



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

UNIVERSITE D'ORAN ES-SENIA

**FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE,
DE LA GEOGRAPHIE ET DE L'AMENAGEMENT**

DEPARTEMENT DE GEOGRAPHIE ET D'AMENAGEMENT

THESE DE DOCTORAT D'ETAT EN GEOGRAPHIE

**MOBILITES RESIDENTIELLES ET PERIURBANISATION
DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE**

Présentée par TRACHE Sidi Mohammed

Dirigée par Professeur BENDJELID Abed

Membres du jury :

- | | | |
|----------------------|--|--------------------|
| - REMAOUN Khadidja | Professeur, Université d'Oran Es-Sénia | Présidente |
| - BENDJELID Abed | Professeur, Université d'Oran Es-Sénia | Directeur de Thèse |
| - BOUMAZA Nadir | Professeur, Université de Grenoble | Examinateur |
| - HADJIDJ El Djounid | Professeur, Université d'Oran Es-Sénia | Examinateur |
| - SPIGA Sassia | Maître de conférences "A", Université d'Annaba | Examinatrice |

AVANT PROPOS

L'intérêt que je porte à l'étude des mobilités résidentielles et à la périurbanisation répond d'abord à mes préoccupations scientifiques. La relation qui s'est établie entre ces deux composantes a généré une dynamique urbaine nouvelle dans les grandes villes littorales ; celle-ci constitue ma préoccupation principale depuis plus d'une décennie. Par ailleurs, adhérer à cette recherche universitaire répond à mon souci en tant qu'usager et en tant que chercheur dans cet espace urbain qui connaît de grandes mutations posant bien des problèmes, de dysfonctionnement en particulier. Mon souhait est de voir, à l'avenir, la vulgarisation de politiques urbaines globales, dépassant le simple cadre d'actions sectorielles (le travail, ensuite le logement ; le logement, ensuite l'équipement...), qui œuvrent dans le sens d'une meilleure maîtrise de la croissance des villes et d'une planification urbaine plus cohérente. Ceci ne peut se réaliser que par une maîtrise des instruments d'urbanisme et par leur application rigoureuse dans le cadre d'une politique claire et volontariste de l'aménagement territorial en général et urbain en particulier.

Je ne manquerai pas à cette fidèle tradition pour remercier tous ceux qui m'ont apporté aide et soutien dans la réalisation de cette modeste contribution scientifique. Je remercie tout particulièrement le Professeur Abed BENDJELID qui a dirigé ce travail et qui m'a permis d'approfondir le champ de mes connaissances dans un domaine aussi vaste que complexe, celui des mobilités résidentielles et de la production de l'urbain.

Mes remerciements vont également à Jacques FONTAINE et à Sid'Ahmed SOUIAH qui m'ont accueilli à maintes reprises au sein de leur laboratoire de recherche (Laboratoire Théma à l'université de Besançon et Laboratoire Sedet à Paris 7) et de m'avoir fourni des lectures incontournables pour l'élaboration de cette thèse.

Je tiens à saluer mes collègues géographes de l'Université d'Oran, en particulier ceux avec qui j'ai participé à de nombreux projets de recherches scientifiques enrichissants. Je tiens à citer le projet dans le cadre d'un accord – programme (CMEP) avec l'Université Panthéon-Sorbonne de Paris 1 de la fin années 1990 sur les mobilités résidentielles qui m'a ouvert la voie vers cette thématique de recherche. Je tiens aussi à citer un projet d'Etablissement réalisé plus récemment au sein de la division "Villes et Territoires" au sein du CRASC sur "les différenciations socio-spatiales à Oran" à travers lequel j'ai approfondi ma présente recherche.

Que mes chers amis Hadj RAMDANI et Mohamed KHELIFI, et à travers eux toute la structure de l'ONS, puissent trouver ici ma profonde gratitude, qui sans leur aide continue et leur soutien moral, cette recherche n'aurait été menée à terme.

Mes remerciements vont aussi aux structures d'urbanisme de la wilaya d'Oran, la DUCH la DLEP et la DPAT qui nous ont aidé du mieux qu'elles pouvaient en données statistiques globales.

Je ne saurais trop remercier les populations des communes considérées par cette recherche d'avoir collaboré aux enquêtes-ménages et aux différentes interviews qui nous ont permis d'éclairer un tant soit peu le phénomène de la mobilité résidentielle.

Ma profonde reconnaissance va enfin à ma famille pour la grande patience dont elle a fait preuve durant la rédaction finale de ce travail.

INTRODUCTION

La croissance urbaine des grandes villes et des métropoles dans le monde connaît de grands changements depuis plus de trois décennies. Elle se présente paradoxalement sous deux formes différentes : un ralentissement de la croissance démographique intra-muros des grandes villes et une extension spatiale rapide qui se poursuit selon des modes de plus en plus complexes, en direction de périphéries de plus en plus lointaines. Nous assistons, en effet, à la densification des périphéries déjà urbanisées et à la formation de nouvelles "périphéries urbaines", souvent qualifiées par le phénomène d'"exurbanisation", de "périurbanisation" ou de "rurbanisation" selon les auteurs qui se sont intéressés à la question. Les distributions des populations au sein des tissus urbains évoluent également : au desserrement des quartiers centraux et péricentraux des villes mères s'opposent les nouvelles périphéries urbaines « *traversées par de très grands contrastes matérialisés par la multiplication des segmentations dans les grandes agglomérations urbaines* »¹.

Par ailleurs, l'étalement prend la forme d'une ville éclatée ou "fragmentée"² dont la composition démographique détermine des niveaux ou catégories sociales distinctes et spatialement différenciées. Certains auteurs qualifient cette nouvelle structuration spatiale d'espaces recomposés "ségrégués" ; autrement dit métropolisation et étalement urbain ont permis la périurbanisation de centres originellement ruraux qui se présente en "fragments socio-spatiaux"...

Le monde urbain contemporain se présente avec des paysages de plus en plus *éclatés, fragmentés, contrastés*, voire souvent *ségrégués*³...autant de qualificatifs que nous sommes tentés d'utiliser, pour décrire l'urbain d'aujourd'hui et pour caractériser les nouvelles formes et les nouveaux modes de la croissance urbaine de la fin du dernier millénaire.

¹ Navez-Bouchanine F. (dir.), "La fragmentation en question : des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale" ; éd. L'Harmattan, Paris, 2002a, p. 3.

² Bendjelid A., "La fragmentation de l'espace urbain (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain" ; in *Insaniyat* n°5 (Vol. II,2), "Villes algériennes", Oran, 1998, pp. 61-84.

³ Ces termes, concepts utilisés par de nombreux chercheurs, feront l'objet de décryptage et d'approfondissement ultérieurement. Que doit-on entendre lorsque sont utilisés les termes de stratégie, de mobilité, de territoire, d'acteur ?

Il est désormais établi par l'ensemble des chercheurs travaillant sur les questions relatives aux espaces urbains que l'étalement est la tendance contemporaine et universelle du développement spatial des grandes villes et des métropoles. Il constitue le phénomène majeur de l'histoire urbaine actuelle, même si le desserrement de la population s'effectue à un rythme plus lent que ne le laisserait supposer le bouleversement des paysages des franges urbaines. Cet étalement urbain, sous sa forme éclatée autour des grandes villes, n'est autre que "*le résultat de la métropolisation qui s'accompagne d'un éclatement urbain qualifié d'exurbanisation ; ce qui signifie la périurbanisation, la constitution d'une suburbanisation, autrement dit d'une couronne d'habitat et d'activités discontinue*" (Dézert B., 1976). Cette nouvelle forme d'urbanisation transforme les villages et leur fait perdre leur caractère rural, par l'apparition de lotissements jouxtant le village et où les citadins deviennent majoritaires, d'où la notion de "rurbanisation". Ce néologisme a été utilisé, tout en restant très proche de la notion de périurbanisation¹, pour dénommer le processus rampant d'urbanisation de l'espace rural ; il désigne "une imbrication des espaces ruraux et des zones périphériques des villes et concerne essentiellement le logement" (Merlin P., 1998)².

Ce phénomène illustre l'intérêt que le citadin porte à résider en zone périurbaine, intéressé par l'habitat pavillonnaire tout en gardant son emploi dans la ville mère ; pour d'autres une opportunité d'améliorer leurs conditions d'habitat et enfin pour certains une stratégie d'invasion dont l'objectif est de négocier un lot de terrain ou un logement.

De grandes interrogations se posent alors autour de la question de la ville. Son évolution et son devenir interpellent de nombreux chercheurs scientifiques contemporains. Même les politiques, les décideurs et les aménageurs en font, désormais, leur objet central dans leurs discours sur la ville. Ces interrogations qui manifestent fortement une certaine inquiétude affichée quant à l'avenir des cités, ne relèvent guère d'un hasard ; elles trouvent leurs fondements dans les constats de l'évolution urbaine éclatée. Elle suggère un tissu urbain fragmenté où sont présentes un certain nombre de caractéristiques : un mode de croissance urbaine marqué par un éparpillement de nouvelles implantations qui entraînent une discontinuité et une discontiguïté des éléments qui le composent. Il en résulte une absence d'articulations et de communication aisée entre ces "fragments". Il s'agit fort bien de

¹ Elle désigne une urbanisation continue aux franges des agglomérations et concerne l'habitat, les activités et les équipements divers in « *La périurbanisation en France* » par Dézert B, Metton A et Steinberg J., SEDES, Paris, 1991, 26 pages.

² Merlin P., "*Les banlieues des villes françaises*", la documentation Paris, 1998, p. 47.

discontinuités aussi bien spatiale que sociale, d'une dilution de l'urbain dans le rural, nouvelle forme urbaine qui rompt avec la ville classique, comme le souligne à juste titre F. Navez-Bouchanine « ...que cette nouvelle forme urbaine risquerait de faire disparaître et d'éteindre, à travers les discontinuités, les valeurs de convivialité, de citoyenneté et d'urbanité... » et de continuer plus loin «...l'évolution de la forme urbaine, la perte du modèle d'organisation compacte, continue, autour d'une forte centralité. L'éclatement est vécu comme une perte, comme une dissolution d'un modèle... »¹.

De ce fait, se constituent alors, à la limite de l'urbain et du rural, des "ensembles flous"² où l'interpénétration entre eux est telle que toute définition, même la plus claire et la plus complète de leurs contenus, serait imprécise.

PROBLEMATIQUE

Nous intéresser à l'urbanisation relève de l'importance grandissante que prend le phénomène urbain dans nos grandes villes et dans nos métropoles et des conséquences socio-spatiales qu'il induit en milieu périurbain. L'évolution des taux d'urbanisation en Algérie est plus que parlante et décrit l'ampleur de l'urbain contemporain : la population urbaine a plus que doublé (multipliée par 2,3) en moins de 50 ans ; de 25% en 1954, elle passe à 58,3% en 1998. Etant une moyenne, ce taux d'urbanisation varie selon les spécificités de chaque wilaya; il est encore plus élevé à Oran 87,7% tout juste derrière la capitale Alger qui affiche 90,7%. Ces valeurs montrent à elles seules toute l'importance que revêt l'urbanisation actuelle. L'évolution soutenue des taux d'agglomération³ enregistrée confirme elle aussi, si besoin est, et de manière claire la tendance des populations non seulement à se concentrer dans les grandes villes mais de s'y agglutiner tout autour...dans une périphérie qui acquiert progressivement des caractères de plus en plus urbains ; il est de 56,1% en 1966, de 61,2% en 1977, il passe très vite à 70,8% en 1987 pour atteindre 81.4 % en 1998. Ceci exprime une évolution urbaine d'un type particulier qui rompt avec l'urbanisation classique des années

¹ Navez-Bouchanine F., 2002a, op. cit.

² Dézert. B., "Métropolisation et exurbanisation", Bulletin de l'Association des Géographes Français, Paris, 1991-2, p. 134.

³ Taux d'agglomération est différent du taux d'urbanisation, toutes les agglomérations ne sont pas à caractère urbain, mais elles le sont potentiellement dans la mesure où elles sont généralement localisées à proximité des grands centres urbains, d'où notre intérêt pour ce sujet.

postindépendance, se manifestant principalement par un étalement urbain, une excentricité des localisations résidentielles nouvelles ; le tout est le résultat de la métropolisation.

Aborder et s'intéresser alors à la question de la ville et à la métropolisation à travers les "franges urbaines"¹ revient à appréhender de prime à bord tout ce qui change, et donc aux mobilités générées par ce type d'espace. Les mobilités résidentielles constituent une manifestation et une composante essentielles de cette métropolisation. La périurbanisation s'est accompagnée, en effet, de grands mouvements de populations désireuses de changer de lieu de résidence, recherchant plus d'espace. Les ménages, de plus en plus nombreux quittent les centres urbains saturés pour s'installer en périphérie. Pour d'autres, il s'agira tout simplement de trouver un refuge aux marges de la ville, même précaire dans un bidonville, dans l'attente d'une opportunité d'un relogement ou de l'attribution d'un logement social par exemple. Cette périphérie, loin d'être homogène, regroupe des morphologies urbaines très distinctes aux contenus sociaux bien différenciés.

L'analyse des mobilités résidentielles et de leurs effets sur les territoires urbains permet d'expliquer les recompositions territoriales sous un angle démographique et social. Elle permet, par ailleurs, de mieux approcher les ségrégations socio spatiales et de différencier les aspects identitaires de ces mêmes territoires qui se construisent par le jeu de ces mobilités.

L'analyse préconisée dans le cadre de cette recherche tente de décrypter les mécanismes à l'origine des mobilités résidentielles en milieu périurbain oranais et leurs incidences socio-spatiales. Quels types d'espaces a généré la production multiforme de l'habitat en milieu périurbain impulsée par les différentes politiques urbaines² successives ?

A la conquête de la ville centre et des mouvements centripètes massifs des années de la décolonisation succèdent de grands mouvements de population centrifuges orientés vers une périphérie de plus en plus éloignée et de plus en plus sélective. Comment les ménages participent-ils en tant qu'acteurs, directement ou indirectement, à la dynamique urbaine actuelle, à travers la réalisation de leur projet de mobilité résidentielle ? Et quels types de recompositions socio-spatiales génère cette nouvelle mobilité liée, non plus à fuir la misère et

¹ Différentes définitions ont été données pour dénommer ces espaces entre l'urbain et le rural que nous évoquerons en première partie de ce travail.

² Les politiques urbaines menées en Algérie sont plus des lois et des textes règlementaires qu'une vision globale d'aménagement de la ville. Elles doivent être entendues plus comme des interventions ponctuelles et sectorielles sur l'espace urbain que de véritables politiques.

à la recherche d'un travail comme dans le passé mais, à un changement résidentiel subi, soit-il, ou construit ?

Ces espaces initialement ruraux s'intègrent-ils au système métropolitain oranais ? L'espace périurbain est-il homogène ou existe-t-il plutôt une identité spécifique à chaque fragment, autrement dit une hétérogénéité donnant une mosaïque ? Dans ce cas alors serait-on en mesure de distinguer une typologie des espaces périurbains ?

Quelles dynamiques spatiales nouvelles résultent de l'éclatement urbain sachant que la mobilité résidentielle est génératrice d'un bouleversement, partiel ou total, des pratiques urbaines ?

Telles sont les principales interrogations que nous nous posons auxquelles nous tenterons tout au long de ce travail d'apporter quelques éléments de réponse.

L'approche de la mobilité résidentielle, partie intégrante des mobilités spatiales, nous permet de comprendre et de saisir ses effets sur les changements urbains marqués par une périurbanisation devenue irréversible. La fragmentation urbaine est incontestablement l'une des nombreuses conséquences, et la plus visible d'entre-elles, des déplacements de population et de la dynamique contemporaine au sein des grandes villes et dont les effets sur la structure urbaine sont considérables.

Notre recherche s'inscrit en géographie sociale et en géographie urbaine. Elle s'intéresse aux mobilités résidentielles dans un cadre de rapports des ménages mobiles avec l'espace habité et de ce qu'elles génèrent comme nouvelles configurations socio spatiales. Elle appréhende également les incidences de ce phénomène de périurbanisation actuelle sur l'organisation de l'organisme urbain. Notre recherche s'insère dans la logique de l'évolution urbaine contemporaine se manifestant par l'étalement urbain, la périurbanisation, la métropolisation...dont les changements résidentiels contribuent largement à façonner l'espace de notre étude. L'agglomération oranaise constitue un terrain riche d'enseignements et privilégié pour une telle recherche. Elle a connu et connaît toujours une dynamique spatiale sans commune mesure par rapport à son passé. Oran déborde sur ses franges périphériques à un rythme rapide jamais inégalé auparavant ; elle a plus que doublé sa surface en l'espace de 30 ans. Cette croissance urbaine intense se manifeste depuis trois décennies « l'agglomération d'Oran, peuplée de 823 000 habitants en 1998, a vu la multiplication et la croissance rapide

de petits noyaux habités compacts et ce, dans un rayon d'une douzaine de kilomètres autour de la ville »¹. Les années 1980 ont marqué le début d'une ère nouvelle d'urbanisation en Algérie. Celle-ci s'est contentée jusqu'ici de développer l'emploi urbain par la création de zones industrielles et de zones d'activités² au niveau des pôles littoraux, dans un premier temps, de manière à éponger le surplus de main d'œuvre sous employée (Bendjelid, 1986)³. Le secteur de l'habitat constituait le parent pauvre du développement économique algérien.

Surestimé, le parc immobilier hérité est très vite saturé par l'accroissement continu de l'exode rural et une expansion démographique urbaine sans précédent ; le secteur de l'habitat atteint à la fin de cette période son seuil critique⁴. Le déficit en logements à Oran se creuse et la pression de la demande se fait de plus en plus forte, l'entassement des populations dans les logements est criard et devient une dure réalité pour l'ensemble des populations urbaines.

Depuis, le logement est devenu "une préoccupation sociale majeure" comme le souligne le sociologue Hadjidj E.Dj., "*le mot **logement** revient sur toutes les lèvres*"⁵, il fait partie du quotidien de tout algérien en quête d'un mieux-être ; il représente, pour d'autres, à l'abri du besoin, une rente foncière.

La saturation des espaces du tissu urbain d'Oran est très vite atteinte par les ensembles d'habitat de type ZHUN⁶ dans les quartiers périphériques. Cette politique urbaine montre rapidement ses limites devant le retard accumulé dans la production immobilière⁷. L'accumulation des problèmes urbains dans un contexte de crise économique généralisée depuis 1983 (crise du logement, vieillissement du parc immobilier, prolifération inquiétante de l'habitat précaire)...va inciter l'Etat et les pouvoirs publics locaux à s'investir dans la production du logement sous toutes les formes foncière et immobilière. Les opérations de lotissement, les coopératives immobilières, la production des logements sociaux et

¹ Bendjelid A., Hadeid M., Messahel A., Trache SM., "*Différenciations socio spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran*"; Insaniyat, n° 23-24, numéro spécial sur "*Oran. Une ville d'Algérie*"; CRASC, Oran, Janvier-juin 2004, p. 7.

² Quatre zones industrielles et dix sept zones d'activités ont été créées dans la wilaya d'Oran depuis la mise en place du Code des investissements en 1967, dont 03 Z.I à Oran implantées à Es-Sénia.

³ Bendjelid A., "*Planification et organisation de l'espace en Algérie*", O.P.U., Alger, 1986, pp. 5-7.

⁴ Ch. Rahmani., "*La croissance urbaine en Algérie : Coût de l'urbanisation et politique foncière*"; OPU, 1982.

⁵ Hadjidj E.Dj., "*Urbanification et appropriation de l'espace. Le cas de la ville d'Oran*", Thèse de doctorat d'Etat, sociologie, Oran, 2001, p 7.

⁶ ZHUN : Zone d'Habitat Urbain Nouveau dont les objectifs consistaient initialement en la création de zones d'habitat collectif bien équipées, relativement indépendantes de manière à alléger les recours au centre-ville par la création de l'ensemble des équipements nécessaires à la population de ces zones.

⁷ Guerroudj T., "*La procédure des ZHUN* "; in Cahiers géographiques de l'Ouest, n° 5-6, Oran, 1980.

Sahraoui. H., "*La procédure des ZHUN en Algérie : le cas d'Oran* "; DEA, Poitiers, 1981.

promotionnels trouveront alors un immense chantier pour se réaliser en périphérie. L'espace rural constitue l'assiette de référence pour un tel développement et pour le soulagement de la ville-centre. Ces différentes productions du logement, et bien d'autres de type illégal comme les bidonvilles, vont désormais imposer à la périphérie oranaise d'en être le support. Au même moment, les secteurs centraux et péri-centraux se densifient peu à peu en acquérant le plus souvent de nouvelles fonctions urbaines tout en renforçant celles qui existent.

Ce développement rapide et fragmenté¹, très étalé et différencié, va permettre à de nombreux ménages une mobilité et changer de lieu de résidence. Les uns accèdent à un lot de terrain ou à une coopérative immobilière et vont réaliser leur rêve de construire une "villa", d'autres bénéficient d'un logement social ou promotionnel pour soulager un entassement antérieur et améliorent ainsi leurs conditions de logement. La population la moins fortunée et surtout la moins intégrée se contente d'une habitation précaire sur des sites marginalisés, fragiles et contraignants dans l'attente d'une opportunité. Tels sont les différents types de production foncière et immobilière qu'a connus la périurbanisation d'Oran, du moins celle qui concerne la production de l'habitat.

Une offre relative importante sur le marché foncier et immobilier de terrains et de logements, conjuguée à une relative libéralisation du marché qui lui est assujettie (notamment la cession des biens de l'Etat dits "Biens Vacants" en 1981)² va engendrer quelques années plus tard des mobilités résidentielles intenses. Le pouvoir central et, à travers lui, les collectivités locales sont dans l'incapacité de gérer l'importante pénurie du logement à Oran, comme partout ailleurs, résultat d'un grand cumul antérieur et d'une surestimation exagérée des capacités réelles d'accueil initialement. La politique d'ouverture affichée par le pouvoir central dès 1990³ est placée sous le signe d'un délestage en matière de construction et de l'introduction de nouvelles politiques urbaines qui marqueront un tournant décisif dans la production de l'habitat tant collectif qu'individuel. L'initiative privée, qui a été pendant longtemps ignorée par un Etat centralisateur et monopoliste, va se manifester de plus en plus dans cette production à la fin des années quatre vingt. Tout ceci va accélérer les processus de mobilité résidentielle, de périurbanisation et de recomposition territoriale autour d'Oran.

¹ Bendjelid A., 1998, op cit. 61-84.

² Loi 1981-01 du 07 février portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des OPGI, et des entreprises. Cette loi est venue suite à l'incapacité de l'Etat à gérer l'immobilier urbain, et aussi pour relancer la construction.

³ Loi d'orientation foncière, Loi 90-25 de 1990.

En fait, c'est à une extension spatiale des villes sur les campagnes environnantes selon une diffusion de l'urbanisation à laquelle on assiste depuis près de trois décennies. De formation récente, en mutation permanente cet espace périurbain nous interpelle quant à la compréhension des mécanismes qui ont permis sa genèse, son évolution dans le temps, la vitesse et l'intensité à travers lesquelles il se concrétise sur l'espace.

L'ambition de cette recherche réside dans l'analyse de l'évolution urbaine de l'agglomération oranaise, des mobilités résidentielles et de la production du logement ayant impliqué une fragmentation de l'espace urbain oranais ainsi que l'étude des différents impacts sur l'espace aggloméré et sur la population concernée.

Les mobilités résidentielles ne sont pas spécifiques à l'Algérie ; elles constituent un phénomène urbain récent. Elles ont d'abord et surtout concerné les pays économiquement avancés, d'abord aux Etats Unis durant les années 1950 puis en Europe à la fin des années 1960. La reprise économique de l'Occident des années cinquante a généré un développement urbain sans précédent, et par là-même, a impulsé de nouveaux modèles urbains dont la périurbanisation, auxquels de nombreux chercheurs se sont intéressés. Les mobilités résidentielles constituaient un élément central des recherches de la sociologie urbaine notamment, dans les études des dynamiques urbaines et des reconstructions socio spatiales autour des grandes villes sous l'angle de l'analyse des ségrégations socio résidentielles¹. Il n'existe cependant, que peu de travaux concernant le Maghreb et encore moins ceux liés à l'Algérie. Les seules recherches sur le Maghreb qui méritent d'être citées concernent des travaux de géographes marocains sur les villes de Fès et de Marrakech qui abordent, dans l'une comme dans l'autre, le développement des mobilités résidentielles et leurs incidences sur la structuration socio spatiale de la ville². Les recherches urbaines sur l'Algérie ont été plus spécifiques à la croissance urbaine des villes et aux mouvements migratoires classiques ; elles relèvent principalement de mémoires en géographie. Celles qui intéressent notre champ d'étude abordent plus la problématique de la genèse et du développement de l'habitat

¹ D'importants colloques et rencontres scientifiques sur cette thématique (en France notamment) ont fait l'objet de nombreuses publications sur lesquels nous nous appuyons dans cette recherche (cf. bibliographie).

² Azami H., *"La mobilité résidentielle et la mobilité professionnelle dans la ville de Fès"* ; Thèse de Doctorat en géographie, Lille, 2003.

Dihmane M., *"Une enquête sur le logement à Marrakech : mobilités résidentielles et perception de l'espace-logement et de son environnement"* ; Thèse de Doctorat en géographie, Université de Paris IV, 1999.

spontané que celle des mobilités. Les travaux de Souiah¹ (1996) et de Beladis (1997) contribuent à la compréhension des conditions de formation de l'habitat précaire, des conditions de vie de ses populations et des problèmes d'exclusion et d'intégration à la vie urbaine. Ces recherches ne tentent pas d'intégrer les mécanismes d'évolution urbaine globale de l'ensemble de l'agglomération oranaise pour cerner rigoureusement tant les origines que les impacts de cette précarité sur l'organisme urbain. Quand ces mécanismes sont appréhendés, ils l'ont été dans le sens d'explorer l'habitat spontané généré dans un cadre de planification urbaine comme à Constantine (Hafiane A., 1983)² ou dans le cadre de l'urbanisation algérienne se manifestant par cette forte opposition entre la « ville légale » planifiée et produite par l'Etat et la « ville illégale » spontanée et auto-construite par la population, étudiée à travers un panel de noyaux périurbains dans les agglomérations de l'Est algérien (Spiga S., 2004)³. Par ailleurs, des travaux de recherche de synthèse plus récents apportent des réflexions nouvelles qui intéressaient de près notre problématique. Ils ont trait à l'évolution urbaine récente des villes algériennes et de la ville d'Oran en particulier⁴ et de leur fragmentation en noyaux éclatés (Bendjelid A., 1998)⁵, des stratégies d'appropriation de l'espace (Bendjelid, 1999)⁶, et des renversements de tendance migratoire et du changement social dans les villes algériennes (Semmoud B., 1995 et 1999)⁷. Ces travaux ont le mérite d'aborder la ville sous l'angle de l'évolution socio spatiale, aspect rarement appréhendé par la recherche urbaine classique en Algérie.

La ville algérienne est aujourd'hui régie par de nouveaux mécanismes urbains et dont le moteur essentiel n'est plus l'industrialisation des années soixante dix. La production du bâti sous toutes ses formes en milieu périurbain, a impliqué une urbanisation périphérique intense ayant généré des mobilités résidentielles que de nouvelles approches pourraient expliquer.

¹ Souiah S.A., "*Les douars périurbains de l'Ouest algérien : L'habitat populaire non réglementé des périphéries urbaines*"; Thèse de doctorat en géographie, Université de Pau et des pays de l'Adour, 1996.

Beladis T., "*La périphérie oranaise et ses difficultés d'intégration urbaine ? Etude centrée sur Pont Albin, Ain Beida et Bendaoud*"; Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris I, 1997.

² Hafiane A., "*Dynamique urbaine et planification. L'habitat illégal dans l'évolution de Constantine*", Thèse de doctorat de 3^e cycle en géographie, Université de Grenoble 2, 1983.

³ Spiga S., "*L'urbain non planifié en Algérie ; de la ville par l'Etat à la ville par l'habitant*", Thèse de doctorat d'Etat en urbanisme, Université d'Annaba, 2004.

⁴ Bendjelid A., Hadeid M., Messahel A., Trache SM., op. cit., pp. 7-44.

⁵ Bendjelid. A., 1998, op. cit.

⁶ Bendjelid A., "*Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie)*"; *Insaniyat*, n°2, CRASC, Oran, 1997, pp. 5-26.

⁷ Semmoud B., "*Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranaise (Algérie)*"; *Cahiers du GREMAMO*, n° 12, Paris, 1995.

Semmoud B., "*Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie*"; *Espace Populations Sociétés*, n° 2, Université de Lille, 1999, pp. 307-316.

METHODE D'APPROCHE

Pour une bonne compréhension des mécanismes qui sous-tendent la dynamique urbaine actuelle à travers l'éclatement du bâti, les différentes mobilités résidentielles et leurs incidences socio spatiales, notre travail s'articulera autour de 3 axes :

- le premier axe concernera l'évolution urbaine d'Oran. Elle sera appréhendée par une approche statistique et quantifiée de sa croissance démographique doublée d'une analyse de son extension spatiale par une approche cartographique. Ces deux approches évolutives nous permettront de saisir l'importance de la périurbanisation et le rythme de l'étalement urbain d'Oran sur des sites initialement ruraux. Une analyse statistique de différentes données des recensements relatives à l'ensemble des sites d'urbanisation récente nous permettra de mesurer le poids de l'évolution démographique de l'agglomération oranaise et de nous interroger sur les origines de cette nouvelle dynamique d'évolution se manifestant par l'étalement démesuré de sa périphérie urbaine.

- le second axe de ce travail aura trait à l'impact des politiques urbaines sur la production des différents types de l'habitat dans l'agglomération oranaise et sur les différentes mobilités résidentielles induites dans les espaces où elles se sont réalisées (sites périurbains étudiés). Cette approche, de type quantitatif, associera les motifs et les mécanismes qui étaient à l'origine des mobilités résidentielles et leurs résultats sur les conditions d'habitat des ménages.

- le troisième axe qui découle des deux précédents sera consacré aux incidences des mobilités résidentielles, et par là-même de la périurbanisation produite, sur la configuration socio spatiale en présence et des nouveaux territoires urbains qui en ont résulté. Ceci se réalisera grâce à une analyse des nouvelles urbanisations générées à travers le type d'habitat, de leur niveau d'équipements...L'approche qualitative nous permettra d'analyser les catégories sociales et les types d'espaces qu'elles ont produits. Le changement résidentiel implique une modification de l'espace de vie ; ceci nous interpelle pour une approche comparée nécessaire des espaces de relations des populations périurbaines concernées par la mobilité résidentielle et des diverses conséquences tant sociales que spatiales. Les mobilités géographiques aussi bien quotidiennes (mobilités contraintes liées au travail et à la consommation courante) qu'épisodiques (mobilités facultatives liées aux achats occasionnels) constitueront des variables intéressantes dans l'appréciation de l'intégration des populations périurbaines

nouvelles. Par ailleurs, les effets organisationnels de l'éclatement urbain seront analysés à partir de flux de déplacements nouveaux occasionnés par ces mobilités géographiques. Les échanges circulatoires entre la ville-mère et la périphérie, l'adaptation du réseau de transport collectif à la mouvance des déplacements, nous permettront de comprendre le fonctionnement de l'agglomération oranaise et le rôle fonctionnel de plus en plus accru que certains espaces y remplissent. Les approches fonctionnelles des espaces urbains de l'agglomération, des centralités qu'ils exercent sur les populations vont nous éclairer sur la nouvelle dynamique urbaine qui s'est développée et de son impact sur l'organisme dans sa globalité. La périurbanisation n'entraîne pas uniquement un mitage de l'espace agricole mais génère aussi des impacts visibles d'ordre démographiques dans la ville-centre, ils sont aussi fonctionnels (tertiairisation) ; ils seront analysés à travers l'exemple du quartier central car le plus exposé à ce type de transformations et par conséquent l'exemple le plus représentatif des mutations fonctionnelles en cours.

Les techniques auxquelles nous avons eu recours et les sources que nous avons utilisées sont les suivantes :

- l'enquête ménage par questionnaire (échantillons aléatoires) constitue la source statistique fondamentale de notre travail et la base sur laquelle repose notre approche des mobilités résidentielles, données recueillies durant environ une décennie. De nombreux mémoires en géographie¹ riches en informations, alimentent cette recherche grâce à l'élaboration et à l'homogénéisation d'une base de données informatisée, combien difficile à réaliser sur des données disparates.
- quelques enquêtes semi directives concernant la vie des ménages et leurs pratiques urbaines au sein du nouvel espace habité ;
- l'exploitation des résultats généraux des recensements (1966, 1977, 1987 et 1998) et le dépouillement des données du recensement de 2008, ainsi que de données plus précises consignées dans les tableaux récapitulatifs par commune (TRC) et dans les cahiers de districts de l'ensemble des sites étudiés de l'agglomération oranaise constituent des sources essentielles pour l'approche comparative de l'évolution démographique et économique;

¹ Cf. Bibliographie.

- l'ensemble des résultats obtenus par les tris statistiques¹, tant quantitatifs que qualitatifs, sont cartographiés et visualisés en utilisant la cartographie assistée par ordinateur par l'application de logiciels de type SIG (Système d'informations géographiques)².

- des sources complémentaires indéniables sont utilisées tout au long de ce travail ; il s'agit du Plan de développement et d'aménagement et d'urbanisme d'Oran (PDAU) élaboré en 1997 et du Schéma d'organisation des transports urbains d'Oran réalisé par les bureaux d'études BETUR et INGEROP en 1998 et en 2004.

CHOIX ET PRESENTATION DU CHAMP DE L'ETUDE

Au départ, notre recherche concernait l'ensemble de l'agglomération oranaise, ville d'Oran comprise. Mais très vite, il s'est avéré que ni le temps imparti à cette recherche, ni les moyens ne nous permettraient une telle réalisation. Par ailleurs, durant nos enquêtes sur les quartiers de la ville d'Oran, un constat non sans importance a été fait, celui de mouvements migratoires qui étaient plus intenses que les mobilités résidentielles et dont l'objet du déplacement est totalement différent : le premier avait trait à l'emploi, le second est plutôt lié au logement. Ceci ne veut nullement signifier que les mobilités résidentielles étaient absentes dans la ville, bien au contraire, elles étaient même très présentes durant la première décennie après l'indépendance, mais elles se sont estompées vers la fin des 1970 avec la saturation du tissu urbain existant comme nous le verrons plus loin. De ce fait, et au vu du renversement des tendances migratoires, des migrations centripètes aux mobilités résidentielles centrifuges, il nous a paru mieux indiqué de nous intéresser à la périphérie tout particulièrement, car toute la dynamique de la ville d'Oran s'oriente vers les noyaux situés en périphérie dont l'urbanisation reste relativement récente comme nous l'avons souligné précédemment.

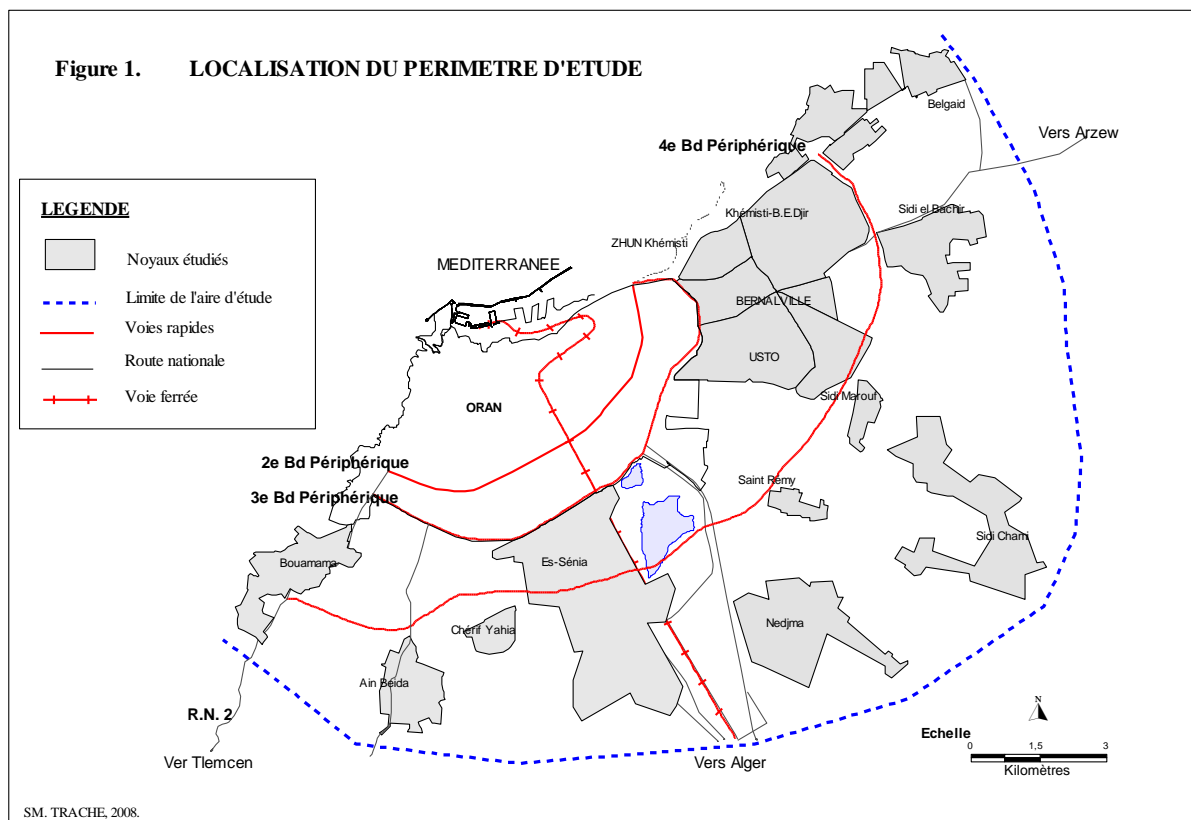
Notre recherche s'intéresse donc aux nouvelles urbanisations de l'agglomération oranaise qui se sont développées depuis les années 1980. Elles se présentent sous la forme d'une couronne périphérique radioconcentrique, située au-delà du 3^e boulevard périphérique (Figure 1) ; celui-ci constitue sa limite au nord avec la ville d'Oran (Oran intra-muros). Cette délimitation n'est pas fortuite et répond au schéma global et aux orientations qu'a prises l'urbanisation périphérique au sein de l'agglomération oranaise. Elle s'est réalisée non plus en

¹ Utilisation de logiciels de traitements de données comme l'Excel le Sphinx et le SPSS.

² Utilisation de logiciel de cartographie tel que Mapinfo, un logiciel convivial qui permet de nombreuses manipulations cartographiques, une maniabilité aisée permettant d'obtenir des résultats analytiques intéressants grâce à son système de requêtes *SQL*.

tâche d'huile mais selon des axes préférentiels, sur les premiers sites urbanisables à proximité de la ville-centre. La couronne périurbaine considérée par notre recherche correspond globalement à celle définie par le PDAU d'Oran¹; elle porte la dénomination de "Groupement d'Oran".

La zone d'étude s'étend d'ouest en est de l'agglomération oranaise ; elle englobe l'ensemble des urbanisations récentes dont le développement spatial était particulièrement rapide. Elle comprend des sites morphologiquement et socialement différents : le noyau de Bouamama (plus connu sous le nom d'El Hassi) à l'ouest, les agglomérations de Chérif Yahia, de Aïn Beida et les lotissements d'Es-sénia au sud, l'agglomération de Nedjma au sud-est, auxquels s'ajoute toute l'extension Est -la plus importante de toutes- qui comprend les nouvelles cités d'habitat collectif de Khémisti et de l'USTO, les nouveaux espaces pavillonnaires de Khémisti Bir el-Djir, et les "douars urbanisés" de Sidi El Bachir (Bendaoud), Chahid Mahmoud (Boudjema) et plus récemment Douar Belgaïd.



¹ Le Plan de Développement et d'Aménagement Urbain (PDAU) du Groupement d'Oran a été décidé par la Loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990. Il a été réalisé par le Bureau d'études d'urbanisme de Saïda (URSA).

La délimitation du champ spatial de l'étude nous imposait une logique scientifique et non administrative, qui puisse répondre à nos besoins de recherche sachant que cela allait nous demander de perpétuels et longs réajustements des données selon notre propre découpage. Nous n'avons pas tenu compte des limites communales, d'Oran surtout, qui ne répondent nullement à des critères géographiques et encore moins à des limites tout simplement objectives.

S'agissant d'excroissances, nous considérons que les noyaux de Bouamama, des 6000 logements de Khémisti et de Canastel -qui font partie de la commune d'Oran- appartiennent à la périphérie urbaine pour les raisons suivantes :

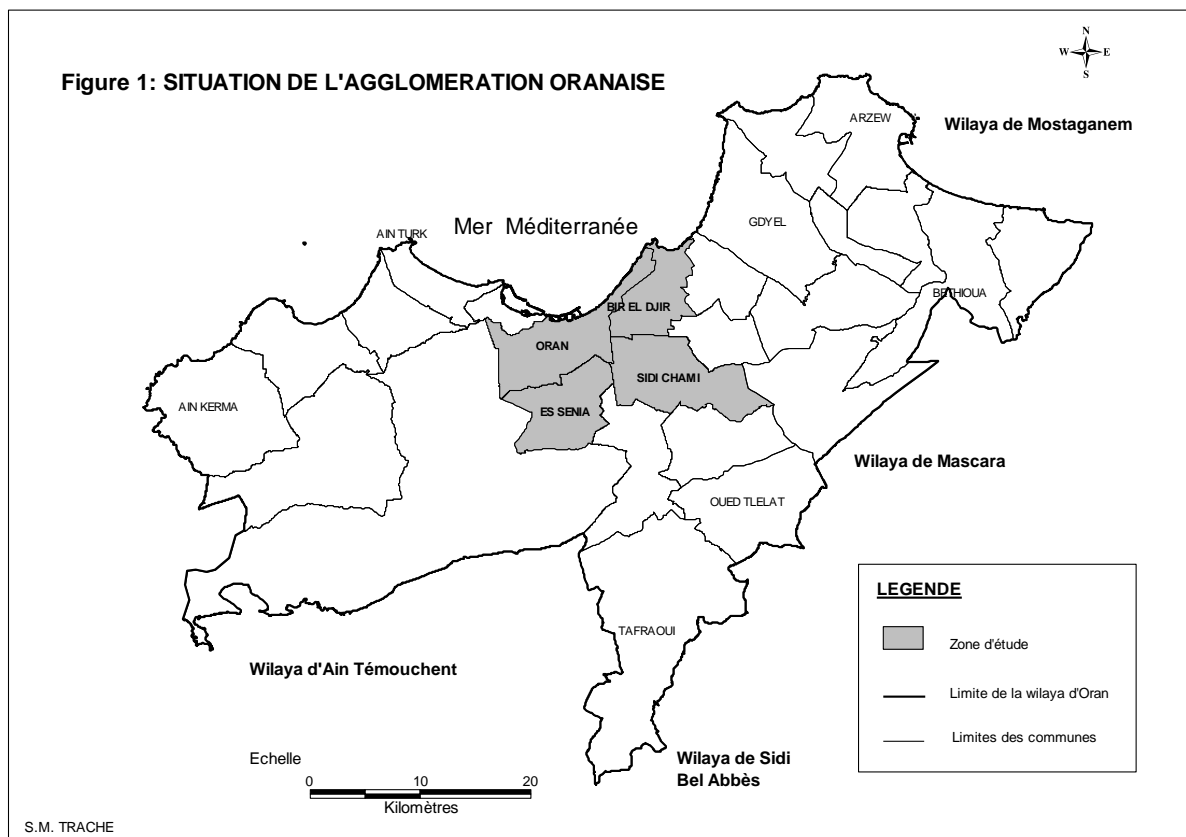
- ces agglomérations se trouvent physiquement en discontinuité avec la ville, et avec la commune d'Oran ; ce sont des espaces résidentiels géographiquement excentrés par rapport à Oran ;
- la morphologie de ces noyaux est différente ; elle est en rupture quasi-totale avec le tissu urbain de la ville-centre d'Oran ;
- ces agglomérations étaient initialement des espaces ruraux ou accolés à ceux-ci et ne constituent guère de véritables quartiers périphériques de la ville d'Oran ;
- les politiques urbaines des années 1990 ont généré un développement urbain imposant sur ces sites.

Ces observations faites, nous allons donc considérer ces agglomérations, tout au long de notre recherche, comme des noyaux périurbains et non comme des tissus urbains continus de la ville d'Oran et seront donc étudiés comme tels.

L'espace de notre recherche concerne l'agglomération oranaise telle que nous l'avons décrite précédemment. Elle englobe quatre communes avec celle d'Oran : la commune d'Es-Sénia au sud, la commune de Bir el-Djir au nord-est et celle de Sidi Chami à l'est (Figure 2). Notre espace se distingue géographiquement de la ville d'Oran intra-muros, chef lieu de wilaya. Elle est le principal pôle urbain par la concentration de la population, des activités de type tertiaire notamment et des équipements dont le rayonnement dépasse largement les

seules limites de sa wilaya. Elle se distingue par un développement spatial qui a suivi un schéma radioconcentrique selon des axes préférentiels.

Au sud, les agglomérations périurbaines d'Es-Sénia, Chérif Yahia et Ain Beida représentent les extensions spatiales d'Oran vers le sud, extensions lâches ayant consommé un important espace agricole, par la production des lotissements et des coopératives immobilières qui ont donné naissance à un paysage urbain pavillonnaire.



Les agglomérations de Bernalville (Emir Abdelkader, Khémisti-Bir el-Djir, Canastel, Douar Belgaid, Sidi el-Bachir et la ZHUN de l'USTO) représentent les extensions les plus importantes de toute l'agglomération oranaise vers l'est. Elles rassemblent une diversité de paysages allant de l'habitat planifié à l'habitat illégal de type précaire. En continuité vers le sud-est, ce sont les noyaux périurbains de Sidi Marouf, Saint Rémy (Emir Abdelkader), Nedjma (Chtébo) et Sidi Chami qui délimitent notre espace d'investigation.

A l'ouest de la ville d'Oran, adossé aux pentes du Djebel Murdjadjo, le noyau de Bouamama constitue l'un des sites précaires étudiés, récent dans sa genèse, se trouvant à l'entrée de la ville d'Oran en provenance de Tlemcen par la Route Nationale 2.

Tous ces noyaux seront abordés dans nos diverses approches sans qu'ils soient étudiés de manière systématique. A chaque volet de l'étude, quelques cas représentatifs seront pris en considération, même si la cartographie est parfois globale. L'indisponibilité de sources fiables et précises, les répétitions de cas présentant des similitudes nous ont indiqué une telle démarche qui nous paraît assez logique et déductive.

PREMIERE PARTIE

ETALEMENT URBAIN ET FRAGMENTATION

EN MILIEU PERIURBAIN

Introduction

Analyser l'évolution urbaine d'une ville revient en réalité à retracer son histoire urbaine, à appréhender et à définir ses tendances à venir. Elle permet de revisiter par des clichés successifs et des statistiques à des moments précis son évolution socio-spatiale et d'expliquer à une période donnée ses forces et ses faiblesses, les différentes politiques qui ont dominé son façonnement et les mécanismes sous-jacents qui sont à l'origine. Autrement dit, la lecture et la compréhension d'un espace urbain ne peuvent se réaliser sans une réelle connaissance de son histoire qui est à même de nous éclairer sur les éventuelles ébauches d'une évolution future.

Toute ville, quelque soit son niveau hiérarchique, a sa propre genèse, ses propres fonctions, sa propre culture ... ; elle possède sa propre histoire. Aucune ville ne ressemble à une autre ni dans le temps, ni dans l'espace. Des évolutions urbaines similaires peuvent être dégagées sans pour autant qu'elles génèrent les mêmes cités partout. Ainsi, les civilisations successives marquent l'espace et laissent des empreintes, et même quand celles-ci s'effacent l'espace en est profondément imprégné ; l'espace n'est pas neutre, il traduit un rapport social.

Toute occupation spatiale est le résultat d'un rapport d'usage entre l'homme et l'espace. L'espace traduit en fait le produit né de l'intervention de l'homme avec toutes ses composantes sociale, culturelle et économique. Il est par conséquent le résultat d'un projet social qui fait intervenir de nombreux opérateurs et de nombreux acteurs. La production du bâti dans l'agglomération oranaise a engendré de grands mouvements d'urbanisation. Celle-ci était variable dans l'espace et dans le temps.

Oran est une ville ayant connu différentes civilisations berbère, arabe, espagnole, ottomane et enfin française. Elle a été marquée particulièrement par la colonisation française qui a guidé son évolution urbaine. Notre objectif dans cette recherche n'est pas de raconter l'histoire urbaine d'Oran, mais il s'agit de déterminer les forces urbaines qui, au demeurant, ont organisé et modelé l'espace urbain d'Oran depuis l'ère coloniale jusqu'à aujourd'hui. Nous nous attarderons principalement sur la période coloniale et particulièrement sur la période actuelle (depuis l'indépendance à nos jours), période durant laquelle l'espace urbain oranais connaît des bouleversements profonds.

Pour ce faire, cette approche sera scindée en trois grandes périodes : la période précoloniale tout en insistant sur la période coloniale française ; la période postindépendance qui se prolonge jusqu'à l'avènement de la crise conjoncturelle de la fin des années quatre vingt et enfin la période contemporaine, celle qu'il conviendrait d'associer ou non à l'ère de la démocratie et du multipartisme, à la nouvelle législation foncière réglementant le foncier urbain, au délestage de l'Etat de certains secteurs économiques...en tous cas au développement accéléré de la périurbanisation.

Cette approche utilise différents moyens et investigations. Les documents et fonds cartographiques vont nous permettre de visualiser et de mesurer les différentes étapes d'extension spatiale, les documents d'ordre numériques (statistiques et autres données démographiques) d'évaluer et d'analyser différentes évolutions de population qui sont mises en relation avec l'espace auquel elles appartiennent.

