement en 2011…….....….…157

Conclusion…….....….....……160

Chapitre 5. Le relogement en périphérie dans la nouvelle ville de Massinissa aux alentours de Constantine processus et impacts

Introduction…….....….....…162

Section 1. Profil socio-économique des chefs de ménages relogés.es enquêtés.es

1.1. Une prédominance de chef de ménages hommes…….....…….....…164

1.2. Une dépendance accrue d'autres zones dans le domaine de l'emploi..…….....…..…165

1.3. Niveau d'instruction…….....……166

1.4. Cadre de vie…….....…….....168

1.5. Age des chefs de ménages relogés enquêtés…….....…….…170

1.6. La mobilité des ménages relogés dans la nouvelle ville de Massinissa…….....….....….…171

Section 2. Les principaux facteurs du choix de la périphérie pour les relogés enquêtés

2.1. Nouveau logement: nouvelles conditions de vie…….....….....….175

2.2. Le nombre de ménages vivant dans le même logement…….....….....176

2.3. Durée du processus de relogement.....177

2.4. L'opération de relogement est-elle suivie d'une intervention urbaine?.....178

2.5. Le choix de site d'accueil dans la nouvelle ville de Massinissa…….....….....…179

2.6. La trajectoire résidentielle des ménages relogés de quartier de Boudhraà Salah…….....…180

Section 3. Dynamiques de relogement, mobilité urbaine et impacts sur la qualité de vie : une exploration multi-facette

3.1. Chronologie du déménagement et synchronisation avec la saison scolaire……..…….....…….183

3.2. Difficultés de relogement dans la nouvelle ville de Massinissa: logement et problèmes principaux…….....…...…...185

3.3. Impact du relogement sur la satisfaction et l'adaptation des ménages…….....……186

3.4. Analyse des facteurs influant la satisfaction des ménages relogés et les implications pour la planification du relogement urbain…….....……187

3.5. La participation des habitants et le rôle des associations…….....…….....…188

3.6. La gestion des déchets dans la nouvelle ville de Massinissa: conséquences environnementales et sociales sur le paysage urbain et ses habitants…….....……...189

3.6.1. Effets sur l'environnement urbain…….....…..190

3.6.2. Effets sur les habitants et les enfants en particulier……..…….…….....……191

3.7. Le commerce informel, une activité décriée par les habitants …….....….....191

3.8. Un sous équipement flagrant ……..…….....…192

3.9. Enjeux du transport à Massinissa : impacts sur la qualité de vie et nécessité d'interventions publiques……...…….....…..193

Section 4. L'impact socio-environnemental du relogement

4.1. Dynamiques de relogement, transformations et évolutions des habitats…….....198

4.2. Conséquences sociales du relogement : insécurité et préoccupations en matière de sécurité…….....…197

4.3. L'interaction entre l'espace et la société dans le relogement…….....198

4.4. Implications du relogement hors site……..……...…..…199

4.5. Insuffisance des espaces de repos et de rencontre dans les quartiers de relogement : une analyse des besoins et des implications Sociales…….……..…..…200

4.6. La comparaison entre ce qui est programmé et ce qui est produit sur terrain……..…...…….203

Conclusion…….....……..…207

Conclusion générale…….....……..…208

1- Récapitulation des Principaux Résultats……....……210

2- Recommandations……...…….……212

3- Contribution à la recherche en géographie…….....……213

4- Limites et questions en suspens…….....……...…215

Bibliographie……....……..…216

Liste des acronymes……....……...…224

Liste des cartes et plans …….....…….…….225

Liste des figures……...…..……...…..226

Liste des tableaux……...…..……..…227

Liste des photos……...……..…..……..228

Listes des graphes……....……..…….....…228

Annexes……..……...…...…..229

Tables des matières……...……..…..……261

Résumés……...…..…...…..270

Abstract

Rehousing is a practical measure to reduce the housing crisis in metropolitan areas that do not have land resources. The periphery corresponds to the spaces dependent on the center,

which the Algerian public authorities have used to build collective housing estates. According to the townspeople of Constantine, these processes were followed by many social effects. This study presents the survey results with the heads of households in Boudhraà Saleh precarious neighbourhood, near Constantine city center in eastern Algeria, who were rehoused from the precarious housing towards the new city Massinissa at the periphery of Constantine. Using a descriptive approach, we analyze the effects of rehousing operations and the periphery's choice as a transfer place. Our survey results show the social effects of rehousing and the reflections of relocated households related to their social environment, whereas the periphery has become uninhabitable. The difficulty in obtaining a habitat forced them to face these difficult circumstances. Given the unfavorable social and environmental conditions prevailing in the new city of Massinissa, prompt intervention is imperative to identify and implement drastic measures to address the harsh realities experienced by its rehousing households and provide them with suitable habitats and outdoor spaces in compliance with the fundamental tenets of sustainable development.