Nous utilisons un phasage d'évolution urbaine qui tient compte des seuls documents disponibles en notre possession (cartes topographiques, photographies aériennes, images-satellites, cartes de districts de l'O.N.S...) dont la périodicité ne coïncide pas nécessairement avec les politiques publiques menées par l'Etat algérien. Nous faisons ce travail dans un souci de restituer l'évolution spatiale de l'agglomération oranaise la plus proche de la réalité qu'elle soit, amorcée dans le cadre d'un projet de recherche sur la périphérie oranaise¹, reprise et corrigée et enfin actualisée par nos soins par un travail de terrain fastidieux. La carte d'extension finale se base alors sur les cartes topographiques d'Oran au 1/25 000^e type 1960 et 1985. Les photos aériennes utilisées datent de 1972 ; elles nous ont permis de réaliser la première période d'évolution de la ville d'Oran. Les cartes de districts utilisées dans les recensements, quoiqu'elles ne représentent pas l'espace bâti, nous ont tout de même aidées à fixer les grandes limites atteintes par la ville. L'image du satellite Landsat de 1997 est le dernier document photographique utilisé dans cette périodisation ; le travail de terrain et la carte du recensement de 2008 sont à l'origine de l'actualisation de la carte finale d'évolution urbaine.

Par ailleurs, nous utiliserons dans le texte certaines notions comme la périurbanisation, l'espace périurbain – car notre travail s'intéresse à la périphérie de la ville d'Oran –, la

¹ Bendjelid A., Hadeid M., Messahel A., Trache SM., op. cit.

métropolisation,...qu'il conviendrait ici de préciser afin de lever toute ambiguïté et toute confusion dans l'interprétation des phénomènes géographiques observés.

Quelques définitions méthodologiques

La périurbanisation et la métropolisation sont deux notions intimement liées qui mettent en relation deux phénomènes spatialement indissociables. C'est autour des grandes villes, en fait, que la périurbanisation prend forme et se développe sous leurs pouvoirs et leurs dominations.

L'espace périurbain est une expression souvent imprécise, floue qui désigne un phénomène multiforme. Il diffère par sa genèse, par sa forme et son contenu de la banlieue classique ou du faubourg, anciens modes d'urbanisation dans l'ensemble des villes. A partir de là, tout espace périphérique à la ville ne constitue pas nécessairement un espace périurbain ; les faubourgs, les banlieues et les noyaux périurbains ont tous des significations proches les unes des autres sans qu'ils relèvent, pour autant, d'un même processus de formation.

Forme traditionnelle de la croissance urbaine en Europe et surtout en France, le **faubourg** constitue une *"excroissance ponctuelle de la ville [...] à la dimension souvent modeste [...] il ne s'agit pas d'un débordement de la ville par manque d'espace, encore moins d'un tissu urbain indifférencié. Le faubourg est structuré spatialement autour de la porte, de la voie d'accès qui justifie son existence"*¹. Alors que la **banlieue**, dont l'expansion a beaucoup caractérisé le siècle dernier, est considérée comme un *"territoire urbanisé qui entoure la ville et qui ne correspond nullement à un espace périphérique regroupant les activités bannies de la ville...c'est une lieue autour de la ville sur laquelle s'étendait le ban, l'autorité de la ville"*². La **périurbanisation**, par contre et vu le rôle important qu'elle joue actuellement dans les processus d'urbanisation, est *"une introduction d'éléments urbains dans le milieu rural, à la différence des banlieues qui appartiennent structurellement à la ville et qui contribuent à former cet ensemble que l'on désigne généralement par le terme d'agglomération, le périurbain"*³.

¹ Merlin P., 1998, op.cit., p. 9.

² Idem, p. 6.

³ Dézert B, Metton A et Steinberg J., 1991, op.cit.

A la lumière des définitions sur les espaces périphériques constitués à un moment de l'urbanisation de la ville, l'espace périurbain apparaît donc comme étant un "*espace rural situé en périphérie d'une ville et de sa banlieue et qui est l'objet de profondes transformations paysagères, fonctionnelles, démographiques, sociales, culturelles, voire politiques* (Georges P. & Verger F., 2004)¹ ; cette définition nous semble occulter le pouvoir que la grande ville exerce et qui est à l'origine de cette urbanisation périphérique. Elle est plus ou moins complétée plus loin par celle qui suit et concerne la périphérie urbaine s'agissant d'un développement ou aire d'extension externe d'une agglomération sur lesquels s'étend la périurbanisation, où progressent les paysages, les activités, et les mutations démographiques sociales, professionnelles de type urbain. Il s'agit donc ici d'un simple phénomène d'extension classique d'une ville quelque soit sa taille sur un espace périphérique quelconque.

La périurbanisation apparaît alors comme le phénomène d'étalement et de digestion par les villes de l'espace rural environnant. Dans les grandes agglomérations, la population des centres villes diminue et les lotissements ou les maisons individuelles s'étalent de plus en plus loin. Le néologisme "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 connaît, et en parallèle parfois une dépopulation de la ville-centre.

La périurbanisation nous semble un phénomène bien plus complexe qui désigne plusieurs formes d'urbanisation tant spatiales que sociales transformant un espace originellement rural. En effet, l'espace périurbain désigne des configurations urbaines émergentes situées à la périphérie d'une agglomération qui selon Lévy et Lussault est caractérisé par un double aspect formel et spatial. Il se caractérise d'une part par des sites périurbains peu denses (bâti, population et emploi) et une faible diversité sociale (ségrégation sociale et fonctionnelle), d'autre part elle constitue un nouveau « régime » de production de l'urbain et comme son lieu d'expression et de visibilité qui obéit à trois logiques : *l'accessibilité* comme condition nécessaire que le développement technologique a facilité et a rendu « proche ce qui était lointain », *la logique de l'écart* se traduisant par l'individualisation du social qui porte les individus à choisir ce qu'ils acceptent ou non de partager, et des deux logiques précédentes découle une troisième, *la logique du monde*

¹ Georges P. & Verger F., "*Dictionnaire de la géographie*", 8^e Edition, PUF, Paris, 2004, pp. 313-314.

*ségrégré*¹. Cette définition nous semble plus complète et plus pragmatique en utilisant deux approches complémentaires l'une sociale et l'autre spatiale. Par ailleurs, les deux auteurs tentent d'aller plus loin dans le décryptage du périurbain en considérant les espaces polarisés sujets à une ségrégation spatiale en ajoutant que "*le périurbain tend, sur ses marges, à l'étalement, à la spécialisation et à la ségrégation des territoires urbains directement polarisés*"².

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 de 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 croît naturel, mais aussi par extension spatiale du phénomène.

Le processus de la périurbanisation tend incidemment à accroître la séparation des fonctions dans l'espace (résidence, travail, loisir...), mais aussi à séparer les populations selon leurs moyens, donc en fonction de la place qu'ils occupent dans la société. La croissance périphérique est une forme de la logique du processus d'urbanisation de la société dont les facteurs incitateurs sont liés à la généralisation des transports individuels, l'attrait par l'habitat pavillonnaire tout en gardant des liens fonctionnels avec la ville-mère, la dévalorisation de l'activité agricole et la valorisation des terrains affectables à de nouveaux usages urbains comme les lotissements, les grands équipements, les zones d'activités ; les filières de production du cadre bâti (désengagement de l'Etat vis-à-vis des lourdes opérations urbaines).

Ce processus, générant des aires urbaines, n'est qu'une forme de "*métropolisation*" notion très récente qui rend compte de l'évolution des territoires... ; il s'agit de la forme contemporaine du processus d'urbanisation. Etalement, fragmentation, recomposition sont des formes variées que revêt la métropolisation. Elle forme des ensembles territoriaux plus vastes et plus peuplés qui constituent le cadre de vie des pratiques quotidiennes des habitants et des entreprises et dont le générateur n'est autre que la "*métropole*" comme son nom l'indique du

¹ Lévy J. & Lussault M., "*Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*", éd. Belin, Paris, 2003, pp.706-708.

² Lévy J. & Lussault M., 2003, op. cit., pp.706-708.

grec *metér* (mère) et *polis* (ville), elle est la ville principale d'un Etat, ou d'une région, elle est la ville maîtresse ou la capitale d'un espace régional. A ce propos, P. Georges insiste sur le rôle que joue celle-ci dans l'organisation territoriale en disant "le sens grec originel, celui de ville mère, ne s'est jamais tout à fait perdu : désigner une cité comme une métropole, c'est rappeler en même temps qu'elle domine et organise un espace alentour"¹.

Le processus de concentration métropolitaine participe, selon Lévy et Lussault, "*à une recomposition de la mobilité et de la localisation des biens, des informations et des personnes*"... ; ils décrivent plus loin que la métropolisation n'est pas seulement un simple phénomène de croissance des grandes agglomérations. C'est un processus qui fait entrer des villes et des villages de plus en plus éloignés dont les "*aires urbaines qui se façonnent sont plus ou moins peuplées, denses, polarisées. Mais elles présentent des caractéristiques identiques : les aires métropolisées dilatent les agglomérations anciennes et s'étendent à plusieurs dizaines de kilomètres des grandes villes qui les ont suscitées ; les densités urbaines globales diminuent, mais les zones périurbaines se densifient ; le tissu urbain n'est plus continu mais fragmenté ; les zones bâties sont éparées, parfois entrecoupées de zones rurales ; les limites entre villes et campagnes s'estompent, des polarisations périphériques nouvelles se constituent, qui diminuent le poids du système radioconcentrique*"². Ainsi, métropolisation et périurbanisation sont deux phénomènes urbains associés, le premier étant le précurseur du second.

¹ Georges P. & Verger F., 2004, op. cit. p. 262.

² Lévy J. & Lussault M., op. cit. p. 612.

CHAPITRE 1

Une urbanisation ancienne marquée par une forte présence coloniale française.

De part son histoire, la ville d'Oran a toujours été confrontée aux problèmes et difficultés de l'urbanisation. Son développement urbain nécessitait à chaque fois des volontés politiques de desserrement par des projets urbanistiques d'envergure (habitat et infrastructures de base). Ville fondée en l'an 903 (en l'an 290 de l'Hégire) par des marins andalous arrivés d'Espagne, Oran a connu diverses conquêtes étrangères et différentes phases d'évolution qui expliquent en grande partie sa situation urbaine actuelle.

1.1 - Les conquêtes espagnoles et ottomanes.

Construite originellement sur un des nombreux mamelons existants, le choix du site de création d'Oran répondait à deux préoccupations majeures : la première concernait la présence de l'eau qui se traduisait par les nombreuses sources, dont notamment celle de Ras el Ain ; la seconde était relative à la possibilité d'extension de la ville et aux facilités de communication avec l'intérieur. Cette dernière préoccupation a prévalu pour le choix définitif de construire Oran sur son site actuel au détriment de celui de Mers El Kébir qui, lui, présentait, un site bloqué à toutes les éventualités d'une extension spatiale aérée¹.

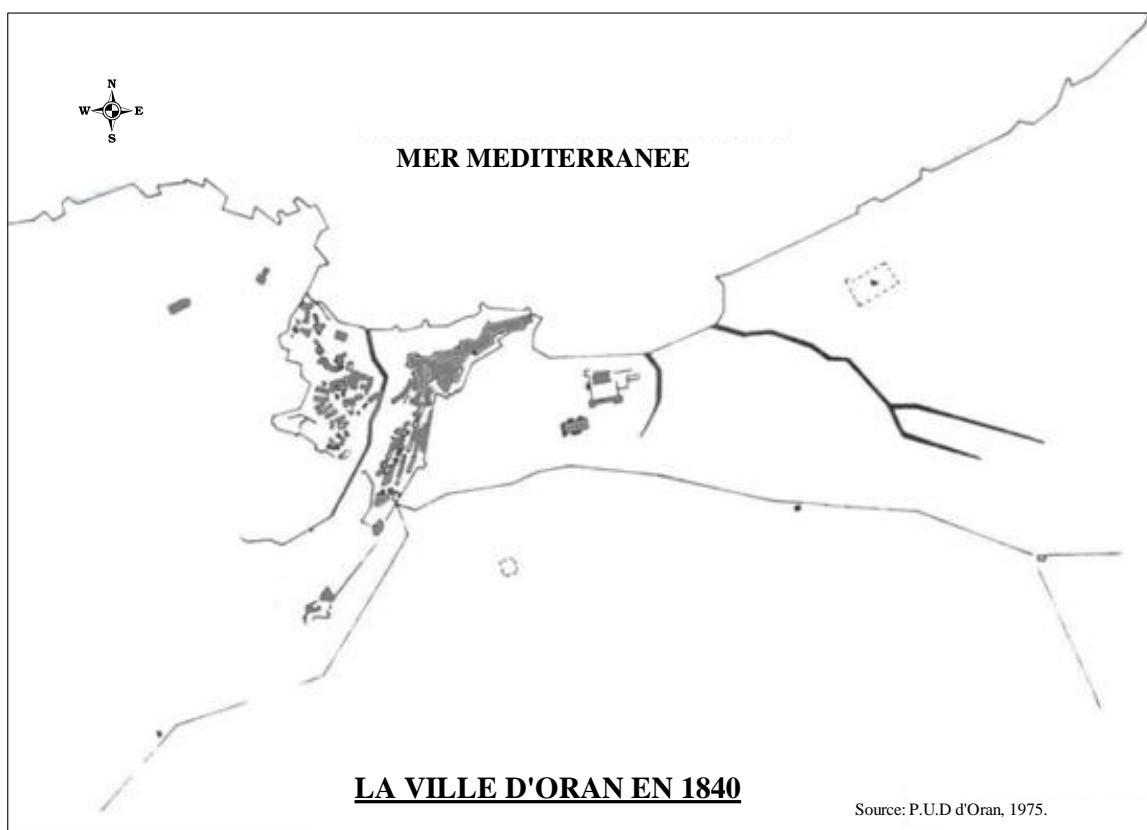
Cité musulmane d'abord (de 903 à 1509), la ville d'Oran s'est implanté sur la rive gauche de l'oued Errihi en s'adossant aux premières pentes du Murdjadjo. Elle a connu plusieurs conquêtes et elle fut beaucoup plus une place forte qu'un véritable port, un "présidio" créé par les différentes conquêtes espagnoles depuis le XVI siècle jusqu'à l'arrivée des Ottomans en 1701. Durant cette période, Oran connaît ses premiers développements urbains ; elle assiste à différents aménagements dont les plus importants sont le traitement des remparts qui cloisonnaient la ville, construits durant la première incursion espagnole, et qui la dénuaient des commodités de fonctionnement d'une cité urbaine, l'élargissement des voies de

¹ Lespès R., *"ORAN. Etude de géographie et d'histoires urbaines"*, Editions Bel Horizon, Oran, 2003, pp. 18-20.

circulation pour relier les différentes portes de la ville et d'éviter la traversée des quartiers. La ville s'étalait à cette époque sur 75 hectares.

La première cité fut érigée par les Ottomans par le Bey Mohamed El Kébir en 1792. La ville occidentale fortifiée, presque entièrement détruite par le tremblement de terre de 1790, est remplacée par une cité qui est réalisée sur la rive droite de l'oued Errihi, abandonnant la rive gauche, présentant un espace plus intéressant et mieux desservi (Figure 3). Ainsi, les premiers lotissements furent construits durant cette période ottomane, dont les règles d'urbanisme et de l'urbanisation étaient de rigueur (alignement des habitations et respect du parcellaire).

Figure 3 : La ville d'Oran en 1840.



Le développement urbain quitte le site originel déjà à l'époque du Bey Mohamed El Kébir. Ses politiques de repeuplement¹ provoquent une urbanisation intense et une croissance démographique importante et vont se concrétiser sur les différents mamelons du plateau :

¹ Les autorités turques font même appel aux israélites dans ce sens afin de renforcer la fonction commerciale de la ville.

Kheng Ennetah (l'actuel Karguentah), le faubourg Kelaia (Médina Jdida) et le quartier de Chollet sur le flanc sud-ouest du Murdjadjo.

Toutefois, l'urbanisation d'Oran reste cloîtrée dans ses fortifications et ne sera réelle qu'à partir de 1870. Jusqu'ici, Oran n'a jamais été qu'une petite ville dont la population ne dépassa guère 20 000 habitants¹. Elle ne fut considérée comme une grande cité que vers la fin du 19^e siècle², donc durant la période coloniale, où de nombreux projets de développement urbain se réalisent et vont permettre à la ville d'Oran de se hisser fonctionnellement au rang de capitale régionale et de s'engager dans la construction de la ville d'Oran que nous connaissons aujourd'hui et qui va orienter son développement urbain à venir.

1.2 - L'urbanisation coloniale française et les premières extensions périphériques.

L'urbanisation coloniale dans un sens géographique a été marquée par trois événements majeurs qui vont orienter et dicter l'urbanisation future de la ville d'Oran : la densification du site initial dans un premier temps, le déploiement de la ville sur le Plateau d'Oran par des excroissances aussi bien légales qu'illégales et enfin l'extension spatiale planifiée et diversifiée des années 1950.

Malgré la disparition progressive des remparts et le remodelage de la vieille cité (l'ouverture de quelques voies) dès l'occupation coloniale française, le site originel de la ville basse³ cède sous le poids démographique de sa population et sous la pression du rôle économique que la ville d'Oran aura à exercer dans sa région. Dès 1870, La construction du port et des quais, de la gare de chemin de fer sur le Plateau d'Oran, de la ligne de chemin de fer reliant Oran à Alger, était nécessaire afin d'assurer les échanges économiques avec le Bassin méditerranéen, et en particulier avec la métropole coloniale (Figure 4). Ces deux opérations urbaines majeures marquent le début d'une ère économique nouvelle et un besoin d'extension pour le développement de la ville.

Ne pouvant plus contenir ses fortes densités démographiques⁴ (302 habitants à l'hectare en 1866), l'urbanisme colonial intègre le Plateau d'Oran dans sa nouvelle

¹ Lespès R., 2003, op. cit. p. 41.

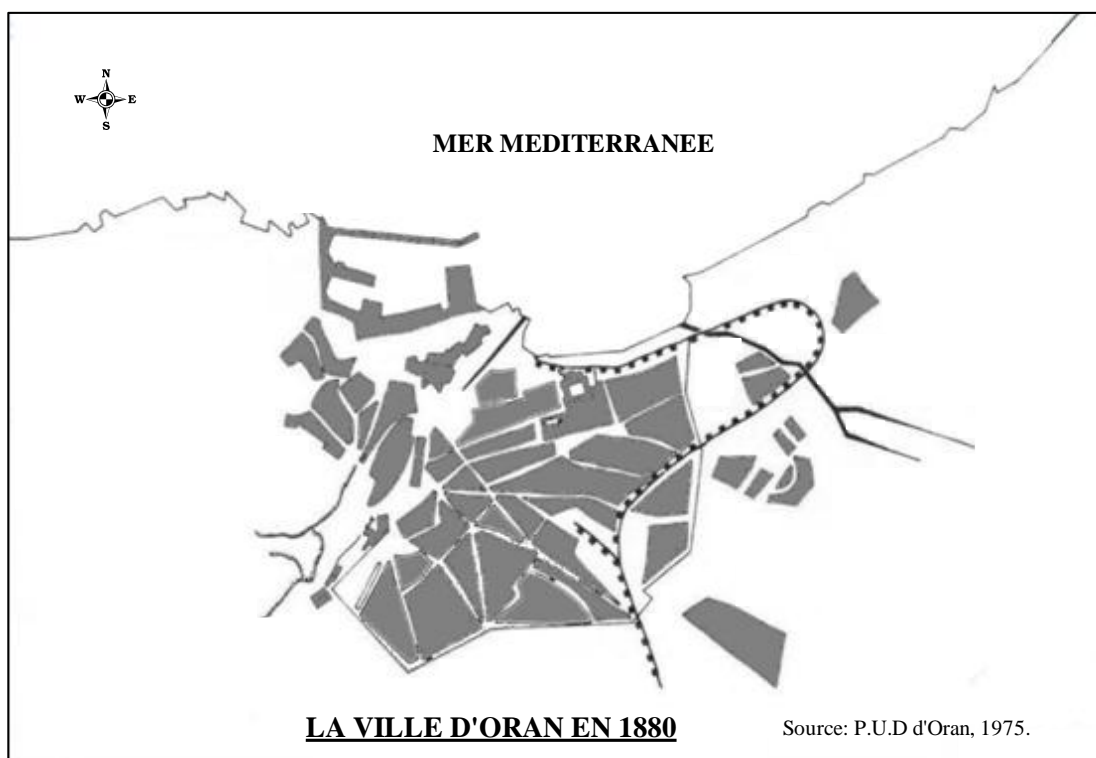
² Le recensement de 1906 accuse plus de 100 000 habitants à Oran, selon Lespès R., op. cit. p. 41.

³ La ville basse était constituée des trois quartiers de Sidi Lahouari, la Calère et Derb selon Lespès R., op.cit. p.124.

⁴ Tabet Aoul. I.; "*Evaluation de la demande en transport d'une zone d'habitat urbaine nouvelle*"; Magister en urbanisme et environnement, Oran, 2008, p. 17.

organisation spatiale. Ainsi, de nombreux faubourgs se développent çà et là, autour des villages périurbains, sur des terrains plats ne présentant pas de contraintes majeures et facilement urbanisables ; c'était en tous cas la seule possibilité offerte au développement spatial d'Oran. Une ceinture d'excroissances appelées au départ "villages périurbains"¹ et reclassés ensuite en "faubourgs" constituent les premières formes nouvelles d'urbanisation périphérique à Oran : Saint Eugène, Lamur, Gambetta... , assuraient les liaisons avec la périphérie rurale représentée par les communes environnantes de Bir el-Djir (Arcole), de La Sénia et de Sidi Chahmi grâce à leurs développements sur des axes préférentiels qui les relient aux autres villes de sa région (rue d'Arzew, rue de Tlemcen, rue de Mascara) qui deviendront avec l'urbanisation postcoloniale de grandes pénétrantes de la ville d'Oran.

Figure 4 : La ville d'Oran en 1880.



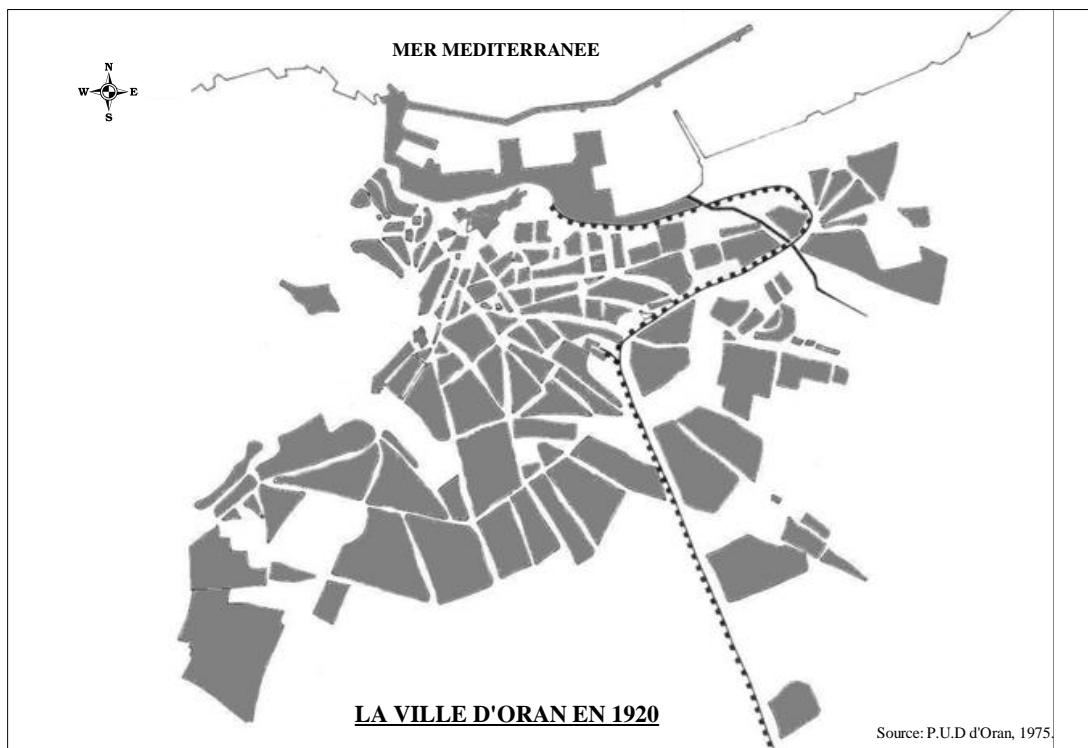
Cette période sera marquée par la politique de "colonisation arabe" inaugurée par le Général Bugeaud qui traça les grandes lignes en 1847. De nombreux "villages indigènes" furent construits connus sous l'appellation de « villages nègres » qui étaient au départ des regroupements provisoires destinés aux tribus de populations arabes qui relevaient de

¹ Certains de ces villages datant de l'époque ottomane tels que Kheng Ennetah et Kelaia étaient entièrement rasés pour être remplacés par de nouveaux faubourgs Karguentah et Médina Jdida.

l'administration coloniale (Benkada S., 1998)¹. Ceci a permis jusqu'à la fin des années 1900 à sédentariser les populations arabes connues par leur extrême mobilité afin de mieux les contrôler et de limiter l'influence de l'Emir Abdelkader sur elles.

Au moment où la vieille cité stagne démographiquement (de 1866 à 1881 elle passe de 22 689 à 22 929 habitants), la ville nouvelle se développe sur le Plateau d'Oran (Figure 5), prend de l'ampleur et gagne sur le plan démographique et passe de 11 045 à 33 429 habitants pour la même période, auxquelles s'ajoutent les 3 0190 habitants des faubourgs (Tableau 1). En effet, la Loi sur l'urbanisme de 1919 va permettre *"le développement des faubourgs selon un processus de diffusion radiale par taches de lotissements (ensembles HBM (Maraval), coopératives ouvrières (Ruches PTT, Foyer oranais (cité Petit), remplaçant les fermes viticoles situées pour la plupart le long des grands axes routiers"*. (Benkada S., 1998)². La ville nouvelle draine vers elle de plus en plus de populations extérieures, essentiellement des éleveurs et des agriculteurs, attirés par la qualité des cultures et des pâturages.

Figure 5 : La ville d'Oran en 1920.



¹ Benkada S., 1998, *"Les origines de Médina Jdida (Oran)"*, Insaniyat, CRASC Oran, in *"Villes algériennes"* n°5, pp. 103-111.

² Idem, pp. 95-96.

Dès les années trente, après la crise économique mondiale, se dessine, alors, le schéma radioconcentrique, ou en "*tâche d'huile limitée naturellement par la mer, au nord, et la montagne à l'ouest*"¹ qu'a connue l'urbanisation contemporaine de la ville d'Oran et qu'elle va suivre pendant longtemps comme modèle d'urbanisation. De nombreuses opérations urbaines verront le jour avec l'initiation d'un plan d'aménagement en 1931 qui sera effectif par la municipalité en 1936.

Les faubourgs, d'ouest en est, Eckmühl, St Eugène et Gambetta s'étendent très rapidement et gagnent près de 75 000 habitants depuis le début du siècle (1901). Il s'agit en réalité d'une croissance suburbaine d'agglomérations se trouvant sur les grands axes de circulation entre la ville d'Oran et les petites villes de l'intérieur : Tlemcen, Mascara et Mostaganem.

Tableau 1: Evolution de la population d'Oran de 1866 à 1936.

Années	Vieille ville		Ville nouvelle		Faubourgs	
	Efectifs	Part (%)	Efectifs	Part (%)	Efectifs	Part (%)
1866	22 689	67	11 045	33	-	-
1872	21 330	53,6	18 455	46,4	-	-
1881	22 929	38,6	33 429	56,4	3 019	5
1901	26 387	30,2	49 445	56,6	11 535	13,2
1936	30 048	15	78 507	40,3	86 191	44,7

Source : Lespès R., 2003, p. 112.

Parallèlement à cette nouvelle stratégie urbaine, l'habitat précaire germe dans les espaces de quartiers de pauvreté, les plus importants étaient le bas quartier de Ras el Aïn et les Planteurs sur le flanc nord du djebel Murdjadjo (près de 1 500 habitants en 1936)².

Grâce à cette nouvelle croissance par rayonnement régulier, la liaison avec le reste de la ville est assurée : la démolition des fortifications et des murailles déclassées en 1935 – gênant fortement une urbanisation logique selon des radiales et de type centrifuge – a permis de réaliser la jonction entre les quartiers de la ville nouvelle et les faubourgs (Gambetta, St Eugène, Victor Hugo, Lamur...) avec la réalisation du premier boulevard périphérique autour de l'ancienne ville. Ceci va être consolidé quelques années plus tard par l'institution du

¹ Lespès R., op. cit. p. 113.

² Idem, p. 113.

groupement d'Oran en 1943 par le gouvernement général, groupement constitué par 6 communes dont La Sénia , Valmy (El Kerma actuellement) et Sidi Chami au sud, Arcole (actuelle Bir el-Djir), Mers el-Kébir et Aïn el-Turk au nord-ouest¹.

Oran entre dans une nouvelle phase et un nouveau mode d'urbanisation: l'urbanisation moderne planifiée de l'après-guerre et son décrochement sur le Plateau. Cette Période est marquée par la reprise des projets : en 1945, la création d'un quartier industriel à St Hubert dans le cadre d'un plan régional de développement initié par deux architectes Wolff et Rouch.

Oran va s'investir dans la réalisation de nombreuses opérations urbaines relatives à l'habitat et aux équipements et dont la condition sine qua none est l'acquisition de terrains nouveaux. La municipalité d'Oran acquiert de nombreux terrains nécessaires pour asseoir sa politique d'urbanisation qui réside dans la production urbaine sous toutes ses formes. Ceci va se traduire par la réalisation de nombreux ouvrages : la construction de la gare routière, les constructions d'habitat collectif d'un nouveau type qui s'apparentent à des "buildings" (grands immeubles d'habitation comptant entre quinze et vingt étages) situés au boulevard front de mer, au quartier de Miramar et au groupe de L'âtres De Tassigny. Dans les faubourgs, de grandes cités collectives de type HLM sont érigées avec le nouveau Maire d'Oran Henri Fouques-Duparc, au début des années 1950, à Gambetta, à Maraval, à Boulanger et aux Amandiers². Dans d'autres, c'est l'habitat individuel résidentiel qui domine; c'est le cas des quartiers Les Palmiers, Saint Hubert, Les Castors...

Cette période sera aussi celle de l'éradication des poches d'habitat précaire (bidonvilles) qui a émergé à partir de 1938³ sur le versant nord du Murdjadjo, et celle de la construction généralisée des cités de recasement, opération qui a touché la majorité des villes algériennes fortement marquées par la présence coloniale.

Durant la dernière décennie avant l'indépendance, le secteur de la construction à Oran est en pleine effervescence. De nombreux projets sont en réalisation et font intervenir diverses entreprises aussi bien publiques que privées dont la rivalité a conduit à produire une ville

¹ Benkada S., "*Espace périphérique oranais et politiques d'urbanisation (1948-1998)*", Insaniyat, CRASC Oran, in "*Recherches urbaines*" n°13, pp. 97-98.

² Idem, pp. 97-98.

³ Derrouiche B. évoque que l'origine de l'habitat précaire (les Planteurs) remonterait à la fin des années 1930 et qui a continué jusqu'en 1953, date à laquelle le maire Fouques-Duparc d'Oran décida l'éradication comme étant une nécessité dictée par la ville, in "*La question du relogement en Algérie ; le cas des Planteurs à Oran*", Magister en urbanisme, Oran, 2009, p.5.

moderne avec la réalisation d'ouvrages d'art, le boulevard Front de Mer, de grands immeubles autour du quartier de Miramar, au groupe de Lattre de Tassigny et dans le quartier de la Nouvelle Préfecture...Oran devient un chantier où concourent architectes et entrepreneurs dans la réalisation d'édifices modernes n'ayant pas réussi à le faire en métropole française.

A cette importante planification urbaine succède l'élaboration du premier plan d'urbanisme directeur du groupement d'Oran initié en 1959 par arrêté préfectoral dans le cadre du Plan de Constantine qui s'est substitué au plan d'extension de 1945. Il regroupait Oran, les communes de Mers-el-Kébir, Ain el-Turk, La Sénia-Valmy, Arcole, Sidi Chami, et Bousfer. Il envisage la réalisation de nombreux équipements sociaux, la réalisation d'infrastructures de bases. L'extension urbaine d'Oran doit s'orienter vers le Sud (quartier de Maraval) et vers l'Est de la ville avec notamment la création de la ZUP Est qui ne se réalisera finalement que vers la fin des années 1970 et que nous connaissons sous la dénomination actuelle de la ZHUN de Seddikia.

Tous les programmes ne seront que partiellement réalisés. Ils sont repris dès l'indépendance par les autorités algériennes et sont achevés quelques années plus tard ; tel est le cas des nombreuses cités HLM de Gambetta et des Amandiers sous l'opération bien connue sous le nom de "carcasses".

A la veille de l'indépendance, Oran n'est plus ce point d'attache des garnisons sur la cote africaine, elle devient une véritable ville portuaire, un centre d'échanges économiques avec la métropole coloniale et une grande cité distributrice de services à son arrière pays.

L'urbanisation ségrégative est apparue déjà sous la domination coloniale ; les populations algériennes n'ayant pas droit à la ville coloniale étaient rejetées vers les périphéries de plus en plus éloignées où les lotissements étaient réalisés sur des terrains inondables, somme toute sur des terrains non urbanisables : Petit lac, Sanchidrian (actuel El Barki). Ainsi s'opposait une ville coloniale où sont confinées les populations européennes à une périphérie socialement pauvre regroupant des quartiers "d'indigènes" (El Hamri, Médioni, Victor Hugo...) donnant l'aspect d'une ville ségrégée, voire offrant par endroits le spectacle de véritables ghettos¹.

¹ Messahel A., *"Lecture de l'espace périphérique oranais (les lotissements et les recasements)"*, Magister en géographie, Oran, 2000, p. 44.

La population connaît elle aussi une évolution considérable. Le dénombrement de 1955 donne 300 000 habitants pour la ville d'Oran alors qu'elle n'était que de 236 670 habitants en 1944¹, dont les Algériens représentaient seulement 29% de l'ensemble. Elle aurait atteint 400 000 habitants environ à la fin de la période coloniale pour diminuer sensiblement aux lendemains de l'indépendance.

Cette période a connu aussi le plan de Constantine (1959-1963) qui consistait en un vaste programme de relance économique dans les grandes villes afin de mieux contrôler le développement urbain et contrecarrer l'urbanisation réalisée anarchiquement par un desserrement et un empiètement sur les terroirs agricoles en périphérie.

Cette période était caractérisée par de grandes turbulences politiques, économiques et sociales ; le passage d'une Algérie colonisée à l'indépendance a été marqué par des phénomènes démographiques majeurs dont l'ampleur et les retombées socio-spatiales se font sentir jusqu'à aujourd'hui dans les grandes métropoles. Elles vont orienter les politiques urbaines à venir pratiquées par un Etat à parti unique, qui centralise jalousement toutes les activités de commandement et de décision.

Tous ces changements vont donner, à l'indépendance, une nouvelle allure à la ville d'Oran en particulier, et à l'agglomération oranaise en général. Métropole régionale, Oran connaîtra pendant près de quarante ans un développement spatial très rapide de son cadre bâti. Cette extension se concentre dans un premier temps autour de la ville d'Oran (densification des tissus existants, puis étalement radioconcentrique) pour s'étendre ensuite aux communes limitrophes Es-Sénia, Bir el-Djir et Sidi Chami. Une période particulière de stagnation du secteur de l'habitat accentuée par la reprise démographique post indépendance sera pour de nombreuses grandes villes algériennes, et pour la ville d'Oran tout particulièrement, porteuse de lourdes conséquences sur leur avenir.

¹ Tinthoin R., "*Colonisation et évolution des genres de vie dans la région Ouest d'Oran*", 1947.

CHAPITRE 2

Réappropriation de la ville et croissance démographique soutenue

Qu'elle qu'en soient les conquêtes, les colonisations et les différentes civilisations qu'a connues la ville d'Oran, les structures urbaines contemporaines sont très largement assujetties à la présence coloniale française, parce que héritées de sa longue et forte présence. Elle héritera des tissus urbains coloniaux, mais aussi, de la règlementation en matière d'urbanisme (Plan de Constantine, 1959)¹ et des méthodologies d'études qui vont longuement façonner la structure urbaine d'Oran. La ville algérienne de l'indépendance était reléguée au second plan des préoccupations de l'Etat central car *"pour le pouvoir politique, l'objectif était la mise en place de structures administratives en vue de gérer les agglomérations et d'en assurer le fonctionnement économique"*². Les urgences de l'heure concernaient la constitution d'un Etat "fort" par *" la mise en place des structures de l'Etat, définition d'une politique économique fondée sur la primauté du secteur public et la centralisation de la décision, légère refonte de la géographie territoriale algérienne, priorité donnée au remodelage de l'armature urbaine plutôt qu'à l'amélioration des structures urbaines "*³.

L'Algérie indépendante était marquée durant cette période par deux phénomènes majeurs intimement liés qui ne constituent plus une nouveauté et souvent longuement décrits par une littérature abondante. La reconquête des grandes villes colonisées, dont Oran, par les populations algériennes, et l'exode massif et continu des populations rurales vers des villes désertées par leurs occupants. La décolonisation a été une rupture en Algérie qui a *"induit*

¹ Délégation Générale du Gouvernement en Algérie., *"Plan de Constantine 1959-1963 ; Rapport général"* ; Ed. Pr.de l'Imprimerie Officielle, Juin 1960.

² Bendjelid A., (dir. F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine), *"Politique urbaine algérienne et stratégies résidentielles des classes moyennes à Oran (Algérie). Le cas des coopératives immobilières, in "Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants"*, Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 2002, p. 154.

³ Idem.

*une réappropriation progressive des villes du réseau urbain hérité, ...*¹.

Ces deux mouvements, se déroulant presque simultanément, auront des répercussions irréversibles sur l'habitat en particulier, et sur l'espace urbain algérien en général. Oran, ville coloniale par excellence, subira pendant longtemps et jusqu'à nos jours, les séquelles de cette nouvelle histoire urbaine.

2.1 - Oran jusqu'en 1972 : une croissance urbaine à caractère démographique.

La conquête de la ville d'Oran par les Algériens a été aussi brutale que le départ des colons vers la métropole française. Composée de plus de la moitié d'Européens, la ville d'Oran s'est très rapidement vidée de sa population après 1962 surtout², laissant derrière elle un parc immobilier vacant immense estimé à près de 40 000 logements.

Depuis, la ville d'Oran constituait manifestement un exutoire des migrations rurales et celles des petites villes de sa région qui ont provoqué contre toute attente un entassement rapide et important des populations et un besoin urgent en matière de logements dès le milieu des années soixante dix. Expansion jamais inégalée, Oran sera le théâtre d'un afflux massif et soutenu des populations rurales le plus important de son histoire urbaine.

En l'absence de données précises concernant la période 1962-1966, et au vu de la population estimée à 408 000 habitants à la fin des années 1950 (Tinthon, 1953)³, et des données du recensement de 1966 qui donne 323 727 habitants, il semblerait que la population d'Oran ait nettement diminué durant cette période, contrairement à ce qui est très souvent avancé⁴. Le départ brusqué et violent des populations européennes par contingents successifs montre à quel point la ville d'Oran s'est vidée en peu de temps, que même les 100 000 migrants n'ont pu combler⁵ en 1962. La substitution des algériens aux populations coloniales d'Oran, qui pour eux la reconquête de l'indépendance représentait la reconquête de la ville

¹ Bendjelid A., *Planification et organisation de l'espace en Algérie*, O.P.U, Alger, 1986, p. 1.

² Le départ des colons était amorcé dès 1960 au regard des transactions immobilières (achats d'immeubles au centre-ville) réalisées entre les Européens et les Algériens.

³ Tinthon R., 1947, op. cit.

⁴ Messahel A. pense à un fort taux d'accroissement entre 1962-1966 s'expliquant, paradoxalement, par le départ des Européens.

⁵ Brabant J., *L'origine géographique de la population d'Oran*; Actes du 2^e colloque de démographie maghrébine, Oran, décembre 1975.

(Bendjelid A., 2002)¹, s'est faite brusquement mais lentement, particulièrement après 1966. La substitution était encore en cours et le parc immobilier n'était pas encore entièrement occupé. Le premier recensement en 1966 de l'Algérie indépendante donne un parc immobilier inoccupé de l'ordre de 16 000 logements. C'est dire combien était intense le mouvement d'exode des populations rurales vers la ville d'Oran bien plus tard après l'indépendance, alors que d'autres villes du même rang, Alger et Constantine, étaient déjà saturées plus tôt. Cette reconquête de la ville algérienne était un moment fort de l'histoire des grandes villes algériennes décrite par Safar-Zitoun, à propos d'Alger, comme étant "*la révolution urbaine de l'indépendance qui se caractérisait par le large mouvement de substitution sociale et spatiale non marchande dans les biens spatiaux et les positions sociales abandonnées par les populations européennes à l'issue de la guerre de décolonisation*"².

Après la libération, la disponibilité du logement dans la ville d'Oran, ville la plus coloniale d'Algérie, ne s'est posé qu'après une bonne décennie. La mobilité résidentielle, voire professionnelle, était intense à Oran durant cette période, comme on le verra plus loin, et concernait toutes les couches sociales. En effet, l'indépendance, comme le souligne Bendjelid, "*était assimilée à une véritable liberté de déplacement qui entraîna une intense mobilité géographique et professionnelle...*"³. Etant donné la vacance des logements et les grandes libertés de choix disponibles, beaucoup de ménages ont pu changer de logement quatre à cinq fois pour des motifs totalement différents de ceux qui président actuellement (se rapprocher du lieu de travail, problème d'ensoleillement, ...). La situation semble similaire dans d'autres villes comme Alger où la décolonisation a incité une mobilité résidentielle active permettant des choix résidentiels qualitatifs où "*les facteurs politiques exceptionnels furent à l'origine des sauts qualitatifs dans les conditions d'habitat d'une grande partie des ménages*" (Safar-Zitoun M., 2002)⁴.

¹ Bendjelid A., (dir. F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine), "*Politique urbaine algérienne et stratégies résidentielles des classes moyennes à Oran (Algérie). Le cas des coopératives immobilières*", in "*Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*", Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 2002, pp. 154.

² Safar-Zitoun M., (dir. F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine), "*Les stratégies résidentielles des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché : la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat*", in "*Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*", Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 2002, p. 133.

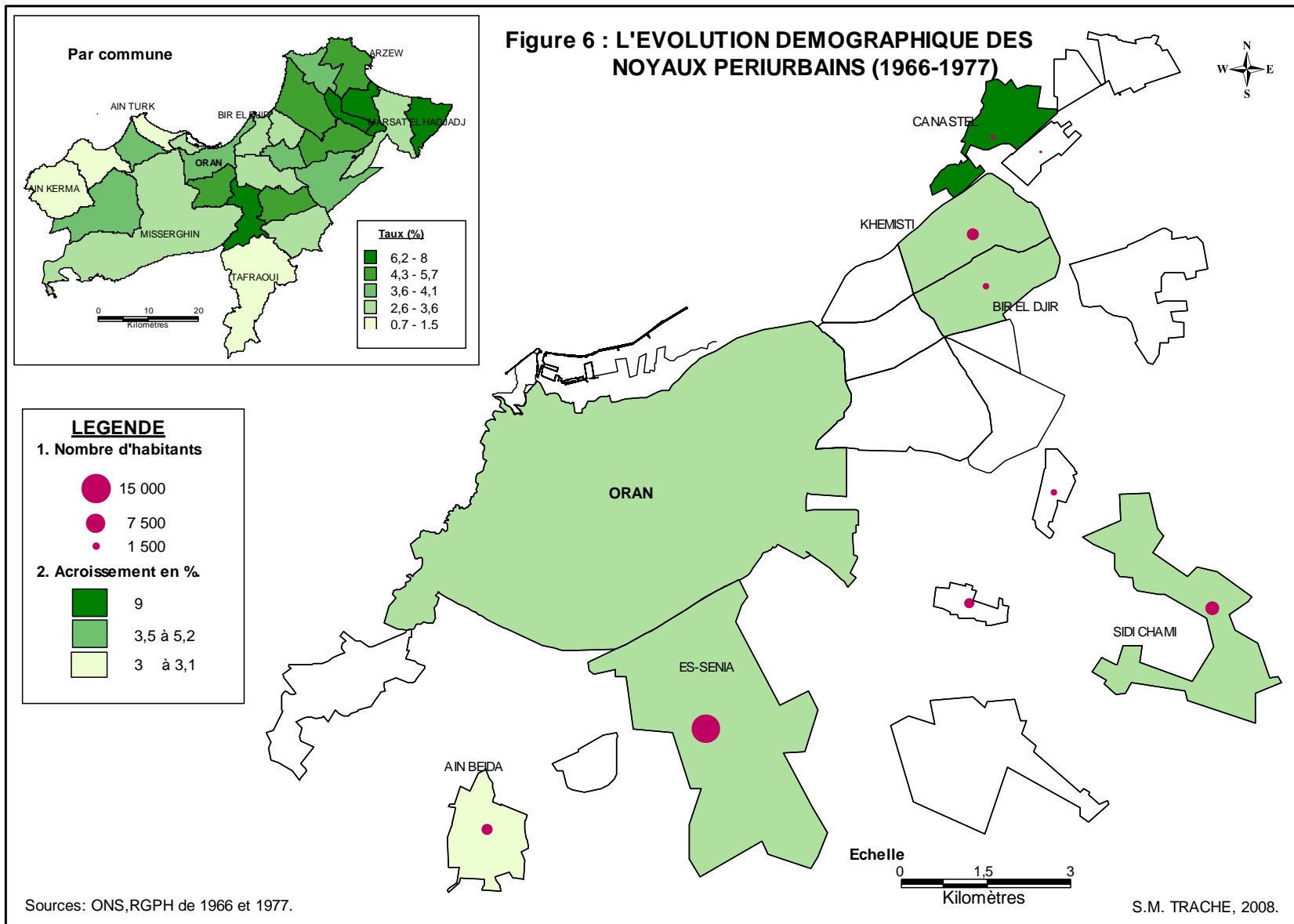
³ Bendjelid A., 1986, op. cit., p. 4.

⁴ Safar-Zitoun M., 2002, op. cit., p. 133.

Cette période se caractérise par des migrations centripètes liées à l'évènement historique de l'indépendance, une conquête de la ville sans véritable réappropriation¹. Ruraux, urbains et néo-urbains refluent à partir des petites villes et des "villages nègres" – ayant servi comme villages de recasement des populations "indigènes" – vers les quartiers centraux et au fur et à mesure vers les autres quartiers de la ville et les faubourgs. Les agglomérations périphériques, qui disposaient encore d'un espace logeable suffisant ont, elles aussi, hébergé de nombreux migrants dès que la saturation d'Oran a été atteinte. L'importante croissance démographique enregistrée sur l'axe Oran – Es-Sénia, qui regroupe El Kerma Es-Sénia et Oran, montre bien l'intensité migratoire qu'a connue la ville d'Oran durant la première décennie de l'indépendance (figure 6). Le même phénomène est observé, à titre comparatif, autour d'Arzew avec Ain Biya, Hassi Mefsoukh et Arzew, et Marsat el-Hadjadj qui ont enregistré des croissances supérieures à 5%. Deux explications peuvent être explicitement avancées : l'afflux massif des populations paysannes est venu renforcer celui orienté vers la ville, quand celle-ci ne pouvait plus en accumuler davantage ; par ailleurs, ce sont deux zones urbaines qui ont reçu d'importants investissements industriels créateurs d'emplois et cela a davantage favorisé et encouragé une immigration rurale de plus en plus affaiblie. La reprise démographique (croissance naturelle) a contribué de manière analogue dans l'ensemble des agglomérations ; elle se situait autour de 3,2% par an durant cette même période intercensitaire.

Toutefois, la ville d'Oran a concentré l'essentiel de cette croissance démographique en passant de 323 727 habitants en 1966 à 490 788 habitants en 1977 (une différence de 167 061 habitants) alors que la couronne périphérique n'enregistre qu'un faible excédent de l'ordre de 13 429 habitants. La figure 6, relative à l'évolution démographique, visualise nettement ces différences et révèle la forte concentration de la population dans la ville d'Oran (même phénomène à Arzew) qui diminue progressivement dans les commune limitrophes, pour s'amenuiser dans le reste de l'oranais. Les agglomérations périphériques sont encore à caractère rural, aux populations très limitées et surtout avec un habitat encore dispersé jusqu'à la fin des années soixante dix. Seule Es-Sénia est considérée comme agglomération à caractère urbain (agglomération suburbaine), se trouvant dans la continuité de la ville d'Oran, mais surtout parce qu'elle a hérité de nombreux équipements : l'aéroport d'Oran (ancienne base militaire aérienne) et de l'université (ancienne caserne). Elle ressort aussi et clairement le

¹ Semmoud B., *"Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie"*, Espace Population Sociétés, n°2, 1999, p. 310.



faible développement démographique en périphérie encore focalisé autour de la ville d'Oran et secondairement sur l'axe Es-Sénia-El Kerma-Braya. L'évolution est donc positive autour des axes industriels comme c'est le cas aussi autour d'Arzew. La croissance des agglomérations durant cette période (1966-1977) ne s'éloigne guère beaucoup de la croissance naturelle, les migrations ayant déjà fait leur plein.

Cette période, qui dure jusqu'aux années soixante dix, s'est donc caractérisée par une croissance urbaine dont le moteur principal est de nature démographique¹. Ce phénomène n'est pas spécifique à la ville d'Oran, les autres grandes villes algériennes connaîtront le même sort et pour certaines d'entre-elles, une saturation bien plus précoce comme Constantine et Alger. Ceci est d'autant plus intense que le parc immobilier libéré par le départ massif des Européens était important (39 000 à 40 000 logements disponibles dans la ville d'Oran en 1962)². Ce volume important de biens immobiliers sera repris en 1962 par l'Etat³ et sera déclaré "Biens Vacants". Le parc immobilier va donc absorber tous les excédents accumulés dus à ces mouvements d'exode soutenu jusqu'au milieu des années 1970 et dont les conséquences sur l'habitat étaient encore soutenables. Le tableau 2 indique un début d'entassement des populations sans pour autant qu'il atteigne un niveau alarmant tant décrié par bon nombre de chercheurs. Il est vrai que le parc immobilier hérité a été surestimé, voire même ses capacités réelles exagérées, qu'il a été très vite saturé par l'accroissement continu de l'exode rural et par la reprise démographique urbaine non négligeable. Toutefois, gardons bien à l'esprit que cette période de densification a été plus loin que les tissus urbains centraux pour toucher les quartiers dits "musulmans" comme Médina Jdida, El Hamri, Médioni et plus encore les quartiers précaires des Planteurs et de Ras el-Aïn.

¹ L'absence quasi-totale de statistiques démographiques fiables relatives à l'année 1962, nous impose d'utiliser celles de 1966 et de 1977 qui donnent un taux de croissance annuelle de 3,9% pour la ville d'Oran. Ceci suppose que l'accroissement était nettement plus élevé de 1962 à 1970, avec le ralentissement du mouvement d'exode après 1970 en raison de la saturation du parc immobilier urbain.

² B. Semmoud, 1984, op.cit.

³ Loi d'Aout 1962 déclare tous les biens laissés vacants après le départ des colons "Biens de l'Etat".

Tableau 2: Evolution de l'espace habité (1966-1977).

	1966			1977		
	Population	Logements	T.O.L	Population	Logements	T.O.L
Ville d'Oran	323 485	61 848	5,2	490 788	82 708	5,9
% agglomération	93,4	94		0,9	94,1	
Couronne périurbaine	22 731	3 951	5,8	35 800	5 179	6,9
% agglomération	6,6	6		6,8	5,9	
Agglomération	346 216	65 799	5,3	526 588	87 887	6,0

Sources : Cahiers de districts des RGPH de 1966 et de 1977, O.N.S, Oran.

C'est aussi une période où l'exode rural et la croissance naturelle ne concernaient pas seulement la ville, ils étaient très présents dans l'arrière pays, dans les agglomérations rurales où les possibilités d'emploi dans la plaine agricole ont attiré une population paysanne appauvrie chassée par la misère des campagnes éloignées. Les taux de croissance démographique dans les agglomérations rurales à cette époque sont révélateurs d'une évolution croissante de population et surtout d'un entassement plus important que dans la ville d'Oran entre 1966 et 1977 (Tableau 2). Ces agglomérations ne constituaient-elles pas déjà au départ une halte pour une population en attente d'intégrer la vie urbaine ? En tout état de cause, ce qui semblerait plus probable est que la croissance naturelle, après une longue décennie de guerre, a joué un rôle fondamental dans la croissance démographique à l'indépendance aussi bien en ville qu'à la campagne.

Au milieu des années 1970, le secteur de l'habitat atteint un seuil critique¹. Le déficit en logements à Oran se creuse et la pression de la demande se fait de plus en plus forte, l'entassement des populations dans les logements durant les années 1980 est incontestable et devient une dure réalité pour la population oranaise ; elle persistera suffisamment longtemps.

¹ Rahmani Ch., 1982, op. cit.

2.2 - Une urbanisation stagnante.

Pendant plus d'une décennie avant l'indépendance et longtemps après celle-ci, l'urbanisation de la ville d'Oran était réduite à sa plus simple expression. En réalité, en matière d'encadrement des villes " *la tutelle centrale reconduisit purement et simplement, la réglementation française en matière d'urbanisme (Ordonnance du 31 décembre 1962), les organes hérités dans le domaine des études d'aménagement et la poursuite des plans d'urbanisme entamés*"¹. Seuls quelques grands ensembles d'habitat collectifs de type HLM seront achevés dans certains quartiers périphériques (anciens faubourgs datant de l'époque coloniale) à Gambetta, à Maraval et à la cité des Amandiers, et quelques opérations d'habitat individuel dénommées "Carcasses" aux Castors et à Saint Hubert seront réalisées, projets restés gelés durant la Guerre de libération. Les limites de l'espace urbain oranais n'arrivaient alors même pas à atteindre le troisième boulevard périphérique actuel qui le séparait des agglomérations rurales avoisinantes (Figure 8).

La période post-indépendante se distinguait par un Etat centralisateur en formation, dont les questions urbaines ne constituaient pas l'essentiel de ses préoccupations. Cette période fut en réalité " celle à la fois, de la lutte pour le pouvoir, de la formation de l'Etat et de son unicité affirmée avec force à travers la centralisation des activités de commandement dans la capitale"².

Cette période a été marquée par la politique des priorités par un Etat centralisateur à tendance économique socialiste, dont la politique avait pour objectif fondamental la concrétisation d'une série de mesures économiques et sociales dans le but d'une éventuelle amélioration des conditions de vie des populations déstabilisées par la guerre. Cet objectif visait en particulier les milieux urbains car les tensions et les pressions étaient plus fortes dans les villes que dans le reste du territoire et pour cause toutes les migrations rurales qu'elles ont accumulées en quelques années seulement.

C'est la période pré-plan (Plan triennal : 1967-69) où les investissements ont porté sur le mythe des "industries industrialisantes" dans les pôles de développement littoraux, les seuls sites prédisposés à accueillir ce type d'activités qui ont largement bénéficié d'infrastructures de base coloniales héritées. Une grande partie des investissements, voire la plus importante, y

¹ Bendjelid A., 1986, op. cit., p. 5.

² Idem, p. 4.

est concentrée¹ ; la métropole Oranaise sera dotée d'un complexe pétrochimique qui recevra les premières usines de liquéfaction de gaz, implantées à Arzew. La préoccupation essentielle du pouvoir central de l'époque et son souci majeur résidaient dans une relance de l'économie et dans la généralisation du développement des secteurs d'encadrement des populations des centres urbains. La santé et l'éducation en étaient les premiers secteurs bénéficiaires.

Durant cette décennie, le secteur de l'habitat constituait le parent pauvre du développement économique algérien. L'habitat est relégué au second plan. Seulement 4500 logements urbains d'accompagnement² sont prévus sur le territoire, dont le financement et la réalisation sont pour la plupart assurés par le trésor public et sommairement par les transferts de l'épargne.

La ville d'Oran ne verra pas de réalisation de programmes d'habitat. L'image qui s'est construite autour d'Oran de "la ville sans problèmes de logements" va amener les décideurs à compter sur un parc immobilier inépuisable. En conséquence, Oran paiera plus tard un lourd tribut et accumulera de graves problèmes urbains. Elle a d'abord été le réceptacle de mouvements progressifs mais massifs de populations rurales qu'elle accumulé des années durant qu'elle devra contenir et d'en subir les problèmes induits. Elle sera, désormais, confrontée à toutes les implications économiques et sociales (construction d'habitat, d'équipements, création d'emplois, ...) qui découlent de ce mouvement d'exode intense.

¹ Hedli M., op. cit., 300 milliard de DA sont mobilisés pour le gigantesque effort d'accumulation, Au total, 60% des investissements planifiés sur la période, étaient réservés au seul secteur industriel, soit 3 DA sur 5 DA.

² Hamidou. R., *"Le logement : un défi"* ; coédition ENAP-OPU-ENAL, 1989.

CHAPITRE 3

Oran en "crise" et nouvelles politiques urbaines (1972-1987)

La décennie post-indépendante a généré en Algérie de profondes mutations économique et social, dont la croissance urbaine en constitue le trait majeur ; une croissance démographique soutenue, la continuité des migrations vers les villes, accentuées par une politique agricole inconsistante, la taudification de quartiers entiers dans la ville..., sont les signes apparents de l'absence d'une véritable politique urbaine. L'urbanisation algérienne n'a jamais été aussi rapide que durant cette période où on enregistre 41% en 1977 alors qu'elle n'était que de 31% au premier recensement de 1966. Ceci est révélateur d'un entassement des populations urbaines au regard de la faiblesse manifeste de l'investissement alloué à la production de l'habitat, dans les villes en particulier.

Pour palier aux différentes difficultés urbaines, l'Etat Algérien, se trouvant dans une conjoncture favorable, va adopter plusieurs démarches successives qui se résument dans la création d'une série de réformes dont la promulgation de la Loi sur les réserves foncières communales, celle des textes réglementaires et la publication de textes relatifs à un urbanisme opérationnel (Bendjelid A., 1986)¹.

De ce fait, la ville, et à travers elle, le développement urbain feront la priorité et l'objet principal à toute initiative dans un but de planification. Deux raisons principales poussent les planificateurs à réfléchir et à privilégier la ville dans tout développement économique et territorial : l'exode rural massif qui a été nécessaire au maintien de la ville vouée sans lui au dépérissement (Semmoud B., 1999)² ; la ville va concentrer l'essentiel des investissements industriels (création de zones industrielles et de nombreuses zones d'activités). Les années 1970, jusqu'au milieu des années 1980, constituent à notre sens une période d'euphorie algérienne à tous points de vue. Elle sera la période de la création massive de l'emploi mais aussi et, incidemment, celle de l'épineux problème du logement qui atteint son paroxysme.

¹ Bendjelid A., 1986, op. cit., p. 8.

² Semmoud B., 1999, op. cit., p. 307.

Cette période est amorcée dans un premier temps par la promotion des secteurs d'encadrement des populations (équipements socio culturels), par la création de petites et moyennes industries dans le cadre des zones industrielles et la création de zones d'activités en périphérie. C'est en fait la phase de la planification urbaine avec ses forces et ses déboires. Deux plans quadriennaux successifs (1970-73 et 1974-77) vont promouvoir des développements sectoriels de l'emploi et de l'habitat, qui vont se concrétiser à travers la mise en place d'instruments de planification et d'urbanisme, confortés par l'instauration d'une série de textes législatifs (après le vide juridique qui a sévi jusque là) afin de mieux gérer la crise du logement et mieux contrôler l'espace urbain. La ville est donc au centre de toute organisation territoriale, mais elle se trouve démunie des moyens d'action et de gestion que seuls des instruments de planification adéquats peuvent lui apporter.

C'est aussi une période qui aboutit sur une situation de crise généralisée déstabilisant tous les secteurs de l'économie algérienne.

3.1. – La crise du logement et l'instrumentation de l'urbanisme ou la nécessité d'une planification urbaine.

Pour la première fois depuis l'indépendance, l'Etat algérien affiche une réelle volonté d'édification urbaine dans l'objectif de palier les déficiences accumulées et de combler les carences enregistrées notamment dans le secteur de la production de l'habitat tout en l'insérant dans un cadre réglementaire d'aménagement urbain.

Les programmes d'habitat deviennent, en effet, très préoccupants pour atténuer la pénurie de logements. Seulement, leur concrétisation nécessiterait, plus que jamais, une gestion urbaine compétente et surtout une véritable maîtrise de la gestion du foncier urbain, sans laquelle toute politique urbaine, aussi volontariste soit elle, serait vouée à l'échec. L'administration centrale se préoccupât sérieusement de la question urbaine : la réglementation, le foncier, les instruments de maîtrise de la croissance urbaine, les actions d'urbanisme opérationnel et la politique de l'habitat (Bendjelid A., 2002)¹.

Par conséquent, de nouvelles orientations vont guider la planification de la ville. La première consistera en l'instauration rapide d'instruments d'aménagement et de maîtrise de la croissance urbaine dont les PUD, les PUP, les PCD et les PMU. Elle sera confortée par

¹ Bendjelid A., 2002, op. cit., p. 154.

l'instauration de textes législatifs et règlementaires qui vont encadrer l'évolution urbaine des villes et vont permettre à la collectivité locale de planifier ses programmes et lui donner l'occasion de gérer son territoire. La constitution des réserves foncières sera l'outil règlementaire théoriquement "efficace" pour la maîtrise du sol urbain.

Par ailleurs, des opérations nouvelles d'urbanisme opérationnel voient le jour et viennent consolider les mécanismes règlementaires et les instruments d'urbanisme mis en place. Elles se sont traduites, en plus de la création des zones d'activités et des zones industrielles, par la réalisation d'un habitat collectif d'un type tout à fait nouveau, dans des espaces périphériques immédiats à la ville, les ZHUN¹ (Zone d'Habitat Urbaine Nouvelle) dans le but d'une meilleure maîtrise de la croissance de la ville. Les lotissements permis par la Loi sur les réserves foncières vont produire une diversification du paysage de la ville d'Oran.

3.1.1- Des instruments d'urbanisme et de planification urbaine qui deviennent très vite obsolètes: Le P.U.D et le P.M.U.

Oran bénéficia en 1977 d'un nouveau Plan d'Urbanisme Directeur, confié en 1975 au Bureau d'études ECOTEC². Ce PUD était l'occasion pour relancer les programmes d'habitat à la suite d'une pression démographique de plus en plus forte et à la saturation totale du parc immobilier dans les tissus anciens de la ville.

Ce plan d'urbanisme, outre les besoins en équipements sociaux et en habitat qu'il a programmé, avait défini les grands axes du schéma directeur qui allait orienter le développement urbain de la ville d'Oran. Deux types d'extension étaient définis, imposés par un site très contraignant eu égard à sa topographie et à la nature de ses terres ; l'une s'oriente vers le Sud et la seconde vers l'Est de la ville d'Oran. Oran donne l'image d'une ville aux grandes capacités d'extension au regard de sa faible planimétrie mais qui, paradoxalement, devient très vite inaccessible parce que non urbanisable.

En effet, la ville d'Oran, adossée aux monts du Murdjadjo à l'ouest, limitée au nord par la Méditerranée, se trouve piégée par un grand et riche terroir agricole qui sera, inévitablement, consommé de manière progressive. La présence de la Grande sebkha vient s'ajouter comme une limite naturelle à tout éventuel développement urbain vers le sud de la

¹ Circulaire Ministérielle n°335 du 19/02/1975 portant la réalisation de ZHUN, inscrites dans les orientations générales du PUD d'Oran élaboré par Le bureau d'études public, la CADAT. 57 p.

² ECOTEC : Bureau d'Etudes Economiques et Techniques.

ville (Figure 7). Seule la partie Est pouvait répondre aux besoins exigés en matière d'espaces d'extension ; les terres agricoles semblent être de moindre qualité. Cette option Est était rejetée par les agriculteurs, mais les autorités de l'époque l'ont outrepassé et ont maintenu cette variante.

Par ailleurs, étant donné la rigidité du PUD se traduisant par une démarche univoque, l'absence de vision de la ville dans son cadre régional et de toute la dynamique que cela implique, celui-ci ne pouvait répondre de manière rigoureuse à la problématique complexe de l'urbanisation d'Oran. Les spécificités des villes ne pouvaient être dégagées partout de la même manière par des méthodologies classiques, héritées ayant rarement fait l'objet de réflexions critiques afin de mieux les adapter à des contextes urbains si différents¹. En plus du caractère linéaire de ce plan d'urbanisme, et de la rigidité dans sa démarche, il souffre de l'incapacité de gérer les "coups partis"² et se trouve amputé de son rôle capital dans la maîtrise de la croissance urbaine. Ainsi, l'urbanisation de la ville d'Oran à long terme ne pouvait ignorer les communes suburbaines d'Es-Sénia ou de Bir el-Djir, alors que celles-ci se trouvent actuellement le support indéniable du développement métropolitain d'Oran, par non seulement les apports migratoires mais d'avoir été le siège d'accueil d'importantes zones d'activités. De tout cela, découle un plan d'urbanisme directeur désuet et dépassé avant même d'être finalisé.

Les plans de modernisation urbaine connaissaient pratiquement la même destinée. Leur intervention sectorielle ne pouvait assurer une cohérence entre la planification économique et l'espace-support qui devait l'abriter, et par là même une gestion efficace. Le Plan de modernisation urbaine d'Oran élaboré de 1975 à 1978 concernait tout particulièrement l'étude de tissus urbains anciens d'Oran et qui a dégagé un ensemble de huit quartiers, considérés vétustes et dégradés devant faire l'objet d'étude de rénovation comme Sidi el-Houari, Les Planteurs, Carreaux, El Hamri.

¹ Guerroudj T., *"Analyse critique des Plans Directeurs d'Urbanisme"* ; Cahiers Géographiques de l'Ouest, n° 4, Oran, 1980, pp. 21-22.

² Semmoud B., *"Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie"* ; in Cahiers d'URBAMA, n° 14, Tours, 1998, pp. 64-69.

Figure 7: LE SITE DE L'AGGLOMERATION D'ORAN



MER MEDITERRANEE




Port

ORAN

La Sebkh a d'Oran

LEGENDE

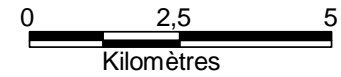
Types d'espaces

-  Espace montagneux
-  Espaces agricole et naturel
-  Sebkhass, Dhayas

Autres

-  Espace urbanisé

Echelle



S.M. TRACHE

Ces études sont restées lettre morte dans des tiroirs ; seule la première phase des opérations de la rénovation a été réalisée ponctuellement, là où certains immeubles d'habitation menaçaient ruine et dont la démolition s'imposait de fait (les exemples dans l'ancien quartier de Sidi el Houari sont nombreux). Parallèlement à ces instruments d'urbanisme, la nouvelle loi sur les réserves foncières devrait créer un cadre réglementaire à leur application.

3.1.2 – La Loi de 1974 et la liberté de gestion des réserves foncières communales.

La création de la Loi de 1974 relative à la constitution des réserves foncières communales¹ est la traduction d'une politique foncière en milieu urbain qui s'est basé sur un mode d'intervention directe de l'Etat ou par le biais des collectivités locales. Elle donne par conséquent le droit aux communes d'assurer efficacement la gestion de leur territoire en constituant des réserves foncières pour asseoir toute leur politique urbaine afin d'accueillir les différents projets inscrits dans les plans de développement et qui doivent être normalement gérés par les instruments d'aménagement.

Cette loi à double tranchant donnait la liberté d'action et de gestion des espaces aux communes ; elle a généré de nombreuses malversations dont l'apparition du clientélisme et la naissance d'un véritable marché informel. En effet, cette nouvelle procédure législative est très vite déviée de son objectif essentiel qui est de permettre aux communes de gérer efficacement l'espace communal considéré, aidées dans cette tâche par les instruments d'urbanisme, le PUD, le PCD (le Plan communal de développement) et le PUP (le Plan d'urbanisme provisoire). Car au lieu de répondre aux besoins et aux intérêts des populations de la commune, elle va constituer une source de spéculation foncière et un objet d'enrichissement au sein des groupes sociaux privilégiés, elle va tout simplement servir les intérêts des élites et des commis de l'Etat qui vont devenir de véritables rentiers.

Les conséquences de cet outil législatif détourné au détriment d'une bonne gestion spatiale sont plutôt fâcheuses et impliquent une excroissance urbaine démesurée de la ville d'Oran, et parfois de manière totalement illégale sur des terrains à haute valeur agricole comme en témoigne la cité des 208 logements à Chérif Yahia (Kellal Dj. & Bendraoua F., 1995)².

¹ Ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des Réserves foncières communales.

² Kellal Dj. et Bendraoua F., *"L'urbanisation de l'agglomération secondaire Commandant Chérif Yahia. Commune Es-sénia"* ; Mémoire d'ingénieur en géographie, Oran, 1995.

3.2 – De la législation urbaine à l’urbanisme opérationnel et les premiers développements périphériques.

La ville d’Oran, saturée par les populations immigrantes, continue à se densifier où cela est encore possible. Elle sort ensuite de ses limites coloniales, largement contenues jusqu’au lendemain de l’indépendance, qui vont céder devant l’ampleur des projets urbains à réaliser... " *La ville en tant qu’organisme vivant est appelée sans cesse à s’accroître ; cet accroissement se fait bien souvent par entassement ; c’était nécessaire quand on ne pouvait déborder l’enceinte ou les limites du territoire urbain. Mais la pression démographique fit éclater ces limites...* " ¹ (Beaujeu-Garnier J., 1963).

L’éclatement de la ville d’Oran est amorcé par la création d’équipements de base structurants, de zones d’activités et des zones industrielles qui vont meubler en premier lieu la périphérie urbaine d’Oran. Par ailleurs, Les Z.H.U.N et, presque simultanément, les Groupements d’habitat individuel (Les G.H.I)² et un peu plus tard les coopératives immobilières seront les nouveaux modes d’urbanisation à Oran qui vont bouleverser les styles urbains, car ils présentent des formes urbaines nouvelles en rupture totale avec les anciens tissus de la ville. Le paysage urbain de l’agglomération oranaise change et se structure différemment au gré des nouvelles opérations d’urbanisation et des opportunités foncières.

En parallèle à cette ville planifiée, naît une seconde ville, dont la genèse illégale viendra conforter et élargir le champ des noyaux d’habitat précaires tels que Les Planteurs et Ras el-Aïn.

3.2.1– Une extension spatiale périphérique par les équipements socio culturels.

Le paysage urbain de la ville d’Oran commence à être modifié par l’implantation d’équipements publics de type socio culturels et les activités de production créatrices d’emploi. Plusieurs équipements scolaires de proximité liés aux quartiers école, collège et lycée viennent répondre à une demande de plus en plus croissante des populations dont l’extrême jeunesse n’était plus à démonter. En effet, plus de 56 % de la population oranaise

¹ Beaujeu-Garnier J., "*Traité de géographie urbaine*" ; éd. Armand Colin, Paris, 1963, p.232.

² Les Groupements d’habitat individuel représentent la première génération lotissements promotionnels réalisés en grande partie aux pourtours de la ville ancienne, dont la dénomination suggère l’idée des coopératives.

avait moins de 20 ans¹. Les équipements sanitaires connaîtront le même sort un peu plus tard et verront la création de nombreux centres de santé et quelques polycliniques dont le rôle était de desservir des quartiers et/ou des secteurs urbains regroupant plusieurs quartiers voisins.

De grands équipements à forte centralité et à caractère régional ont vu le jour au sud de la ville, dont l'Institut technologique de la santé et l'Institut des langues étrangères. Par ailleurs, d'autres équipements à caractères national et les seuls qui ont occupé une position plus ou moins périphérique par rapport aux autres, car exigeant de grands espaces non disponibles dans l'ancien tissu urbain d'Oran en voie de saturation, se sont ajoutés durant les années soixante dix et ont donné une empreinte durable à cet espace de transition entre Oran et Es-Sénia. Ainsi, l'Institut national des télécommunications, l'Ecole nationale supérieure de l'enseignement polytechnique (ENSEP devenue ENSET), l'Institut des sciences économiques et l'USTO (accolée à l'ENSEP) vont bouleverser le paysage urbain et donner les prémices d'une urbanisation périphérique qui s'orientera, dans un premier temps vers le sud, vers l'agglomération d'Es-Sénia (figure 8).

Les activités productrices et d'entreposage s'imposeront elles aussi mais de manière progressive dans un paysage suburbain en construction.

3.2.2 – Les zones d'activités marquent l'extension périphérique.

Les premier et deuxième plans quadriennaux ont permis à la ville d'Oran de s'engager dans un processus de transformation et d'organisation urbaine intense par l'implantation massive de nombreuses zones d'activités. L'espace périphérique va s'intégrer dans ce mouvement de structuration urbaine nouvelle ; il accueillera l'ensemble des activités productives. A ce moment là, l'industrialisation constitue le moteur de la périurbanisation.

Desservies par des axes routiers stratégiques et aménagées sur des sites spéciaux, trois zones industrielles se sont implantées à la périphérie d'Oran : deux zones industrielles se sont développées entre l'autoroute sud d'Alger et le chemin de fer reliant Oran à Alger (Zones industrielles d'Es-Sénia I et II) et plus à l'ouest une troisième zone a été aménagée toujours

¹ La proportion des personnes ayant moins de 20 ans dans la commune d'Oran n'est plus que de 38,5 % en 1998 et seulement de 33,2% en 2008.

Figure 8. L'EXTENSION DE L'AGGLOMERATION ORANAISE DE 1972 A 2008

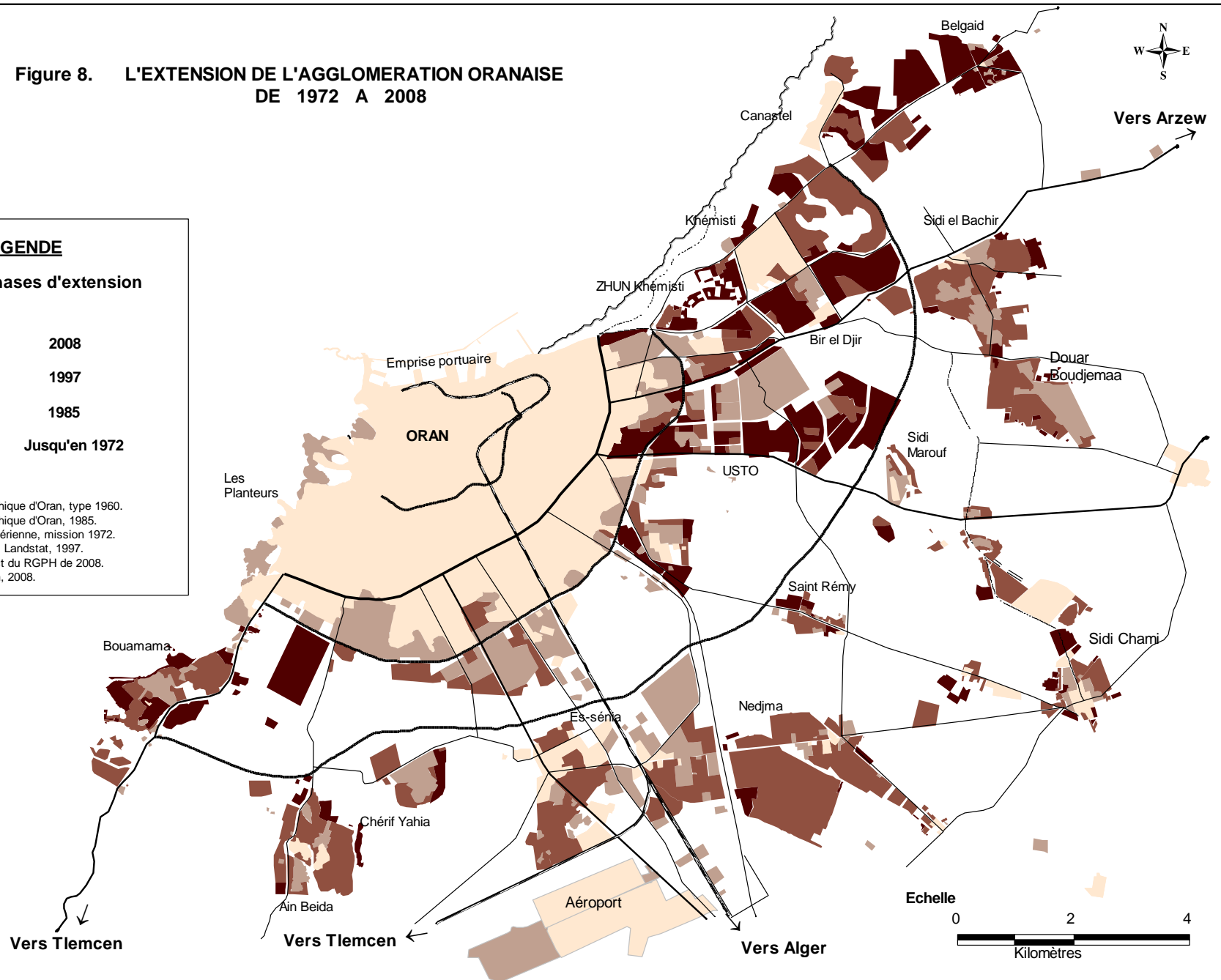
LEGENDE

Les phases d'extension

	2008
	1997
	1985
	Jusqu'en 1972

Sources:

- Carte topographique d'Oran, type 1960.
- Carte topographique d'Oran, 1985.
- Photographie aérienne, mission 1972.
- Image satellite, Landstat, 1997.
- Carte de district du RGPH de 2008.
- Enquête terrain, 2008.



rattachée à la Sénia (Figure 9). Ces différentes opérations, qui ne sont pas les seules en périphérie, fortement créatrices d'emplois ont eu un impact sur les populations rurales qui pèseront longtemps sur l'agglomération oranaise. Trois autres zones d'activités, cette fois-ci, d'entreposage essentiellement, sont implantées l'une, et la plus importante, sur 152 ha à Nedjma, l'autre à Sidi Chami et la troisième à Bir El Djir aux abords de l'agglomération de Sidi el Bachir couvrant 13,7 hectares.

Par ces différents programmes d'importance variable, la ville d'Oran a tenté d'intégrer les communes périphériques qui lui sont limitrophes en y implantant ses grosses activités. Des relations très étroites vont se nouer entre la ville-mère et sa périphérie donnant naissance à d'importants mouvements de population dus principalement à l'emploi et aux mobilités qui lui sont liées.

Trois zones industrielles (Tableau 3) ont été aménagées dans la partie Est d'Es-Sénia et situées à la limite Sud de la commune d'Oran sur une surface totale de 293 hectares. Elles regroupaient 163 unités dont 117 privées, créant 10.000 emplois soit une densité moyenne de 34 emplois par hectare.

Tableau 3: Les Zones industrielles à Es-Sénia.

Les Z.I	Superficie
La zone industrielle I	88 ha
La zone industrielle II	157 ha
La zone industrielle III	48 ha
Ensemble	293 ha

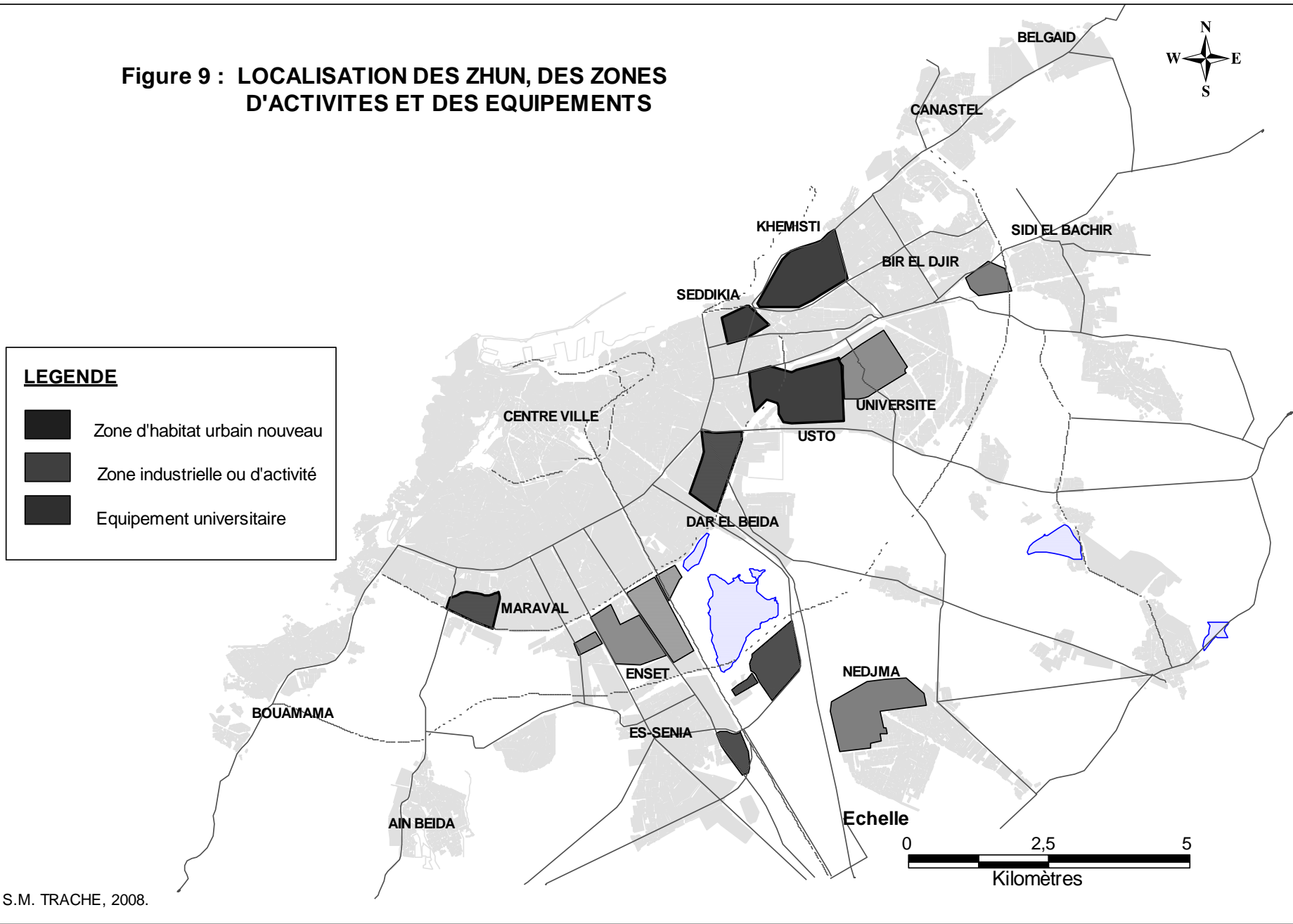
Source : PDAU d'Oran, 1997.

A la différence des ZHUN, la procédure des zones industrielles inclut l'ensemble du processus d'aménagement des Z.I et la confie à un établissement public, opérateur unique, la CADAT¹, qui est à la fois maître d'ouvrage et maître d'œuvre, donc opérateur unique pour tout ce qui concerne les infrastructures, et qui a la maîtrise des opérations foncières².

¹ CADAT : Bureau d'études et de réalisations (Caisse de Développement et d'Aménagement du Territoire).

² Guerroudj T., "La procédure des ZHUN " ; in Cahiers géographiques de l'Ouest, n° 5-6, Oran, 1980, p. 56.

Figure 9 : LOCALISATION DES ZHUN, DES ZONES D'ACTIVITES ET DES EQUIPEMENTS



3.2.3. –Les Z.H.U.N, une forme nouvelle d’habitat collectif.

La politique de l’habitat confirme le rôle du plan d’urbanisme et en fait le document de référence tant pour la croissance spatiale que pour les opérations relatives à l’amélioration du tissu urbain.

La procédure principale et la première forme de production de l’habitat en Algérie était celle des ZHUN (Zone d’Habitat Urbain nouvelle)¹. Elle était obligatoire pour toute zone d’habitat de plus de 1 000 logements. Elle pouvait être mise en œuvre à partir d’un seuil de 400 logements. *"Cet instrument d’urbanisme opérationnel est venu pour palier les carences de la production de logements sans équipements et pour mettre en œuvre pratique les options du PUD afin de fournir aux collectivités locales un cadre réglementaire aux opérations d’habitat urbain"*².

De nouveaux modes d’urbanisation étaient diligentés par des programmes planifiés, se traduisant concrètement par la réalisation de ZHUN au nombre de six sur une superficie d’environ 1400 hectares et d’une capacité globale d’accueil de 14 000 logements (Tableau 4). L’adoption d’une telle politique immobilière semble répondre à des préoccupations de modernité, de rapidité de réalisation et dont le caractère est social.

Tableau 4: Les ZHUN à Oran.

Quartiers	Date d’achèvement	Surface en ha	Nombre de logements
Fellaoucène	En cours	700	1000
Dar el-Beida	1980	150	1440
El Othmania	1984	254	3350
Seddikia	1985	35	1240
Khémisti	En cours	112	6000
USTO	1998	150	1000
Ensemble		1401	14030

Source : P.D.A.U du groupement d’Oran, phase II, URSA, Oran, 1997.

¹ Circulaire Ministérielle n°335 du 19/02/1975 portant la réalisation de ZHUN, inscrites dans les orientations générales du PUD d’Oran élaboré par le Bureau d’études public, la CADAT (57 p.). La circulaire a été abrogée et précisée en 1981, ensuite, devenue non applicable.

² Guerroudj T., 1980, op. cit., p. 55.

Elles sont programmées à proximité de la ville, en périphérie immédiate (à l'intérieur des tissus urbains anciens) et qui vont cadrer l'extension de la ville d'Oran (figure 9): la ZHUN de Maraval au sud-ouest, la ZHUN de Dar Beida au sud, celle de l'USTO et de Fellaoucène au sud-est et enfin celles de Seddikia et de Khémisti à l'est de l'agglomération totalisant plus de 14 000 logements sur 1 400 ha. Leur mise en œuvre devait permettre une meilleure maîtrise de la croissance urbaine de la ville d'Oran.

En dépit de l'instauration d'instruments d'urbanisme et de procédures législatives, ces programmes d'habitat collectif connaîtront un grand retard de réalisation et recevront de vives critiques. L'important décalage existant entre les projets initiaux¹ et les réalisations très incomplètes des ZHUN (faiblesse du niveau d'équipement dû au retard de réalisation et au détournement de certains espaces de leur fonction initiale) a généré à partir de là de grands dysfonctionnements au sein de l'agglomération oranaise. Les grands retards de réalisation des équipements de base dans les ZHUN rendent celles-ci mono fonctionnelles, entièrement dépendantes de la ville-centre et les réduisent à la fonction de cités-dortoirs². Ils incitent les habitants des ZHUN, en effet, à utiliser les centres anciens qualifiés pour leurs besoins sociaux et commerciaux.

Les retards de réalisation s'expliquent aisément par la multiplicité des intervenants et des opérateurs économiques impliquant une mauvaise gestion et une faible coordination entre les maîtres d'ouvrages (OPGI, APC, ...) et les maîtres d'œuvre. La réalisation de tels projets, initialement conçus pour constituer de véritables quartiers périphériques d'Oran, ne pouvait se concrétiser par des interventions sectorielles et de surcroît non coordonnées ou difficilement coordonnables, à l'inverse des zones industrielles.

Toutefois, la procédure des ZHUN a contribué à orienter la croissance urbaine et a notamment permis de réduire le mitage et la consommation des terres agricoles de bonne qualité en regroupant les programmes d'habitat.

Pour pallier ces insuffisances, les pouvoirs publics ont mis en place dès 1980 une nouvelle procédure de réalisation de l'habitat : la procédure des lotissements et des

¹ La procédure des ZHUN consistait initialement en la création de zones d'habitat collectif bien équipées relativement indépendantes de manière à alléger les recours au centre ville d'Oran par la création

² Guerroudj T., *"Présentation générale des zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN)"* ; Ed. CADAT, 1981.

Sahraoui. H., *"La procédure des ZHUN en Algérie : le cas d'Oran"* ; DEA en géographie, Poitiers, 1981.

coopératives immobilières. Les premières opérations initiées dans ce cadre étaient relativement bien intégrées, jouxtant le tissu urbain ancien et généralement de petite taille.

3.2.4. – Les nouvelles formes d’allocation foncière et immobilière : les G.H.I¹, les coopératives immobilières et la cession des biens de l’Etat.

Parallèlement aux programmes d’habitat collectif, la Loi 1974 sur les réserves foncières va permettre la réalisation d’un habitat pavillonnaire au sein du tissu urbain par l’initiative individuelle. Les lotissements seront une stratégie supplémentaire pour atténuer les fortes pressions de demande de logement et en même temps l’occasion de densifier et de diversifier la croissance urbaine d’Oran. *"Le pouvoir central associe les collectivités locales et les citoyens voulant construire d’une façon individuelle ou coopérative leur logement familial"*². Cette nouvelle procédure va permettre aux couches moyennes et aisées de réaliser leur projet d’habitat individuel tout en bénéficiant des avantages d’un Etat providence qui non seulement bradait les prix de cession des lots de terrain³ (prix administrés), viabilisations prises en charges par les collectivités locales, avantages à l’achat de matériaux de construction auprès des distributeurs publics, octroi de prêts avantageux auprès de la CNEP⁴ de l’ordre de 4% pouvant contribuer à 50% du montant du coût de la construction⁵.

Cette procédure avantageuse a permis aux commis de l’Etat, aux corporations professionnelles activant dans le secteur public et aux réseaux sociaux de construire leur "villa" à des coûts irréels. Elle ne sera pas sans conséquences sur le reste de la population, sur celle exclue du droit au sol urbain en particulier.

Parallèlement à cette procédure visant à satisfaire une demande en sol privé plus qu’à répondre au besoin de se loger, car *"l’allocation foncière coopérative a d’abord servi à reloger des gens déjà logés"*⁶, quelques années plus tard, au début des années 1980, l’Etat initie deux opérations immobilières importantes de manière à répondre aux besoins urgents en logements. La première consistait en l’accès à un logement neuf dans des ensembles d’habitat collectif à travers la formule "épargne – logement". Celle-ci a permis de la même manière que

¹ G.H.I : Groupement d’Habitat Individuel, qui veut dire tout simplement "lotissements".

² Bendjelid A., 1986, op. cit., p. 9.

³ La vente de lots à bâtir était comprise entre 50 et 100 dinars le m² pour la première génération des lotissements et des coopératives immobilières ; elle augmente à la fin des années 1980 pour être variable entre 200 à 500 dinars le m² selon leur localisation géographique. Quelque soit la situation, les prix pratiqués par les collectivités locales sont très en dessous de la réalité marchande du foncier urbain.

⁴ C.N.E.P : Caisse Nationale d’Epargne et de Prévoyance.

⁵ Bendjelid A., 2002, op. cit., p. 160.

⁶ Idem.

la procédure précédente à octroyer un logement à des catégories sociales hors du besoin dans la mesure où un classement systématique était fait selon l'importance de l'épargne. Ceux qui en ont bénéficié en seconde position sont proches de la sphère des "relations personnelles", terme, comme l'explique à juste titre Safar-Zitoun, *"qui englobe une panoplie diversifiée de situations d'inscription des ménages ou des individus dans des réseaux de parenté, à base régionale, de clientélisme, d'affiliation à des groupes d'appartenance (anciens combattants, etc...) ou à des organisations sociales (Parti, associations patronnées par l'administration, etc...) qui ont pour point commun de fonctionner comme filières de distribution parallèle court-circuitant les filières formelles"*¹.

La loi 1981² portant cession des biens de l'Etat est la seconde opération ; elle donnera l'occasion aux locataires des biens de l'Etat (ex-biens vacants) et à ceux de l'OPGI le droit d'acquérir leur logement ou leur local commercial qui leurs sont cédés à des prix administrés sans relation aucune avec la réalité marchande de cette époque. Cette loi ne permettait pas, comme celles qui lui succéderont, de disposer de plus d'un bien immobilier et d'en être propriétaire de afin d'éviter la "pénurie". La réalité est toute autre, les dispositions légales ont toujours été contournées d'une manière ou d'une autre pour faire face à l'insécurité de l'immobilier et du foncier en s'appropriant le logement au nom du conjoint ou à celui d'un des enfants ayant atteint la majorité.

Ces opérations programmées vont incidemment et indirectement générer un mouvement d'intensification du développement de l'habitat précaire aux portes de la ville, marginalisant une population non seulement exclue du droit de propriété mais bien plus encore de l'accès au sol urbain, du fait de sa marginalité et de son illégalité. Ne disposant pas de moyens, ni d'un pouvoir et se trouvant hors du circuit clientéliste, cette population marginalisée va tenter de trouver une solution à son problème de logement et va élire domicile dans un des quartiers précaires de la périphérie d'Oran.

¹ Safar-Zitoun M., 2002, op. cit., p. 139.

² Loi 1981-01 du 07 février portant cession des biens immobiliers construits jusqu'en 1981 à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des OPGI et des entreprises. Cette loi est venue suite à l'incapacité de l'Etat à gérer l'immobilier urbain, et aussi pour relancer la construction.

3.3. – Une planification incohérente, un entassement des populations et le développement de la précarité.

Toutes ces initiatives diligentées par le pouvoir central et à travers lui les collectivités locales seront, évidemment, dans l'incapacité de gérer l'importante pénurie de logements à Oran, comme partout ailleurs. Elle est le résultat d'un grand cumul antérieur, d'une gestion incohérente des programmes due, entre autres, à la mauvaise maîtrise de l'outil de production du logement et à une gestion en général inégale dans l'octroi d'un bien qu'il soit immobilier ou foncier. L'inégalité d'accès à l'urbain et à travers lui au logement traduit comme le souligne Spiga *"l'incapacité de l'offre de logements à satisfaire la demande croissante va amplifier le développement de l'habitat illicite. La production de logements par la population démontre les capacités de celle-ci à réagir aux mesures publiques pénalisantes"*¹.

Ces opérations programmées vont incidemment et indirectement générer un mouvement, jusque là maîtrisable, d'intensification du développement de l'habitat précaire aux portes de la ville, prenant des proportions inquiétantes, marginalisant une population exclue du droit du logement du droit de propriété et par conséquent de l'accès au sol urbain, du fait de sa marginalité et de son illégalité.

3.3.1 – L'entassement des populations et la crise du logement.

Malgré l'effort consenti par l'Etat dans le secteur de la construction par la production en masse du logement collectif et la production foncière par les lotissements, Oran creuse davantage son déficit en logements qui n'a pas cessé de croître particulièrement durant les années 1980.

Si un desserrement a toutefois été observé, résultat des opérations précédentes, l'entassement des populations ne fait aucun doute et devient de plus en plus pesant. La lecture du tableau 5 est révélatrice d'une occupation des logements devenue critique : 6,6 personnes par logement dans la ville d'Oran et 7,3 pour la périphérie en 1987². La croissance de la ville d'Oran diminue pour atteindre 2,1 en 1987. La couronne périurbaine prend le relais et enregistre des croissances remarquables tant au niveau de la population que des logements. En

¹ Spiga S., 2004, op. cit., p. 114.

² Pour la même année Derrouiche B. donne un T.O.L de 6,3 ; op. cit., et Semmoud B. celui de 6,3 ; op. cit. L'écart enregistré entre ces taux qui est de 1 est du au nombre de logements étant de 95 075 unités et qui regroupe même les logements inoccupés.

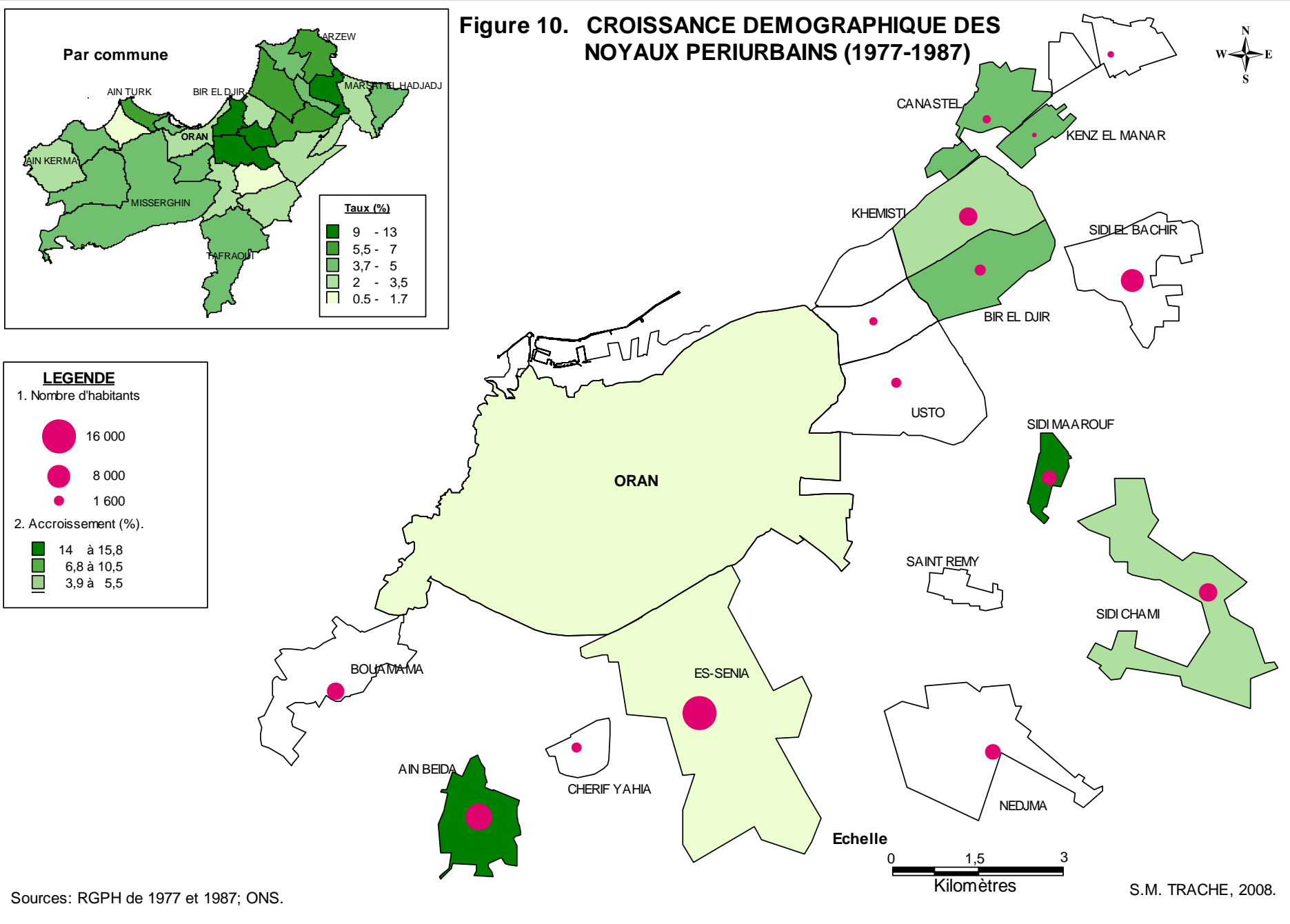
effet, et depuis 1987, on assiste à un début de relâchement de la ville d'Oran pour s'accroître durant les deux prochaines décennies où les valeurs arrivent presque à s'inverser.

Les agglomérations d'Es-Sénia et de Bir el-Djir connaîtront des évolutions démographiques hors du commun en enregistrant des hausses considérables respectivement de l'ordre de 6,1% et 16,6%. En effet, la lecture des figures 10 et 11 relatives à l'accroissement démographique et à la distribution des densités révèle un début de renversement des situations même si la ville d'Oran demeure encore très dense, malgré son desserrement.

L'entassement des populations est d'autant plus inquiétant qu'il a augmenté par rapport aux recensements précédents malgré, paradoxalement, le fléchissement du taux de croissance annuel de 3,9 à 2,1% dans la ville d'Oran (Tableau 5) et en dépit de la réalisation des cinq Z.H.U.N, certes incomplètes mais qui ont soulagé relativement un grand nombre de ménages de l'exiguïté de leur logement.

Ceci trouve certainement son explication dans le système de production du logement qui demeure inefficace et inopérant. La construction de logements neufs n'arrive plus à rattraper le retard accumulé des périodes antérieures et la pénurie des logements ainsi que les incidences qui en découleront feront payer à la ville d'Oran et à sa périphérie un tribut social très lourd, dont les conséquences socio-spatiales seront irréversibles.