Keywords: precarious neighborhood, rehousing, periphery, new city, households, Algeria.

ملخص

إعادة الإسكان هي إجراء عملي للحد من أزمة السكن على وجه الخصوص في المدن الكبرى التي تفتقر إلى العقار الحضري و شبه الحضري. ويتوافق المحيط الشبه

الحضري مع المناطق التابعة لمركز المدينة، والتي استعملتها السلطات العمومية الجزائرية لبناء مجمعات سكنية بالاعتماد على السكن الجماعي. وبحسب سكان قسنطينة، فقد أعقب عمليات إعادة الإسكان آثارا اجتماعية عديدة. تعرض هذه الدراسة نتائج التحقيق مع أرباب الأسر في حي بوذراع صالح، و هو واحد الأحياء الهشة في مدينة قسنطينة في الشرق الجزائري؛ هؤلاء الأسر تمت إعادة إسكانهم من السكنات الهشة إلى المدينة الجديدة ماسينيسا في ضواحي بلدية الخروب. باستخدام المنهج الوصفي، قمنا بتحليل آثار عمليات إعادة الإسكان واختيار الضاحية كموقع لإعادة الإسكان، حيث تظهر نتائج تحقيقنا الميداني في جملة من الآثار الاجتماعية لعملية إعادة الإسكان ردود فعل الأسر المعاد إسكانهم الين لهم رابك قوي ببيئتهم الاجتماعية الأصلية، في حين أصبحت الضاحية مكان غير صالح للسكن بالنسبة لهم. وصعوبة الحصول على السكن أجبرتهم على مواجهة هذه الظروف القاهرة .

نظرًا للظروف الاجتماعية والبيئية غير الصالحة للعيس السائدة في المدينة الجديدة ماسينيسا ، يعد التدخل السريع أمرًا ضروريًا لتحديد وتنفيذ تدابير جذرية للتعامل مع الواقع القاسي الذي تعيشه الأسر التي تم نقلها بجميع فاتها العمرية وتزويدها بسكنات تحتوي على مساحات خارجية مكيفة بما يتوافق مع المبادئ الأساسية للتنمية المستدامة.

الكلمات المفتاحية: الحي الهش، إعادة الإسكان ، الضاحية، المدنية الجديدة، العائلات المرحلة، الجزائر.

Résumé

Le relogement est une mesure pratique pour réduire la crise du logement dans les zones métropolitaines dépourvues de ressources foncières. La périphérie correspond aux espaces dépendants du centre, que les pouvoirs publics algériens ont utilisés pour construire des

lotissements collectifs. Selon les habitants de Constantine, ces processus ont été suivis de nombreux effets sociaux. Cette étude présente les résultats d'une enquête auprès des chefs de ménages du quartier précaire de Boudhraà Saleh à Constantine dans l'est de l'Algérie, qui ont été relogés depuis l'habitat précaire vers la nouvelle ville de Massinissa à la périphérie de Constantine. Par une approche descriptive, nous analysons les effets des opérations de relogement et le choix de la périphérie comme lieu de transfert. Les résultats de notre enquête montrent les effets sociaux du relogement et les réflexions des ménages relogés liés à leur environnement social, alors que la périphérie est devenue inhabitable. La difficulté d'obtenir un habitat les a obligés à faire face à ces circonstances difficiles. Compte tenu des conditions sociales et environnementales défavorables qui prévalent dans la nouvelle ville de Massinissa, une intervention rapide est impérative pour identifier et mettre en œuvre des mesures drastiques pour faire face aux dures réalités vécues par les ménages relogés et leur fournir des habitats et des espaces extérieurs adaptés dans le respect des principes fondamentaux du développement durable.

Mots clés: habitat précaire, relogement, périphérie, nouvelle ville, ménages relogés, Algérie