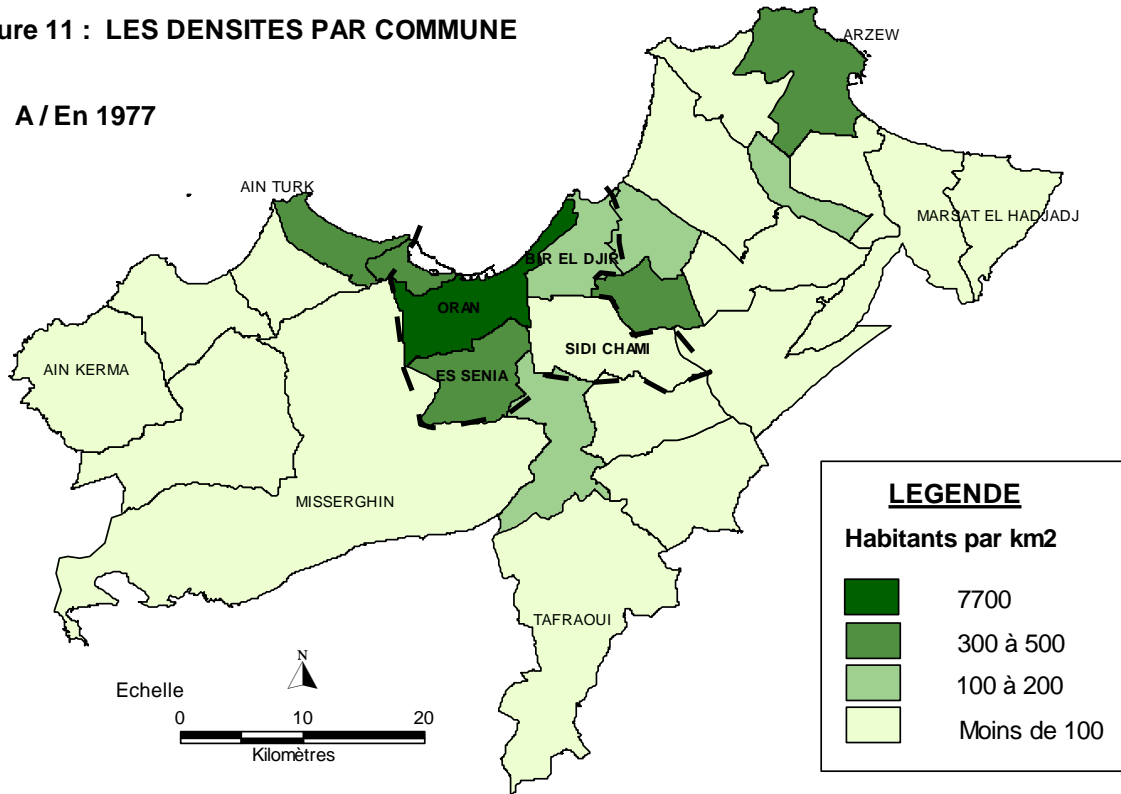
Figure 10. CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DES NOYAUX PERIURBAINS (1977-1987)



Sources: RGPH de 1977 et 1987; ONS.

Figure 11 : LES DENSITES PAR COMMUNE

A/ En 1977



B/ En 1987

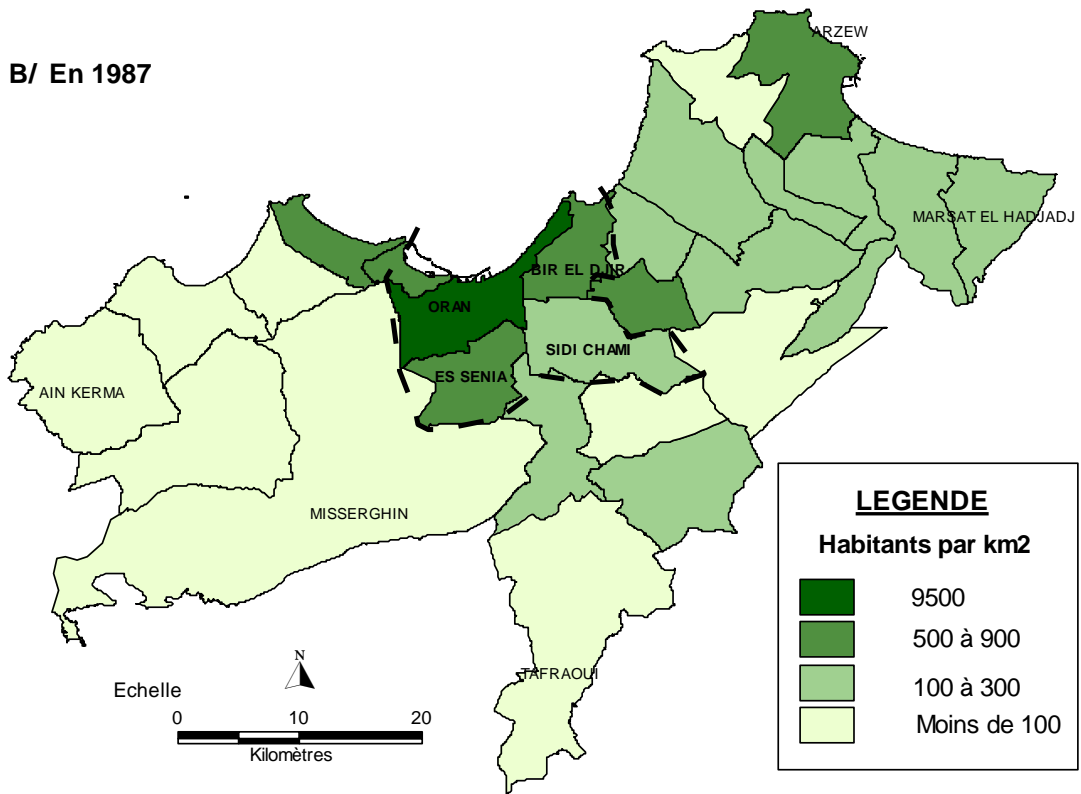


Tableau 5: L'évolution de l'espace habité dans l'agglomération oranaise de 1966 A 2008.

Années	1966			1977			1987		
	Population	Logements	T.O.L	Population	Logements	T.O.L	Population	Logements	T.O.L
Ville d'Oran	323 485	61 848	5,2	490 788	82 708	5,9	603 578	90 919	6,6
% agglomération	93,4	94		93,2	94,1		88,6	90,2	
Couronne périurbaine	22 731	3 951	5,8	35 800	5 179	6,9	77 811	9 913	7,8
% agglomération	6,6	6		6,8	5,9		11,4	9,8	
Agglomération	346 216	65 799	5,3	526 588	87 887	6,0	681 389	100 832	6,8

Années	1998			2008		
	Population	Logements	T.O.L	Population	Logements	T.O.L
Ville d'Oran	595 069	100 451	5,9	545 209	99 938	5,5
% agglomération	72	70,9		56,4	54,1	
Couronne périurbaine	231 851	41 316	5,6	420 755	72 844	5,8
% agglomération	28	29,1		43,6	45,9	
Agglomération	826 920	141 767	5,8	965 964	172 782	5,6

Sources : Cahiers de districts des RGPH de 1966-1977-1987 et 1998 ; et dépouillement du RGPH de 2008.

Le déficit en logement augmente d'une décennie à l'autre. Les mesures entreprises par l'Etat à partir de 1975 consistaient à construire le logement en grande quantité et rapidement. Sept ans après le début de la réalisation des Z.H.U.N, le déficit n'a pas cessé de se creuser et d'aggraver la pénurie en logements. Les chiffres de 1982 montrent bien cette réalité dans la mesure où la croissance démographique va plus vite que celle du logement. Au moment où la population se multiplie par 3,2%, le nombre de logements construits est de 300 000 unités seulement¹ alors qu'il était en projet de construire 100 000 logements annuellement. Selon Boubekeur. S. (1984)², "il faudrait construire 2 730 000 logements avant dix ans, pour arriver à une situation équivalente à celle de 1966, c'est à dire atteindre le taux d'occupation par logement de 6,06 personnes au niveau national"³.

Tableau 6: La production du logement en Algérie entre 1977 et 1982.

	Nombre de logements construits	Moyenne par an
Total	331.000	55.000
Public	215.000	36.000
Privé	116.000	19.000

Source : Maghreb développement, N°56 1983

Parallèlement à cette pénurie, la ville connaîtra cependant un grand développement spatial (Figure 8 page 44). La surface urbanisée durant cette période (de 1972 à 1985) est de 1 253 hectares, soit une moyenne de 96 ha par an. Les Z.H.U.N et quelques groupements d'habitat individuel (G.H.I) vont consommer ce qui reste, ou presque, de tous les espaces interstitiels entre la limite périphérique et les tissus anciens. D'autres lotissements et les premières coopératives créées par corporation (coopérative de la wilaya, coopérative des anciens moudjahidines, des militaires, des enseignants ...) vont amorcer une consommation de l'espace périphérique qui continuera jusqu'à aujourd'hui. Ces premières formes urbaines auront le privilège d'occuper une situation à proximité de la ville d'Oran et des grands axes de communication. C'est le cas des coopératives Si Redouane dans la commune d'Es-Sénia au

¹ Derrouiche B., op. cit. p. 29.

² Boubekeur S., "*le logement urbain, crise et perspectives*"; Cité Par Derrouiche B. Pour cet auteur, les projections sont faites sur la base d'un taux d'occupation par pièce de 2 personnes.

³ Idem, p. 30.

sud d'Oran, des lotissements militaires "illégaux"¹ sur un espace agricole qui prendra la dénomination de Chérif Yahia et des premiers lotissements implantés à Bir el-Djir à l'est de l'agglomération oranaise.

Durant cette période, la zone est de l'agglomération oranaise assiste aux premiers développements périphériques alors que le Sud (Es-Sénia) l'a déjà bien entamé et pratiquement achevé. L'extension au sud s'est faite essentiellement par de l'habitat individuel de standing et les grands équipements socio culturels. A l'est, la prédominance de l'habitat collectif est plus qu'apparente par l'imposante densité des Z.H.U.N de Seddikia (intra-muros) et celle de l'USTO qui jouxte la grande université des Sciences et Technologies d'Oran qui portera d'ailleurs son nom.

Onze nouvelles agglomérations périphériques au total, mises en évidence par la figure 8 et la figure 10, émergent durant cette période, "*dont sept (07) dans notre périmètre d'étude: l'USTO, Douar Belgaid, Sidi el Bachir et Douar Boudjema dans la commune de Bir el-Djir ; les quatre chemins, Chérif Yahia et Si Redouane dans celle d'Es-Sénia, et El Hassi (ex. Pont Albin et actuel Bouamama) au sud-ouest de la ville d'Oran*"². Elles ont connu un accroissement démographique important que nous aborderons plus loin.

Parmi toutes ces nouvelles localités trois seulement sur sept étaient planifiées l'USTO, Si Redouane et Chérif Yahia, et deux seulement relevant du planifié légal. En effet, et parallèlement, à cette extension programmée et orientée, l'agglomération oranaise développe – et densifie les noyaux existants - une extension illégale sur des sites fragiles, excentrées occupant la ceinture périphérique d'ouest en est.

Désormais, à partir de ce moment-là, ville légale et ville illégale sont appelées à évoluer chacune de son côté mais elles devront cohabiter ensemble.

¹ Kellal Dj. & Bendraoua F., op. cit. ; L'agglomération de Chérif Yahia connue sous son premier nom de Cité des 200 logements constitue un exemple de programmation illicite initiée par la collectivité locale sur un terrain à haute valeur agricole et qui n'était pas intégré dans ses réserves foncières.

² Bendjelid. A., "*la fragmentation de l'espace urbain d'Oran. (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain*", Insaniyat, n° 5, Oran, 1998, p. 58.

3.3.2. – Le début d'une intense précarisation de l'habitat.

En dépit de la réalisation de plusieurs projets et plans d'aménagement, l'extension s'est faite de façon désordonnée et incohérente et l'Etat se trouve une fois de plus dans l'incapacité de gérer le sol urbain.

Cette situation a permis la naissance d'une périphérie constituée d'ensembles d'habitat précaire, sur des espaces insalubres non règlementés, présentant des formes urbaines inadaptées empruntées au milieu rural dont l'architecture quelconque ne répond à aucune norme urbaine. Cet agrégat d'habitat précaire, marqué par son incohérence et sa marginalité, est le reflet de politiques publiques successives incapables d'assurer une bonne gestion de l'espace urbain oranais. Ces noyaux de précarité constituent en soi une forme de contestation pour le droit d'être convenablement logé ou autrement décrits comme *"l'urbain non-planifié en Algérie est, dans la ville algérienne, la scène de contestation du modèle de développement par l'Etat"* (Spiga S., 2004)¹.

Ces formes urbaines présentent une certaine continuité : à l'ouest de l'agglomération d'Oran, on passe de Bouakeul à Ain Beida en passant par El Hassi (ex Pont Albin). C'est le domaine de l'illégal, le domaine de la pauvreté. D'autres poches de misère rurale se distinguent au sud-est de l'agglomération d'Oran, à l'est de Bir el-Djir, Douar Bendaoud dont l'urbanisation a été rapide durant cette période et Douar Boudjemaa dont le développement spontané s'est fait en un temps record (une décennie).

Les recasements de Nedjma (ex Chtébo) réalisés plus tard vers la fin des années 1980, constituent une preuve incontestable d'une urbanisation irréfléchie et irresponsable, dont *"l'origine est une action des pouvoirs publics, menée dans la précipitation, sans concertation, occultant les conséquences qui peuvent en résulter"* (Messahel. A., 2008)².

Dans la formation de ces agrégats illicites, abritant généralement des immigrants initialement ruraux, y participent actuellement les exclus de la ville par le fait du desserrement des quartiers anciens de la ville-centre, des problèmes nés de la promiscuité et de la cohabitation familiale, de l'environnement social, autrement dit de la pénurie de logement tout court.

¹ Spiga S., 2004, op. cit., p.428.

² Messahel. A., *"Une périurbanisation officielle dans un site contraignant : le cas de Nedjma dans l'agglomération oranaise"* ; in Espace Populations Sociétés, n° 1, Lille, 2008, p. 89.

L'habitat illicite, marginalisé et précaire traduit en fait, l'extension des exclus de la ville, confrontés aux problèmes du logement et aux difficultés d'accès au foncier urbain.

Comme cela a été souligné précédemment, la périphérie souffre encore plus que la ville-centre de l'entassement qui n'est plus alimentée essentiellement par un afflux rural, mais par un report de la ville-centre de ses excédents sur ces espaces.

Les données du tableau 7 nous suggèrent déjà la situation de précarité et de vie dégradée dans le logement dans laquelle la population oranaise se débattait au regard des accroissements démographiques imaginaires des nouvelles agglomérations, qui se sont poursuivis d'ailleurs jusqu'à la fin du millénaire.

Tableau 7: Evolution de la population dans l'agglomération d'Oran (1966 à 1987).

Agglomérations	Population en 1966	Population en 1977	Population en 1987	Taux accrt 66/77	Taux accrt 77/87
Oran	323 485	490 788	603 578	3,9	2,1
Canastel	277	709	1 388	9	6,9
Bouamama	-	-	4 857	-	-
Bir el-Djir	513	806	2 184	4,3	10,4
Khémisti	1 942	3 159	5 390	4,6	5,4
Khémisti - Bir el-Djir	2 455	3 965	7 574	4,5	6,6
ZHUN USTO	-	-	1 918	-	-
Belgaid	-	-	874	-	-
Sidi el-Bachir	-	-	8 402	-	-
Bernalville	-	-	1 287	-	-
Kenz el-Manar	-	179	479	-	10,2

Sources : Cahiers de districts des recensements de 1966, 1977 et 1987

Parallèlement, la population d'Oran semble décroître (Lakjaa A., 1990)¹, décroissance qui s'explique par la baisse progressive du solde migratoire. Ceci est fort plausible dans la

¹ Lakjaa A. donne une population de 590 812 habitants pour l'ACL d'Oran et un taux d'accroissement de 1,76% (entre 77-87), une décroissance qu'il attribue à un solde migratoire en diminution progressive, in Actes du colloque sur la gestion urbaine en Algérie, Oran, 1990.

mesure où Le taux d'accroissement naturel ne fléchit qu'à partir de 1986 aussi bien pour la wilaya d'Oran que pour l'Algérie toute entière (Données ci-dessous).

Taux d'accroissement naturel (pour 1000).

Années	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1990
Algérie ¹ :	31,1	31,8	31,6	31,6	31,6	31,6	31,1	27,4	27,6	27,3	-
W .Oran ² :	-	-	-	-	-	-	21,5	21,6	21,7	21,5	18,2

Sources : ¹ Collections statistiques – Démographie algérienne – n° 17, O.N.S., 1989 ; ² O.N.S.

Au moment où un semblant de desserrement s'opère au niveau de la ville d'Oran (de 3,9 % en 1977, sa croissance passe à 2,1% en 1987), la nouvelle périphérie précaire (Les planteurs non compris), augmente son volume de population pour atteindre 42 680 habitants en 1987. Elle représente près de 7% de l'ensemble du groupement d'Oran et 55 % de la périphérie à la même date. Ain Beida compte à elle seule 10 447 habitants et a connu une croissance remarquable de 14,4% entre les deux recensements 1977-1987 (Tableau 7). Ceci montre l'ampleur de l'extension du phénomène de la précarité dans l'agglomération oranaise et surtout marque la pénurie de logements qui règne sur le marché de l'immobilier, dont l'origine est d'avoir trop compté sur l'héritage d'un parc immobilier libéré, supposé inépuisable.

La conjoncture économique défavorable de la fin des années 1980 va non seulement aggraver la pénurie de logements, mais elle va être paradoxalement, la période où la production immobilière et foncière se développera de manière exponentielle, où l'habitat spontané se précarise davantage et où on assiste à un éclatement irréversible et à un étalement de la ville d'Oran sans commune mesure.

CHAPITRE 4

Crise économique, nouvelles politiques urbaines et fragmentation de l'agglomération oranaise

La période de crise économique en Algérie, correspondant à la fin des années quatre vingt, sera celle de l'introduction de nouvelles politiques urbaines qui marquent un tournant décisif dans la production de l'habitat aussi bien collectif qu'individuel. Elle sera caractérisée par des turbulences politiques et des mouvements de contestation sociale et par un désengagement de l'Etat dans le secteur de la production de l'habitat suite à la réduction excessive des revenus pétroliers et à l'augmentation de la dette algérienne. Le désengagement de l'Etat dans la production immobilière modifie les politiques à mener et les instruments qui doivent les concrétiser. Cette nouvelle stratégie aura des répercussions logiques sur l'évolution des paysages urbains, et en particulier sur les villes métropolitaines à l'exemple d'Oran. L'agglomération oranaise passe dès lors d'un paysage urbain compact à un espace urbain *fragmenté* qui portera en son sein les prémises des premières segmentations sociales.

Il nous semble utile de définir la fragmentation, terme qui a fait couler beaucoup d'encre, avant d'être utilisé comme notion dans les approches de diverses disciplines ayant trait à l'espace urbain.

4.1.- La notion de fragmentation et son évolution.

A l'origine la fragmentation a servi à décrire un nouveau type d'organisation socio spatiale de la ville¹, dont l'approche et la signification étaient restreintes à l'habitat dû au "*fractionnement de l'habitat horizontal et vertical de la ville en phase de suburbanisation*"².

¹ Mebirouk. H., "*La fragmentation socio-spatiale à Annaba, un paradigme de crise urbaine*"; <http://esogregum.univ-lemans.fr/spip.php?article118>. Colloque International du 24-25 novembre 2005, à Sfax, « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? », organisé par l'université de Sfax, le laboratoire SYFACTE et l'université du Maine, l'UMR 6590 ESO CNRS Le Mans.

² Winter W. O., "*The urban polity*", New York, éd. Dodd, Mead & Company Inc., 1969, p. 165-166; cité par Mebirouk. H., op. cit.

Ce sont les sociologues qui ont utilisé cette expression pour désigner d'abord la fragmentation sociale, la fracture sociale, la perte de l'unité d'un groupe social, l'apparition ou son affectation à la marginalisation ou à l'exclusion sociale (Navez-Bouchanine F., 2001)¹. Son utilisation se généralise ensuite dans diverses disciplines et en géographie plus particulièrement où elle est utilisée pour la première fois dans l'étude de l'aire métropolitaine d'Oran pour désigner les nouvelles excroissances très rapides sur des sites périphériques, au double aspect, légal et illégal (Bendjelid A., 1998)².

Au début des années 1980, la fragmentation prend une signification plus large, dont le champ d'analyse ne concerne plus l'habitat seulement, mais englobe la société urbaine en général. La fragmentation est visitée sous le rapport de l'homme à l'espace qu'il utilise. La fragmentation est considérée dans l'évolution d'un espace urbain compact à une ville éclatée, terme utilisé d'ailleurs pour désigner le même phénomène, comme beaucoup d'autres synonymes tels que étalement ou encore éparpillement... qui génère une évolution négative de la société urbaine³. Elle est aussi le résultat en quelque sorte d'un choix social qui s'exprime par un cantonnement, elle "*concerne désormais la fragmentation de la société urbaine et suggère qu'à une ville unitaire, organique, solidaire a désormais succédé un ensemble aléatoire de formes socio-spatiales éclatées, marquées par des processus de territorialités forte, non seulement coupées les unes des autres, mais campées dans une sorte de retranchement social et politique*"⁴. L'évolution sociale et politique suggère déjà une société différenciée, dont l'espace sera le support pour l'exprimer.

Durant les années quatre vingt dix, l'usage du terme de fragmentation par des chercheurs se généralise dans un concept construit pour qualifier la juxtaposition de deux mondes différents matérialisés par des tissus urbains totalement différents, et marqués par une fracture sociale. La notion de fragmentation est donc synonyme de coupure, de rupture de déchirure des liens sociaux qui fait éclater le tissu urbain en fragments générant, ainsi, la désagrégation de la ville traditionnelle (Santos, 1990 ; Balbo, 1993 ; Navez-Bouchanine F., 1994). Cette nouvelle acception de la fragmentation va permettre une nouvelle lecture de

¹ Navez-Bouchanine F. (dir.), 2002a, op. cit.

² Bendjelid . A., 1998, op. cit., p. 59.

³ Navez-Bouchanine F. (dir.), 2002a, op. cit., p. 19.

⁴ Idem, p. 41.

l'espace urbain contemporain et de l'espace périurbain en particulier étant le plus sujet à ce type de mutations voire aux recompositions territoriales.

La spécialisation fonctionnelle explique en partie cette fragmentation urbaine qui a dilué des espaces urbains dans le rural. Le développement sectoriel des fonctions préconisé par le zoning à grande échelle va privilégier la fonction spécialisée de l'espace urbain par rapport à la compacité et la diversité fonctionnelle des tissus urbains anciens. Conséquence logique, la ville se réduit à des fragments de villes en rupture totale avec l'urbanisme traditionnel, avec la ville-centre.

Qu'elles qu'en soient les définitions suggérées et les approches utilisées pour appréhender la notion de fragmentation, elles s'accordent toutes à désigner une dualité sociale ou spatiale ou les deux en même temps ; c'est le résultat d'une crise urbaine. Dans un cas comme dans l'autre, il s'agit d'un éclatement de la structure urbaine classique et une recomposition territoriale des catégories sociales en périphérie dus essentiellement aux nouvelles modalités de croissance urbaine (spécialisation fonctionnelle des espaces) et à la rapidité de l'urbanisation périphérique mal contenue par la médiocrité de la gouvernance, dans les pays en développement en tous cas.

Dans les pays du tiers monde, la fragmentation est souvent utilisée pour désigner une urbanisation en éclats car le processus se réalise par des urbanisations ponctuelles, différentes les unes des autres. Le résultat est une discontinuité spatiale donnant un paysage urbain incohérent, désarticulé mettant le plus souvent en relief des formes urbaines différentes qui se confrontent, qu'elles soient nées dans le cadre de la ville planifiée, et donc dans la légalité, ou dans la spontanéité, donc dans l'illégalité.

D'autres chercheurs définissent la fragmentation comme *un processus de désagrégation ou de désaffiliation collective qui conduirait au regroupement, par assignation ou par action volontaire, d'individus formant les collectivités, de type variable, mais porteuses d'une identité commune reconnue, quelle que soit par ailleurs l'origine de cette dernière, dans des espaces appropriés de manière exclusive, espaces où s'exprimeraient dès lors l'absence de référence à la société urbaine comme globalité.* Cette définition prédispose à la notion de communauté et se rapproche énormément de celle de la ségrégation socio résidentielle.

La multiplicité des définitions données par les uns et les autres témoigne résolument de la complexité et de la diversité des situations de la fragmentation urbaine. Dans le cadre de cette recherche nous considérons la fragmentation urbaine comme étant sociale qui se réalise sur un espace, en milieu périurbain, car s'agissant d'un éclatement de la ville en fragments discontinus, aux formes urbaines hétérogènes et dont le processus d'urbanisation n'intègre pas toujours une forme de composition urbaine rationnelle. Par ailleurs, l'absence d'articulations entre ces fragments est flagrante ; elle génère une différenciation socio spatiale entre eux et une dépendance presque exclusive de la ville-centre.

4.2.- Les nouvelles Lois urbaines et le désengagement de l'Etat.

A la fin des années 1980, l'Algérie traverse une crise économique profonde. Le pays s'installe, dès lors, dans une instabilité chronique. Elle est due essentiellement à la réduction excessive des revenus pétroliers qui diminuent de près de moitié en 1986 par rapport à 1983, et à l'augmentation de plus en plus lourde de la dette extérieure algérienne.

La situation sociale générale s'en trouve dégradée et la précarité de l'emploi est apparente ; certaines wilayas enregistrent des taux de chômage de 40% en 1987. Face à cette situation de dégradation critique et se trouvant dans l'incapacité de gérer et de soutenir la production économique, l'Etat algérien affiche son ouverture sur une économie libérale supplantée par un pluralisme politique, suite aux mouvements de contestation sociale¹.

Une série de réformes nouvelles seront adoptées et le libéralisme économique sera désormais la nouvelle option de développement de l'Algérie en crise et du multipartisme politique. Cette nouvelle vision économique va décharger l'Etat en partie de la production du bâti dès l'instauration d'une loi en 1986 portant sur la promotion immobilière². Faute de financements adéquats, le processus industriel s'arrête, la réalisation des programmes de logements sociaux ralentit considérablement. Le désengagement de l'Etat est clairement affiché et le ton est donné à la libre concurrence et à l'autonomie des entreprises (1988). Le ton est désormais donné à l'initiative privée, à de nouveaux modes de financement du logement par le trésor public et les différentes formules proposées par la CNEP, par les aides

¹ Turbulences politiques et émeutes populaires ont eu lieu en octobre 1988 suite au mécontentement exprimé par la population algérienne, dénonçant la mauvaise gestion de l'économie nationale.

² Loi n°86-07 du 07 mars 1986 relative à la promotion immobilière. Cette loi déchargera l'Etat d'une grande partie des réalisations de bâtis. Elle est conçue et réalisée dans le cadre des options d'aménagement du territoire et conformément aux règles d'urbanisme. Elle s'inscrit dans le cadre du PUD. Elle doit favoriser, en milieu urbain, l'habitat de type collectif et semi-collectif.

attribuées à l'auto construction et enfin par l'instauration d'un nouveau mode de financement en faveur des catégories sociales défavorisées à travers la CNL¹.

Tout ceci a eu des implications directes sur les nouvelles orientations d'aménagement urbain. En effet, de nouvelles réformes en matière de planification urbaine et d'aménagement sont mises en place qui vont mettre fin à une longue période du monopole d'Etat dans le secteur de la construction et de la production immobilière et foncière. L'Etat se chargera de produire uniquement le logement social dont la dénomination change en 2008 et devient "logement public à l'intention des couches sociales les plus défavorisées. A ce propos, et dans le but de préserver le logement social locatif de la cession, le premier ministre ordonne le 20 juillet 2009 l'abrogation du décret 06-208 du 13 juin 2006 fixant les modalités de transfert du droit au bail des logements à caractère social et le gel de toutes les opérations liées à son application et a demandé son annulation.

En matière d'urbanisme, et dans ce contexte de crise conjoncturelle, de nombreux changements interviennent avec l'instauration dans un premier temps d'une nouvelle Loi portant orientation foncière². Elle sera suivie par d'autres lois "*Loi relative à la Commune, Loi relative à la Wilaya, Loi sur l'Aménagement et l'urbanisme, Loi Domaniale... qui ont été complétées en 1991, par une série de décrets d'exécution (permis de lotir, certificat de morcellement, permis de construire, permis de démolir)...*"³. De nouveaux instruments de planification urbaine sont mis en place. Les PDAU⁴ et les POS⁵ remplacent les anciens PUD et PCD, devenus alors inefficaces et inopérants. L'acquisition des terrains et leur aménagement ne sont plus du ressort de l'Etat ; ce rôle est dorénavant conféré aux agences foncières locales principalement, aux agences récentes de l'AADL⁶ (Agence Nationale de l'Amélioration et du développement du logement) aux EPLF⁷ et secondairement aux OPGI⁸. Après leur acquisition, les terrains sont soit aménagés et réalisés par les dites agences et entreprises, ou alors cédées à des promoteurs immobiliers privés pour la réalisation des projets de construction d'habitat.

¹ La CNL : Caisse Nationale d'aide au Logement.

² Loi 90-25 et 90-29 de 1990.

³ Bendjelid. A., 1998, op. cit., p. 66.

⁴ P.D.A.U (Plan de Développement et d'Aménagement Urbain).

⁵ P.O.S (Plan d'Occupation des Sols).

⁶ L'AADL, créée en 1991, est un établissement public industriel et commercial, sous tutelle du Ministère de la construction et de l'Habitat.

⁷ EPLF (Entreprise de Promotion du Logement Familial).

⁸ OPGI (Office de Promotion et de Gestion Immobilière).

Par ailleurs, le foncier urbain nationalisé dans le cadre de la révolution agraire est restitué à ses propriétaires d'origine posant une contrainte nouvelle aux extensions futures des villes algériennes alors que la loi précise clairement que le statut juridique des terres urbanisables ne constitue aucunement une contrainte à l'urbanisation.

4.2.1- La nouvelle Loi d'orientation foncière.

La Loi 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière, a touché l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis et l'ensemble des terres agricoles et à vocation agricole. Toute construction à usage d'habitation sur des terres agricoles et tout transfert de celles-ci vers des terres urbanisables sont soumis à autorisation et que seuls les propriétaires acquéreurs ou occupants des terres en font la requête y sont autorisés dans le cadre de leurs besoins propres.

Le plus important dans cette Loi était l'abrogation des dispositions de l'ordonnance n° 71-73 du 08 novembre 1971 (Art. 75) et la restitution des terres du Fonds national de la révolution agraire à leurs propriétaires initiaux. Cette nouvelle Loi foncière réhabilite la propriété privée. Par voie de conséquence, la gestion étatique centralisée s'y trouve remplacée par une gestion libre, se basant sur un marché foncier libéral où l'Etat n'est plus, comme dans un passé récent, l'acteur unique de l'urbanisation.

4.2.2 - Les nouveaux instruments d'urbanisme (PDAU, POS).

Dans le nouveau contexte économique et social, de nouveaux instruments d'aménagement et d'urbanisme sont mis en place en remplacement des anciens instruments de planification urbaine (PUD, ZHUN, Z.I...) devenus obsolètes car reposant sur la réalisation des programmes publics et non sur un véritable aménagement du cadre urbain. Les Plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)¹ et les Plans d'occupation des sols (POS), sont les nouveaux instruments d'urbanisme et d'aménagement orientés vers la rationalisation de l'occupation du cadre urbain.

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme se veut être un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. Un urbanisme polyfonctionnel se substitue à un

¹ Le P.D.A.U, a été initié en décembre 1990, conformément à la loi n° 90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Il a été approuvé vers la fin de l'année 1995.

urbanisme ponctuel de type bureaucratique. Ce nouvel instrument d'urbanisme, mais aussi d'aménagement, vise l'intégration des différentes fonctions urbaines dans la gestion de l'espace urbain. Il fixe, par ailleurs, les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire ; comme il peut prôner, chose nouvelle par rapport aux anciens instruments, l'intercommunalité dont la dynamique s'insère dans un même schéma global de développement.

Il détermine la destination générale des sols sur l'ensemble du territoire d'une ou d'un ensemble de communes par secteur, et définit l'extension des établissements humains, la localisation des services et des activités, la nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures. Il définit par ailleurs, à travers des plans détaillés (les POS) les zones d'intervention sur les tissus urbains et les zones à protéger. Il définit les termes de référence du plan d'occupation des sols.

Etant les seuls initiateurs des instruments et des actes d'urbanisme, l'Etat et les collectivités locales étaient les régulateurs du développement urbain. Mais ils ne sont plus les seuls acteurs dans l'urbanisation dans le sens où les promoteurs fonciers et immobiliers privés et les agences foncières locales peuvent s'impliquer dans ce marché tant de l'immobilier que du foncier. Cette diversité des intervenants dans l'espace urbain conjuguée à celle de l'Etat vont impliquer une forte extension urbaine et générer de surcroît, un renchérissement du foncier urbain dû paradoxalement à sa libéralisation.

De ce fait, est mis en place le PDAU du groupement d'Oran en 1995 pour une gestion rationnelle des sols et pour une meilleure intégration économique du groupement constitué de quatre communes : Oran, Es-Sénia, Bir el-Djir et Sidi Chami. Compte tenu des contraintes physiques et agricoles, le schéma de développement et d'aménagement du grand Oran s'orientera exclusivement vers la zone est d'Oran. Tous les programmes d'habitat, qu'ils soient collectifs ou individuels, se sont exclusivement implantés dans cette partie de l'agglomération, à cheval entre la commune de Bir el-Djir et celle de Sidi Chami.

La commune de Bir el-Djir sera privilégiée pour accueillir d'importants équipements sociaux (hôpital, cliniques) et une cité administrative. Elle constituera le siège pour le développement d'un technopole l'USTO (l'Université des sciences et technique d'Oran) et d'autres structures universitaires qui sont en cours de réalisation.

Quand aux plans d'occupation des sols, instrument opérationnel et de composition urbaine dans le respect des dispositions du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, fixe de manière détaillée les droits d'usage des sols et de construction : la forme urbaine, les densités urbaines et les types urbains en composition avec l'ensemble des constructions du secteur considéré. Ils déterminent également des actions d'urbanisme spécifique telles que la rénovation des quartiers dégradés, la réhabilitation des quartiers vétustes et la densification des anciens tissus urbains dans une logique de conservation et de redynamisation des secteurs urbains dégradés.

Parallèlement à ces nouveaux instruments d'urbanisme opérationnel, et face à l'incapacité des collectivités locales à produire le logement social en quantité souhaitée, l'Etat introduit de nouvelles possibilités d'acquisition du logement.

4.2.3 - De nouvelles formules d'acquisition de logement : le LSP et l'AADL.

Vue l'incapacité de l'Etat, et à travers lui les collectivités locales, à produire le logement social en quantité souhaitée et de satisfaire une demande en hausse continue, l'Etat réinvente de nouvelles procédures d'acquisition du logement qui, en réalité, devraient s'adresser particulièrement à la grande fraction de la population active algérienne, celle des fonctionnaires. Il s'agit de deux formules qui écartent de manière systématique les plus démunis même si à l'origine, du moins dans le discours, elles leur sont destinées : le Logement social participatif (connu sous le L.S.P ou la C.N.L)¹ et l'Agence d'Aide au Développement du Logement (A.A.D.L)².

Ces deux nouvelles formules d'acquisition du logement concernant l'habitat collectif, témoignent du désengagement graduel de l'Etat dans le financement de la construction. Par ailleurs, et compte tenu de l'apport initial que doivent verser les acquéreurs et des prêts auxquels ils doivent souscrire au niveau des institutions financières, mettent en difficulté de

¹ L'Ordonnance du 91/145 du 12 mai 1991 complétée par celle 94/111 du 18 mai 1994, portant création de la Caisse Nationale d'aide au Logement.

² L'AADL a été créée par le Décret exécutif : 91/148 du 12 mai 1991. Il porte sur la création d'une entreprise publique à caractère industriel et commercial pour gérer la vente / location au sein du territoire national. Ses objectifs essentiels étaient le développement du marché immobilier, la résorption de l'habitat insalubre, la réhabilitation et la modernisation des anciens tissus, a modernisation de la structure urbaine et la création de villes nouvelles. il est complété par le décret exécutif 01/105 du 23 avril 2001.

nombreux acquéreurs potentiels, en mauvaise posture. Quant à l'AADL, c'est une formule avantageuse, qui selon certains calculs économiques, est à peu de choses près, une forme déguisée du logement social. Il s'agit au départ d'une action presque entièrement financée par le trésor public, prônée certes pour soulager quelque peu la pénurie immobilière et revaloriser la légitimité du pouvoir en place qui a été pendant longtemps discréditée (depuis la crise politique de 1991). En réalité, elle représente la formule " location – vente", préconisée dans le cadre de la cession des biens immobiliers de l'Etat produits dans les années 1990, où l'acquéreur doit s'acquitter d'un apport initial de l'ordre de 25% du coût global du logement, lors du contrat, en deux tranches selon la taille du logement en question. Dans le cas d'un F3 qui coûte 1 400 000 dinars, les apports sont de 140 000 dinars et de 70 000 dinars ; la somme restante de 1 190 000 dinars est versée en 240 mensualités de 7 230 dinars. La même formule est adoptée pour le logement de type F4 où l'apport initial est de 170 000 dinars et 85 000 dinars pour un coût global de 1 700 000 dinars ; la somme restante de 1 465 000 est versée par mensualités de 8 860 dinars.

Toutefois, l'on se pose la question de la pérennité de cette formule (AADL) à un moment où le pouvoir de consommation des populations est de plus en plus érodé quand il s'agit de payer mensuellement 8 000 dinars en moyenne sachant que le revenu moyen d'une partie importante des chefs de ménage se trouve en dessous de 30 000 dinars. Quant à la formule LSP où l'Etat aide les acquéreurs par une contribution allant 500 000 dinars (elle est de 700 000 dinars aujourd'hui) , seules les populations solvables y ont accès au vu de l'apport initial qui est de 450 000 dinars (actuellement de 50 000 dinars) et les trois paiements successifs au fur et à mesure de l'avancement des travaux, excluent au départ les populations démunies. Ceci les empêche une fois de plus d'accéder au sol urbain. En fait, cela creuse encore davantage les écarts entre les bien- logés, les mal et les non-logés.

4.3 - La fragmentation de l'agglomération oranaise.

Oran, comme beaucoup d'autres grandes villes algériennes, a connu dès les années 1990 un éclatement de son bâti et un étalement spatial sans commune mesure. La ville d'Oran s'étend de toutes parts, la crise de logements étant, la fièvre de construire, la frénésie des lotissements et le mythe de la villa s'emparent de toutes les catégories sociales.

La situation urbaine de la périphérie oranaise est caractérisée par un aspect éclaté est très hétérogène. Les agglomérations nées de la périurbanisation sont physiquement très peu

reliées et constituent pour l'observateur une discontinuité et surtout une discontiguïté des tissus urbains se distinguant par une croissance marquée par un éparpillement des implantations nouvelles le plus souvent inachevées. Les espaces vides entre elles témoignent de l'absence d'articulation entre ces fragments, dont l'extrême hétérogénéité paysagère dévoile une urbanisation décousue et incohérente tant par les formes urbaines que par les niveaux d'équipement infrastructurels et collectifs.

Le résultat d'une telle urbanisation incombe principalement à une mauvaise prise en charge des problèmes urbains de la ville d'Oran, aux politiques foncières et immobilières menées dans un contexte de désengagement de l'Etat dans la production du sol urbain et enfin à la multiplicité des opérateurs et des acteurs.

4.3.1 - Une croissance démographique périurbaine galopante et l'urbanisation accélérée des agglomérations rurales.

L'outil statistique nous semble ici très indiqué pour approcher l'évolution démographique de l'agglomération oranaise. A cet effet, nous utilisons les résultats des différents recensements de population et de l'habitat de 1966 à 2008, unique source de population disponible et d'un niveau de fiabilité acceptable, afin de réaliser une analyse comparative entre la ville et sa périphérie.

Après la densification des espaces urbains anciens intra muros, le moment est venu pour la ville d'Oran en quête de desserrement, d'excentrer son urbanisation et de la reporter sur des espaces qui n'ont connu, jusqu'ici, que peu de changements fonctionnels. Ruraux à l'origine, ces nouveaux centres en cours d'urbanisation vont, non seulement abriter les populations, encore une fois, rurales arrivées des campagnes environnantes menacées d'insécurité, mais en plus et surtout, accueillir les excédents démographiques de la ville-centre. Ces espaces périphériques ne vont pas réagir tous de la même manière à ces apports extérieurs ; la sélectivité s'opère d'elle-même quand elle n'est pas initiée par les instances locales dans le cadre d'opérations d'habitat ponctuelles comme nous le verrons plus loin.

Une simple lecture du tableau 8, représentant les populations aux différents recensements ainsi que l'accroissement relatif des agglomérations, appelle à deux observations d'une grande importance :

1/ La décroissance démographique progressive et continue de la ville d'Oran qui s'explique d'ailleurs aisément par le desserrement normal des espaces urbains anciens généré, pour l'essentiel, par l'importante production de logements en périphérie. Leur nombre passe de 100 451 en 1998 à 113 495¹ en 2008, alors qu'il n'était que de 95 075 unités en 1987². Encore faut-il préciser que l'habitat précaire a été comptabilisé comme unité de logement "normal". Cette décroissance de la population n'est pas spécifique à la ville d'Oran et l'amorce d'une baisse concerne aussi bien les grandes villes comme Constantine et la capitale Alger³.

L'évolution démographique de la ville d'Oran décroît jusqu'à devenir négative en 2008 : elle passe d'un taux élevé de l'ordre de 3,9% en 1966 pour chuter à -0,9% au dernier recensement de 2008. Cela suppose que la ville d'Oran perd de sa population que le croit naturel n'arrive même pas à compenser. Par conséquent, l'émigration est importante et l'essentiel s'oriente vers les communes périphériques. La figure 13 est plus qu'expressive à ce propos. En effet, au moment où la ville d'Oran voit sa population baisser tant en valeur absolue qu'au niveau de la croissance relative, d'autres agglomérations prennent le relais. La figure 15 vient confirmer ces tendances encore plus visibles entre 1998 et 2008. Toutes les agglomérations périurbaines de l'Est ont connu des taux d'accroissement supérieurs à 5%. Certains sites voient leur croissance ralentir, ayant pratiquement atteint leur niveau de saturation d'une part comme Bir el-Djir et Khémisti et d'autre part par un foncier qui se fait de plus en plus rare, par manque certainement, mais aussi difficilement accessible car libéralisé.

¹ En réalité la ville d'Oran compte seulement 99 938 logements réellement occupés sur les 113 495 regroupant les résidences secondaires et les logements à usage professionnel.

² Semmoud B., 1995, op. cit., p. 19.

³ Sidi Boumedine R., "Alger : des réarrangements et des reclassements : vingt ans d'évolution de la métropole algéroise", in "villes réelles villes projetées", éd. Maisonneuve & Larose, p. 183.

Tableau 8: Croissance démographique dans les noyaux urbanisés de l'agglomération oranaise (1966 à 2008).

Population	En 1966	En 1977	En 1987	En 1998	En 2008	Taux 1966/1977	Taux 1977/1987	Taux 1987/1998	Taux 1998/2008
Agglomérations									
Oran	323 485	490 788	603 578	595 069	545 209	3,9	2,1	-0,1	-0,9
Canastel	277	709	1 388	3 214	6 603	9	6,9	7,7	7,6
Bouamama	-	-	4 857	25 823	42 960	-	-	16	5,3
ZHUN Khémisti	-	-	-	6 836	16 208	-	-	-	9,2
Total agglomérations	323 762	491 497	609 823	630 942	610 980	3,9	2,2	0,3	-0,3
Total commune	323 762	491 497	610 382	630 942	610 980	3,9	2,2	0,34	-0,3
Bir el-Djir	513	806	2 184	3 246	11 448	4,3	10,4	3,6	13,7
Khémisti	1 942	3 159	5 390	11 506	19 297	4,6	5,4	7	5,4
Khémisti –Bir el-Djir	2 455	3 965	7 574	14 752	30 745	4,5	6,6	6,1	7,8
ZHUN USTO	-	-	1 918	13 962	38 076	-	-	19,3	10,8
Belgaid	-	-	874	1 661	6 334	-	-	5,9	14,6
Sidi el-Bachir	-	-	8 402	34 640	52 083	-	-	13,4	4,2
Bernalville	-	-	1 287	4 529	8 416	-	-	11,8	6,5
Kenz el-Manar	-	179	479	1 266	7 423	-	10,2	9	19,8
Total agglomérations	2 455	3 965	20 534	70 910	143 077	4,5	16,4	12,8	7,4
Total commune	4 772	6 700	20 534	73 029	153 172	3,2	11,7	11,9	7,8

Tableau 8 (suite): Croissance démographique dans les noyaux urbanisés de l'agglomération oranaise (1966 à 2008).

Population	En 1966	En 1977	En 1987	En 1998	En 2008	Taux 1966/1977	Taux 1977/1987	Taux 1987/1998	Taux 1998/2008
Agglomérations									
Es-Sénia	8 478	14 347	15 721	29 831	43 819	5	0,9	5,9	4
Ain Beida	1 946	2 683	10 447	26 893	38 980	3	14,4	8,8	3,9
Chérif Yahia	-	-	1 758	2653	9 197	-	-	3,7	13,5
Total agglomérations	10 424	17 030	27 926	62 027	93 168	4,6	5,6	7	4,2
Total commune	12 958	22600	33 785	64 117	97 242	5,3	4,1	5,9	4,3
Sidi Chami	2 376	3 585	5 257	14 413	22 691	3,9	3,9	9,4	4,7
Sidi Marouf	-	838	3 692	4 929	18 288	-	15,8	2,6	14,3
Saint Rémy	-	2 100	-	2 926	5 692	-	-	-	7
Nedjma	-	-	4 316	33 130	51 691	-	-	19,8	4,6
Total agglomérations	2 376	6 523	13 265	55 398	98 362	9,8	7,3	13,6	6,0
Total commune	4 671	6500	17 247	58 832	104 570	3,1	10,1	11,5	6,0

Sources : Cahiers de districts des recensements de 1966-1977-1987-1998, et dépouillement du recensement de 2008.

Cette croissance orientée, celle planifiée en tous cas, glisse de la ville d'Oran et prend une direction Est apparente qui se lit aisément sur la croissance démographique par commune (Figure 12) et secondairement vers les communes de l'Ouest et du Sud comme Misserghin et El Kerma.

Malgré le desserrement observé au niveau de la métropole oranaise, les densités de population ne semblent guère beaucoup modifiées. Oran reste toujours encore plus dense qu'avant, la différence majeure est que les écarts entre les faibles densités et les fortes densités se creuse : de moins d'un habitant et 77 habitants à l'hectare en 1977, nous sommes passés à moins de 3 habitants/ha à 91 habitants/ha en 2008 (Figure 13). Cette différence s'explique aisément en ce sens que la production de l'habitat concerne particulièrement les communes limitrophes d'Oran qui attirent de plus en plus de population des autres communes ayant connu peu de réalisations. Toutefois, les densités de population moyennes augmentent de plus en plus de puis 1977 à 2008 comme il est aisé de les observer sur les figures 11 et 13.

Toutefois, la commune d'Oran enregistre une densité en baisse, qui serait encore plus faible si on retranchait les trois noyaux Canastel, Bouamama et la ZHUN de Khémisti faisant partie de la commune d'Oran.

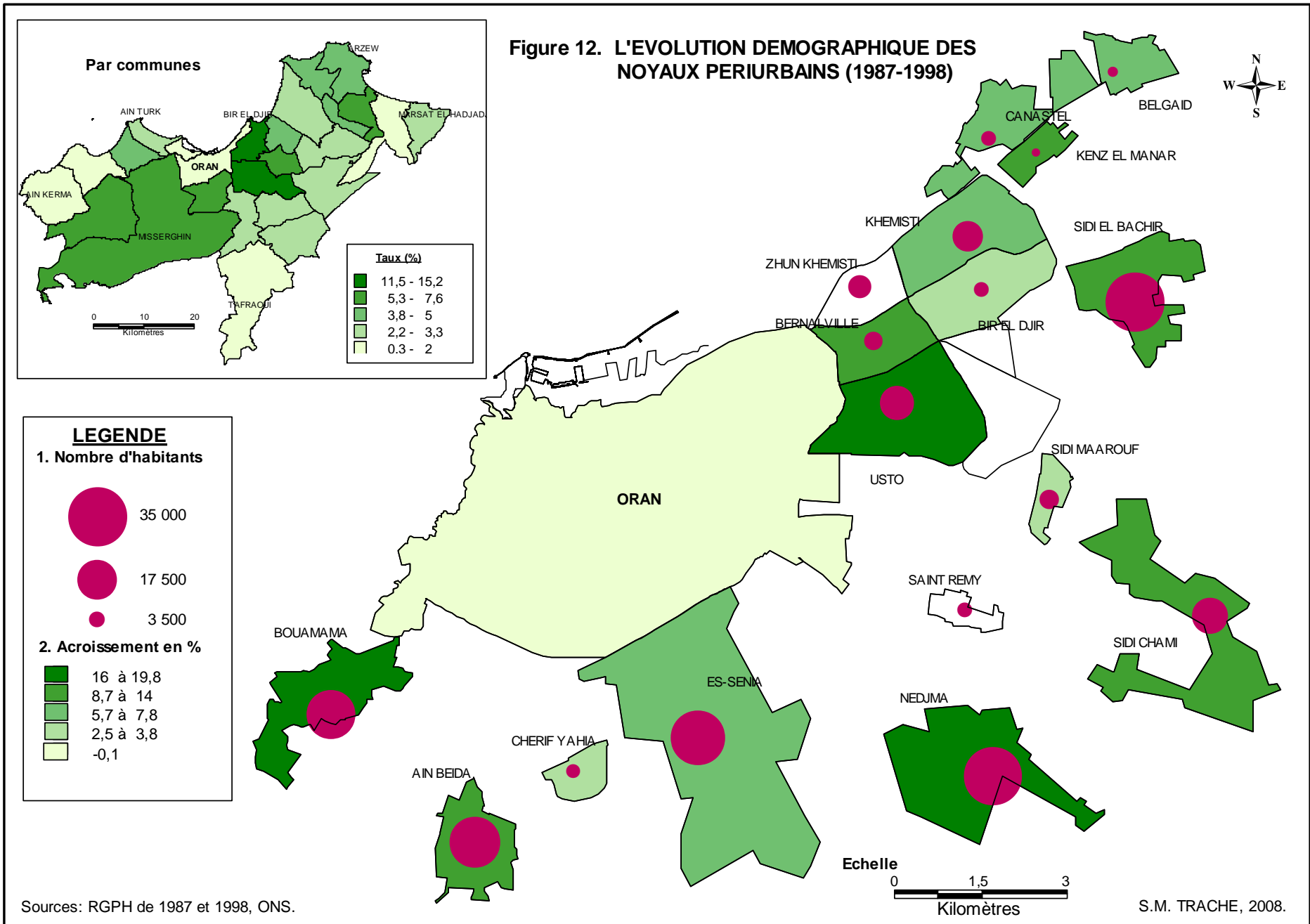
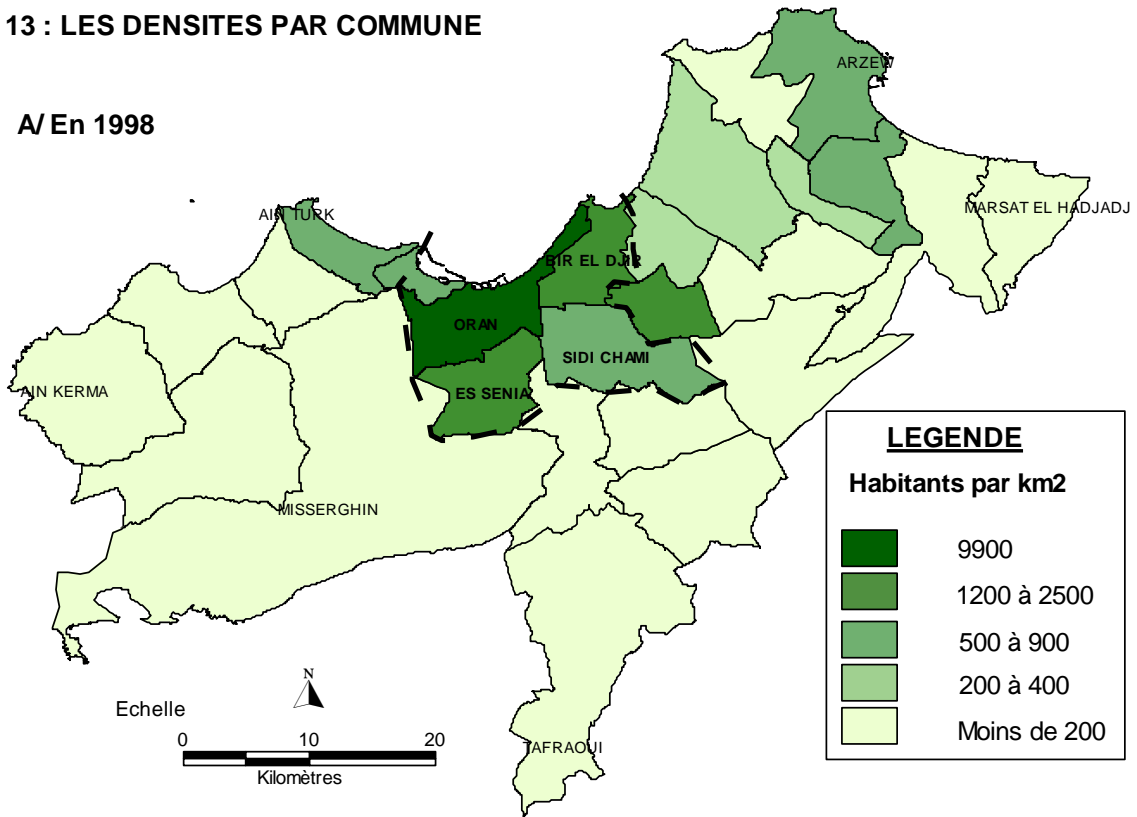
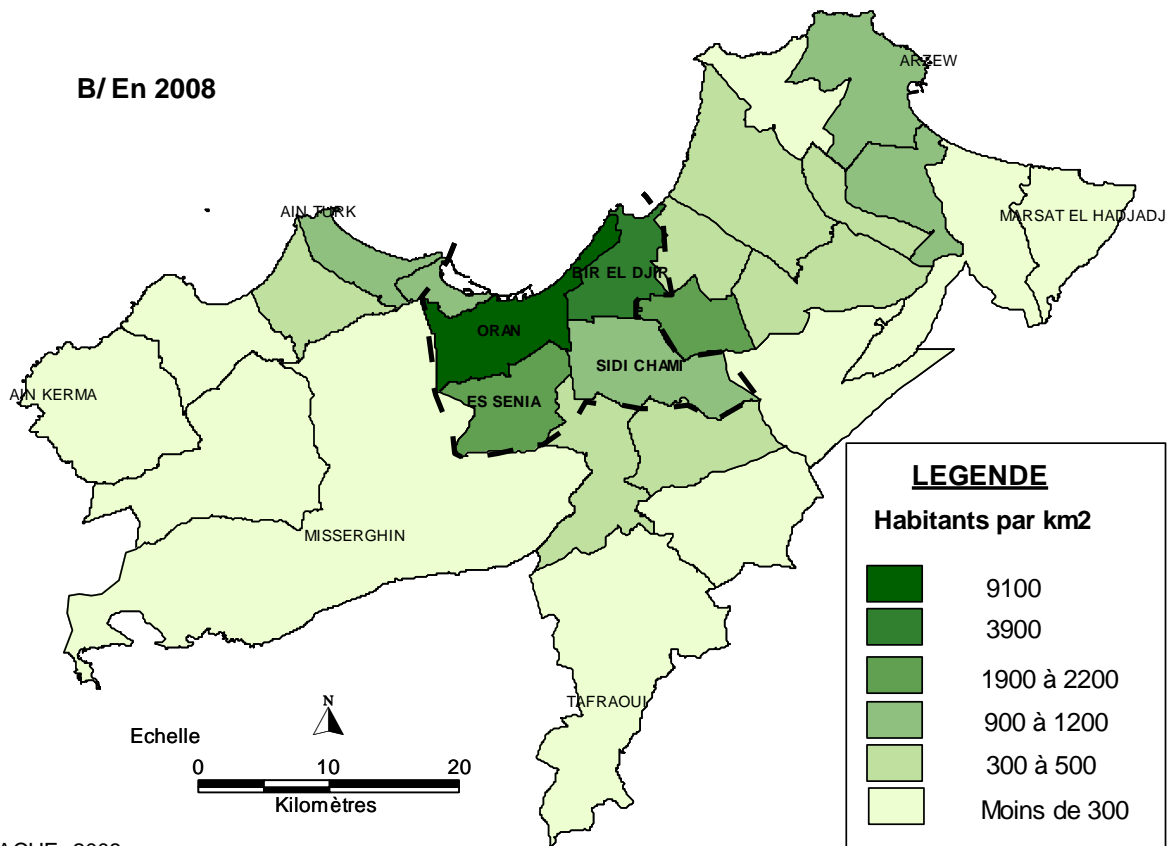


Figure 13 : LES DENSITES PAR COMMUNE

A/ En 1998



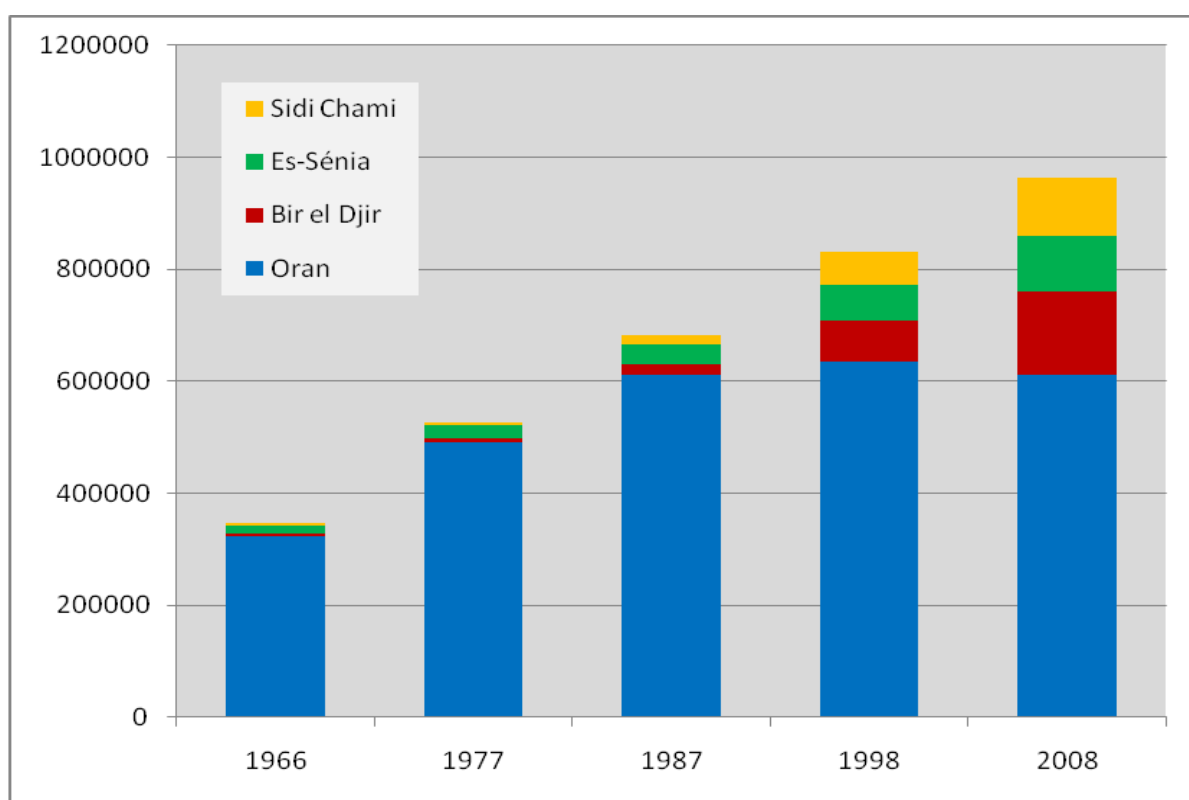
B/ En 2008



SM. TRACHE, 2008.

Aussi bien en valeurs relatives qu'en chiffres absolus, l'évolution urbaine se fait dorénavant dans les communes de la périphérie oranaise comme cela est bien illustré par la figure 14.

Figure 14. La population par commune de 1966 à 2008.



Sources : O.N.S., Cahiers de districts des recensements de 1966-1977-1987-1998 et dépouillement du recensement de 2008.

Cette situation est facilement repérable également à travers les mouvements migratoires intercommunaux qui se sont déroulées durant la période intercensitaire 1987-1998, consignés dans le tableau 9. Plus de 110 000 habitants ont quitté la ville d'Oran entre 1987 et 1998 pour élire domicile dans d'autres communes de la wilaya. Cependant, le plus gros s'est déplacé vers les communes environnantes (79 761 habitants, soit 72,1%) et en particulier dans les communes périurbaines de notre espace d'étude. En effet, sur les 110 636 personnes émigrantes, près des deux tiers résident actuellement dans les communes de Bir el-Djir, Es-Sénia et Sidi Chami, soit 61,3% de l'ensemble.

Tableau 9: Les migrations de la commune d'Oran vers les autres communes de la wilaya (entre 1987 et 1998).

Communes	Effectifs	Part	Communes	Effectifs	Part
Bir el-Djir	32 188	29,1	Bousfer	946	0,9
Es-Sénia	18 306	16,5	Oued Tlélat	839	0,8
Sidi Chami	17 311	15,6	Ben Fréha	655	0,6
Arzew	8 572	7,7	Boufatis	557	0,5
Hassi Bounif	8 502	7,7	Sidi Ben Yebka	401	0,4
Ain el-Turck	5 075	4,6	Hassi Mefsoukh	400	0,4
Ain Biya	3 812	3,4	El Braya	327	0,3
Gdyel	2 675	2,4	Mers el-Hadjadj	311	0,3
Misserghin	2 536	2,3	Bethioua	248	0,2
El Kerma	2 198	2,0	Ain Kerma	241	0,2
Boutlélis	1 982	1,8	El Ançor	216	0,2
Mers el-Kébir	1 108	1,0	Tafraoui	191	0,2
Hassi Ben Okba	1 039	0,9	Ensemble	110 636	100

Source : Données statistiques, migrations intercommunales, n° 331, ONS, Août 2001.

Ces proportions confirment la forte production de l'habitat dans les nouveaux espaces périurbains et particulièrement dans la zone est de l'agglomération oranaise qui compte à elle seule 32 188 nouveaux résidents, soit 29,1% du total et près de la moitié de la couronne périphérique. La production de l'habitat a joué un rôle fondamental dans la genèse de cette mobilité, qui de surcroît, ne concerne pas uniquement l'habitat planifié ou l'habitat légal, comme nous le verrons en troisième partie de ce travail, dont les implications spatiales sont différentes d'un noyau à l'autre.

2/ La seconde observation découle de la précédente ; elle met en relief l'ampleur de la croissance de la population amorcée en 1987 et confirmée au recensement de 1998. Effectivement, la moitié des agglomérations périphériques (soit 7 sur 14) enregistre un taux d'accroissement supérieur ou égal à 9% durant la période intercensitaire 1987-1998. Elle est encore plus surprenante dans certaines d'entre-elles, 19,3% à l'USTO et 13,4% à Sidi el Bachir dans la commune de Bir el-Djir. Nedjma affiche quant à elle 19,8% et Bouamama (ex

Pont Albin) enregistre 16% ; l'une dans la commune de Sidi Chami et la seconde à l'extrême sud-ouest d'Oran, ces deux agglomérations relèvent du domaine précaire.

Les autres noyaux agglomérés, et les plus anciens d'entre eux, continuent de recevoir des populations nouvelles avec un rythme, certes, moins rapide mais qui reste intense. Le cas de Ain Beida est l'exemple type du vieux noyau rural qui s'est constitué aux portes d'une riche plaine agricole durant la colonisation dans les années 1930 regroupant les agriculteurs arabes paupérisés (Douar arabe) et ensuite les marocains attirés par l'agriculture (Douar marocain). Il affiche 8,8% en 1998 contre 14,4% en 1987. Cette croissance importante n'est pas due au seul fait de l'habitat précaire, mais elle a été aussi développée grâce à d'autres programmes d'habitat individuel et collectif implantés autour des deux douars existants accompagnés d'équipements, ainsi qu'un afflux considérable de population dès les années quatre vingt avec la création des groupements d'habitat individuel (les premiers lotissements).

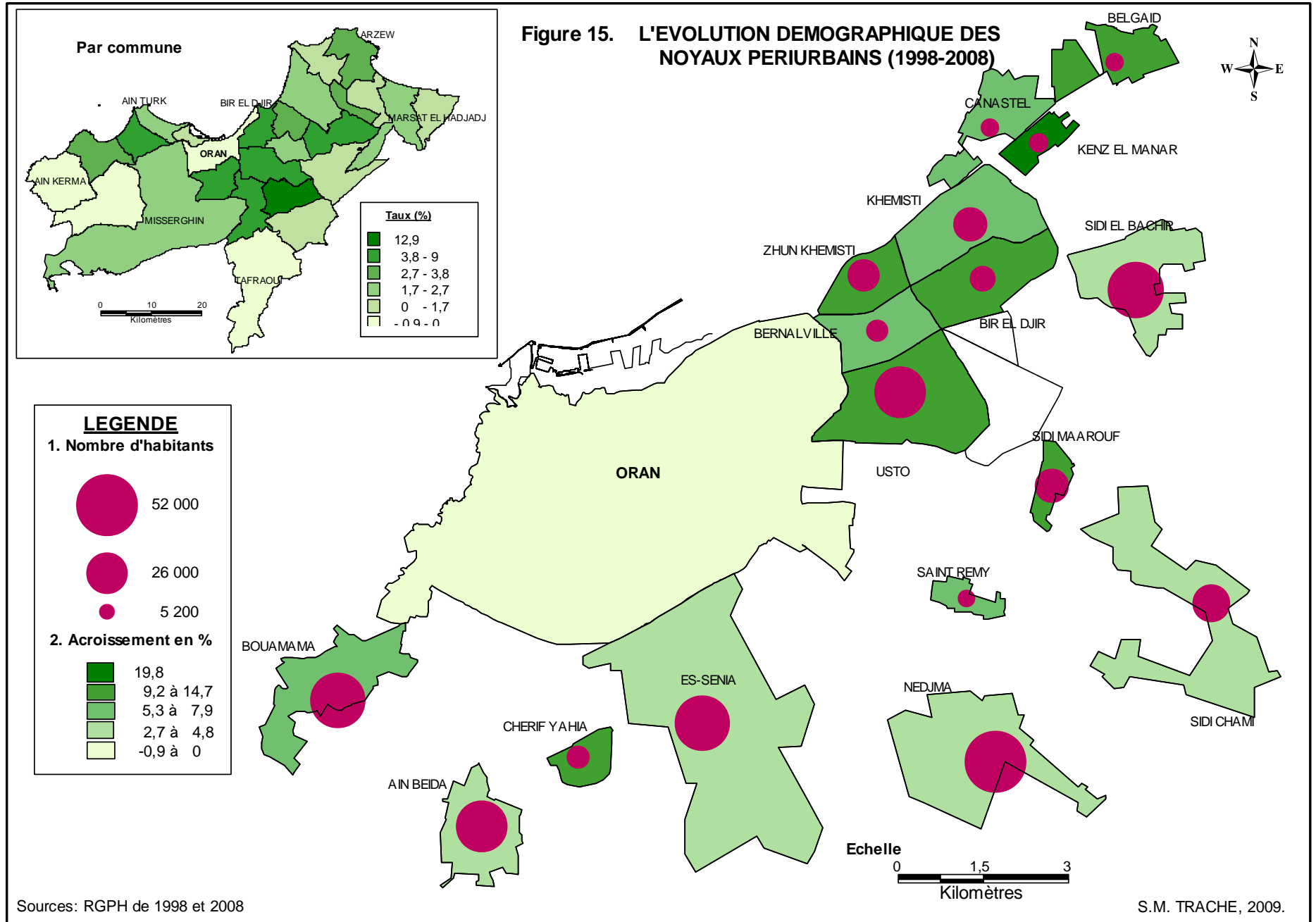
Deux agglomérations nouvelles seulement émergent dans la commune de Sidi Chami : St Rémy (Emir Abdelkader) avec 2 926 âmes et El Mouahiddine qui ne compte que 225 habitants. La cinquième ZHUN qui s'envole avec 6 836 habitants n'est pas reclassée, car elle fait curieusement partie de la commune d'Oran¹, comptabilisée dans le secteur urbain d'Oran.

En tout état de cause, les écarts d'évolution entre les agglomérations diffèrent d'un recensement à l'autre ; ils ont très faibles entre 1966-1977 (de 3% à 5,3%) et entre 1977-1987 (de 0,9% à 15,8%) ; ils sont nettement plus écartés aux périodes suivantes 1987/1998 (de -0,1% à 19,8%) et entre 1998-2008 (de -0,9% à 19,8%). Ces différences entre les écarts d'évolution témoignent de croissances de plus en plus canalisées vers des noyaux déterminés.

La croissance démographique continue dans le milieu périurbain jusqu'en 2008, mais elle est caractérisée par deux éléments majeurs : un ralentissement presque généralisé de cette croissance dans la majorité des agglomérations en dehors de celles qui viennent juste d'entamer leur urbanisation durant la décennie précédente (Figure 15) ; nous citerons l'exemple de Kenz el-Manar, ou de Belgaid qui ont développé de nombreux lotissements et

¹ Elle est localisée au-delà des limites de la ville d'Oran et se trouve complètement rattachée à Khémisti, en somme à Bir el-Djir.

Figure 15. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DES NOYAUX PERIURBAINS (1998-2008)



de Chérif Yahia dont l'urbanisation des 200 logements s'est poursuivi avec de nombreux lotissements dans un premier temps et de grands programmes d'habitat individuel (4 coopératives) et d'habitat collectif (678 logements tous programmes confondus). Leurs taux de croissance dépassent tout entendement durant la dernière période : respectivement 19,8% 14,6% et 13,5%.

Le mouvement d'urbanisation semble s'essouffler dans les anciens noyaux, faute de terrains urbanisables, saturation atteinte, flambée des prix d'achats des terrains... ; tout semble se confirmer à travers ces éléments qui présagent une urbanisation encore plus lointaine et diffuse, dans des communes rurales où le phénomène urbain est encore peu connu ou vient seulement de l'être. Il s'intensifie notamment dans la commune de Sidi Chami autour de St Rémy (7%) et de Sidi Maarouf (14,3%), dans quelques agglomérations des communes de Hassi Bounif à Chahid Mahmoud (Douar Boudjema) et Mohamed Boudiaf (Kharrouba) avec respectivement 3,7% et 4,8% ou encore à Hassian Toual (3,9%). Cette périurbanisation ne semble pas s'arrêter et a l'air de gagner un espace rural plus large, où la contrainte majeure serait le renchérissement des prix des terrains depuis l'avènement de la nouvelle Loi d'orientation foncière de 1990 qui, au lieu de favoriser l'urbanisation, a constitué un véritable frein foncier. En libérant le sol à bâtir, la loi sur l'orientation foncière, a freiné la production de lotissements. Depuis, les terrains acquis par quelques coopératives immobilières l'ont été grâce au désistement de certaines EAI ou EAC¹.

Cette croissance démographique s'est concrétisée par des excroissances spatiales apparentes dans la périphérie oranaise.

4.3.2 - Un développement spatial démesuré.

Les différentes politiques menées jusqu'ici, citées précédemment, et les nouvelles orientations du PDAU vont, plus que jamais, générer une dynamique importante qui se traduit par un développement spatial considérable : 2 007 ha entre 1987 et 1997, et 1 006 ha entre 1997 et 2008. Le développement spatial suivra exactement les orientations définies par le PDAU révisé en 1995 qui privilégie un développement vers l'Est de la ville d'Oran.

¹ E.A.I : Exploitation agricole individuelle.
E.A.C: Exploitation agricole collective.

Durant la première étape, qui s'étale jusqu'en 1997, l'urbanisation périphérique s'oriente principalement vers l'est de l'agglomération (Figure 8) sous forme d'urbanisation nouvelle planifiée par le biais de l'habitat individuel (lotissements et coopératives immobilières) mais aussi par des opérations d'habitat collectif localisées essentiellement, et dans un premier temps à l'USTO. Ce type d'urbanisation concernera aussi l'agglomération d'Es-Sénia et de Chérif Yahia au sud avec la réalisation de nombreux lotissements et quelques programmes d'habitat collectif localisés exclusivement à Chérif Yahia.

Les urbanisations planifiées concerneront aussi les anciens noyaux précaires par des lotissements populaires (sociaux) et de l'habitat social collectif qui servira en partie à reloger les sinistrés des catastrophes naturelles et les habitants des quartiers vétustes et précaires. Parallèlement, l'habitat spontané continue à se développer, et plus qu'auparavant, sur ces sites marginalisés, notamment à Sidi el-Bachir (Douar Bendaoud) et à Chahid Mahmoud (Douar Boudjema) à l'est, à Ain Beida au sud et à Bouamama à l'ouest. Ceci est en corrélation directe avec les évolutions démographiques observées précédemment.

Par ailleurs, on assiste au même moment au développement d'une agglomération, ex-nihilo, celle de Nedjma décidée par les instances locales à la fin des années 1980 pour atténuer les contestations populaires des familles les plus défavorisées auxquelles 5 700 lots sociaux¹ seront distribués pour atteindre 7 128 lots en 2007². Cette opération officielle dénote dans sa dénomination péjorative (recasement), la qualité de l'urbanisation et du site sur lequel elle s'est concrétisée³.

La seconde période est singulière. Le développement vers le Sud s'arrête faute d'espace urbanisable (présence de la sebkha et terres agricoles à préserver autour de Chérif Yahia en particulier). La croissance urbaine est totalement orientée vers l'Est (carte d'extension de l'agglomération oranaise); elle gagne les douars les plus excentrés (Belgaid) et l'agglomération de Canastel qui regroupera des coopératives immobilières sur une partie de la forêt de cet espace. Les douars et les sites précaires continuent de se densifier le plus souvent par de l'habitat spontané. En dehors de Bouamama qui connaît une plus grande dynamique spatiale durant cette période, les autres douars Ain Beida, Bendaoud et Chahid Mahmoud

¹ Les lotissements sociaux sont en général de petite taille 100 à 150 m², localisés à proximité des sites précaires, donc à faible valeur foncière et qu'on retrouve aussi à Sidi el Bachir, à Chahid Mahmoud et à Ain Beida.

² Messahel. A., op. cit., 2008, p. 90.

³ Il s'agit d'un site marécageux, inondable qui devient impraticable en hiver avec la remontée des eaux de pluie.

semblent avoir atteint leur niveau de saturation. Les petites agglomérations rurales telles que Sidi Marouf, St Rémy et Sidi Chami évoluent très peu ; les contraintes agricoles semblent constituer un véritable freiner à leur urbanisation.

Somme toute, c'est durant la période où la conjoncture économique était la plus défavorable et dans une période d'instabilité politique due aux conflits nés entre le pouvoir central et les communes élues de l'opposition en 1991 et l'instabilité des gestionnaires communaux entre 1992 et 1997, que l'urbanisation de l'agglomération oranaise s'est réalisé avec une extrême rapidité, et une consommation des terres remarquable (Tableau 10) en l'absence d'un Etat, totalement discrédité et fragilisé. Ce flou dans la gestion urbaine a favorisé le développement d'une incohérence urbanistique qui s'expliquait à un moment où l'Etat lui-même ne détenait aucune vision claire d'un aménagement rationnel et mûrement réfléchi.

Tableau 10: Evolution des superficies de l'espace bâti dans l'agglomération d'Oran. (en hectares).

	Avant 1972	1972-1985	1986-1997	1998-2008
Ville d'Oran	2 810	419	63	55
Oran Est	-	349	640	749
Oran Sud	-	768	703	38
Oran Sud-est	-	64	498	85
Oran Ouest	-	30	103	79
Total périphérie	70	835	1790	951
Moyenne par an	-	64	163	95
Ensemble	2 880	1 253	2007	1006
Moyenne par an	-	96	182	101

Source : Carte d'extension spatiale de l'agglomération oranaise, p. 43.

Toutes les politiques énoncées précédemment vont permettre à la ville d'Oran de s'étaler et d'éclater en fragments différenciés, produits en périphérie urbaine, qui, même en développant des incohérences formelles, obéit à une structure logique globale qui intègre la différence.

Conclusion

Oran demeure une ville particulière par essence et cette particularité lui fera payer un lourd tribut durant tout son développement urbain. La vacance immobilière cadeau empoisonné dont elle hérite du départ colonial fera somnoler tout investissement dans la production du logement, car Oran est une ville "sans problèmes" et, de toutes les manières, la priorité est donnée à l'investissement industriel, aux équipements et aux structures d'encadrement des populations présentes. Ceci va générer une immigration rurale intense déjà amorcée avant et depuis l'indépendance qui dédoublera les problèmes de la ville et en particulier celui du logement, en face d'une production immobilière stagnante, reléguée au second plan.

Ces mouvements migratoires centripètes intenses vers la ville d'Oran vont non seulement combler trop vite les vides hérités, mais poseront un problème d'entassement totalement inattendu. La "crise" du logement se pose en termes crus, comme partout en Algérie, résultant d'une accumulation de populations et d'une reprise classique de la croissance naturelle post-indépendance.

Les différentes politiques urbaines menées à travers un urbanisme réglementaire et ensuite par l'instauration d'instruments d'urbanisme opérationnels tenteront de répondre à cette pénurie et remédier à l'entassement imprévisible, du moins ignoré, sans toutefois l'enrayer d'une manière radicale. Les stratégies des groupes sociaux dominants représentés par les collectivités locales, les commis de l'Etat et les proches du pouvoir de décision vont biaiser la gestion convenable de l'urbain et la distribution équitable du logement et l'attribution du foncier urbain. Il en est résulté la constitution de véritables groupes de rentiers dont l'acquisition du foncier urbain représentait un objet de pure spéculation marginalisant par là la population hors du système clientéliste.

Néanmoins, ces différentes politiques urbaines concrétisées à travers la création d'un habitat collectif dense (ZHUN) ayant permis de loger les occupés du secteur public en majorité afin de stabiliser le personnel employé et au pouvoir central de s'assurer de la bonne gestion des appareils de l'Etat, ont quelque peu déconcentré l'entassement dans la ville-centre. Les lotissements et les coopératives immobilières, seconde forme d'allocation foncière, y contribueront également, mais vont surtout permettre la contestation d'une population mise à l'écart de l'accès à cette nouvelle forme de rente. La cession des biens de

l'Etat en constitue une autre dans la mesure où elle a mis en bonne posture pour un projet résidentiel ceux détenant un bien immobilier de l'Etat.

Les nouvelles urbanisations ont généré un éclatement de la ville d'Oran en noyaux périurbains, après un étalement sur les espaces périphériques immédiats vite saturés. L'urbanisation de centres ruraux voisins devient inéluctable. Ceux-ci enregistrent des croissances démographiques hors du commun alimentée par la ville-mère redistribuant sa population. Une périurbanisation effrénée se met en marche se manifestant par un habitat tant individuel que collectif cerné par des poches de pauvreté où se regroupent les populations démunies exclues de la ville et de l'accès au foncier urbain. Le résultat le plus visible est une agglomération fragmentée, au développement urbain incohérent mais logique où l'espace périphérique devient un support incontestable pour le fonctionnement de la métropole oranaise.

Après une longue stagnation spatiale et une croissance démographique galopante, Oran s'étend dans le milieu rural et perd de sa population. Les fragments naissants prennent le relais avec plus de vigueur depuis la crise économique des années 1990, favorisés en cela par la libéralisation du marché foncier et immobilier. La production du logement sous toutes ses formes, tant légale qu'illégale, s'intensifie et va provoquer des changements résidentiels sans commune mesure.

Le renversement des tendances migratoires se réalise, aux mouvements centripètes massifs de ruraux appauvris par la misère des campagnes succèdent des mouvements centrifuges intenses d'urbains en quête d'un logement ou d'un lot de terrain à bâtir vers une périphérie produisant des espaces bien hétérogènes.

DEUXIEME PARTIE

**LA PRODUCTION FONCIERE ET
IMMOBILIERE A L'ORIGINE DE
MOBILITES RESIDENTIELLES INTENSES**

Introduction

L'homme est sans cesse en mouvement et il ne demeure pratiquement jamais en un même lieu durant toute sa vie. L'espace de vie de chaque individu, de chaque ménage, est plus ou moins étendu et parcouru avec plus ou moins d'intensité. Il est en relation très étroite avec l'âge, le cycle de vie de l'individu, les composantes démographiques familiales et avec la situation professionnelle.

Dans les sciences humaines et les sciences sociales, la mobilité est un concept très utilisé. Dans le champ de la géographie, de l'économie et de la sociologie, le concept de mobilité est impliqué dans l'analyse de multiples facettes de la vie sociale ou individuelle et du travail pour désigner le processus du changement : le changement de lieu, mais aussi le changement de position, qui se réalisent tous les deux dans le temps. Il sert également au géographe pour désigner les déplacements et au sociologue pour désigner le changement de position sociale.

Dans la réalité, l'aptitude à la mobilité est très inégale et pose d'emblée une question ségrégationniste ; il y a des "rapides et des lents", des "hyper mobiles" et des "assignés à résidence" à toutes les échelles spatiales. En fait, la mobilité ou l'immobilité constitue un paradoxe du moment où il s'agit d'un choix dans l'organisation des modes de vie, des modes d'habiter, mais c'est aussi, paradoxalement, la réponse à un système de contraintes. Par conséquent, la capacité à l'égard de la mobilité est très inégalement répartie et entretient incidemment une très forte liaison avec les niveaux socio économiques et socio culturels des groupes sociaux.

Mobilité subie ou choisie, elle ne se réalise qu'en présence d'une offre foncière et/ou immobilière. Elle ne peut être effective que si la mobilité coïncide avec une disponibilité d'offre dans un segment de parc que les ménages souhaiteraient occuper. Ainsi, le jeu de ces deux entités est à la source de la mobilité résidentielle et traduit les interactions possibles entre le contenu et le contenant, entre ménages et logements, entre habitants et habitat. Chacun des deux ensembles présente des caractéristiques précises.

CHAPITRE 1

Des efforts indéniables dans la production de l'habitat dans l'agglomération oranaise

La production de l'habitat en Algérie et de l'immobilier en particulier n'a réellement été amorcée que vers la fin des années 1970. En effet, les périmètres urbains hérités n'ont connu de véritables mutations qu'à partir de 1976-77. La politique de l'habitat prend forme dès 1977 avec les premiers programmes d'habitat collectif (les ZHUN) et un peu plus tard avec les lotissements et les coopératives immobilières. Jusqu'à cette date, "les investissements en matière d'habitat ont été faibles par rapport à la masse des autorisations de dépenses des plans : 3,7% lors du plan triennal, 5,4% lors du premier plan quadriennal, 7,5% lors du second plan quadriennal"¹. Les retards de livraison des logements dont les causes sont diverses n'ont fait qu'aggraver la pénurie dans le secteur de l'habitat.

Ce n'est que vers les années 1980 que de réels changements s'opèrent dans la production du logement où près de 15% des dépenses sont allouées à la réalisation de l'habitat collectif de type social notamment. D'autres types d'opérations immobilières suivront, dont l'agglomération oranaise en bénéficiera depuis, et surtout à partir des années 1990.

1.1 – La périphérie oranaise s'urbanise par la réalisation d'un habitat en constante progression.

La lecture globale des données portant sur l'habitat selon les différents recensements qui ont eu lieu jusqu'à aujourd'hui montrent clairement l'intérêt des pouvoirs publics dans la production du logement en Algérie, et dans les grandes villes en particulier comme à Oran où la pénurie était bien plus ressentie qu'ailleurs. Les efforts consentis par l'Etat dans les processus de production tant immobilière que foncière ont permis à l'agglomération d'Oran de quadrupler son volume de logements en l'espace de 40 ans (Tableau 11A).

¹ Bendjelid A., 1986, op. cit., p. 8.

Tableau 11 : Evolution du parc logements dans l'agglomération oranaise (1966 à 2008).

A. Nombre de logements

Années					
Communes	1966	1977	1987	1998	2008
Oran	72 491	82 708	90 919	107 464	137 328
Bir el-Djir	753	937	2 835	17 691	40 682
Es-Sénia	2 507	2 956	4 552	11 315	20 712
Sidi Chami	691	1286	2 526	12 310	24 134
Agglomération	76 442	87 887	100 832	148 780	222 856

Sources : RGPH de 1966, 1977, 1987, 1998 et dépouillement du RGPH de 2008.

Dans l'absolu et de manière relative, toutes les communes de l'agglomération enregistrent une progression importante du nombre de logements qui témoigne d'une production exceptionnelle de l'habitat depuis le début des années 1980. Elle est particulièrement perceptible dans les communes suburbaines où les taux d'accroissement annuels sont les plus élevés durant les deux dernières décennies. Au moment où la ville d'Oran double à peine son volume de logements, les communes périurbaines de Bir el-Djir de Sidi Chami et d'Es-Sénia voient leur volume de logements se multiplier de manière extraordinaire, avec des taux respectifs de 17,4 15,1 et 8,4 (Tableau 11B) qui confortent l'idée de grandes mobilités résidentielles vers ces espaces.

B. Taux d'accroissement annuel moyen

Périodes	1966 /	1977 /	1987 /	1998 /
Communes	1977	1987	1998	2008
Oran	1,1	0,9	1,5	2,5
Bir el-Djir	1,9	11,6	17,7	8,9
Es-Sénia	1,4	4,4	8,4	6,4
Sidi Chami	5,4	6,9	15,1	7,1
Agglomération	1,2	1,4	3,5	4,2

Sources : Les RGPH de 1966, 1977, 1987, 1998 et dépouillement du RGPH de 2008.

La commune de Bir el-Djir affiche la production immobilière et foncière la plus importante de l'agglomération oranaise et les données enregistrées sont significatives à ce

propos. Ceci reflète les contraintes d'urbanisation du site, eu égard aux terrains constructibles et aux recommandations du PDAU de 1995 qui orientaient l'extension vers l'Est, vers la commune de Bir el-Djir qui présente des terrains relativement urbanisables par rapport à ceux d'Es-Sénia en particulier. La commune de Sidi Chami n'en est pas épargnée, et les taux de 15 et 7 montrent bien l'importance de la production, foncière en particulier, à Sidi Chami mais surtout à Nedjma avec les grandes opérations de recasement des années 1990 et des lotissements sociaux qui ont suivi par la suite.

1.2 – La production de l'habitat individuel comme forme de réponse à la pénurie de logements.

Beaucoup moins accessible que dans le cas de l'habitat collectif, l'évaluation quantitative de l'habitat individuel sous toutes ses formes (lotissements, coopératives immobilières, morcellement...) échappe à toute évaluation précise ; elle est extrêmement difficile à réaliser pour diverses raisons. Les acteurs de la production foncière sont en général les agences foncières locales et les communes qui maîtrisent insuffisamment les données statistiques relatives aux lots distribués et aux coopératives immobilières réellement réalisées. D'autre part, les documents initiaux contiennent des informations sur le nombre et la taille des lots attribués souvent erronées par le fait d'interventions postérieures à l'élaboration de ceux-ci ; le lotissement est parfois divisé ou agrandi afin de répondre à des demandes de privilégiés comme cela a été souvent le cas au départ des Groupement d'habitat individuel (les GHI) où des lots de terrain ont atteint 400 m² au lieu des 250 m² prévus initialement.

En l'absence de toutes données fiables¹, nous allons donc juste tenter de donner des estimations du nombre global des lots attribués qui sera considéré plus comme un ordre de grandeur qu'une réalité absolue ; notre objectif étant d'étudier les mobilités résidentielles en rapport avec la production foncière et non d'en faire une exhaustivité statistique. Nous sommes arrivés à les estimer en évaluant de manière cartographique les surfaces occupées par les lotissements et les coopératives immobilières dans les noyaux périurbains que nous avons divisé par la taille moyenne d'un lot qui est de 200 m², les résultats obtenus ne sont qu'approximatifs et peuvent être revus soit à la hausse soit à la baisse.

¹ Les données existantes émanent de la DUC et datent de l'année 1999 que nous allons confronter aux résultats obtenus par nos calculs.

C'est après Les GHI datant de la Loi 1974 sur les réserves foncières communales et rétribués par la Loi 1990, que la production foncière va se développer dans l'agglomération oranaise. Elle connaîtra depuis les années 1980 sa plus grande réalisation et particulièrement depuis la promulgation de la loi sur la promotion immobilière (Loi 86-07). Deux types de lotissements seront initiés : les lotissements promotionnels et les lotissements sociaux. Les premiers se caractérisent par des lots de terrain de grande surface dont la moyenne est comprise entre 250 et 300m² ; les couches sociales moyennes et aisées sont les plus grands bénéficiaires de cette opération. Les seconds, issus de la loi portant orientation foncière (Loi 90), ont été réalisés sur des surfaces moyennes de 120m² destinés aux catégories sociales les plus démunies, ne disposant pas de moyens pour la construction de grandes maisons individuelles notamment après l'augmentation du prix du foncier. Cette procédure a permis aussi, dans certains cas, de soulager la pénurie de logements et répondre aux contestations des couches sociales à faibles revenus. L'ensemble de ces programmes semble avoir consommé plus de 700 hectares, dont plus de 400 hectares uniquement par les lotissements selon nos estimations.

Aussi bien pour les GHI, les lotissements que les coopératives immobilières, la commune de Bir el-Djir était la commune la plus sollicitée (Tableau 12). Elle a regroupé plus de 41% de l'ensemble des programmes d'habitat individuel de l'agglomération jusqu'en 2008, tous types confondus. Nos estimations du volume de l'habitat individuel et celles faites par Messahel¹, aboutissent à des résultats relativement comparables même si en chiffres absolus, quelques différences existent, dues aux périodes utilisées qui sont différentes : 1990 et 2008. Toutefois, il convient de noter que la plupart des programmes se sont réalisés bien avant les années 2000.

¹ Messahel A., 2001, op. cit.

Tableau 12: Répartition des lotissements par commune.

	Nbre de lots (1)	Part	Nbre de lots (2)	Part
Es-Sénia	11 900	29	10 000	31
Sidi Chami	12 300	30	9 000	28
Bir el-Djir	17 000	41	13 000	41
Ensemble	41 200	100	32 000	100

(1) Estimations réalisées par nos soins jusqu'en 2008.

(2) Estimations à la fin des années 1980 réalisées par Messahel A.

Ils représentent un total de 41 000 lots de terrains cédés dont la construction reste partout inachevée donnant l'impression d'immenses chantiers en attente. Les données issues de la direction de la construction et de l'urbanisme de l'année 1999 (Tableau 13) affichent des résultats presque analogues exceptées pour la commune de Bir el-Djir, dont le chiffre est plus élevé s'expliquant par la continuité, plus réduite certes, de nouveaux programmes que cette commune a reçu depuis cette période.

Tableau 13: Répartition des programmes d'habitat individuel par commune.

	Groupement d'habitat individuel	%	Lotissements Sociaux	%	Lotissements Promotionnels	%	Total
Agglomération Oranaise	6742	36	7530		2771		24629
Bir el-Djir	4400	24	1653	18	5486	67	11539
Wilaya d'Oran	18728	100	9183	100	8257	100	36168

Source : Direction de l'urbanisme et de la construction, année 1999.

Aux lotissements réalisés, s'ajoutera un mouvement de périurbanisation, sous sa forme planifiée toujours, et d'une grande importance se manifestant par la réalisation de grands programmes d'habitat collectif, qui vont eux aussi engendrer des mouvements résidentiels intenses vers la périphérie.

1.3 – L’habitat collectif, forme dominante actuelle de la production du logement.

L’une des premières formes de production de l’habitat en Algérie indépendante était l’habitat collectif connu sous les grands ensembles d’habitat urbain nouveau en périphérie des villes (les ZHUN). Elle est suivie par d’autres réalisations dont les programmes porteront diverses dénominations qui se réfèrent à des opérations immobilières différentes et à des politiques immobilières différentes des précédentes comme nous l’avons déjà souligné dans la première partie de ce travail.

L’objet de ce chapitre est de tenter une évaluation de la production immobilière réalisée et de son évolution sous toutes ses formes jusqu’à une date très récente, afin de percevoir l’ampleur des mobilités résidentielles effectuées au sein de l’agglomération oranaise.

Aucune structure administrative (Commune, Daira, Agence foncière locale...) ou d’urbanisme (DUC, DLEP, DPAT) ne pouvait nous fournir l’ensemble des informations aussi complètes que possibles, utiles à cette approche. Quand certaines données relativement complètes existaient, leur classification ne répondait pas à nos besoins, car elles sont généralement données pour l’ensemble de la wilaya d’Oran. Nous étions alors dans l’obligation d’user d’un dépouillement et d’une classification personnels afin de suivre la production immobilière par commune tels qu’envisagée depuis le début de ce travail. Cela nécessitait donc un va et vient permanent entre les différentes données des diverses structures afin de recueillir l’information nécessaire et de confronter les résultats obtenus qui ne sont malheureusement pas toujours homogènes, pour une raison simple : la multiplicité des intervenants et l’information n’est pas toujours mise à niveau par toutes les structures concernées. Par conséquent, pour cette double approche statique et évolutive, nous avons considéré deux sources différentes : les unes produites par l’O.N.S, les autres par les structures d’urbanisme et de production de l’habitat. Les écarts entre ces deux sources sont relativement et ne risquent pas d’entacher nos analyses.

Après l’échec des ZHUN, longuement critiquées, réalisées à proximité des anciens tissus urbains de la ville, la périphérie oranaise a connu un développement sans précédent de l’habitat collectif. La réalisation de ces programmes d’habitat s’est faite sous deux formes : l’une à caractère social et l’autre de type promotionnel. Ces deux types d’opérations vont

couvrir particulièrement les communes d'Oran et d'Es-Sénia jusqu'à la fin des années 1990. Plus de 13 000 logements de type collectif sont réalisés jusqu'en 1995 dont les deux tiers étaient implantés dans la commune d'Oran (Tableau 14).

C'était la période de densification des espaces à proximité de la ville dans les secteurs des HLM-USTO, de Maraval, de Dar el Beida... Ce sont, alors, les périphéries immédiates de la ville d'Oran qui ont été le terrain des premières mobilités résidentielles en accueillant différentes couches sociales de la population oranaise dans un segment de parc en majorité social locatif.

Tableau 14: L'habitat collectif réalisé dans l'agglomération oranaise jusqu'en 1995.

Programmes	Bir el-Djir	Es-Sénia	Oran	Sidi Chami	Ensemble
Social	1 054	1 023	3 616	131	5 824
Promotionnel	328	1 174	5 119	709	7 330
Ensemble	1 382	2 197	8 735	840	13 154

Source : DPAT d'Oran, 1995.

La crise économique de la fin des années 1980, l'inefficacité de la production du logement connaissant de grands retards de réalisation dus à la mauvaise gestion dans ce domaine, vont imposer une nouvelle vision de la crise du logement et une nouvelle démarche quant à la production immobilière. Le pouvoir central initie de nouvelles opérations de production immobilière associant la promotion privée et les populations manifestant le besoin d'acquérir un logement. Cette nouvelle optique se concrétise à travers les trois formules de la "location-vente", le "Logement social participatif" et quelques années plus tard l'"A.A.D.L". Ces différentes opérations de production immobilière vont relancer la production immobilière et permettre à de nombreux acquéreurs de participer au financement et par là même à la réalisation de leur logement. Une mobilité résidentielle qui s'impose, réellement choisie compte tenu de cette nouvelle forme d'acquisition du logement.

La commune de Bir el-Djir sera le terrain de support principal de ces réalisations dont le total de logements produits jusqu'à aujourd'hui avoisine les 22 000 logements de type collectif (Tableau 15)¹. La production du logement social participatif et du logement

¹ Deux tableaux récapitulatifs de la situation de la production immobilière au niveau de toute la wilaya d'Oran sont fournis en annexe.

promotionnel vont relayer celle du logement social locatif où seuls les plus défavorisés devraient avoir accès : le tiers seulement des logements réalisés relève de cette catégorie.

La production immobilière a pratiquement doublé depuis 1995 en passant à près de 28 000 logements. Ceux-ci sont presque exclusivement implantés dans la commune de Bir el-Djir (ZHUN USTO, ZHUN Khémisti) regroupant ainsi plus de la moitié des logements construits dans l'ensemble de la wilaya d'Oran : 21 908 sur 40 709 logements (Tableau 15). La priorité a été donnée à la réalisation de l'habitat collectif en comparaison avec les réalisations précédentes des deux dernières décennies.

Tableau 15 : La production immobilière dans l'agglomération oranaise jusqu'en 2008.

Type d'opération	Social locatif	Social participatif	Promotionnel	Location-vente	Autres	Total
Communes						
Oran réalisés	950	777	1 273	-	-	3 000
en cours	-	-	1 432	-	-	1432
Es-Sénia réalisés	300	341	420	-	-	1061
en cours	-	-	-	-	-	-
Bir el-Djir réalisés	5 267	8 248	3 806	4 387	200	21908
(Oran-est) en cours		1 340	1 014	2 348		4702
Sidi Chami réalisés	822	919	-	-	-	1741
en cours	-	-	-	-	-	-
Total agglomération	7 339	10 285	5 499	4 387	200	27710
Wilaya d'Oran réalisés	15 812	12 108	7 563	4 387	839	40709
en cours	5 776	1 460	2 125	613	407	10381
non lancés	6 300	-	-	-	-	6300

Sources : DLEP, DUC et DPAT d'Oran.

La production en masse de l'habitat collectif conjuguée à celle de l'habitat individuel ont atteint leur niveau maximal durant les vingt dernières années. Elles vont impliquer des mobilités résidentielles intenses depuis les anciens quartiers de la ville d'Oran, dans un premier temps et ensuite des quartiers périphériques, vers les nouveaux pôles d'urbanisation et en particulier vers l'Est de l'agglomération oranaise.

Les programmes de réalisation de logements collectifs inscrits à l'horizon 2015 prédisent une continuité de mobilités résidentielles particulières car elles vont s'inscrire dans de nouveaux espaces en continuité avec l'Est de l'agglomération, mais pas uniquement dans

la mesure où elles concerneront d'autres espaces qui jusqu'ici étaient épargnés de l'avancée de l'urbanisation massive. Il s'agit bien évidemment des communes de Hassi Bounif d'El Kerma et de Misserghin. Toutefois, le tableau 16 indique une continuité dans l'urbanisation vers l'Est de l'agglomération oranaise (El Yasmine, Ennour...) en plus de toutes les réalisations d'habitat individuel déjà entamées dans les autres sites planifiés.

Tableau 16: Les programmes de logements par commune jusqu'en 2015.

Communes	Créations de logements			Résorption de l'habitat précaire	Total Logements additionnels
	2005	2010	2015		
Oran	7 558	6 479	6 479	-9 000	11 517
Es-Sénia	33	-	-		33
Bir el-Djir	8 474	8 528	8 686		25 687
Sidi Chahmi	581	420	420		1 422
El Kerma	-	343	-		343
Mers el-Kébir	1 109	-	-		1 109
Ensemble	17 755	15 770	15 585	-9 000	40 111

Source : Direction de l'Urbanisme et de la construction (DUC) de la Wilaya d'Oran.

A partir de là, il paraît clair que l'importance des lotissements réalisés, ajoutés aux programmes d'habitat collectif, vont générer un bouleversement des structures d'une grande importance au niveau de la périphérie oranaise par le biais de mouvements résidentiels intenses provenant majoritairement de la ville mère. Les offres immobilières et foncières nouvelles vont permettre à de nombreux ménages de réaliser un changement résidentiel ; certains l'auront choisi, d'autres le subiront mais pour d'autres encore la solution n'est qu'un palliatif en attente d'une nouvelle mobilité.

CHAPITRE 2

LES MOBILITES RESIDENTIELLES

La mobilité résidentielle est un déplacement par lequel un acteur change durablement de logement. Ce processus est inhérent à toutes les sociétés, même les plus primitives. L'urbanisation, la modernisation augmentent la mobilité des hommes. Ses pratiques et ses représentations sont diverses ; elles vont de l'hyper mobilité spatiale à l'immobilité généralisée¹.

La mobilité résidentielle est par définition un processus qui met en mouvement, l'espace, ses formes, et aussi les différentes catégories de la société. Son extension et son rythme d'évolution déterminent les tendances de l'urbanisation contemporaine.

Les mobilités liées au changement résidentiel sont générées par des mécanismes en grande partie en relation avec les caractéristiques des ménages et de l'habitat, mais elles sont aussi déterminées par des facteurs socio - démographiques, qui expliquent plus précisément le désir de mobilité et peuvent aboutir à une présence active de ménages comme demandeurs sur le marché du foncier et de l'immobilier. La mobilité est liée aussi à l'offre de logements qui met en compétition une population dont la demande peut être très diversifiée en matière de qualité et selon les segments de parc disponible.

L'objectif des études sur la mobilité résidentielle dans les villes est de cerner avec une certaine objectivité le dynamisme urbain qui se traduit par les mouvements de populations dont le souci majeur est de changer de lieu de résidence. Cette réflexion nous amène à dissocier la mobilité résidentielle des autres mouvements migratoires qui n'ont ni les mêmes objectifs ni les mêmes mécanismes et ne concernent pas les mêmes espaces et itinéraires de déplacement, Ces derniers se déroulent généralement sur de plus ou moins longues distances

¹ Dans leur approche des mobilités Joye D., Bassand M. et Schuler M. intègrent la propension à la mobilité spatiale et sociale et les représentations de l'acteur de son milieu et définissent sept types de mobilités : hypermobilité spatiale, mobilité généralisée, mobilité géographique, anomie, sédentarité et mobilité sociale ascendante, sédentarité et mobilité sociale descendante et enfin immobilité généralisée ; in "*la diversité des mobilités*", pp. 41-44., Rev. Espaces et sociétés, Mobilités, Paris, l'Harmattan, 1989.

(de la campagne vers la ville et vice - versa, de ville à ville...), dont la finalité est de changer d'espace de vie; elles sont le plus souvent d'ordre professionnel (recherche du travail, mutation professionnelle...). Alors que la mobilité résidentielle concerne des populations et des habitats: le ménage quitte un logement ou une maison pour emménager dans une autre; il peut à ce moment là, soit améliorer la qualité de son logement, changer de type d'habitat ou se rapprocher de son lieu de travail... Dans le cas contraire, et pour d'autres ménages, ne pas réaliser ce changement résidentiel revêt deux sens différents: une certaine satisfaction dans leur logement ou l'impossibilité de le réaliser, et on parlera alors d'immobilité ou de mobilité étouffée. Il s'agit donc de l'étude des formes de mobilité à l'intérieur d'une agglomération urbaine qui "*constituent une expression synthétique de la dynamique différentielle des populations et des lieux de la ville*"¹. A partir de là, l'objectif fondamental dans l'étude de la mobilité résidentielle serait d'évaluer le niveau de dynamisme urbain atteint par les différentes unités urbaines, de définir les mécanismes qui produisent ces différentes formes de mobilité et d'en étudier les conséquences sur les espaces urbains concernés.

Mais avant cela, il convient de prime à bord de définir ce que comporte comme significations la notion de "**mobilité**", dont la portée, la nature et le contenu prêtent parfois à confusion car elles diffèrent fondamentalement des "**migrations**" classiques.

Quelques définitions.

Les définitions apportées sur les mobilités spatiales de façon générale et sur les mobilités résidentielles n'ont jamais été source de différends entre les chercheurs ; elles s'accordent toutes sur la désignation d'un phénomène relatif à un changement d'un lieu de départ à un lieu d'arrivée. La définition la plus générale de la mobilité se résume en un ensemble de manifestations liées au mouvement des réalités « sociales » (hommes, objets « matériels » et « immatériels) dans l'espace². Cette mobilité, qui est la propension d'une population à se déplacer (Merlin P., Choay F., 2005)³, revêt plusieurs formes, elle peut être courte ou longue, temporaire ou définitive, intense et fréquente ou épisodique...

¹.Damais J.Ph., "*La mobilité résidentielle dans les grandes agglomérations françaises de 1968 à 1990*" ; in Espace, Populations, Sociétés, 1993-2, pp. 221-228.

² Lévy J. & Lussault M., "*Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*", Ed. Belin, Paris, 2003, p. 622.

³ Merlin P. & Choay F., "*Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*", 1^{ère} Ed. « Quadrige », PUF, Paris, 2005, p. 537.

En effet, au début la notion de "mobilité" était rarement évoquée à un moment où la formation des villes était encore récente pour désigner les nombreux déplacements de populations (rurales pour l'essentiel) vers les sites industriels et c'était le terme de "migration" ou d'"exode" qui l'ont précédé pour désigner un déplacement définitif en général, lié essentiellement à l'emploi. L'évolution urbaine étant, les déplacements sur de plus ou moins longues distances se sont multipliés, plus ou moins durables, vers diverses destinations et pour des motifs différents. Dès lors, il est devenu nécessaire de distinguer entre migrations définitives, temporaires, quotidiennes ou alternantes, internationales¹...et donc de préciser davantage les deux notions de "migration" et de "mobilité" pour signifier deux types de mouvements. La migration désigne alors un déplacement durable qui génère des modifications profondes du système de vie de l'individu, il s'agit du "*déplacement d'un individu ou d'un groupe d'individus, suffisamment durable pour nécessiter un changement de résidence principale et d'habitat, et impliquant une modification significative de l'existence sociale quotidienne du (des) migrant(s)*"². Un migrant change de contexte d'appartenance ; son mode d'habiter et sa vie quotidienne sont également modifiés en profondeur par la migration. La distance parcourue lors du déplacement différencie la mobilité de la migration car la mobilité à longue distance est fortement déterminée par des raisons professionnelles, alors que la mobilité de proximité est à mettre en parallèle surtout avec une position dans le cycle de vie, avec une histoire professionnelle. La mobilité résidentielle est aussi la réponse aux motivations des ménages et à leurs désirs modifier et d'améliorer leurs conditions d'habitat... ; "*elle s'inscrit dans un contexte territorial : le rejet d'un cadre de vie, l'aspiration à un mieux-vivre, mieux habiter*"³.

Elle constitue parfois une réponse positive ou négative à un système de contraintes en général, à un problème en particulier: celui de se loger. A partir de là, il nous semble important de distinguer entre la mobilité résidentielle et la migration qui n'ont ni les mêmes origines ni les mêmes significations qu'elles soient sociales et/ou spatiales. La migration étant définie, la mobilité résidentielle est considérée comme un changement de logement par un ménage. Elle a pour objet de modifier la localisation (quartier, ville), le statut (location, accession à la propriété), le type (appartement, maison individuelle) ou la taille du logement,

¹ Merlin P. & Choay F., 2005, op. cit., p. 537.

² Lévy J. & Lussault M., 2003, op.cit., p. 615.

³ Despond D., "*Stratégies résidentielles et logiques ségréguatives. Application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise*", éd. Connaissances et Savoirs, 2005, p. 44.

ou souvent plusieurs de ces caractéristiques à la fois¹. Cette définition a le mérite de considérer et d'intégrer l'ensemble des éléments constitutifs à la base d'un changement résidentiel. C'est cela qui nous intéresse dans cette recherche, car il s'agit ici d'une mobilité de courte distance -entre communes proches- souvent liée aux événements familiaux ou au logement lui-même (devenir propriétaire, avoir un logement plus grand, une maison individuelle,...) ou changer d'espace pour des raisons de qualité de vie (environnement social, autonomie familiale, voisinage...). L'école de Chicago, à travers Mac Kenzie, attire bien l'attention sur l'importance de la proximité, du voisinage et des relations immédiates. Le choix du lieu de résidence est déterminé par un contexte local contrairement à la migration qui répond souvent des motivations professionnelles.

Méthodes d'approche utilisées.

La mobilité résidentielle est un phénomène difficile à appréhender ; il pose un problème de disponibilités des sources et surtout ensuite de leur comparaison. Les recensements nous apportent peu d'éléments car ils ne répondent pas à toutes nos préoccupations. Alors, nous utilisons l'enquête terrain, outil indispensable et incontournable aujourd'hui pour décrire, expliquer et comprendre le processus de la mobilité.

Les études urbaines réalisées en Algérie, jusqu'à une date très récente, concernent plus les mouvements de migrations de populations orientés vers les villes moyennes et grandes, autrement dit des mouvements de population centripètes. Etant un phénomène plutôt récent, s'inscrivant dans le cadre d'une dynamique urbaine nouvelle, les mobilités centrifuges liées à un changement résidentiel ont fait l'objet de travaux de recherche de géographes d'Oran en particulier, dans le cadre de projets nationaux et internationaux² qui se sont soldés, par la suite, par une panoplie de travaux de mémoire en géographie directement ou indirectement liés à cette thématique. Ces travaux ont pallié l'absence cruciale de sources d'informations nécessaires et incontournables pour s'engager dans une telle thématique qui, rappelons-le, concerne un phénomène d'un type nouveau ayant trait à la géographie sociale, que nos sociologues semblent involontairement occulter alors que leurs approches, du moins méthodologique, nous seraient d'un apport appréciable.

¹ Merlin P. & Choay F., 2005, op. cit., p. 543.

² Projet CMEP entre l'Université d'Oran et l'université de Paris I Panthéon-Sorbonne (1995-1999) sur les questions de la mobilité résidentielle en Algérie.

Les seules sources statistiques disponibles à ce sujet concernent les mouvements migratoires à l'échelle des wilayas. Nos besoins en matière de données sont bien plus précises et concernent une échelle spatiale urbaine bien déterminée, plus circonscrite que l'échelle communale: la ville, voir le quartier. Obtenir ces données exige de nous un dépouillement exhaustif des différents recensements; encore faut il qu'on y soit autorisé. Ceci étant, les données statistiques utilisées proviennent de deux sources essentielles, l'une provenant d'une enquête que nous avons menée sur quatre sites périurbains d'Oran dans le cadre d'un projet de recherche sur la périphérie oranaise¹, la seconde consistait en l'exploitation d'une base de données importante produite dans le cadre de mémoires en géographie. S'ajoutent à cela, des entretiens avec les populations qui nous ont éclairés sur certaines de leurs pratiques urbaines et des stratégies utilisées dans leur projet de mobilité résidentielle. Aucune source statistique officielle n'existe à ce sujet en dehors des matrices migratoires intercommunales élaborées en 2001² qui retracent numériquement le nombre de migrants entre les deux recensements 1987-1998. Les données relatives aux mobilités résidentielles tant quantitatives que qualitatives (origine géographique, profession exercée, lieu de travail,...) sont toutes produites, donc, à partir des deux sources citées précédemment, dont le questionnaire d'enquête est joint en annexe.

L'utilisation de logiciels de traitement de données (Excel et Sphinx en particulier) – sans lesquels tout traitement manuel aurait été fastidieux et inefficace - nous a permis de réaliser des tris croisés entre les diverses variables recueillies lors des enquêtes qui ont touché plus de 3000 ménages. L'exhaustivité étant exclue dans ce type d'approche, les enquêtes sont réalisées par un échantillonnage aléatoire. La méthode est donc analytique se basant sur l'observation des faits et à leur explication.

1.- Une forte mobilité résidentielle dans l'agglomération oranaise.

1.1- Une mobilité résidentielle modulée dans le temps.

Aux lendemains de l'indépendance, on ne pouvait que s'attendre à une forte occupation des logements laissés vacants, du jour au lendemain, par l'occupation coloniale.

¹ Projet de recherches réalisé par Bendjelid A., Hadeid M., Messahel. A. et SM. Trache sur le thème "*Différenciations socio spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran*" qui a abouti par une publication en 2004 dans la revue *Insaniyat*, CRASC Oran, n° 23-24, op. cit., 7-44.

² ONS, Données Statistiques, migrations intercommunales, n° 331, Août 2001.

En plus des grands mouvements migratoires classiques qu'a connus la ville d'Oran à cette époque, bien plus qu'ailleurs dans d'autres villes algériennes, on enregistre une forte mobilité résidentielle comme l'indique le tableau 17.

La mobilité résidentielle n'est ni continue, ni régulière dans le temps. Certaines conditions particulières peuvent soit l'encourager, ou au contraire, l'étouffer. Durant toute la période coloniale, les changements résidentiels étaient très faibles, pratiquement nuls, dans toute l'agglomération oranaise. La mobilité des populations se réalisait à travers les mouvements d'exode massif des paysans vers la grande ville, déstabilisés par l'agriculture coloniale dominatrice. Ces mouvements migratoires vont se poursuivre et se prolonger vers la fin de la période coloniale surtout (dès 1954), dues à l'insécurité dans les campagnes et au processus de regroupements et de contrôle dans des cités de recasement que André Prenant dénommait "camps périurbains". L'occupation coloniale contrôlait sévèrement tous les mouvements de population et se chargeait elle-même de regrouper les populations dans le but de mieux la contrôler.

Tableau 17: Mobilité résidentielle et périodisation dans l'agglomération oranaise.

Types d'espaces Périodes	Quartiers centraux	Quartiers intermédiaires	Quartiers périphériques	Agglomérations périurbaines	Moyenne
Avant 1962	3,3 %	3,2 %	0%	0,1 %	2,2 %
1962 – 1970	15,3	26,6	10,4	0,7	13,3
1971 – 1980	12,4	14,4	32,5	3,5	15,5
1981 – 1990	5,8	6,5	28,1	19	15
1991 - 2008	11	3,4	5,5	54,2	18,5
Ensemble	44%	54,1 %	76,5 %	77,5 %	64,5 %

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

C'est durant la période post-indépendante seulement, s'étalant de 1962 à 1970, qu'apparaissent véritablement les premières mobilités résidentielles "volontaires" ou "choisies". Cette période est particulièrement intéressante dans les quartiers centraux; le parc immobilier, caractérisé par sa grande vacance, va permettre aux populations des faubourgs et des quartiers périphériques de se substituer aux populations européennes des quartiers

centraux. De cette redistribution résulte un brassage important des populations au sein de la ville excluant à cette époque une véritable ségrégation socio-spatiale, marqué par l'hétérogénéité géographique et sociale des habitants, "*celle ci s'opère sans différenciation sociale et notable. Sur le même palier se côtoient l'ouvrier agricole au chômage fraîchement arrivé avec sa famille nombreuse commerçant venu de Tlemcen, d'Oujda, le médecin, et l'instituteur*" (Semmoud B., 1984). Cependant, selon Pini D.¹, la reconquête de la ville d'Oran a permis, d'ores et déjà après l'indépendance, l'apparition d'une ségrégation socio spatiale initiée par une nouvelle bourgeoisie commerçante notamment. Il s'agit, selon lui, de "*propriétaires fonciers installés en ville et une couche restreinte de la bourgeoisie urbaine (commerçants et professions libérales) qui percevaient les rentes foncières et immobilières (habitations, magasins et bureaux) des immeubles acquis à bas prix auprès des européens, et d'autre part les nouveaux cadres et fonctionnaires des ministères, puis des sociétés nationales et des services publics qui jouissent des privilèges dans l'affectation des logements déclarés vacants par l'Etat*". Ceci a été engendré par le reflux de locataires non solvables vers d'autres quartiers moins onéreux, laissant la centralité urbaine à une couche sociale dominante. Néanmoins, cette ségrégation socio spatiale était loin d'être d'une grande homogénéité étant donnée l'absence même d'une bourgeoisie interne homogène ; mais elle a été à l'origine du moins d'importants mouvements résidentiels permise par la vacance de du parc immobilier hérité.

Après les turbulences migratoires classiques, les nouvelles populations installées à Oran vont non seulement occuper les logements libérés mais, bien plus, réaliser un à plusieurs changements résidentiels. Les populations mobiles ont privilégié, à cette époque, les quartiers centraux pour leur mobilité jusque là interdits pour eux. La proximité au lieu de travail et aux divers équipements sociaux de la ville, la sécurité et le voisinage, et le desserrement familial expliquent l'intensité des mouvements et le choix de la centralité. Certains ménages arrivent même à changer plusieurs fois de logement durant cette période jusqu'à ce qu'ils trouvent le logement souhaité. Autant dire que la mobilité résidentielle n'est pas un phénomène récent, et ne date pas, comme on le prétend souvent, de l'ère de la cession des biens de l'Etat (1981) et des politiques foncières qui lui ont succédé. Les changements résidentiels se sont quelque peu ralentis durant la seconde décennie post-indépendante, mais ils ont continué à exister en

¹ Pini (D): CF. art. "*origine, sviluppo et politicté urbaine nella grandiccitta coloniali in laccitta fra.*" ; cité par Derrouiche B., op. cit. p. 25.

réalité jusqu'en 1980, certes dans l'illégalité¹. A Alger, Safar –Zitoun observe les mêmes comportements où *"la pratique de la vente de pas-de porte des années 1970 devient le moyen privilégié et presque exclusif de transaction marchande entre particuliers... par l'absence de liquidité du marché immobilier induite par la lourdeur des procédures bureaucratiques"*.²

La saturation du parc immobilier, le surpeuplement dans les logements et l'absence de grands projets d'habitat durant les années soixante dix a certainement étouffé la mobilité résidentielle, mais elle ne l'a pas pour autant totalement enrayé ; plus de 15% des ménages ayant changé de résidence ont effectué leur mobilité durant cette période.

Les politiques urbaines concrétisées à la fin des années 1970 et au début de la décennie 1980 par la réalisation des ZHUN et l'initiation des premiers lotissements et coopératives immobilières, vont permettre un soulagement relatif des populations accumulées au sein de la ville d'Oran. La mobilité résidentielle reprend avec intensité et va s'accélérer durant la dernière décennie avec la mise en œuvre de grandes opérations de lotissements et de recasement jamais réalisés dans la périphérie immédiate de la ville.

Actuellement, on privilégie les opérations d'habitat collectif qui ont connu différentes formes de financement et différentes appellations allant du logement social au logement social participatif en passant par le logement promotionnel le logement évolutif et la location-vente. Tout cela va évidemment contribuer à l'accélération des mouvements de populations et en particulier des mouvements résidentiels.

1.2 - Une mobilité résidentielle différenciée dans l'espace.

Deux types de mobilité sont observés, l'une est intra urbaine et s'effectue entre les quartiers de la ville d'Oran et l'autre se déroule entre la ville d'Oran et sa proche périphérie constituée à l'origine par des agglomérations rurales. Cette dissociation nous paraît importante et en même temps intéressante à faire, car l'une et l'autre se réalisent dans une certaine continuité temporelle; les deux mouvements se succèdent dans le temps et

¹ C'est durant cette période qu'est apparue la vente de logements (le pas de porte ou vente de la clé dans un langage plus courant) ; les régularisations administratives étaient plus que contraignantes pour minimiser la spéculation.

² Safar-Zitoun M., (dir. F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine), *"Les stratégies résidentielles des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché : la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat"*, in *"Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants"*, Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 2002, p. 135.

s'inscrivent dans des contextes socio économiques différents. Ils auront des implications directes sur l'espace où elles se déroulent.

La mobilité intra urbaine a touché l'ensemble des quartiers de la ville, toutefois avec une intensité variable dans le temps selon les quartiers. Plus on s'éloigne des quartiers centraux en allant vers la périphérie, plus La mobilité résidentielle est intense (Tableau 18). Elle est la plus dynamique au niveau des espaces périphériques et particulièrement au niveau de la couronne périurbaine oranaise. Cela n'exclue aucunement la présence d'une forte mobilité dans les quartiers centraux et péri centraux : 44% des ménages des quartiers centraux ont effectué une mobilité. Les anciens faubourgs comme Gambetta, Choupot, St Eugène et autres voient leur plus forte mobilité se réaliser après l'indépendance. Pour des raisons similaires qu'au centre ville, ces quartiers proches du péricentre ont le même schéma d'évolution que les quartiers péri centraux.

Durant la période post indépendance, les villes algériennes ont vécu d'importants mouvements migratoires centripètes, dont les facteurs et les mécanismes à l'origine sont autres que ceux liés à la mobilité résidentielle ; le phénomène inverse est entrain de se produire après leur saturation précoce¹. Les grandes métropoles, Oran entre autres, déversent leurs excédents démographiques sur les quartiers périphériques dans un premier temps et continuent ensuite vers la périphérie immédiate rurale fortement urbanisée aujourd'hui.

Tableau 18: La mobilité résidentielle et son importance selon les quartiers.

Types d'espaces Périodes	Quartiers Centraux	Anciens Faubourgs	Quartiers Périphériques	Agglomérations Périurbaines
Avant 1962	2%	6%	0%	0.1 %
1962 – 1970	35	49	20	1
1971 – 1980	28	25	23	7
1981 – 1990	15	12	43	25
1991 - 2008	20	8	11	67
Ensemble	100%	100%	100%	100%

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

¹ Prenant A., "L'inversion du sens des migrations dans l'agglomération algéroise", in "Recherches urbaines sur l'Algérie", Cahiers du GREMAMO, N° 14, Paris, 1997, pp. 05-22.

Une fois saturés, les quartiers centraux et péricentraux vont permettre aux quartiers périphériques nouveaux, durant les deux dernières décennies, de recevoir les excédents de populations en provenance de ces derniers.

Les politiques urbaines engagées depuis les années 1980 vont encourager la mobilité résidentielle, mais cette fois plus que jamais nécessaire, car l'entassement des populations dans les logements est devenu alarmant : le TOL de 5,9 pers/logt en 1977 passe à 6,6 pers/logt en 1987. Les grands ensembles urbains périphériques et quelques lotissements et coopératives ont permis un premier desserrement des anciens quartiers de la ville¹ durant la décennie 1980-1990. Cette promotion résidentielle a été toutefois permise par la relance de l'opération de cession des biens de l'Etat mettant "*de nombreux ménages en bonne position de départ... elle a permis de réveiller certaines dynamiques résidentielles assoupies*".²

Cette nouvelle forme de mobilité va s'accélérer durant les quinze dernières années avec la présence d'un marché foncier important en périphérie et un marché immobilier en effervescence et en pleine croissance qui vont encourager et susciter une forte mobilité résidentielle pendant longtemps étouffée.

En définitive, le dynamisme urbain lié à la mobilité résidentielle était – et le restera certainement au cours de la décennie à venir au regard de toutes les réalisations de logements collectifs de type LSP, AADL et promotionnel, en particulier à l'Est de la ville - d'une grande intensité au niveau d'Oran : plus de 60% de la population résidant actuellement dans l'agglomération oranaise a changé au moins une fois de logement ou de résidence. Cette observation nous amène à déduire la pertinence de la mobilité résidentielle et son rôle dans l'amélioration du cadre habité des populations; le besoin d'être correctement logé dans l'agglomération oranaise devient pour de nombreux ménages une priorité après l'acquisition d'un emploi permanent.

¹ B. Semmoud B., "*Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranaise*", in Cahiers du GREMAMO, N° 12, Paris, 1995, pp. 5-66.

² Safar-Zitoun M., 2002, op. cit., p. 146.

2. - Une mobilité résidentielle essentiellement périurbaine de type centrifuge.

2.1 - La couronne périurbaine support de la mobilité et de la croissance d'Oran.

La mobilité résidentielle à Oran se manifeste, en grande partie, par des changements de logement intra quartier et vers les quartiers voisins (Tableau 19), exception faite des quartiers périphériques et des agglomérations périurbaines. En effet, il y a de faibles échanges résidentiels entre les quartiers périphériques et les agglomérations périurbaines. Ceci trouve son explication dans le fait que ces espaces manquent encore de maturité urbaine: la faiblesse des équipements sociaux et l'absence d'espaces de sociabilité ne permettent pas à l'heure actuelle des espaces relationnels suffisamment développés. D'autre part, et comme le montre la périodisation de la mobilité résidentielle, il s'agit là de nouveaux espaces urbanisés qui n'entretiennent presque pas de rapports d'échange entre eux.

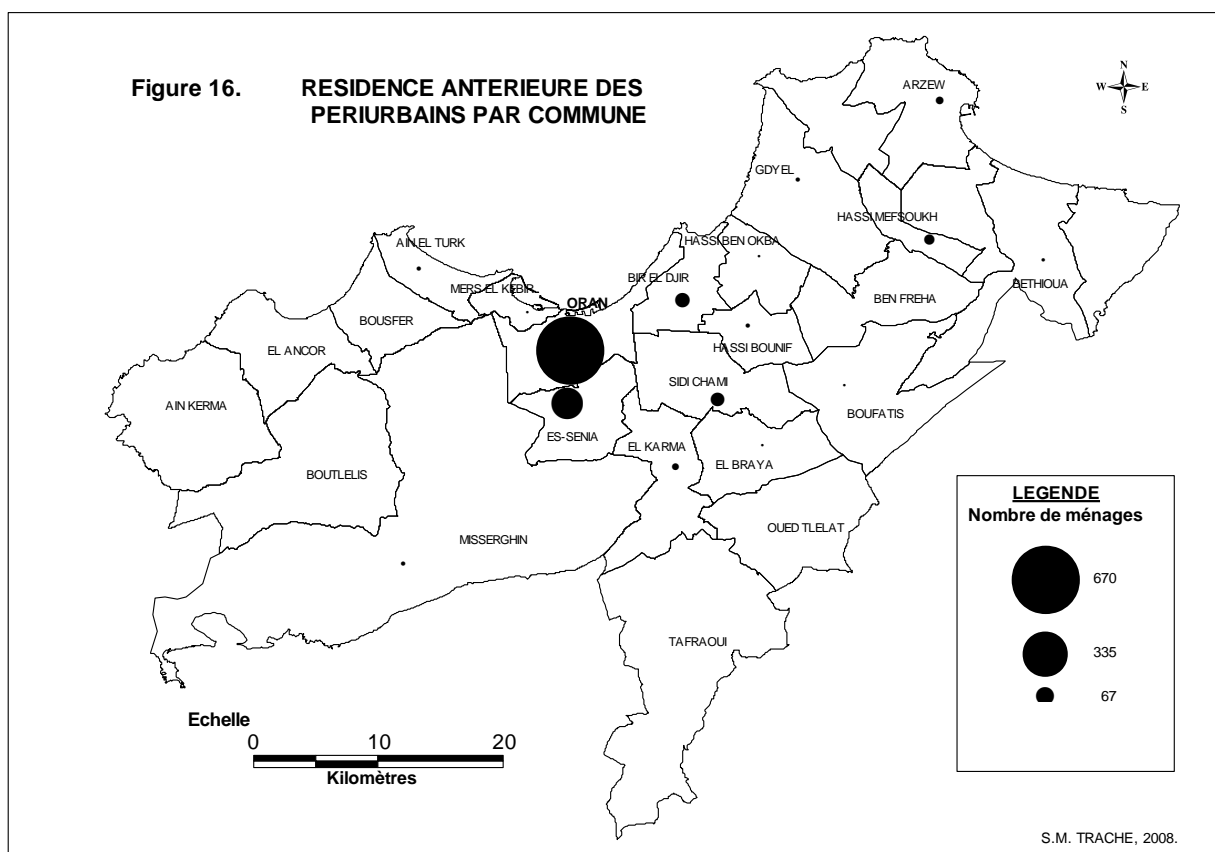
Cependant, ce sont les quartiers périphériques qui ont servi en premier, au desserrement de la ville d'Oran et en particulier des anciens quartiers centraux et péricentraux. La périphérie immédiate ne constitue, en réalité, qu'une étape vers une éventuelle mobilité périurbaine. La périurbanisation vient ensuite éponger les surplus accumulés dans les nouveaux quartiers périphériques et abriter les populations relogées des quartiers dégradés et sous intégrés: El Barki, Sidi el-Houari, Ras el-Ain, les Planteurs, Douar Bouakeul, Edderb...nous rencontrons leur population dans tous les fragments éclatés, exceptés dans les sites à dominante de lotissements et de coopératives.

Tableau 19 : L'origine géographique des ménages mobiles.

Résidence actuelle Résidence antérieure	Centre ville	Quartier Péri central	Quartier Intermédiaire	Quartier Périphérique	Agglomération Périurbaine
Quartier Central	58%	65%	14%	48%	15%
Quartier intermédiaire	18	17	57	20	14
Quartier périphérique	18	13	26	21	40
Agglomération périurbaine	6	5	3	10	31
Ensemble	100%	100%	100%	100%	100%

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

Etant donné l'importance des opérations d'habitat engagées en périphérie d'Oran, ces nouveaux sites d'urbanisation récente ont été le théâtre d'une forte mobilité résidentielle issue essentiellement des communes d'Oran et d'Es-Sénia et secondairement de celles de Bir el-Djir et de Sidi Chami (Figure 16). Vue l'importante crise du logement qui sévissait dans la ville d'Oran, celle-ci va se desserrer en versant une partie importante de sa population vers les nouveaux noyaux périurbains ; près de 70% des ménages mobiles proviennent de la commune d'Oran contre seulement 17% pour la commune d'Es-Sénia. Le caractère presque exclusif de ce phénomène à la commune d'Oran montre évidemment l'intensité qu'une telle mobilité peut revêtir en ce sens qu'elle est unilatérale.



Les agglomérations rurales périphériques constitueront l'espace support de la croissance de la ville d'Oran et par conséquent l'espace privilégié de toutes les politiques d'habitat depuis les années 1980 et en particulier durant la dernière décennie: 72 % à 98 % des ménages résidant dans ces agglomérations sont le fruit d'une mobilité résidentielle. En

effet, toutes les grandes opérations de lotissements, de recasements et les coopératives immobilières feront l'objet d'une localisation péri urbaine.

Ainsi, l'agglomération de Sidi el-Bachir (Douar Bendaoud) accueillera 69% de sa population entre 1991-1998¹. Ce phénomène est beaucoup plus spectaculaire à Nedjma (ex. Chtébo) où, durant la même période, la proportion des mobiles atteint 81% suite aux nombreuses opérations de relogement et surtout de recasement qui y ont eu lieu², ayant permis de reloger une grande partie des populations d'El Barki, de Sidi el Houari et d'autres quartiers dégradés de la ville d'Oran. La commune de Bir el-Djir continue jusqu'à aujourd'hui à attirer de nouvelles populations dans ces sites d'habitat individuel en particulier. Les ensembles d'habitat collectif ont connu leur grande effervescence durant la dernière décennie : l'USTO d'une part avec la diversité de ses programmes et la ZHUN de Khémisti en constituent les meilleurs exemples d'une mobilité intense.

Les anciens tissus urbains d'Oran ont particulièrement alimenté cette grande mobilité résidentielle vers la périphérie oranaise. Tous les quartiers d'Oran y ont contribué mais de manière différente (Figure 17). Le centre-ville et les quartiers intermédiaires ont été les principaux fournisseurs de la périphérie urbaine : El Hamri, Eckmühl, Medioni, Gambetta connus pour leur niveau de vétusté mais non généralisable à l'ensemble de ces espaces (Gambetta par exemple). Viennent ensuite les quartiers dégradés de la ville d'Oran Derb, Sidi el-Houari, et les quartiers précaires tels que El Barki, Ras el-Ain, les Planteurs, dont les opérations de relogement et de recasement d'une partie de leurs habitants ont meublé la périphérie urbaine d'Oran.

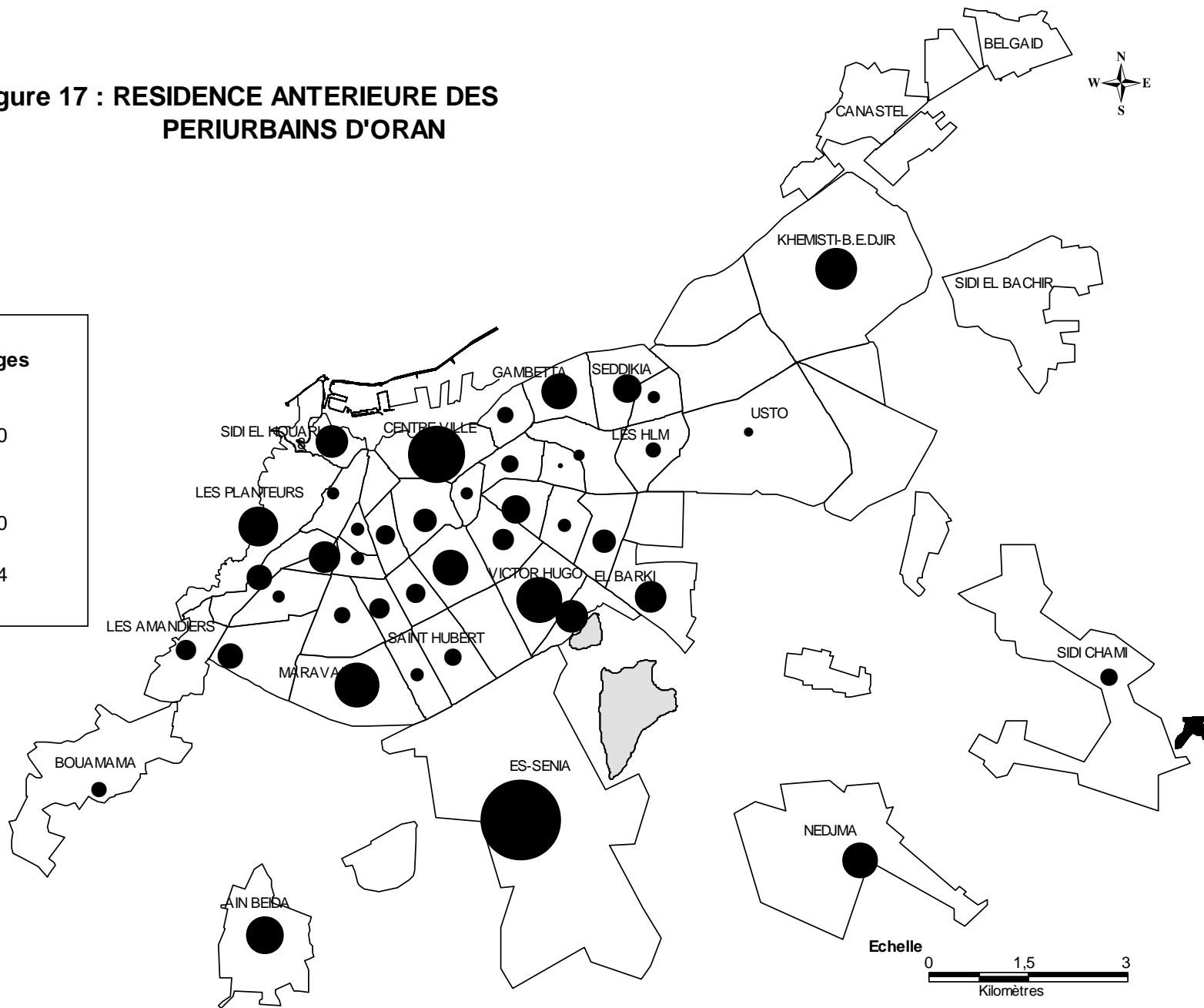
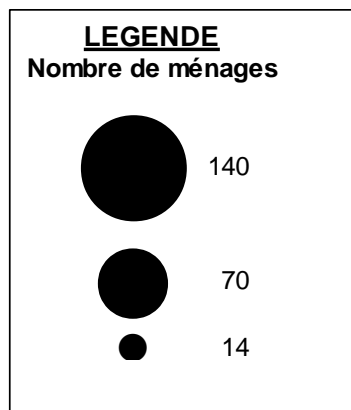
En tous cas, les quartiers périphériques, ont joué un rôle considérable, après les anciens quartiers de la ville, dans l'étalement urbain de l'agglomération oranaise. Les agglomérations périphériques ont participé, elles aussi, à leur propre desserrement et notamment des sites de précarité.

Cependant, l'hétérogénéité des espaces périurbains, étant manifeste, a produit des mobilités résidentielles différenciées. Il est vrai que les noyaux périurbains ont échangé entre

¹ Khatir Kh. & Oulladi F., *"Les mouvements des populations et la dynamique urbaine dans une agglomération secondaire : Sidi el Bachir (Bir el Djir)"*, Mémoire d'ingénieur en géographie, Oran, 1998.

² Henni H., *"Les mouvements des populations et leurs relations avec l'habitat à Nedjma"*, Mémoire d'ingénieur en géographie, Oran, 1997.

Figure 17 : RESIDENCE ANTERIEURE DES PERIURBAINS D'ORAN



eux des populations comme cela est indiqué par l'origine géographique des populations mobiles (Tableau 19) où 31% des populations proviennent des fragments périurbains.

Mais s'agit-il d'échanges indifférenciés ? S'agit-il de choix stratégiques ou de mobilités orientées ? Malgré la crise du logement, l'entassement des populations et la difficulté d'obtenir un terrain à bâtir ou un logement, il semble que l'espace périurbain recrutait de manière sélective aussi bien des espaces centraux que des espaces périphériques et périurbains des populations socialement différentes qui vont constituer le peuplement de chacun d'eux. Ce recrutement se fait parfois par des opérations collectives comme dans le cas des relogements ou des recasements réalisés par les collectivités locales, mais il se réalise aussi individuellement par un choix stratégique décidé par les ménages.

En effet, les différents espaces produits par le jeu des mobilités abritent des populations socialement et géographiquement hétérogènes, même si l'entassement constitue le facteur commun et fondamental de l'ensemble des mobilités résidentielles de manière générale, suite à une pénurie de logements qui n'a épargné personne. Néanmoins, les origines des mobilités ainsi que leurs destinations indiquent des mouvements résidentiels orientés concernant des espaces urbains géographiquement distincts et des populations socialement différentes.

2.2 - La ville d'Oran redistribue sa population en milieu périurbain.

Les migrations intra-urbaines récentes s'effectuent dans un cadre nouveau et quasi général de ralentissement de la croissance urbaine, voire, de stagnation ou de diminution de la population. Ce phénomène n'affecte plus seulement les seuls centres-villes mais touche, de plus en plus fréquemment, les quartiers péricentraux et la première couronne périphérique des villes.

Après un brassage des populations des années 1960, la ville d'Oran redistribue sa population vers la périphérie immédiate, dans les ensembles d'habitat collectif et dans les groupements d'habitat individuel. Ce premier desserrement des tissus urbains anciens reste insuffisant, étant donné l'importante accumulation antérieure des populations dans des logements devenus très vite inadaptés et la faible production de logements durant cette période malgré une volonté politique qui animait les pouvoirs publics initialement. L'accès au

logement, dans cette situation de pénurie grave, y est des plus difficile et des plus contraignant.

Cet état de fait, conjugué à une production de l'habitat exceptionnelle des années 1990, entraîne une redistribution des populations vers des espaces géographiques distincts les uns des autres, tant par leur site et leur situation géographique que par leur valeur immobilière et foncière. Par conséquent, une différenciation spatiale se crée générant, comme nous le verrons plus loin, des espaces plus valorisés que d'autres. Cette situation est renforcée par les pratiques des promoteurs immobiliers, qui ont tendance à se déployer dans des sites attractifs privilégiés, délaissant ceux dévalorisés par l'effet de peuplements et d'actions urbaines antérieures (politique d'éradication de l'habitat précaire) au profit des programmes de logements publics de type social en général.

Ainsi, changer de domicile n'a pas les mêmes motifs ni les mêmes conséquences pour tous. La mobilité résidentielle est le résultat d'un choix sous contraintes, traduisant des marges de manœuvre très variables selon les milieux sociaux (Berger, 1991 ; Rhein, 1991). En effet, les ménages les mieux nantis disposeront d'un éventail de choix allant du lot de terrain à bâtir à la maison individuelle déjà construite mise en vente par son propriétaire ; cette liberté de choix est guidée aussi par le site qui correspond au mieux à leur position sociale. Ceux plus défavorisés seront contraints d'attendre une éventuelle attribution d'un logement social, ou dans le cas contraire d'élire résidence dans un quartier dégradé en ville ou dans un quartier précaire en périphérie en attente pour une nouvelle résidence.

La lecture des données du tableau 20 nous éclaire sur l'évolution urbaine de la ville d'Oran. Plus on va des quartiers centraux vers la périphérie, plus la mobilité résidentielle est importante. En fait, même la mobilité résidentielle suit une évolution en tache d'huile, en ce sens que les populations mobiles proviennent plus des quartiers périphériques récents que des espaces urbains centraux anciens. Plus de 37% des ménages mobiles proviennent des quartiers périphériques (des ZHUN en particulier et des quartiers dégradés en périphérie) contre 29,3% des quartiers intermédiaires (anciens faubourgs) et 33% des quartiers centraux.

Ceci ne signifie guère pour autant que la mobilité résidentielle provenant des quartiers anciens de la ville est faible, bien au contraire, elle est très active au départ, mais elle s'estompe au fil des ans permettant un plus grand desserrement des espaces périphériques récemment urbanisés mais déjà densément peuplés.

Ceci mérite une plus ample analyse intégrant une approche qualitative des mouvements résidentiels en mettant en relief les origines et les destinations des ménages mobiles.

2.3 - Des mobilités résidentielles spatialement différenciées.

La décision de changer de logement appartenant en principe aux ménages, met en jeu une multiplicité de facteurs entre libertés et contraintes. Son déclenchement met relation ses objectifs de départ et la nature de ses réalisations. La mobilité résidentielle implique donc pour l'acteur une prise de position qui peut revêtir toutes les logiques (changer de cadre de vie, de statut de logement, être relogé, spéculation...).

L'aptitude à la mobilité devient alors un choix dans l'organisation des modes de vie mais peut être aussi la réponse à un système de contraintes. Pour l'individu ou le ménage l'aptitude à une mobilité est bien souvent le moyen de résoudre des problèmes. A partir de là, des choix résidentiels très variables peuvent se réaliser et dont les espaces d'aboutissement sont très différents les uns des autres mettant en relation des aspirations individuelles et des variables allant de choix délibérés aux contraintes qui vont avoir un effet de structuration spatiale bien déterminée d'un espace périurbain en formation.

Notre approche ici aborde la mobilité résidentielle réalisée à travers les zones de départ et les espaces périurbains d'arrivée de manière à connaître l'impact de la métropole dans la mobilité et de distinguer une typologie de celle-ci selon les espaces où elle se déroule.

Tableau 20: Provenance des périurbains selon le type de quartiers à Oran.

Quartiers Noyaux Périurbains	Centre-ville		Péricentre		Quartiers intermédiaires		Quartiers périphériques		Ville d'Oran		Ville d'Oran / Ensemble		Agglomération d'Oran / Ensemble		Ensemble
	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif	Part	Effectif
Sidi el-Bachir	22	12,7	43	23,3	32	17	87	47	185	100	185	65,8	202	71,9	281
Khémisti	48	23,2	29	14,2	63	30,8	65	31,8	204	100	204	70,3	264	91,1	290
Bernalville	18	11,8	34	22,6	49	32,8	49	32,8	149	100	149	70,8	189	89,6	211
ZHUN Khémisti	47	25,5	21	11,4	60	32,3	57	30,8	185	100	185	70,6	244	93,1	262
ZHUN USTO	45	19	49	21	90	38	53	22,3	239	100	239	80,9	266	89,9	296
Nedjma	4	2,6	14	9,2	59	40	71	48,2	148	100	148	49,9	209	70,6	296
Chérif Yahia	28	11,8	37	15,6	70	29,5	102	43	237	100	237	65,1	342	94	364
Ain Beida	5	3,7	21	13,2	40	25	93	58,4	160	100	160	58,2	236	85,8	275
Bouamama	21	9,1	86	37,2	49	21,3	75	32,4	230	100	230	76,8	258	86	300
Es-Sénia	17	30,4	8	14,3	14	25	17	30,4	56	100	56	36,6	141	92,2	153
Ensemble	255	14,2	342	19,1	526	29,3	669	37,3	1793	100	1793	65,7	2351	86,2	2728

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données de mémoires en géographie.

2.3.1 - Oran, principal pourvoyeur de la mobilité résidentielle en périphérie.

Comme indiqué plus haut, la périphérie oranaise croît au rythme de sa métropole, Oran. Celle-ci projette toute sa croissance sur les agglomérations initialement rurales, voire parfois sur des sites vierges, afin de palier aux insuffisances de terrains constructibles à l'intérieur de la ville, pour répondre au mieux aux besoins des populations en matière d'habitat en augmentation croissante.

L'enquête de terrain nous éclaire sur l'intensité des mouvements résidentiels issus de la ville d'Oran en particulier, et de ses communes limitrophes en général. Compte tenu de son lieu de résidence antérieur, 76% de la population périurbaine est originaire de la wilaya d'Oran (Tableau 21). Dans le détail, des différences certaines peuvent être relevées au niveau des sites d'urbanisation. En effet, les variations oscillent entre un minima de 42% au douar Boudjemaa et un maxima de 93% au sein de l'agglomération de Chérif Yahia. Ces différences statistiques notables traduisent et expliquent à elles seules toute la diversité en matière d'urbanisation observée en périphérie oranaise. Si la ville d'Oran a rassemblé par le passé des populations aux origines les plus diverses (aussi bien du rural que de l'urbain) en faisant un brassage social, la périphérie urbaine oranaise semble sélectionner ses populations tant par leur appartenance sociale (que nous verrons plus loin) que par leurs origines (de l'urbain ou du rural, du planifié ou du précaire...).

En effet, les sites urbains planifiés regroupant un habitat de type individuel ou collectif rassemblent des populations dont la résidence antérieure se trouve dans la ville-mère, Oran : entre 70% à Khémisti et 81% à l'USTO. Toutefois, certaines agglomérations ayant connu le même type d'opérations affichent des proportions bien plus faibles. Il s'agit en fait des agglomérations d'Es-Sénia et de Chérif Yahia qui ont accueilli un nombre important de ménages provenant de la même commune (Es-Sénia) ou de ménages des agglomérations voisines (Figure 16). Ceci s'explique aisément par la présence des "réseaux sociaux" et le rôle que jouaient les "groupes de pression locaux" sur la commune pour obtenir des lots de terrain à bâtir et qui préféraient rester sur place que d'aller vers les autres communes de l'agglomération oranaise.

Tableau 21: Origine géographique des périurbains selon la wilaya de résidence antérieure.

Wilayas	Bernalville	K.E.Manar	ZHUN Khémisti	ZHUN USTO	Khémisti	Ain Beida	Nedjma	Chérif Yahia	Bouamama	Boudjema	Ensemble
Oran	90,4	57,3	93	89,4	90,8	86	70,6	93,8	85,9	42,5	76
Tlemcen	-	11,9	1,5	1,9	1,9	0,4	0,4	1	-	2,3	2,4
Mascara	4,4	8,3	0,4	1,5	1,8	0,9	7,3	0,7	1,4	10	2,9
Mostaganem	1,2	6,4	-	1,1	0,7	0,7	0,5	0,6	0,3	2,3	1,2
A. Témouchent	0,8	2,1	-	1,1	0,9		0,3	0,7	0,3	-	0,6
Relizane	0,4	6,4	0,4	1,7	1,6	3,3	12	0,6	4,2	11,4	3,8
Sidi Bel Abbès	0,4	2	0,8	1,1	1,1	1,2	0,8	-	0,6	1,3	0,8
Saida	-	0,7	-	0,7	-	1,1	0,5	-	-	2,8	0,9
Tiaret	-	3,9	-	1,2	0,8	2,0	6	-	2,8	12,2	3,8
Naama	-	0,7	0,4	-	-	1,2	-	0,3	0,6	0,7	0,4
El Bayadh	0,4	0,3	-	0,3	-	-	0,4	-	-	8	1,6
Wilyas Ouest	7,6	42,7	3,5	10,6	8,8	10,8	27,8	4,1	10,2	51	18,4
Wilyas Centre	1,2	-	-	-	-	2,5	0,8	0,6	3,1	3,7	1,8
Wilyas Est	0,8	-	-	-	-	0,2	0,3	0,5	0,8	2,8	0,6
Wilyas Sud	-	-	-	-	-	-	0,5	1,2	-	-	0,4
Etranger	-	-	-	-	0,4	0,5	-	-	-	-	2,8
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données de mémoires en géographie.

Cette proportion est nettement moins significative dans les sites connus pour l'habitat précaire qu'ils abritent depuis fort longtemps et qui ont attiré des populations rurales déracinées par la colonisation ainsi que celles issues de l'exode rural des années post-indépendance. Nedjma, Ain Beida et Sidi el-Bachir comptent relativement de faibles valeurs : 50%, 58% et 65% des populations venues directement de la ville d'Oran, à l'exception de Bouamama qui affiche 76%. Ceci dénote que l'exode des populations d'autres régions, rurales notamment, continuent toujours vers ces espaces, particulièrement durant la "décennie noire" où l'insécurité liée au terrorisme des années 1990 a sévi dans les campagnes algériennes. De nombreux ménages issus des wilayas de Relizane et de Tiaret sont venus trouver refuge dans ces sites précaires comme cela est bien indiqué dans le tableau 21. Les cas de Sidi el Bachir et de Nedjma sont plus que significatifs à ce propos (comme nous le verrons à travers les motifs de mobilité) où plus de 20% de la population résidente mobile provient des deux wilayas Relizane et Tiaret considérées "wilayas à risques". L'agglomération de Nedjma se trouve anormalement dans cette situation, elle ne regroupe que 49% des ménages issus d'Oran, alors que nous savons pertinemment que toutes les opérations foncières de la dernière décennie ainsi que les recasements ont bénéficié aux populations oranaises et en particulier à celles du quartier d'El Barki. Néanmoins, et comme cela a été maintes fois montré, une grande partie des populations recasées de Nedjma, aux revenus très bas, ont revendu les terrains qui leur ont été octroyés et sont retournés à leur ancienne habitation à El Barki¹.

L'examen des provenances des ménages mobiles par commune et par quartier d'Oran nous révèle par ailleurs un recrutement sélectif selon les sites de destination. Nous scinderons notre analyse sur la base de trois types de noyaux : les noyaux précaires, les noyaux planifiés d'habitat collectif et les noyaux planifiés résidentiels (d'habitat individuel). Cette distinction entre les noyaux périurbains nous semble révélatrice de différences intéressantes qui existent entre eux, dans le phénomène d'attraction ou de répulsion des populations qui sont relativement hétérogènes dans leur composante sociale.

¹ Messahel A., 2008, op. cit.
Henni H., 1997, op. cit.

2.3.2 - Sites valorisés et sites dévalorisés ; les prémices d'une différenciation socio résidentielle ou d'une périphérie diversifiée.

Les discours politiques militent en faveur de la mixité sociale dans les espaces de résidence sans toutefois mettre en œuvre les moyens pour atteindre de tels objectifs. Non seulement ces politiques restent limitées au seul cadre de l'habitat, mais en plus, les actions engagées sur le terrain prédisposent à des résultats totalement contraires aux objectifs initiaux.

En effet, les coopératives immobilières et les lotissements ont tous été réalisés sur des sites plats aérés, exigeant moins d'investissements, le plus souvent sur des terrains à proximité de la ville-mère. Par contre, l'habitat précaire est quasiment localisé sur des terrains accidentés, en marge de la ville. Quelles qu'en soient les opérations engagées sur ces espaces afin d'améliorer leur image, par l'injection d'un habitat programmé (lotissements sociaux, programmes d'habitat collectif, réalisation d'équipements sociaux..) l'image qui s'en dégage demeure dévalorisante dans la mesure où ils abritent des habitations en grande partie précaires et des populations aux revenus très modestes.

Ceci illustre bien le caractère illusoire de "politiques urbaines" envisagées trop souvent sous le seul angle de la maîtrise des espaces. Il s'agit plus de politiques visant à contrôler l'expansion périphérique et dont l'impact attendu ne répond nullement à la maîtrise de la périurbanisation qui est au cœur des dynamiques urbaines actuelles produisant à tort ou à raison des espaces différenciés.

A la lumière des figures 18 et 19, et des données consignées dans le tableau 22, la sélectivité des populations mobiles ne peut être ignorée. Les sites d'habitat précaire continuent de recevoir les populations les plus défavorisées des quartiers dégradés et des quartiers vétustes de la ville d'Oran (Sidi el-Houari, les planteurs, Ras el-Ain, Derb, St Pierre...). Les sites planifiés ont, par contre, un recrutement de population plus canalisé dans la ville d'Oran et plus diversifié et où le quartier central, connu par sa diversité sociale mais aussi par une longue présence d'une certaine bourgeoisie commerçante, est le principal pourvoyeur.

Les agglomérations périphériques de Nedjma, de Ain Beida et de Bouamama constituent les sites les plus dévalorisés en ce sens qu'ils abritent les populations parmi les plus pauvres de l'agglomération d'Oran et surtout qu'ils continuent de recevoir, en sus des

chassés par le terrorisme, les "exclus du sol urbain" des quartiers précaires et vétustes d'Oran comme l'indique clairement le tableau 22 : 33% pour Nedjma, 34% pour Ain Beida et 51% pour Bouamama. A un degré moindre, Sidi el Bachir évolue positivement dans la mesure où ce douar a reçu de gros programmes de lotissements sociaux et bénéficie d'une organisation modulée de son territoire par la juxtaposition des trames urbaines légales et illégales qui lui ont permis de valoriser quelque peu son paysage urbain¹. Les sites planifiés et en particulier ceux qui abritent les lotissements promotionnels ne sont pas du tout concernés par ce type de mobilité.

Tableau 22: Mobilité résidentielle en provenance des quartiers précaires et vétustes.

Résidence actuelle	Résidence antérieure		Noyaux précaires		Quartiers dégradés		Ensemble	
	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part	Effectifs	Part
Sidi el-Bachir	14	5	32	11,4	46	16,4		
Bouamama	64	21,3	88	29,3	152	50,6		
Ain Beida	76	27,7	24	8,7	100	36,4		
Nedjma	81	27,5	16	5,3	97	32,8		
Canastel	-	-	1	1,9	1	1,9		
Khémisti	9	3	9	3	17	6		
Bernalville	1	0,6	11	5,1	12	5,6		
ZHUN Khémisti	8	3,8	5	2,2	13	6		
ZHUN USTO	16	5,3	28	9,3	43	14,6		
Si Redouane	-	-	-	-	-	-		
Kara I et II	-	-	2	4,3	2	4,3		
Bahi Amar	-	-	-	-	-	-		
Chérif Yahia	-	-	6	2,5	6	2,5		
Ensemble	269	10,3	220	8,5	489	18,8		

Sources : Enquête terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

¹ Benjelid A., 1998, op. cit. p. 63.

Figure 18.

ORIGINE GEOGRAPHIQUE DES HABITANTS DES SITES PRECAIRES

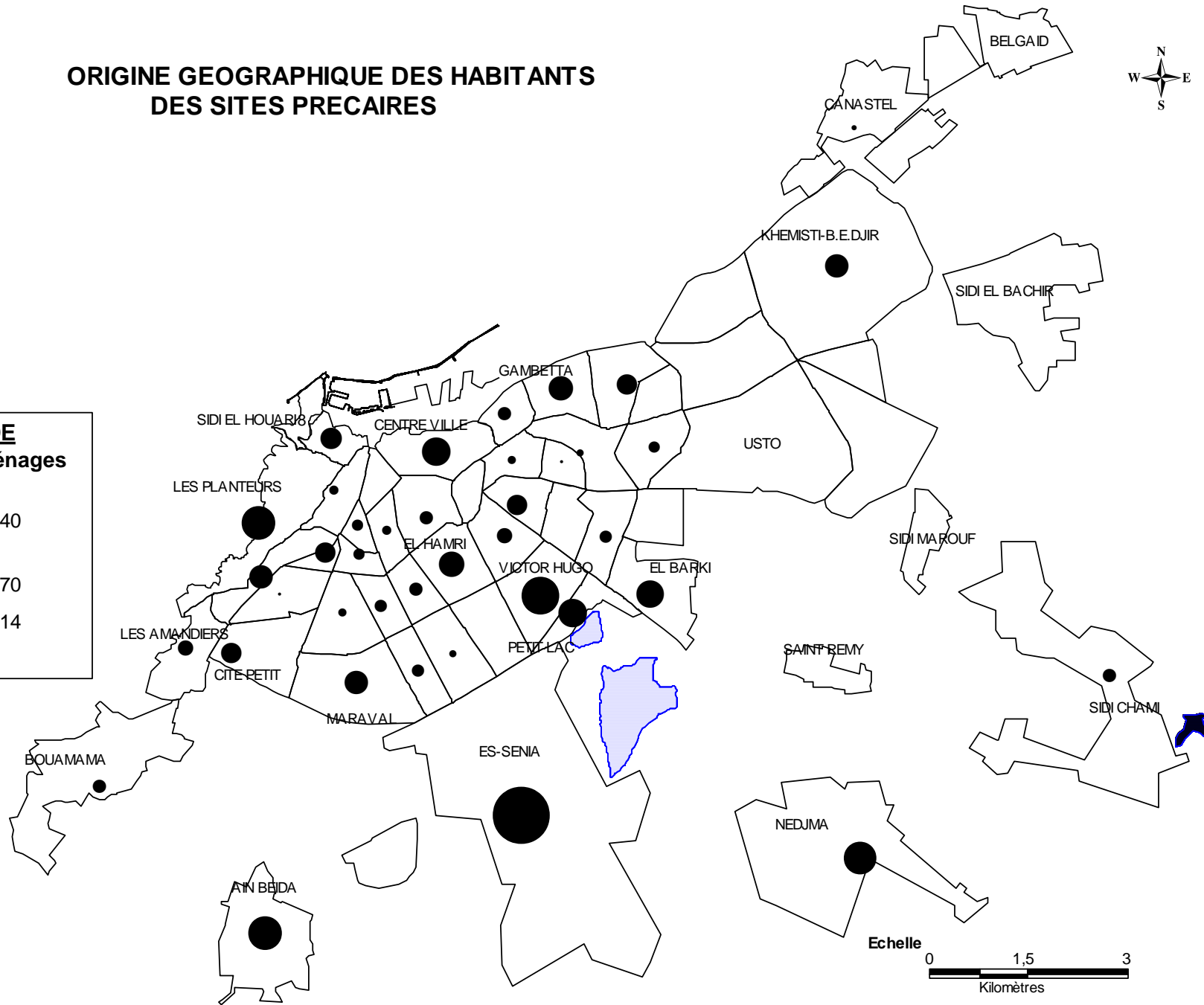
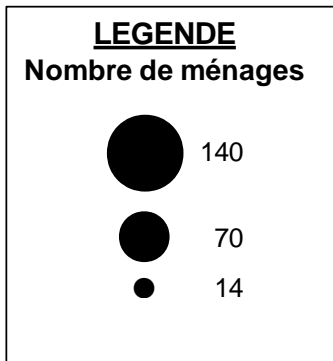
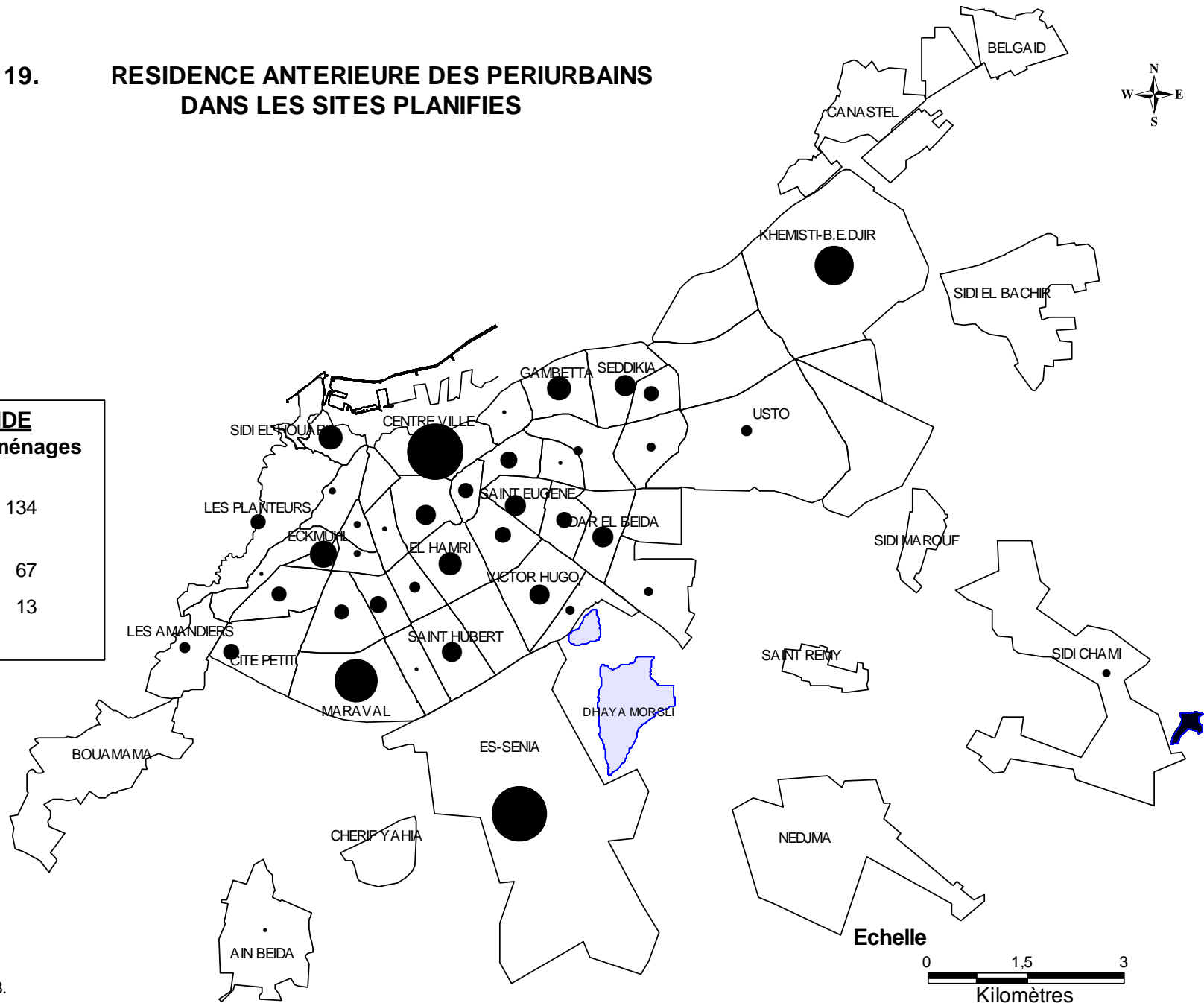
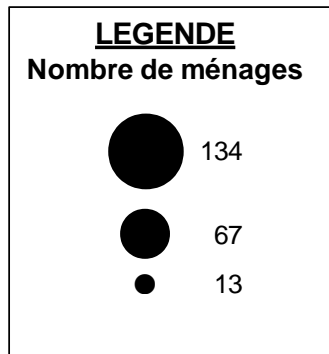


Figure 19.

RESIDENCE ANTERIEURE DES PERIURBAINS DANS LES SITES PLANIFIES



Dans certains cas, ces sites cibles de la pauvreté ont été le siège de réalisations d'habitat planifié (lotissements sociaux ou habitat collectif social) destiné à abriter les populations sinistrées de ces mêmes noyaux ou des sites précaires voisins. Les exemples sont nombreux à ce sujet : Sidi el-Bachir compte 4% de relogés parmi sa population, 37% des ménages Ain Beida sont des relogés des agglomérations d'Es-Sénia et de Bouamama, et enfin Nedjma compte 48% de ménages qui sont des relogés en particulier en provenance du site même de Nedjma et du quartier d'El Barki.

L'intervention des pouvoirs publics dans l'amélioration paysagère de ces sites précaires n'a pas seulement un rôle esthétique, mais bien plus, en ce sens que les programmes d'habitat planifié çà et là permettent à moyen et long terme l'imposition d'une organisation de ces espaces de manière à faciliter leur connexion aux réseaux d'assainissement et de voiries qui leur sont nécessaires. Incidemment, ces interventions permettront la régularisation foncière éventuelle dans ces sites, comme cela a été par le passé dans d'autres sites précaires dont l'exemple le plus typique est celui du quartier d'El Barki, et récemment celui de Ain Beida dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat précaire initiée par la banque mondiale.

La faible part des ménages originaires des quartiers précaires résume bien cette sélectivité (Tableau 22): entre 2% à 6% à Canastel, Bernalville, Chérif Yahia, elle est nulle dans l'agglomération d'Es-Sénia (Bahi Amar et Si Redouane).

Contrairement à ce qui est explicitement signifié et répandu dans les discours sur l'origine et l'évolution des sites connus par leur précarité, comme étant le seul produit de l'exode rural, l'observation courante et les différents travaux réalisés montrent une évolution différente. Nous sommes bien loin des périphéries classiques constituées par l'exode massif des populations rurales dépossédées de leurs terres, chassées par la misère de la campagne qui ont élu domicile aux marges de la ville (les Planteurs, Ras el-Ain, El Barki...) et dans les vieux quartiers de la ville (Sidi el-Houari, Derb...). Ce n'est plus le cas aussi de l'attrait de la ville sur les campagnes et les villes voisines par ce qu'elle pouvait offrir comme emplois et services sans pour autant le leur donner. Nous nous retrouvons aujourd'hui dans une configuration totalement différente des années coloniales et des lendemains de l'indépendance où les mouvements de population centripètes à toutes les échelles spatiales concernaient la recherche de la stabilité représentée principalement par *l'emploi*. Aujourd'hui, et en dépit des

mouvements d'exode des années 1990 liés à l'exode vers la grande ville de populations fuyant l'insécurité, l'essentiel des mouvements migratoires sont des mobilités liées à la résidence, à une situation de pénurie de logements, que les pouvoirs publics étaient incapables d'assurer aux couches les plus défavorisées malgré l'effort considérable consenti dans la production du logement social, étant donné le grand retard cumulé dans ce domaine.

Au départ, les mouvements migratoires s'orientaient vers les quartiers précaires et les quartiers vétustes de la ville, car plus accessibles au regard des moyens dont disposaient ces populations à faibles ressources et des liens qu'ils pouvaient entretenir avec la population locale pour être introduites dans ces espaces. Les filières de lotisseurs clandestins ont été largement décryptées dans de nombreux travaux sur les espaces marginalisés¹. Habiter dans un noyau précaire, à Ain Beida ou à Bouamama ou au douar Boudjemaa, n'est plus synonyme aujourd'hui de ruralité et d'exode lié à la misère de la campagne et à la recherche d'un emploi. Les exemples à ce sujet sont nombreux et montrent que les "douars périurbains"² sont l'ultime solution offerte à ces couches sociales, d'habiter à moindres frais pour de nombreux ménages nouvellement constitués, dans l'incapacité d'acheter un logement et encore moins d'acquérir un lot de terrain à bâtir. Ainsi, il s'avère que plus de la moitié des ménages de la périphérie précaire ont transité par un quartier, vétuste ou précaire dans la plupart des cas, de la ville d'Oran. En effet 56% des ménages résidaient ou ont transité par des poches d'habitat précaire (les 2/3) ou par un quartier dégradé (1/3) avant d'élire domicile dans le douar Bouamama (ex Pont Albin). Ils s'installent d'abord à Ras El Ain, Les Planteurs, St Pierre, Bouakel, Sidi el-Houari, ...chez un membre de la famille ou en location³ pour atterrir ensuite à Bouamama. Cette proportion a augmenté à 62% en 2008 où l'éventail des quartiers représentés dénote clairement la situation de crise dans laquelle se débat une population de plus en plus marginalisée par la ville ; Sidi el-Houari, Eckmühl, Derb, St Pierre, Ras el Ain, les Planteurs...sont les principaux quartiers pourvoyeurs de Bouamama. La situation est pratiquement similaire dans l'agglomération de Nedjma, tout en tenant compte d'une évolution urbaine distincte⁴, où 50% des ménages qui y résident ont transité au moins par un quartier d'Oran dont 24% ont changé au moins 2 fois de résidence (double mobilité) avant de s'installer à Nedjma. A Sidi el-Bachir, l'origine diversifiée des ménages mobiles confirme

¹ Cf. travaux de géographes en bibliographie.

² Benjellid A., 1998, op. cit.

³ Douis. Kh., *"la dynamique récente de l'habitat spontané à Pont Albin (Oran)"* ; mémoire en géographie, Oran, 1992, p. 19.

⁴ Il s'agit bel et bien d'une opération planifiée dans un site géographique connu par sa précarité (terrains marécageux).

quelque peu la particularité acquise d'un site précaire relativement mieux structuré que ses pairs où 72% des ménages ont transité au moins par un quartier d'Oran. Ain Beida, par contre, rassemble 55% des ménages ayant transité par un quartier de la ville d'Oran, dont 37% par un quartier dégradé (les planteurs, Ras el-Ain, Sidi el-Houari, Derb...) où la majorité fait partie d'une opération de relogement sur ce site.

Etant dans l'impossibilité d'accéder au logement social locatif et encore moins au logement promotionnel (faute de moyens financiers adéquats) et à l'acquisition d'un terrain public (hors du système clientéliste), ces exclus du sol urbain n'ont pour unique choix que d'opter pour le logement informel, précaire dans sa construction (construction de haouch, faite rapidement avec les matériaux de construction disponibles et à bon marché), mais l'unique mode d'habiter dont la durabilité est subordonnée à une reconnaissance des pouvoirs publics. Ces populations habitent ces quartiers précaires pendant parfois plusieurs années non pour des raisons économiques mais pour des raisons de pénurie de logements et de l'accessibilité directe au logement social quand celui-ci leur est disponible.

Cette approche de l'origine géographique par le lieu de résidence antérieur, de populations ayant réalisé un changement résidentiel (mobilité ou migration), nous éclaire sur le phénomène de la mobilité résidentielle, en particulier vers les sites marginalisés, comme étant un résultat d'une conjoncture (affaiblissement des pouvoirs publics face à la réalisation de l'habitat) et non un signe de pauvreté extrême des populations qui l'ont subi. Leur intégration à la ville est mal réalisée depuis leur première migration, car ils transitent presque tous par la partie vétuste de la ville avant d'être rejeté dans le précaire en périphérie.

En effet, l'examen des lieux de naissance des mobiles en périphérie précaire, avec le recoupement de leur résidence antérieure, indique une certaine orientation des mobilités avec notamment un ordre établi selon les wilayas : dans les agglomérations périurbaines planifiées, le quart des chefs de ménages sont natifs des wilayas de Tlemcen et de Mascara en particulier, Mostaganem, Sidi Bel Abbès et Ain Témouchent secondairement. Il s'agit de wilayas limitrophes entretenant de fortes relations d'échange commerciales avec la métropole¹.

A l'inverse, la périphérie précaire est composée essentiellement de populations issues de zones agricoles et d'élevage et de zones montagneuses telles que Relizane, Tiaret et

¹ Les Commerçants Tlemcenéens et Mascaréens ont été les premiers immigrants à investir la ville d'Oran et en particulier ses quartiers centraux après le départ massif des colons à la veille de l'indépendance.

Bordj Bou Arréridj (à Bouamama) qui dénotent une migration directe depuis le lieu de naissance. Un exode de départ qu'on peut qualifier de rural jusqu'au début des années quatre-vingt, qui change de contenu et de contexte et devient un exode rural dopé par l'insécurité des campagnes. Seule l'agglomération de Nedjma échappe à cette observation en ce sens qu'une grande partie des bénéficiaires du recasement initié en 1991-1992 ont revendu leur terrain à des populations extérieures donnant ainsi 70% seulement de ménages provenant de la wilaya d'Oran et qui ne sont pas tous issus du recasement.

Ce même schéma se reproduit dans l'habitat collectif planifié avec cependant de légères nuances où les écarts entre les différentes wilayas d'origine semble peu creusés. Il s'agit en fait d'une situation intermédiaire entre l'habitat individuel planifié et l'habitat précaire ; les ensembles d'habitat collectif, par l'application du système des quotas, a servi aussi au relogement des populations sinistrées des divers quartiers de la ville d'Oran (Sidi el Houari en particulier) comme La ZHUN USTO au milieu des années quatre-vingt et cité Essabah pour les relogés de Sidi el Houari et cité El Yasmine et cité Ennour pour les planteurs.

La mobilité résidentielle peut être subie ou choisie ; les facteurs qui la déterminent sont multiples et sont, dans la plupart des cas, en rapport direct avec les composantes de l'habitat.

CHAPITRE 3

Les motifs des mobilités résidentielles : entre choix et contraintes, s'inscrit la mobilité résidentielle.

La décision des ménages de changer de logement, met en interaction une multiplicité de facteurs entre opportunité et nécessité, entre choix et contraintes. Dans la décision de changer de résidence, plusieurs facteurs rentrent en ligne de compte, où certains seront plus décisifs que d'autres et constitueront alors, les motifs principaux qui justifieront cette mobilité.

La mobilité résidentielle des individus et des ménages s'inscrit dans une trajectoire plus ou moins stratégique, elle varie selon les catégories sociales et les différentes étapes du cycle de vie. Partout, le statut d'occupation, le type d'habitat, la localisation, et les réseaux de relation interviennent de façon décisive dans les stratégies résidentielles des ménages. L'engouement pour la propriété et la frénésie du lot de terrain, l'attrait pour la maison individuelle, la physionomie sociale de l'environnement géographique... constituent des tendances fortes de la mobilité. Par ailleurs, l'équation de la mobilité résidentielle puise ses principaux déterminants dans le desserrement familial, dans la propriété privée, dans le cadre habité et dans la proximité des services.

Les faibles ressources matérielles de certains ménages et leur désir d'une décohabitation conjugué à une promiscuité spatiale ne peuvent que traduire une mobilité contrainte qui n'offre guère de choix qu'un logement de fortune. Pour d'autres encore, la rente générée par le développement des transactions immobilières et foncières en particulier, a défié toutes les lois de la spéculation en permettant le foisonnement d'un "marché" dont l'accessibilité se restreint de plus en plus aux groupes sociaux dominants.

Pourquoi une mobilité si intense se manifeste-t-elle dans une agglomération où on était loin d'imaginer une saturation urbaine si précoce ? Les explications sont diverses et trouvent leurs origines dans un surpeuplement des logements, où l'exiguïté spatiale crée une

promiscuité spatiale plus que contraignante générant une qualité de vie urbaine médiocre au sein de ménages devenus plus nombreux dans un même logement.

3.1 - L'amélioration des conditions de logement, un facteur essentiel dans la décision de mobilité.

L'approche de la mobilité résidentielle et de ses mécanismes ne peut être appréhendée qu'à travers l'enquête directe de terrain. Qui déménage, pourquoi et comment réalise-t-on sa mobilité, sont les principales interrogations que nous nous sommes posées afin de saisir d'abord la portée des choix des mobilités résidentielles et donc des logiques résidentielles, et de comprendre les nouvelles configurations ou reconfigurations territoriales induites par le jeu de ces mobilités que nous aborderons à la fin de ce travail.

La mobilité résidentielle "volontaire" est un acte très complexe en soi dans la mesure où il fait intervenir différentes variables pour qu'une telle décision arrive à se concrétiser dans un contexte socio économique plein d'incertitudes, dans une situation où, en tous cas, la pénurie de logements est de mise et où les prix immobiliers et fonciers sont en augmentation exponentielle. C'est dire que la mobilité "volontaire" nécessite dans la plupart des cas la conjugaison de plusieurs facteurs en même temps, car la décision de changer de lieu de résidence ne se réduit pas à un acte économique seulement mais elle représente un acte social qui mobilise toute la famille autour d'un projet. Par contre la mobilité "subie" relève souvent de facteurs exogènes, donc d'un non choix, comme cela est souvent le cas dans les opérations de relogement et de recasement de populations sinistrées sur des sites que seuls les pouvoirs publics en décident. Toutefois, la mobilité résidentielle est effective, dans un cas comme dans l'autre, elle s'inscrit dans un espace géographique déterminé ; même si elle ne répond pas toujours aux aspirations de tous, elle permet de résoudre un problème "se loger" en attendant de "mieux habiter".

Il nous paraît important de noter que la mobilité résidentielle des ménages, qu'elle soit volontaire ou subie, répond à des localisations spatiales différentes car elles ne sont pas régies par les mêmes mécanismes.

Ainsi, et à la lumière de nos observations enregistrées lors des enquêtes sur le terrain, deux éléments essentiels nous paraissent importants à éclaircir : un seul motif ne peut être le précurseur d'une mobilité résidentielle, et certains motifs évoqués pour justifier l'acte du changement résidentiel sont interdépendants et agissent pratiquement simultanément. Par

conséquent, il nous paraissait plus adéquat, pour ce type d'analyse, de regrouper les motifs ayant trait au même aspect ou signifiant une idée transposable aux motifs voisins ou similaires comme par exemple "l'exiguïté spatiale" qui peut être exprimée par la petite taille du logement (taille du logement), mais parfois aussi par un logement de grande taille mais qui abrite un grand nombre de personnes ou plusieurs ménages en même temps (logement exigu)¹. Le rapport entre les deux étant plus qu'évident (s'exprimant par le TOL ou le TOP)², nous a poussé à synthétiser et à regrouper les réponses données par grande rubrique de motifs.

Afin de déterminer avec une relative précision les mécanismes à l'origine des mobilités résidentielles, nous avons alors scindé les motifs en rubriques distinctes :

L'exiguïté spatiale : s'exprime par la taille du logement (petit ou grand), ou la taille du ménage (nombre de personnes dans le logement), ou encore le nombre de ménages par logement. Tous ces éléments signifient en réalité l'occupation d'un logement exigu.

La vétusté du logement : nous intégrons dans cette rubrique tous les ménages qui déclarent avoir quitté leur logement dans un état de dégradation avancé, logement en ruine (quartiers précaires et vétustes) et les logements présentant des risques pour ses occupants (après un contrôle technique de la construction). Les populations concernées ont fait l'objet soit d'un relogement ou d'un recasement.

L'accès à la propriété : devenir propriétaire du logement habité.

Problèmes sociaux : Nous incluons ici les ménages dont le désir était de se détacher de la famille élargie pour se constituer en nouveau ménage (décohabitation), ceux qui ont déménagé à l'issue de leur mariage et enfin tous ceux qui ont quitté la cellule familiale à cause de problèmes sociaux dont la promiscuité est en grande partie responsable.

Rapprochement du lieu de travail et de la famille: il s'agit de chefs ménages en provenance des communes voisines (40 à 60 kms d'Oran) qui entretiennent des rapports étroits avec la ville d'Oran en matière d'activité et de relations sociales.

¹ Les motifs évoquant l'exiguïté spatiale sont exprimés par la taille du logement, la taille du ménage, logement devenu exigu..., ils expriment tous un effet d'entassement des membres vivant sous un même toit et donc surpeuplement du logement.

² Le Taux d'occupation par logement (TOL) met en rapport le nombre de personnes par logement ; le taux d'occupation par pièce exprime le nombre de personnes par pièce dans le logement.

Le relogement et le recasement : ce sont des opérations initiées et décidées par les instances locales qui visent le déplacement forcé de populations à la suite d'un sinistre (intempéries, séismes) ou tout simplement que leur logement était très dégradé ou qu'il menaçait ruine. Cette situation peut se produire dans le cas de réalisations de projets publics nécessitant l'intégration d'espaces habités ou encore dans le cadre d'esthétique urbaine par la résorption de l'habitat précaire.

Environnement / voisinage : ces deux éléments englobent toutes les questions liées à l'environnement tant écologique que social qui relèvent généralement de l'espace géographique habité (immeuble, quartier...).

Motifs divers : En plus des motifs cités précédemment, d'autres raisons s'y ajoutent telles que la spéculation, le besoin de créer une activité... leur regroupement dans cette catégorie se justifie par leur part négligeable dans les réponses ; il n'était donc pas nécessaire de les considérer séparément au même titre que les motifs les plus fréquemment évoqués. Cela ne veut nullement dire qu'il s'agit de "motifs négligeables" ou ayant peu de poids dans la décision de la mobilité ; certains sont, bien au contraire, très décisifs comme le prix du bien immobilier ou foncier. Seulement, rares sont ceux qui l'avancent comme étant le mobile décisif. Il nous paraît comme un élément volontairement occulté par les personnes enquêtées et n'apparaît que partiellement dans nos résultats.

La mobilité résidentielle, phénomène complexe dans son déroulement, n'obéit presque jamais à une seule préoccupation du ménage ; elle n'a pas un seul objectif qui l'anime au départ. Néanmoins, soigner d'abord ses conditions de logement semble être la préoccupation essentielle de l'ensemble des ménages ayant réalisé une mobilité résidentielle en milieu périurbain oranais. Plus de 40% des ménages mobiles ont changé de logement en périphérie urbaine pour une amélioration de leurs conditions d'habitat. Il est vraisemblable que cette catégorie regroupe différents ménages dont les situations d'habitat au départ de la mobilité résidentielle ne sont pas toujours identiques. On trouvera ceux qui étaient dans de logements trop exigus (toutes les unités urbaines sont représentées ici) avec une prédominance certaine des quartiers périphériques et des noyaux périurbains où les taux sont les plus élevés de l'ordre de 44% et 45% (Tableau 23) et en particulier dans les grands ensembles urbains tels que El Othmania, les Amandiers, les HLM de Gambetta et la ZHUN de Seddikia.

La mobilité résidentielle était donc principalement liée à la taille du logement, contrainte majeure dans l'agglomération oranaise, devenu trop exigu par l'augmentation du nombre de ménages et/ou par l'augmentation de la taille des ménages. L'explication nous paraît plausible dans la mesure où l'entassement des populations dans les anciens tissus urbains d'Oran (le TOL moyen dans la ville d'Oran étant de 6,6 personnes par logement en 1987) était plus qu'évident en face d'une production immobilière en panne, ou du moins stagnante. Ceci se vérifie aisément par une approche de l'évolution de la taille du logement et de la taille des ménages après la mobilité comme nous le verrons plus loin.

Tableau 23: Les motifs de la mobilité résidentielle selon le type de quartiers (en %).

Quartiers	Quartiers centraux	Anciens faubourgs	Quartiers périphériques	Agglomérations périurbaines
Motifs de mobilité				
Logement exigu	36	42	44	45
Accès à la propriété	4	6	8	13
Relogement / Recasement	12	2	9	14
Décohabitation, problèmes sociaux	7	8	14	4
Du collectif à l'individuel	12	15	4	2
Logement vétuste, dégradé	16	7	9	3
Environnement / voisinage	1	10	1	4
Cherté du loyer	6	8	7	8
Raisons professionnelles	3	1	3	2
Divers	3	1	1	5
Ensemble	100%	100%	100%	100%

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie)

3.2 - L'accèsion à la propriété, une situation de fait.

Dans les pays économiquement avancés, les populations aisées, très mobiles, sacrifient plus facilement la propriété pour la maison individuelle ou pour la centralité (Bonvalet C., 1994 ; Rhein C., 1994). L'accèsion à la propriété de la maison individuelle joue au contraire un rôle primordial pour les classes moyennes. Les catégories sociales les plus modestes ont des choix résidentiels certes très réduits, mais leur situation de précarité leur impose une stratégie dans laquelle il accède à la propriété. Etre propriétaire est synonyme de réussite sociale pour certains mais une source de garantie pour d'autres.

Partout en Algérie, le statut de locataire dans une propriété privée est vécu comme une précarité d'autant plus que les coûts de location dans ce segment de parc locatif augmentent vertigineusement¹ : le loyer de 10 000 dinars pour un F3 durant les années 1990 est à 30 000 dinars actuellement, sa localisation détermine sa valeur locative. D'où cette obsession pour la propriété immobilière chez ce type de ménages locataires - l'Etat étant le principal initiateur de cet engouement - qui devient synonyme de sécurité et d'intégration sociale et, de surcroit, de citoyenneté. La propriété immobilière constitue par ailleurs et pour l'ensemble de la société algérienne l'un des rares investissements dont la rentabilité est incontestée et incontestable.

Ce mouvement d'appropriation a été rendu possible par les diverses possibilités foncières et immobilières offertes aux ménages urbains à travers les réglementations en vigueur citées auparavant.

Le lotissement clandestin ouvre la voie de l'appropriation aux exclus du sol urbain qui vont trouver dans les sites précaires une possibilité d'auto construction. Toujours est-il que cette appropriation illégale, se réalisant par le biais du lotissement clandestin sélectif, donne la possibilité à ces ménages de construire des habitations de fortune qui verront, un jour ou l'autre, venir une régularisation² ou un relogement³.

¹ Fejal A. observe le même phénomène dans son analyse du changement social à Fès, Tours, 1991, p.

² Les exemples sont nombreux à ce propos : Sanchidrian à Oran, Ain Beida à Es-Sénia, Bendaoud et Boudjemaa à Bir el-Djir. Devant l'incapacité d'offrir le logement à tous, les pouvoirs publics tentent de régulariser les populations des habitations précaires par des aménagements spécifiques : intégration par les réseaux AEP et VRD ; opérations de RHP (Banque mondiale) à Bouamama et à Ain Beida.

³ A l'exception du Douar Bouamama, tous les sites précaires ont reçu des programmes d'habitat pour un relogement des populations précaires ou des lotissements sociaux pour des opérations de recasement. En parallèle, à chaque grande opération de réalisation d'habitat collectif sont inscrites des opérations de relogement

Les couches sociales moyennes inférieures bénéficieront de lotissements sociaux dans cette même périphérie en marge du marché formel. Au Douar Bendaoud comme à Ain Beida ou à Nedjma nombreux sont les ménages qui ont accédé à un lot social qui reviennent d'une situation antérieure plutôt précaire. Cette nouvelle situation a amélioré leur niveau social en devenant propriétaire foncier car l'objet de la mobilité étant au départ de régler un problème de logement et non de passer de locataire à propriétaire. Ainsi, la propriété ne semble pas ressortir comme élément déterminant dans les processus de mobilité résidentielle, dans la mesure où les contraintes et les problèmes liés au logement lui-même (logement exigü, vétusté...) sont évoqués en premier lieu. L'accès à la propriété n'est évoqué que dans le cas de l'agglomération de Ain Beida (Tableau 24) où les reventes des lots de terrain acquis auprès des collectivités locales ont permis à certains acquéreurs à l'abri du besoin de logement, de réaliser des opérations purement spéculatives. Ce cas n'est pas spécifique à cet espace ; de telles opérations couvrent l'ensemble des fragments périurbains que nous avons appréhendés où le taux de revente concerne pratiquement le tiers des logements et des lots de terrain attribués et cédés à leurs acquéreurs initiaux. Toutefois, cette spéculation a été particulièrement intense dans les sites précaires en particulier à Nedjma, à Ain Beida et à Chahid Mahmoud. Les lots de terrain étant jusqu'à quatre fois moins chers ici que dans les sites formels planifiés comme à Bernaldville où à Khémisti et à Es-Sénia.

Les catégories sociales moyennes supérieures et aisées jouissent d'une solvabilité et de revenus financiers conséquents. Elles trouvent des conditions favorables pour l'accession à la propriété par l'achat à crédit d'un logement dans une cité d'habitat collectif ou par la construction d'une maison individuelle en acquérant directement ou indirectement un lot de terrain à bâtir. Néanmoins et au regard des motifs de mobilité résidentielle, des nuances sont à observer selon que l'on soit en présence d'accédants à des maisons individuelles ou à des logements dans des cités d'habitat collectif. En effet, les ménages mobiles résidant dans des lotissements et des coopératives immobilières étaient en majorité propriétaires de leurs habitations antérieures ; leur changement résidentiel n'est guère intervenu dans un but de changement de statut d'occupation de la maison. A Khémisti, plus de la moitié des ménages mobiles étaient effectivement propriétaires (60%) avant d'effectuer le changement de résidence ; pour 10% d'entre eux, le problème de logement ne se posait pas en termes de propriété car ils cohabitaient avec leurs parents. Bernaldville, étant un noyau d'extension

d'habitants des quartiers vétuste de la ville ou des sites précaires ; on retrouve ainsi à El Yasmine et à l'USTO les relogés des quartiers de Sidi el Houari et des Planteurs à titre d'exemple.

relativement récente, les proportions sont quelque peu différentes (Tableau 24), elles reflètent des situations contextuelles qui traduisent souvent le passage de ménages de locataires à propriétaires. Globalement, la propriété n'a pas été un élément déterminant dans la décision de réaliser une mobilité résidentielle, mais le statut de propriétaire était de fait car ils étaient auparavant soit hébergés au sein de la famille élargie soit locataires¹ d'occasion, dans une habitation collective en attendant l'accès à un logement ou l'achèvement de la construction de la maison individuelle.

Dans les zones d'habitat collectif telles que la ZHUN de l'USTO, Essabah, et la ZHUN de Khémisti, et en dehors des ménages issus du relogement, changer de statut d'occupation et devenir propriétaire constituait pour ces ménages une sorte de "Bonus" ; le changement résidentiel, par le relogement, leur a permis d'acquérir leur logement. Près du tiers des ménages de la ZHUN Khémisti ont changé de lieu de résidence et sont devenus propriétaires de leur logement grâce à la Loi 81 relative à la cession des biens de l'Etat. C'est le cas aussi à Chérif Yahia où 32% des ménages déclarent leur mobilité résidentielle liée principalement au statut d'occupation. Cependant, nombreux sont les ménages, parmi ceux-ci qui sont devenus propriétaires de fait parce qu'ils sont militaires ayant bénéficié d'attribution de lots de terrain à bâtir alors qu'ils occupaient auparavant des logements de fonction.

L'accession à la propriété, en dehors de tout ce qu'elle peut contenir comme symbolique sociale, est loin de constituer un facteur primordial dans les stratégies résidentielles algériennes dans la mesure où elle est de fait. Elle constitue, cependant, une plus-value financière nécessaire pour une éventuelle mobilité à venir. Quelque soit le cas dans lequel on se trouve, logement ou lot de terrain, la propriété est source d'enrichissement.

¹ Beaucoup de ménages relevant des couches moyennes supérieures (cadres et fonctionnaires de l'Etat) vendent leur logement, parfois à moyen terme, et louent chez un particulier le temps d'achever la construction de leur maison individuelle. Cette pratique stratégique est devenue courante voire systématique pour cette catégorie sociale dont les capacités financières ne peuvent venir à bout d'un marché de matériaux de construction en hausse vertigineuse.

Tableau 24: Les motifs de mobilité résidentielle en milieu périurbain.

Noyaux périurbains	Chérif Yahia	Bernalville	Khémisti	ZHUN USTO	ZHUN Khémisti	Sidi el-Bachir	Ain Beida	Bouamama	Nedjma	Moyenne
Motifs de mobilité										
Logement exigu	46	38	35	36,7	35,6	40	49,9	62,8	31,1	40,9
Logement vétuste, dégradé ou en ruine	2,1	2	1,8	13,2	6,6	5,2	9,1	11,1	12,1	7,1
Accès à la propriété	32,2	13	6,5	12,1	28,3	-	7,9	-	-	11,1
Du collectif à l'individuel	5	28,4	29,0	0,6	2,9	-	-	-	-	7,3
Décohabitation / problèmes sociaux	6,7	3,5	5,7	7,6	11,6	7,9	6,6	9,6	16,9	8,3
Cherté du loyer	-	-	2,6	-	6,4	3,5	0,9	3,3	6,9	3,6
Environnement / Voisinage	2,8	2	5,6	8,6	8,6	2,9		2,9	-	3,7
Relogement / Recasement	-	-	-	3,2	-	34	25,6	-	17,7	8,9
Raisons professionnelles	-	3,3	3,0	10,9	-	-	-	1,8		2,1
Raisons sécuritaires	-	-	0,8	-	-	6,5	-	8,5	15,3	1,8
Autres	5,2	9,8	10	7,1	-	-	-	-	-	5,2
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Sources : Enquêtes terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

Parallèlement à l'accès à la propriété, le niveau de vétusté et de dégradation que pourraient atteindre certains logements dans les quartiers anciens, faute d'entretien adéquat, poussent leurs occupants au changement résidentiel quand ceux-ci ne sont pas systématiquement des cas sinistrés pouvant faire l'objet d'un relogement.

3.3 - L'habitat vétuste et dégradé, une source indéniable de mobilité.

La mobilité résidentielle a touché particulièrement les populations issues des quartiers anciens de la ville d'Oran ; ces derniers présentent un état de vétusté et de dégradation avancé. Il est vrai que le bâti oranais est très ancien, mais son ancienneté n'explique guère l'état de vétusté atteint aujourd'hui. Cette dégradation a plusieurs origines et se justifie aisément par le jeu de plusieurs facteurs. L'élément démographique explique en partie cette dégradation, mais il n'est pas le seul, se traduisant par un entassement exagéré des membres du ménage dans le logement, le plus souvent de taille réduite. L'immigration des lendemains de l'indépendance d'une population en grande partie issue des milieux ruraux, dont les habitudes et les comportements sont totalement inadaptés à un cadre d'habitat colonial, constitue à notre sens le second facteur de cette dégradation de l'habitat. S'ajoute à cela, l'absence totale d'un entretien des immeubles d'habitation collectifs (en dehors de quelques secteurs huppés comme Michelet, Front de mer, Loubet...) ¹ et de leur réhabilitation courante.

A cela s'ajoute les gros problèmes de gestion de l'immobilier par les structures concernées (Office de Promotion et de Gestion Immobilière) ne disposant pas de moyens adéquats. Les prix bas des loyers pratiqués officiellement depuis l'indépendance constituaient des rentrées financières très limitées à l'Etat, et par là, elles ne permettaient pas l'entretien du parc immobilier existant. La mauvaise gestion qui en découle va incidemment accélérer le processus de dégradation d'une grande partie de l'ancien bâti. La cession des biens de l'Etat en 1981, arme à double tranchant, est venue pour palier aux insuffisances financières publiques pour une meilleure gestion du patrimoine immobilier, mais elle l'a, en même temps, déchargé d'une grosse tâche qui lui incombait en tant que propriétaire, celui de l'entretien des parties communes. Cette opération de cession des biens immobiliers à de nouveaux propriétaires incapables de s'organiser et de prendre en charge ce type de gestion sera un

¹ Les immeubles d'habitation collectifs étaient gérés et entretenus quotidiennement par la conciergerie de l'immeuble durant la période coloniale. Leur disparition progressive depuis la cession des biens de l'Etat et donc de l'avènement de la "copropriété", a contribué inexorablement à une accélération du processus de dégradation de l'habitat ancien.

facteur de dégradation inéluctable, dans un environnement où la copropriété est un fait nouveau, mal compris et mal assimilé par les nouveaux acquéreurs et où les lois de la copropriété, comme d'autres d'ailleurs, ne sont tout simplement pas appliquées. Le transfert de gestion du patrimoine immobilier à une structure unique dotée de moyens adéquats pour une gestion permanente s'impose, non seulement pour entretenir les anciens tissus urbains mais aussi l'ensemble de l'habitat collectif des nouvelles périphéries.

En attendant, le vieux bâti d'Oran part en déliquescence, et le plus vieux tombe carrément en ruine. Les exemples sont nombreux à Oran : Sidi el-Houari, Derb, Saint Antoine, Saint Pierre et d'autres quartiers connaissent des seuils de dégradation alarmants (Figure 20). Le tableau 25 fait état de l'importance que prend le phénomène de la détérioration de l'habitat à Oran. Des enquêtes récentes réalisées par l'OPGI dans le cadre du recensement de l'habitat dégradé révèlent dans son rapport final¹ qu'il s'agit aujourd'hui de 1990 immeubles qui nécessitent une intervention immédiate au lieu des 571 recensés en 1998. Autant dire que la situation de l'habitat se dégrade de plus en plus et très vite. Le niveau de dégradation augmente d'une année à l'autre. Il passe de 436 immeubles soit 4090 logements en 1994 à 571 immeubles soit 4586 logements en 1998 et à 1990 immeubles en 2006, soit un triplement en moins de 10 ans.

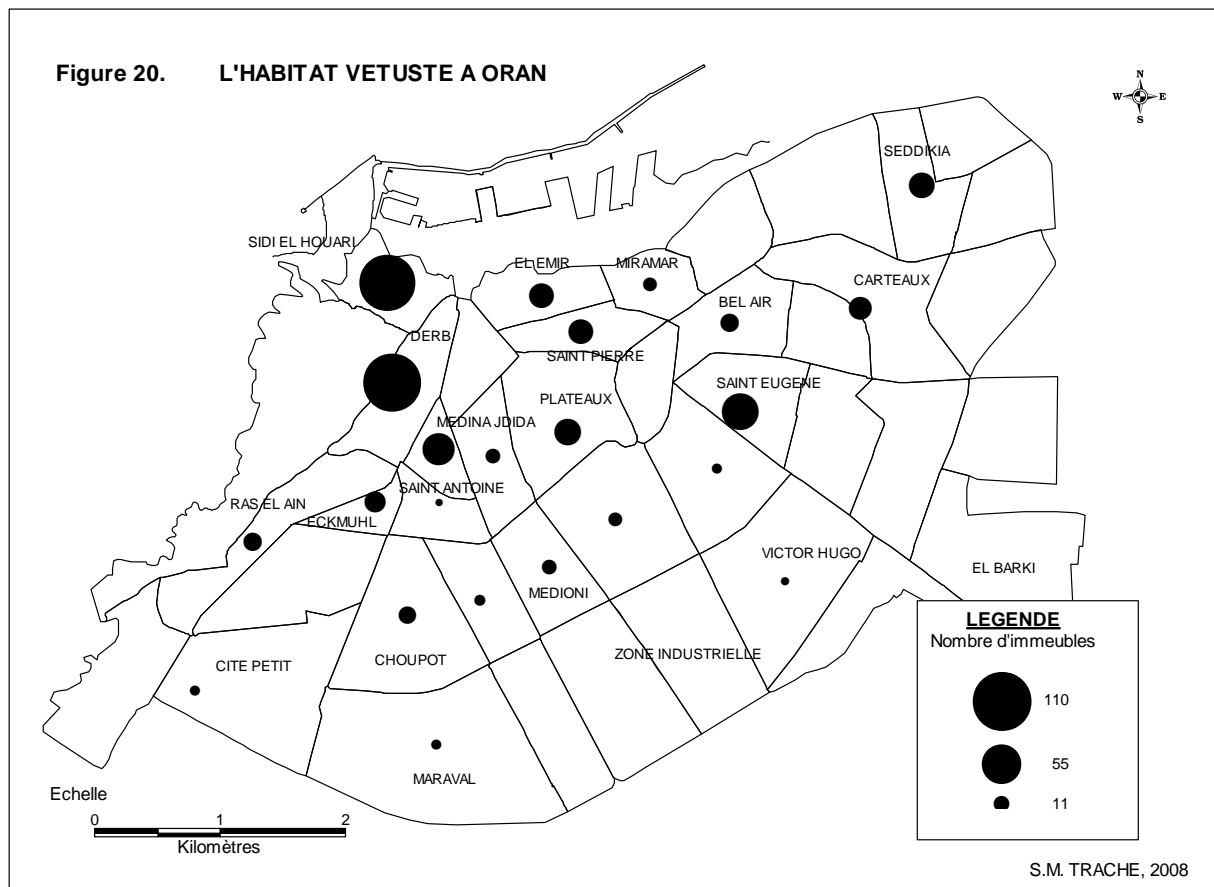
Tableau 25: La dégradation des immeubles dans la wilaya d'Oran.

Années	1994		1998	
	Immeubles	logements	Immeubles	logements
1	142	936	181	1 394
2	246	2 641	300	2 632
3	75	523	90	562
Ensemble	436	4 090	571	4 586

Source: Rapports sur la réhabilitation, OPGI d'Oran, 1998 et 2008.

L'état de dégradation des logements étant tel que des familles entières sont à maintes reprises évacuées hors des sites à risques, lors de sinistres en particulier, et sont relogées ou recasées, selon les cas, en périphérie d'Oran.

¹ Rapport de présentation, "Opération de réhabilitation de 200 immeubles à Oran", OPGI, Oran, 2008.



La vétusté de l'habitat constitue un mobile décisif pour enclencher la mobilité résidentielle. Dans le cas de l'agglomération oranaise, les quartiers populaires anciens et ceux qui se trouvent en particulier sur la trajectoire d'El Barki et de Nedjma sont les principaux pourvoyeurs de la mobilité vers Nedjma : El Hamri, Victor Hugo, Petit Lac. D'autres quartiers connus pour leur niveau de dégradation avancée (Sidi el-Houari, Derb) et d'anciens bidonvilles (Ras el-Ain, les Planteurs) participent et alimentent continuellement la périphérie urbaine marginalisée à l'exemple des agglomérations de Nedjma, de Bouamama et de Ain Beida.

3.4 - Le Relogement et le recasement, des formes de mobilité résidentielle particulières.

Le relogement est une action d'emménagement ou d'installation d'une personne ou d'une famille dans une nouvelle habitation. Le recasement est une opération de relogement qui se manifeste par une attribution d'un lot de terrain à bâtir, de petite dimension dont la superficie n'excède pas 100 m² en général. Les deux opérations se concrétisent spatialement

par un changement de lieu de résidence involontaire, autrement dit subi. Les collectivités locales prennent en charge les populations touchées par les démolitions de leur habitation pour cause d'utilité publique, les populations sinistrées à la suite d'un séisme ou d'intempéries, les familles victimes de l'effondrement de leur immeuble d'habitation eu égard à son niveau de vétusté. Elles les relogent dans des cités nouvelles d'habitat collectif ou leur donne un lot de terrain sommaire pour l'auto-construction d'une habitation.

Le relogement constitue, par ailleurs, un moyen de traitement des espaces périphériques de la ville, espaces souvent marginalisés par rapport à celle-ci (éradication de l'habitat précaire, El Barki en 1990 par exemple) en déménageant les populations de l'habitat précaire vers des sites périurbains.

Les opérations de relogement et de recasement revêtent des formes multiples; elles vont du simple recasement dans le cadre d'une attribution d'un lot de terrain social à un relogement en masse dans les cités d'habitat collectif. Ces opérations sont vécues par les pouvoirs publics comme des *"actions volontaristes de l'Etat qui s'opèrent pour des raisons de sécurité, d'embellissement de la ville, de promotion sociale pour les relogés en améliorant leurs conditions et cadre de vie ou tout simplement pour libérer des zones de servitudes"*¹.

Ainsi, les opérations de relogement et de recasement constituent un facteur de mobilité résidentielle involontaire pour des couches de populations généralement à bas revenus. Les sites précaires ont été souvent les espaces-cibles privilégiés de ces deux formes de mobilité résidentielle subie. Près de 20% des ménages dans les douars périurbains sont issus d'une opération de relogement ou de recasement des quartiers précaires et des quartiers centraux vétustes de la ville d'Oran (Tableau 23). Il s'agit de Ain Beida qui a abrité les familles du Douar Cheklaoua entièrement rasé, quelques familles sinistrées du Douar Bouakel, et d'autres provenant du Douar Adda dans la commune d'Es-Sénia (près de 26% de l'ensemble des ménages mobiles). C'est le cas aussi du Sidi el Bachir (Douar Bendaoud) dont le nombre élevé (34%) et la diversité des origines des relogés atteste à juste titre de la détérioration de plus en plus poussée des anciens tissus urbains d'Oran qui s'élargit progressivement à l'ensemble des quartiers d'Oran : Sidi el-Houari, les Planteurs, El Hamri, Victor Hugo et bien d'autres, ont urbanisé en grande partie ce douar, constitué de nomades à l'origine², et où le

¹ Derrouiche B., 2008, op. cit., p. 14.

² Benjelid A., 1998, op. cit.

tiers des ménages mobiles sont issus d'opérations de relogement et en particulier des recasements. Ceci a fort heureusement permis à cette agglomération de bénéficier d'un plan de structure initié par les pouvoirs publics, qui s'est imposé de lui-même au rythme des opérations inscrites dans cet espace¹.

L'agglomération de Nedjma représente quant à elle, l'exemple type de l'habitat illicite planifié. Elle a vécu la plus grande opération de recasement qu'Oran n'ait jamais connue, même si la part des recasés avoisine aujourd'hui seulement 18% ; ce qui s'explique par une revente très importante des lots sociaux dont ont bénéficié les populations relevant de l'opération de recasement du quartier d'el Barki (ex. Sanchidrian) à la périphérie d'Oran.

3.5 - L'engouement pour la maison individuelle et l'affirmation de la position sociale.

L'influence de l'habitat individuel constitue un paramètre essentiel dans les mobilités résidentielles et dans les recompositions territoriales des espaces périurbains. L'installation des ménages en périphérie des villes s'explique au départ par les disponibilités foncières qu'on y trouve. En effet, l'une des logiques implacables de l'étalement urbain, c'est la présence d'un foncier combiné à la représentation favorable de la maison individuelle au niveau de l'ensemble des sociétés actuelles.

Cette volonté forte d'accéder à la propriété et à l'habitat individuel révèle aussi une exigence accrue de la part des ménages en matière de confort et de voisinage, autrement dit d'environnement tant écologique que social. Le calme, la tranquillité, l'intimité dans le logement sont des raisons invoquées lors du départ de l'habitat collectif vers la maison individuelle au même titre que le besoin d'espace et de nature. L'espace est devenu en effet un véritable élément de confort et les logements deviennent alors de plus en plus grands. Par ailleurs, ceci exprime pour bon nombre d'individus une affirmation de leur position sociale et représente encore plus le symbole de leur réussite sociale, même si elle est rarement déclarée de manière explicite. Dans cette optique, les ménages visent à faire correspondre leur position résidentielle avec leur position sociale ou avec l'idée qu'ils se font de cette dernière. Cette recherche de confort optimal génère une mobilité qui concerne des populations dont les choix de localisation et de type d'habitat relèvent d'un choix stratégique et par conséquent rationnel.

¹ Benjelid A., 1998, op. cit.

Après le besoin d'espace (exiguité spatiale), passer d'un logement d'habitat collectif à une maison individuelle est le facteur déterminant de la mobilité résidentielle dans les espaces planifiés où dominant les lotissements et les coopératives immobilières. Près du tiers des ménages mobiles, en effet, ont changé de résidence pour améliorer leurs conditions de logement et de confort (29% à Khémisti et 28,4% à Bernalville) en accédant à la maison pavillonnaire. Ce facteur est absent dans les sites précaires où l'habitat individuel de type haouch est quand même très présent ; ce qui explique fort bien la motivation fondamentale dans ce dernier cas relevant de facteurs liés beaucoup plus à un besoin d'être logé.

L'accès à la maison individuelle, les problèmes posés par l'environnement et le voisinage conjugués à un besoin d'espace et de confort traduisent cette volonté forte des ménages à rechercher des localisations où dominant de faibles densités d'habitat, caractérisées par un habitat individuel quasi exclusif et mis en valeur dans les sites planifiés des lotissements et des coopératives immobilières.

Toutefois, certaines particularités ressortent au sein de ces populations où des ménages se trouvent "accidentellement" dans ce type d'espace. Elles s'y trouvent plus par opportunité ou par "chance" que par motivation, car elles ont tenté et abouti en fin de compte à leur projet de résidence sans avoir au départ ni l'entière conviction, ni les moyens adéquats pour une telle réalisation.

3.6 - La décohabitation et l'éclatement de la cellule familiale, des facteurs décisifs de mobilité résidentielle.

Il est généralement admis que la propension d'un ménage à déménager au cours d'une période donnée est fonction, dans une large mesure, des caractéristiques démographiques et économiques de ce ménage, ainsi que du logement qu'il occupe. La mobilité des ménages tend à décliner avec l'âge, et les ménages à revenus élevés sont généralement moins mobiles que les ménages à faibles revenus. De ce fait, les rapports entre mobilité et cycle de vie des ménages semblent pertinents dans les approches et l'explication des mouvements résidentiels.

En effet, les observations de terrain montrent que la proportion des ménages qui réalisent une mobilité résidentielle liée au cycle de vie est réduite. Les ménages nouvellement installés dans leur logement sont en effet des "décohabitants" qui occupent pour la première fois un logement de manière autonome. Leur faible proportion globale (de 9% en moyenne)

pour ce facteur aussi déterminant reflète assez mal son importance dans la décision de mobilité. La mobilité résidentielle recouvre un ensemble de processus dont la complexité tient à l'ampleur des interrelations entre les éléments qui la composent (Rhein C., 1990). Dans un contexte de pénurie de logement, il est difficilement imaginable de changer de résidence à chaque évènement familial du type mariage, naissance d'un enfant...etc. Alors que celui-ci agit en interaction avec d'autres composantes telles que la taille du logement, l'augmentation du nombre de ménages dans un même logement, l'augmentation du nombre de personnes dans le ménage..., qui font qu'un desserrement soit envisagé de manière à soulager l'entassement vécu et subi par l'ensemble des membres de la famille dans un même logement. A partir de là, le cycle de vie ne doit plus être considéré séparément, mais plutôt mis en relation avec les paramètres concernant les conditions du logement et du ménage, autrement dit des conditions générales de l'habitation. Il est rare d'observer une mobilité résidentielle tout juste après un mariage ou après la naissance d'un enfant, comme c'est souvent le cas dans d'autres pays où l'offre de logements n'est pas à comparer avec celle des pays du Sud. Cette mobilité est le plus souvent réalisée longtemps après le mariage ou un évènement familial de ce genre eu égard aux possibilités, le plus souvent, limitées d'accès au logement et aux moyens de son financement.

Ainsi, il ressort clairement du tableau 24 que la cohabitation familiale est vécue par les ménages comme une précarité dans un double sens : elle ampute d'une part les ménages nouvellement constitués d'une autonomie d'action et d'autre part, elle est source d'entassement dans le logement, qui génère des problèmes sociaux entraînant de nombreux conflits au sein de la famille, dus justement à cette promiscuité spatiale. Cette situation est particulièrement bien représentée dans les sites d'habitat précaire où les problèmes liés à la cohabitation familiale paraissent omniprésents : 17% à Nedjma, 10% à Bouamama, 8% à Sidi el Bachir et 7% à Ain Beida. C'est dans ces sites que se posent réellement et avec une grande acuité les problèmes d'espace exigu, les plus évoqués quant aux mobiles du changement résidentiel des ménages. Ces deux paramètres sont intimement liés et agissent simultanément dans les décisions de mobilité résidentielle.

La décohabitation et la recherche d'une sorte d'indépendance et d'autonomie vis-à-vis de la cellule familiale représente, pour de nombreux nouveaux ménages constitués, un objectif essentiel à atteindre et, de fait, devenir propriétaire de leur logement et contrebalancer tous les problèmes liés à la promiscuité familiale.

3.7 - Un nouveau mode d'exode vers la ville dû à l'insécurité dans les campagnes et dans les zones montagneuses, reprise de la migration ou nouvelle forme de mobilité ?

Dans les années 1960 et jusqu'à la fin des années 1970, l'exode massif des populations rurales des campagnes déstructurées vers les pôles tertiaires littoraux a constitué le moteur essentiel de la croissance urbaine des grandes villes. Ces flux centripètes ont alimenté l'essentiel de ce qu'est la ville d'Oran aujourd'hui. Estompé temporairement pendant une quinzaine d'années, faute de structures d'accueil adéquates, ce mouvement reprendra de nouveau durant la décennie 1990 en raison de la peur et de l'insécurité qui ont sévi dans les campagnes et dans les zones montagneuses de l'Oranie, drainant vers l'agglomération oranaise des contingents de familles fuyant les zones à risques sous la domination du terrorisme islamiste.

Encore une fois, l'agglomération oranaise sera le réceptacle de cet exode massif orienté principalement vers les sites les moins exigeants, les plus accessibles et surtout les plus familiers. Ainsi, entre 6 à 15% des ménages mobiles sont le fruit d'un exode des campagnes suite à l'insécurité qui y régnait. Les sites populaires seront les espaces d'accueil de ces nouveaux résidants venus amplifier les problèmes urbains et du logement en particulier, aggravant par là même la situation de précarité dans laquelle se trouvent ces noyaux périurbains marginalisés. L'agglomération de Nedjma constituait l'espace le plus la plus squattée par ce mouvement de population (16% des ménages mobiles) car présentant plus de facilités d'accès que les autres noyaux : site contraignant déjà au départ, n'intéressant pas les pouvoirs publics donc "fermant l'œil" sur ce qui s'y passe, il a été la proie dans les années 1990 à des appropriations illicites de force par des populations extérieures (mais de connivence avec la population locale, membres de famille en général ayant des liens de parenté) venues manifester leur mécontentement face à l'injustice et à l'inégalité d'accès au logement. Cette "invasion" a eu lieu au même moment que se déroulaient les opérations de recasement de la population de Sanchidrian (El Barki). Les Douars de Bouamama à l'ouest d'Oran, de Sidi el Bachir (Bendaoud) et de Boudjemaa (Chahid Mahmoud) à l'est dans la commune de Bir el-Djir n'ont pas échappé à ce mouvement et enregistrent respectivement 8%, 7% et 6% de la mobilité due à l'insécurité durant la décennie noire. Nous avons enregistré 7% environ des bénéficiaires qui résidaient dans des wilayas lointaines : Tiaret, Relizane, Saida et Mascara.

Ainsi, on déduit que la mobilité résidentielle trouve ses fondements dans divers facteurs, dont l'interaction met en exergue différentes variables présentant des choix ou des contraintes aux ménages susceptibles de réaliser ou de subir une mobilité. Les mécanismes qui y sont à l'origine se distinguent d'un type de noyau à l'autre et le tableau 26 présente une vision synthétique à ce propos. Si l'exiguïté spatiale fait l'unanimité des ménages de la périphérie urbaine oranaise, la vétusté du logement ajouté aux problèmes engendrés par la promiscuité familiale et l'environnement social concernent en particulier les ménages ayant élu résidence dans les sites précaires et les noyaux d'habitat collectif. Par ailleurs, la recherche d'un confort au sein d'un habitat périurbain peu dense et se retrouver au sein de groupes sociaux semblables et dont la propriété y est inhérente sont du ressort des ménages des sites planifiés constitués de l'habitat individuel (lotissements promotionnels et coopératives immobilières).

Tableau 26: Motifs des mobilités résidentielles par type de noyaux périurbains.

Types de noyaux	Planifié individuel	Planifié collectif	Illicite précaire	Ensemble
Motifs de mobilité				
Logement exigu	39,7	36,2	45,7	41,6
Logement vétuste	2,0	9,9	7,4	6,1
Accès à la propriété	17,2	20,2	1,8	11,1
Du collectif à l'individuel	20,8	1,8	0,0	7,3
Décohabitation / Probl. sociaux	5,3	9,6	11,5	9
Cherté du loyer	0,9	3,2	4,7	3,1
Environnement / Voisinage	3,5	8,6	1,5	3,7
Relogement / Recasement	0,0	1,6	19,3	8,9
Raisons professionnelles	2,1	5,5	0,5	2,1
Raisons sécuritaires	0,3	0,0	3,8	1,8
Divers	8,3	3,6	3,8	5,2
Ensemble	100%	100%	100%	100%

Sources : Enquête terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

Quels ont été les résultats des mobilités résidentielles sur les ménages qui les ont réalisées et sur le logement ? Quels sont les nouveaux rapports entre les deux, comparés aux précédents ? C'est ce que nous essaierons d'analyser afin d'évaluer l'impact de la mobilité résidentielle et des résultats attendus par les ménages mobiles à travers leur changement résidentiel.

C H A P I T R E 4

Une amélioration relative de l'espace habité à travers la mobilité

Qu'il soit positif ou négatif, qu'il ait été projeté ou inattendu, il y a toujours un impact, un résultat au bout d'un changement résidentiel. L'espace habité se modifie tant par ses caractéristiques intrinsèques que par sa localisation géographique. Les ménages se font ou se défont par rapport à la nouvelle habitation en fonction de leurs aspirations et de leurs moyens, somme toute en fonction du projet résidentiel.

Des modifications importantes peuvent s'opérer avec la mobilité résidentielle ; elles se réalisent au niveau du ménage ou du logement ou encore au niveau des deux à la fois. La mobilité résidentielle, comme le lieu de son déroulement d'ailleurs, qu'elle ait été volontairement décidée ou imposée, s'accompagne toujours d'un changement. Celui-ci n'est pas toujours clairement signifié par les ménages mobiles lors de l'enquête directe dans la mesure où les enquêtés tendent à privilégier un aspect par rapport à d'autres et occultent involontairement des composantes du ménage et/ou du logement significatives lors de la prise de décision du changement résidentiel.

A travers le questionnaire, l'enquête terrain nous a permis justement de suivre l'évolution des ménages dans leur composition démographique mais aussi celle de leur logement et de ses caractéristiques et ce, aussi bien avant qu'après la mobilité effective. Cette connaissance nous facilite de croiser les informations obtenus et de les vérifier avec les réponses formelles données par les ménages mobiles enquêtés, quant aux motifs décisifs à l'origine de leur mobilité et à celles liées aux composantes des logements occupés et des ménages eux-mêmes. Nous insistons sur cette approche parce que le motif principal évoqué met en interaction directe le ménage et le logement et aboutit par là-même à la notion d'espace exigü souvent évoqué par les enquêtés.

4.1 - Evolution des ménages avec la mobilité.

L'approche évolutive du nombre de ménages mobiles en milieu périurbain, nous permet d'évaluer dans un premier temps les résultats sur les ménages après qu'ils aient effectué leur changement de résidence. Cette mobilité résidentielle a-t-elle favorisé un regroupement familial ou a-t-elle plutôt généré un éclatement de la famille élargie et la constitution de familles monoparentales ? Dans un cas comme dans l'autre, a-t-elle permis le soulagement des ménages d'un entassement, maintes fois soulevé lors de l'enquête, dû à une forte densité d'occupation qu'ils ont subi pendant fort longtemps ?

4.1.1 –Des ménages relativement moins nombreux dans le logement.

Globalement, la mobilité résidentielle des ménages en milieu périurbain s'est accompagnée d'un éclatement de la cellule familiale vers la constitution de familles monoparentales. Cependant, ce processus se trouve nuancé entre les différents noyaux considérés par notre étude. Les sites périurbains en question affichent des différences certaines dans la mesure où les sites précaires et les sites planifiés d'habitat collectif sont à composante majoritaire de ménages individuels : plus de 80% dans la ZHUN de l'USTO et à Sidi el Bachir, 98% dans la ZHUN Khémisti et plus de 90% dans les douars périurbains de Nedjma, Ain Beida et de Bouamama (Tableau 27). Ceci nous confirme, comme nous l'avons indiqué précédemment, la décohabitation relative de bon nombre de ménages déclarée lors de l'enquête terrain comme étant un des mobiles important incitatifs à la mobilité résidentielle.

Par ailleurs, les sites d'habitat individuel planifiés tels que Khémisti et Bernalville tout particulièrement à l'Est de l'agglomération d'Oran, ou encore Chérif Yahia au sud présentent une image assez contrastée comparée à celle des sites précédents. La tendance au regroupement familial et au maintien de la cellule familiale élargie semble ici présente. Ces fragments périurbains nouveaux comptent relativement plus de logements abritant plusieurs ménages (deux ménages et plus) même si la proportion des ménages individuels soit dominante. Ces agglomérations affichent effectivement les plus faibles proportions de ménages individuels (75% pour Khémisti et seulement 53% pour Bernalville). Ceci s'explique aisément, et les données le montrent clairement, par les regroupements des ménages au sein d'une même habitation qui concernent ces espaces où l'habitat individuel domine sous toutes ses formes allant du simple haouch traditionnel en passant par la villa et aux villas-immeubles. Ils comptent à leur actif près du tiers des maisons qui regroupent au

Tableau 27 : Nombre de ménages actuellement par logement en périphérie urbaine.

Nombre de ménages	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages et plus		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Noyaux périurbains										
Khémisti	217	74,8	53	18,1	16	5,6	4	1,5	290	100
Bernalville	112	53	46	22	23	11	30	14	211	100
ZHUN Khémisti	256	97,7	6	2,3	-	-	-	-	262	100
USTO	241	81,2	40	13,6	15	5,2	-	-	296	100
Chérif Yahia	278	76,4	58	16	24	6,6	4	1	364	100
Sidi el-Bachir	245	87	31	11	5	2	-	-	281	100
Nedjma	277	94	16	5	3	1	-	-	296	100
Bouamama	276	92	21	7	3	1	-	-	300	100

Sources : Enquête terrain 2001 et mémoires en géographie (cf. bibliographie).

moins deux ménages ; Bernalville fait exception et compte 25% de logements comprenant trois ménages et plus.

Cette stratégie relève des familles relativement aisées qui tentent, pour des raisons sociales et économiques, de garder la famille élargie unie en regroupant les ménages constitués par les enfants mariés dans une même maison. Ceci ne traduit pas nécessairement un retour à la famille traditionnelle élargie comme le remarque bien Safar-Zitoun à Alger où "*Les processus de recomposition des familles élargies dans le même domicile individuel, n'expriment pas une tendance sociale de fond de retour vers le modèle de famille ancienne ... Si une telle situation se produit (recomposition des familles élargies), la pénurie de logements joue un rôle déterminant dans le renforcement de ces tendances*"¹. Cette stratégie leur permet d'être à l'abri du besoin et de contrecarrer la pénurie de logements. L'union faisant la force, l'unicité familiale permet par ailleurs une meilleure gestion des affaires familiales (société commerciale familiale) ; il s'agit souvent de familles dont l'activité principale est tournée vers le secteur commercial. Pour d'autres ménages, la dynamique de recomposition de la famille élargie "*s'exprime plus au niveau des stratégies de mobilisation des ressources rares dont disposent les différents membres de la famille pour faire aboutir le projet résidentiel que dans la définition et de la structuration de l'espace résidentiel*"².

Le nombre de ménages constitués avec le changement résidentiel confirme de manière évidente les conclusions qui précèdent. La lecture des tableaux 28 retraçant cette évolution dans trois exemples de noyaux périurbains appelle à deux observations intéressantes : quelque soit le site considéré, la tendance générale s'oriente vers la décohabitation et la constitution de familles monoparentales et ce même dans les sites d'habitat individuel. Le nombre de ménages individuels augmente de 10% aussi bien dans la ZHUN de l'USTO que dans celle de Khémisti, mais paradoxalement avec un maintien, voire une augmentation des logements abritant trois ménages et plus.

¹ Safar -Zitoun M., 2002, "*Les stratégies résidentielles des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché : la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat*" ; in "*Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*", Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, p. 148.

² Idem.

Tableau 28: Evolution du nombre de ménages par logement avec la mobilité résidentielle.

A l'USTO

Avant	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages et plus		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Après										
1 ménage	181	61	36	12	15	5	9	3,2	241	81,2
2 ménages	24	8	10	3,5	0	0	6	2,1	40	13,6
3 ménages	10	3,4	4	1,5	0	0	1	0,3	15	5,2
Ensemble	214	72,4	50	17	15	5	17	5,6	296	100

A Khémisti

Avant	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages et plus		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Après										
1 ménage	160	54,1	35	11,8	19	6,4	10	3,4	224	75,7
2 ménages	25	8,4	17	5,7	7	2,4	3	17,6	52	17,6
3 ménages	9	3,0	4	1,4	3	1,0	1	0,3	17	5,7
4 ménages et +	1	0,3	2	0,0	0	0,0	0	0,0	3	1,0
Ensemble	195	65,9	58	19,6	29	9,8	14	4,7	290	100

A Bouamama

Avant	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages et +		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Après										
1 ménage	80	26,7	94	31,3	74	24,7	23	7,7	271	90,3
2 ménages	2	0,7	15	5	7	2,3	1	0,3	25	8,4
3 ménages	0	0	3	1	1	0	0	0	4	1,3
Ensemble	82	27,3	112	37,3	82	27,3	24	8	300	100

L'habitat précaire dénote une évolution particulière où l'éclatement familiale et la constitution de ménages individuels nouveaux relèvent de facteurs divers : cadre de vie dégradé, logement exigu, ménages nombreux dans un même logement... Cette décohabitation se confirme nettement au niveau des ménages mobiles des douars périurbains précaires comme à Bouamama où non seulement le nombre de ménages individuels passe du simple au triple (près de 28% à 90%) mais le nombre de logements abritant plus d'un ménage diminue sensiblement avec la mobilité (de 60% à 10%). Ce changement remarquable dans les agglomérations périurbaines n'est en fait que le reflet, d'une part, d'une situation d'habitat antérieure très précaire de ménages entassés dans des logements vétustes dans les vieux quartiers de la ville d'Oran. D'autre part, la précarité inhérente aux douars où les conditions de logement sont des plus dégradées ne permettent que rarement d'abriter deux ou trois ménages en même temps. Cette situation est fréquente à Ain Beida et dans l'agglomération de Nedjma où 94% des logements n'abritent qu'un seul ménage.

Cette situation est d'autant plus accentuée si on intègre d'autres paramètres, démographiques notamment, qui mettront la lumière sur l'entassement des populations qui persiste particulièrement dans les sites marginalisés, malgré un début certain de desserrement. L'évolution de la taille des ménages constitue un indicateur intéressant à utiliser à cet effet.

4.1.2 – Des ménages plus petits avec la mobilité, mais différenciés selon les fragments périurbains.

La mobilité résidentielle des ménages s'est accompagnée en général d'une réduction du nombre de ménages mais aussi d'une réduction du nombre de personnes qui les

composent. Cette évolution demeure toutefois différenciée selon les sites. L'opposition fréquente entre les noyaux périurbains et observée précédemment à l'occasion de l'utilisation d'autres paramètres, s'affirme une fois encore : elle traduit une taille importante des ménages au sein de l'habitat individuel qui signifie en quelque sorte le maintien de la structure familiale élargie antérieure, et des petits ménages plus nombreux avec la mobilité dans les zones d'habitat collectif et dans les noyaux précaires.

La taille des ménages n'a que très peu changé dans les noyaux résidentiels où domine l'habitat individuel. L'exemple de Bernalville nous propose plusieurs cas de figures. Le changement notable concerne une légère augmentation des petits ménages composés de moins de quatre personnes qui double avec la mobilité en passant de 2,8 à 6,4% ; mais leur part globale reste tout de même faible. Globalement, l'évolution tend vers une réduction de la taille des ménages, 14% des ménages qui comptaient plus de 6 personnes se retrouvent aujourd'hui avec 4 à 5 personnes. La même observation est faite au niveau des grands ménages qui ont sensiblement diminué (6 et plus) qui ont vu leurs proportions diminuer avec la mobilité résidentielle. Ceci révèle une décohabitation toute relative dans la mesure où les grands ménages restent néanmoins importants, aussi bien en chiffres absolus qu'en valeurs relatives (Tableau 29). En effet, près de 40% des ménages mobiles à Bernalville comptent plus de 8 personnes, ce qui confirme précisément nos conclusions sur les regroupements familiaux dans des maisons individuelles de plus en plus grandes. Cette situation caractérise une mobilité particulière en Algérie due essentiellement à la crise du logement: les parents quittent le logement familial dans la ville-centre vers la maison spacieuse construite avec les enfants dans le lotissement, en y laissant une partie de la famille ; ou alors, ce sont les parents âgés qui restent dans la ville d'Oran et leurs enfants constitués en ménages nouveaux effectuent la mobilité. Ce dernier cas est plus fréquent qui s'explique aisément : l'ancrage à l'espace, l'habitude de la proximité des équipements font que des parents d'un certain âge plébiscitent la ville-centre et sacrifient facilement le confort offert par le pavillon de la périphérie urbaine.

Dans les zones d'habitat collectif et dans les sites marginalisés la situation est relativement différente. C'est tout à fait l'inverse qui se produit. La part des petits ménages a nettement augmenté avec la mobilité résidentielle, elle double à Nedjma et dans la ZHUN de l'USTO et elle triple dans la ZHUN de Khémisti (Tableaux 29). Les petits ménages augmentent de 30% pour constituer 90% de l'ensemble à Khémisti, à Nedjma ils se

maintiennent à 40% et à l'USTO ils gagnent 20% de plus pour totaliser 72%. La part des grands ménages, par contre, a franchement baissé dans les sites d'habitat collectif en particulier dans la ZHUN de Khémisti en passant de 37% à 5% et où aucun ménage ne compte 7 personnes et plus. La situation est presque semblable à l'USTO, elle passe de 40 à 18%. L'agglomération de Nedjma enregistre la plus faible évolution de 64 à 53% et plus encore, la proportion dans cette catégorie demeure dominante par rapport aux petits ménages et par rapport autres noyaux périurbains.

La diversité de ces situations trouve ses fondements dans la constitution même de ces ménages et dans des mécanismes à l'origine de leur mobilité résidentielle. Comme cela a été souligné précédemment, il s'agit d'une part de ménages nouvellement constitués, que l'entassement dans le logement familial a incités au changement résidentiel (mobilité choisie, en particulier dans la ZHUN de Khémisti). D'autre part, et dans le cas où nous sommes en présence de ménages de grande taille, ceci s'explique en grande partie par la jeunesse des ménages constitués, procréateurs chez qui la natalité est encore active.

Hormis les noyaux d'habitat individuel, l'évolution générale dans les sites planifiés paraît suivre le même cheminement, qui relate une décohabitation des ménages nouveaux. Les sites marginalisés continuent d'abriter les plus grands ménages, malgré une légère amélioration de l'habitat, où la taille de certains d'entre eux dépasse parfois 11 personnes¹. Des évolutions analogues sont enregistrées à Bouamama et à Ain Beida où les proportions des ménages moyens et grands sont parfois excessives.

¹ A titre d'exemple, l'agglomération de Ain Beida compte 14% des ménages mobiles dont le nombre de personnes par ménages excède 11 personnes (Cf. mémoire en géographie, cité en bibliographie).

Tableau 29 : Evolution de la taille des ménages avec la mobilité résidentielle. A BERNALVILLE

Avant	1 à 3 pers.		4 à 5 pers.		6 à 7 pers.		8 pers. et plus		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Après										
1 à 3 pers.	4	2	4	2	1	0,4	4	2	13	6,4
4 à 5 pers.	2	0,8	30	14,4	13	6	16	7,6	61	28,8
6 à 7 pers.	-	-	8	4	28	13,6	18	8,4	55	26
8 pers. et plus	-	-	9	4,4	22	10,4	51	24	82	38,8
Ensemble	6	2,8	52	24,8	64	30,4	89	42	211	100

A NEDJMA

Avant	1 à 3 pers.		4 à 5 pers.		6 à 7 pers.		8 pers. et plus		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Après										
1 à 3 pers.	27	9	21	7	5	1,6	2	0,5	55	18
4 à 5 pers.	-	-	51	17	27	9	7	2,5	85	29
6 à 7 pers.	-	-	-	-	62	21	17	6,2	79	27
8 pers. et plus	-	-	-	-	1	0,1	76	26	77	26
Ensemble	27	9	72	24,5	95	32	102	34,5	296	100

Dans la ZHUN KHEMISTI

Avant	1 à 3 pers.		4 à 5 pers.		6 à 7 pers.		8 pers. et plus		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Après										
1 à 3 pers.	23	8,8	37	14,1	9	3,4	5	1,9	74	28,2
4 à 5 pers.	10	3,8	93	35,5	42	16	30	11,5	175	66,8
6 à 7 pers.	-	-	1	0,4	11	4,2	1	0,4	13	5
Ensemble	33	12,6	131	50	62	23,7	36	13,7	262	100

4.2 – Evolution des logements à travers la mobilité résidentielle.

L'enquête terrain nous a permis de suivre les ménages et leur évolution dans les logements occupés avant et après qu'ils aient effectué leur mobilité résidentielle. Les caractéristiques du logement, comme celles du ménage, sont des éléments incontournables dans une approche des mobilités spatiales. Elles nous permettent de saisir et de comprendre les tenants et aboutissants du processus du changement résidentiel à travers l'évolution du logement, de sa taille, de son type et de son statut d'occupation. Ces éléments mis en rapport les uns avec les autres et avec les caractéristiques des ménages nous permettent d'apprécier la mobilité résidentielle et de mesurer ses impacts sur l'espace habité.

Au risque de nous répéter, nous illustrerons nos analyses à chaque fois par trois cas d'études qui nous paraissent représentatifs des autres agglomérations périurbaines, celui de l'agglomération de Khémisti représentant un site planifié d'habitat individuel dominant, celui de Sidi el Bachir (ou Bouamama selon la disponibilité de données plus détaillées) significatif d'un site d'habitat précaire en voie de transformation, enfin celui de la ZHUN de l'USTO cas expressif des grandes zones périurbaines abritant l'habitat collectif. Dans notre analyse, nous tiendrons compte des autres sites en y faisant référence lorsqu'il s'agira notamment d'indiquer des différences ou des similitudes avec les exemples pris ici.

4.2.1 – Aux logements spacieux dans les noyaux résidentiels s'opposent des logements de taille réduite dans les noyaux d'habitat collectif et précaires.

L'espace exigü, qui met en rapport le ménage et le logement occupé, a été un des éléments, sinon le plus déterminant dans la décision du changement résidentiel des ménages dans l'agglomération oranaise. Ceci étant, l'exigüité spatiale serait résolue à travers ce processus dans le cas de mobilités choisies.

L'observation de terrain nous amène à distinguer quatre types d'espaces qui s'individualisent nettement par la taille des logements. Le premier se distingue nettement des autres par le grand nombre de logements de très grande taille, dont le nombre de pièces est supérieur à 6. Ce sont les sites périurbains résidentiels comme Khémisti et Bernalville qui affichent de grandes proportions, successivement 74% et 53% (Tableau 30); les petits

logements y sont plutôt rares. Le second type est illustré par l'agglomération de chérif Yahia où une sorte d'équilibre s'établit entre les différentes tailles de logement ; ce sont les logements moyens et petits (type F3) qui dominant, sans que ceux de grande taille ne soient véritablement excessifs (24%). Cet espace se distingue des autres par la mixité des logements existants où l'habitat individuel est dominant avec la présence d'un habitat collectif limité.

Tableau 30 : Taille des logements actuellement en périphérie.

Nbre pièces	1 à 2 Pièces		3 Pièces		4 à 5 Pièces		6 Pièces et +		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Khémisti	5	1,8	72	24,8	62	21,4	151	52,6	290	100
Bernalville	4	0,9	9	4,3	53	21,2	184	73,6	211	100
USTO	11	3,8	183	61,8	94	31,8	8	2,6	296	100
Chérif Yahia	30	8,3	132	36,2	116	31,8	87	23,8	364	100
Sidi el-Bachir	166	59,1	58	20,6	41	17,4	5	2,8	281	100
Ain Beida	8	3	149	54	102	37	17	6	275	100

Sources : Enquête terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

La ZHUN de l'USTO est la zone d'habitat collectif par excellence qui regroupe une grande majorité de petits logements. Les grands logements sont pratiquement absents car l'habitat individuel y est très réduit. Enfin, le groupe de noyaux précaires dont la composante essentielle des logements est la petite taille : 58% des logements à Sidi El Bachir ne dépassent guère 2 pièces, 54% à Ain Beida sont des 3 pièces. Malgré, cette dominance de logements de petite taille, les ménages ont souvent réalisé un desserrement avec la mobilité résidentielle.

4.2.2 – Une amélioration certaine des logements mais différenciée.

Les mobilités résidentielles vers le périurbain ne se réaliseraient pas sans la présence de possibilités foncières ou immobilières. Comme souligné précédemment, le développement de la production immobilière et foncière a permis à de nombreux ménages de réaliser un changement résidentiel et, par là-même pour certains, d'améliorer sensiblement leurs conditions de logements. Pour ne pas tomber dans l'excès du positivisme, nous dirons que plusieurs cas de figures se présentent, où chacun d'entre eux est relatif à l'espace où aboutit la

mobilité. En effet, chaque noyau est composé d'un type d'habitat différent de l'autre tant sur le plan géographique que sur le plan des caractéristiques du logement lui-même. Il serait donc tout à fait illusoire de parler d'une amélioration qualitative de l'habitat sans inscrire ce dernier dans son cadre spatial de référence.

La mobilité résidentielle s'est accompagnée d'une amélioration générale quant à la taille absolue du logement. Cette évolution a été positive avec la mobilité résidentielle, et ce, même dans les sites les plus défavorisés. Elle connaît cependant des niveaux distincts entre les noyaux périurbains. Elle a été évidemment la plus favorable dans les sites planifiés d'habitat individuel comme à Khémisti, Bernalville, Chérif Yahia et à Es-Sénia. La situation est plutôt différente dans les autres et en particulier dans les noyaux marginalisés.

La population mobile de l'agglomération de Khémisti a le plus bénéficié d'une situation d'habitat confortable où les logements ont connu, avec la mobilité résidentielle, une augmentation sensible du nombre de pièces, voire la plus importante. En effet, les ménages sont passés de maisons relativement petites (1 à 3 pièces) et moyennes à de grandes et, le plus souvent, à de très grandes maisons disposant de 6 à 8 pièces et au-delà (Tableau 31). La proportion des maisons spacieuses a fortement augmenté passant de 17% à 52%, alors que celle des petits logements (1 à 3 pièces) a nettement reculé, elle s'est réduite de moitié (de 50% à 26%). En fait, la mobilité résidentielle a été l'occasion pour plus des trois quarts des ménages de l'agglomération de Khémisti de passer d'un petit logement à un plus grand et à plus de la moitié de se retrouver dans des maisons très spacieuses. Ceci montre bien le gain d'espace avec la mobilité résidentielle, surtout que nous sommes en présence d'un habitat individuel moderne de type villa et "villa-immeuble" capables de contenir autant de pièces et rassemblent plusieurs ménages d'une même famille élargie recomposée dont *"le résultat ... consiste souvent en la juxtaposition d'appartements individuels autonomes (Villa-immeuble) et jamais un désir conscient de restauration du lien familial"*¹.

Par ailleurs, et paradoxalement, si le nombre des petits logements a diminué, celui des logements moyens (4 à 5 pièces) a, lui aussi, régressé avec la mobilité passant de 35% à 21%. L'explication la plus plausible réside dans la décohabitation des ménages où, justement, même des logements relativement grands occupés auparavant étaient objets d'entassement quand le nombre de personnes ou de ménages était important. Ce type de logements est, en

¹ Safar –Zitoun M., 2002, op. cit., p. 148.

Tableau 31: Evolution de la taille des logements avec la mobilité résidentielle.

A - A KHEMISTI

Logement actuel	1 pièce		2 à 3 pièces		4 à 5 pièces		6 à 7 pièces		8 pièces et +		Ensemble	
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part
1 pièce	-	-	5	1,8	2	0,7	-	-	-	-	7	2,3
2 à 3 pièces	1	0,4	31	10,2	36	12	44	15,2	22	7,7	136	46,7
4 à 5 pièces	3	1,1	23	8,1	19	6,7	35	12,3	19	6,7	99	34
6 à 7 pièces	1	0,4	7	2,5	4	1,4	5	1,8	8	2,9	25	8,6
8 pièces et +	-	-	6	2,2	1	0,4	4	1,5	14	5	25	8,4
Ensemble	5	1,8	72	24,8	62	21,4	88	30,3	63	22,3	290	100

B - A L'USTO

Logement Actuel	1 à 2 Pièces		3 Pièces		4 à 5 Pièces		6 Pièces et +		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1 à 2 Pièces	7	2,3	67	22,7	23	7,7	-	-	97	32,7
3 Pièces	3	0,9	60	20,3	36	12,3	1	0,3	100	33,8
4 à 5 Pièces	-	-	44	15	23	7,7	6	2	73	24,7
6 Pièces et +	2	0,6	11	3,8	12	4,1	1	0,3	26	8,8
Ensemble	11	3,8	183	61,8	94	31,8	8	2,6	296	100

fait, fréquent et seulement au niveau des quartiers centraux de la ville d'Oran. Des situations similaires sont observées dans des noyaux comparables à Khémisti. Au niveau des lotissements et des coopératives de Bernalville où la part des maisons moyennes (de 4 à 5 pièces) diminue, elle passe de 48% à 21% et les plus grands grimpent de 20% à 73%. Ce constat traduit en fait deux situations différentes. La première regroupe les ménages décohabitants ayant quitté le logement familial de taille moyenne pour un logement de même taille ou plus grand ; le second regroupe des ménages dont la famille élargie quitte le logement devenu trop exigü tout en restant regroupée en déménageant dans une grande "Villa" dont le nombre de pièces (8 et plus) donne l'apparence de "Villas-immeubles", où certaines sont tout simplement constituées en appartements groupés. Ceci traduit évidemment l'inquiétude des familles à l'égard du problème du logement qu'elles tentent de contrer.

La ZHUN de l'USTO présente des caractéristiques quelque peu différentes des sites d'habitat individuel et des situations très diverses. La raison est simple : il s'agit d'un habitat collectif dominant, disposant rarement de logements de grande taille¹, où les deux tiers des logements ne comptent pas plus que 3 pièces. Il s'agit d'une zone d'habitat regroupant généralement de jeunes ménages, le plus souvent nouvellement constitués, issues de la décohabitation familiale. Mais là aussi le gain d'espace est positif dans la mesure où plus du tiers de la population est passée de très petits logements vers des logements de taille moyenne (F3 en général) et 22% des ménages se retrouvent dans des maisons spatialement confortables. Etant donné qu'ici l'habitat collectif est dominant, et de surcroît de type social (Essabah également), il est compréhensible que près des deux tiers des ménages soient dans des logements de type F3, car ces derniers dominent dans toutes les cités nouvelles d'habitat collectif. Construire des petits logements et en grande quantité était la préoccupation fondamentale du pouvoir central pour résorber la crise du logement. Pour certains ménages, la taille du logement n'a guère changé passant du pareil au même alors que d'autres encore se retrouvent dans des logements relativement plus petits en quittant la villa parentale. En effet, 20% des ménages se retrouvent dans des logements plus petits qu'auparavant passant d'un F5 ou d'un F4 vers un F3 le plus souvent ; mais cela n'est pas synonyme d'exigüité, car seul le rapport entre la taille du ménage et la taille du logement est véritablement en mesure de l'indiquer. Toutefois, et les données le montrent bien, près de la moitié des ménages mobiles

¹ La taille maximale d'un logement dans l'habitat collectif est de 5 pièces ; leur nombre représente la part la plus faible lors de réalisations de cités d'habitat collectif (entre 5 à 10% de l'ensemble des logements); le souci majeur étant de minimiser la pénurie et de loger le maximum de ménages et non d'assurer leur confort.

ont amélioré leurs conditions de logement au niveau de cet espace d'habitat collectif. En dehors de toute considération d'ordre surfacique, le nombre de pièces joue un rôle important dans l'organisation du logement, même si la moyenne des pièces reste réduite ne dépassant guère les 16m².

Dans la ZHUN de Khémisti à dominante de logement promotionnel, la part des logements de grande taille est nettement supérieure par rapport aux zones d'habitat collectif de type social : 40% des logements sont de type F4-F5. Cette différence sensible de taille du logement comparée aux logements sociaux, peut être un élément de différenciation socio-résidentielle si on y ajoute les qualités intrinsèques du logement promotionnel.

La situation globale des conditions de logement à Sidi el-Bachir par contre, n'a pas beaucoup évolué dans le sens observé précédemment dans la ZHUN de l'USTO et encore moins à Khémisti. En dépit d'une légère augmentation des ménages occupant des logements de type F3, la situation à Sidi El Bachir ne semble guère modifiée avec la mobilité résidentielle. Plus de la moitié des ménages mobiles (58%) loge encore dans des conditions précaires (très petits logements de type F1 F2).

C - A SIDI EL BACHIR

Logement actuel Logement précédent	1 à 2 Pièces		3 pièces		4 à 5 pièces		6 pièces et +		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
1 à 2 Pièces	91	32,4	37	13,2	30	10,7	4	1,4	162	57,7
3 Pièces	54	19,2	14	5	13	4,6	3	1,1	84	29,9
4 à 5 Pièces	20	7,1	7	2,5	6	2,1	-	-	33	11,8
6 Pièces et +	1	0,4	-	-	-	-	1	0,4	2	0,7
Ensemble	166	59,1	58	20,6	41	17,4	5	2,8	281	100

L'entassement est présent malgré un léger soulagement pour une partie des ménages. Seuls 29% ont amélioré leurs conditions d'habitat. Les données relatives à ce noyau indiquent que la précarité semble encore de mise dans cet espace où seule une petite minorité, soit 6%, se réjouit de meilleures conditions d'habitat. Les agglomérations de Nedjma et de Ain Beida affichent des évolutions analogues.

La mise en relation simultanée des deux éléments ménages et logements, contenu et contenant nous donne précisément le niveau d’habitabilité dans chaque fragment étudié. Cette relation s’exprime par la densité d’occupation du logement qui se résume par une mesure de l’espace habité et de son évolution avec le changement résidentiel.

4.2.3 – La densité par logement et son évolution avec la mobilité résidentielle.

La densité s’exprime par un rapport entre le contenant, qui est le logement par le nombre de pièces qui le compose, et le contenu représenté soit par le nombre de ménages ou par le nombre de personnes qui l’occupe. Cette approche par la densité nous permet de mesurer l’impact de la mobilité résidentielle sur les modifications positives ou négatives, des conditions générales d’habitat. La première approche utilisera le rapport entre la taille du logement et le nombre de ménages, alors que la seconde met en relation le nombre de personnes par logement.

L’utilisation du critère de la densité pour mesurer les conditions d’habitabilité reste toutefois imprécise ; la surface des pièces et des logements est bien plus appropriée pour ce type d’approche mais combien difficile à obtenir. Par ailleurs, la notion même de pièce d’habitation varie d’un quartier à l’autre : à quel moment pourrait-on parler de pièce dans une habitation précaire construite de matériaux de fortune ? Nous posons ces difficultés méthodologiques afin de bien garder à l’esprit toutes les différences qui peuvent exister entre les sites étudiés et de relativiser à chaque fois les résultats obtenus. Il est clair qu’une habitation de trois pièces à Bouamama ne pourra en aucun cas égaler celle de l’habitat collectif des ZHUN de l’USTO ou de Khémisti et encore moins celle des lotissements et des coopératives immobilières de Khémisti, de Bernalville ou de Chérif Yahia à titre d’exemple.

4.2.3.1– Des ménages moins nombreux dans des logements mieux adaptés.

Le rapport entre le nombre de ménages par logement (Chapitre 4.1.1) a mis en valeur l’influence de la décohabitation sur la mobilité résidentielle, celui du nombre de ménages selon la taille du logement exprime de manière réelle la densité d’occupation du logement sachant que la moyenne d’un ménage étant en moyenne de 5 personnes. Cette approche sera appuyée par le rapport plus pragmatique de la population rapportée au nombre de pièces occupées. Ceci étant, si le nombre de ménages a nettement diminué dans l’ensemble des sites

considérés avec la mobilité résidentielle, la taille des logements n'a pas toujours suivi une évolution positive. Ainsi, à Khémisti plus qu'à Bernalville, on compte beaucoup moins de ménages dans les petits logements mais aussi beaucoup moins de ménages dans les grands logements. Ceci signifie que la mobilité résidentielle à Khémisti et dans l'ensemble des espaces valorisés comme celui des coopératives et des lotissements d'Es-Sénia, ou encore ceux de Bernalville et de Chérif Yahia, a engendré la constitution de ménages dans des logements plus adéquats où l'effet d'entassement vécu par une partie des ménages (près de 40%) disparaît avec le changement résidentiel. Ceci se justifie aisément, comme on le verra plus loin, par le type de logement dominant représenté par l'habitat individuel. Plus le nombre de ménages est grand dans un logement et plus grande est l'habitation occupée. Un rapport de proportionnalité semble s'établir entre le nombre de ménages et le nombre de pièces qu'ils occupent. Le changement est plutôt positif dans la mesure où le nombre de ménages par logement n'a pas fondamentalement changé, mais c'est plutôt la taille des logements qui a grandi. Ceci nous éclaire une fois de plus sur la typologie de l'habitat dans ce type d'espace. Ceci vient appuyer le choix de ces ménages de la localisation et du type de logement souhaité (site valorisé, habitat individuel). Les tableaux 32 sont expressifs à ce propos. Les grands logements sont plus nombreux qu'avant et abritent des ménages moins nombreux (1 à 2 ménages).

Aussi bien dans le noyau d'habitat spontané de Bouamama que dans la ZHUN de l'USTO, la densité des ménages par logement a nettement diminué. Les ménages sont presque exclusivement des ménages monoparentaux composant ces quartiers nouvellement urbanisés (83% à l'USTO et 92% à Bouamama) ; ils occupent des logements de taille moyenne en général. La mobilité résidentielle a permis à 77% d'entre eux de loger dans des conditions normales alors qu'ils étaient seulement de l'ordre de 45% avant la mobilité. Il faut noter, par ailleurs, que 20% étaient dans des logements regroupant 2 à 3 ménages et habitaient dans des conditions bien inconfortables. Ceci doit être encore plus nuancé si on prend en considération l'état de vétusté des logements qu'ils occupaient auparavant, situés majoritairement dans les anciens quartiers vétustes de la ville et dans les quartiers précaires en périphérie.

Tableau 32: La densité des ménages par logement avec la mobilité.

A - A Khémisti (logement précédent)

Nombre de ménages Nombre de pièces	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages et +		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 à 2 pièces	31	10,7	6	2,1	6	2,1	1	0,3	44	15,2
3 pièces	72	24,8	17	5,9	3	1,0	-	-	92	31,7
4 à 5 pièces	64	22,1	27	9,3	7	2,4	2	0,7	100	34,5
6 à 7 pièces	13	4,5	3	1,0	6	2,1	3	1	25	8,6
8 pièces et +	16	5,5	1	0,3	8	2,8	4	1,4	29	10
Ensemble	195	67,2	53	18,3	30	10,3	8	2,8	290	100

A Khémisti (logement actuel)

Nombre de ménages Nombre de pièces	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages et +		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 à 2 pièces	4	1,4	1	0,4	-	-	-	-	5	1,8
3 pièces	59	20,4	11	3,6	-	-	-	-	70	24
4 à 5 pièces	48	16,7	12	4,1	2	0,7	1	0,4	63	21,9
6 à 7 pièces	63	21,8	18	6,1	6	2	1	0,4	88	30,5
8 pièces et +	43	16,6	11	3,8	8	2,7	2	0,7	64	12,7
Ensemble	217	75	53	18	16	5,4	4	1,5	290	100

B - A l'USTO (logement précédent)

Nombre de pièces	1 à 2 pièces		3 pièces		4 à 5 pièces		6 pièces et plus		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 ménage	84	28	73	24,5	50	16,8	9	3	215	72,3
ménages 2	9	3,2	20	6,8	13	4,4	8	2,6	50	17,1
ménages 3	1	0,3	4	1,2	5	1,8	5	1,7	15	5
4 ménages et plus	4	1,5	4	1,2	5	1,8	4	1,2	16	5,6
Ensemble	98	33	101	33,7	73	24,8	25	8,5	296	100

A l'USTO (logement actuel)

Nombre de pièces	1 à 2 pièces		3 pièces		4 à 5 pièces		6 pièces et plus		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 ménage	12	4	152	52	73	25	4	1,2	241	82,2
ménages 2	-	-	21	7	15	5	4	1,5	40	13,5
ménages 3	-	-	9	3,3	6	2	-	-	16	5,3
Ensemble	12	4	182	62,3	94	32	8	1,7	296	100

C - A Bouamama (logement précédent)

Nombre de ménages Nombre de pièces	1 ménage		2 ménages		3 ménages		4 ménages		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 à 2 pièces	103	34,5	37	12,3	9	3	-	-	149	49,8
3 pièces	75	25,2	19	6,4	11	3,5	6	2	111	37,1
4 à 5 pièces	-	-	14	4,7	10	3,4	13	4,3	37	12,4
6 à 7 pièces	-	-	-	-	1	0,2	2	0,5	3	0,7
8 pièces et +	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ensemble	178	59,7	70	23,4	31	10,1	21	6,8	300	100

A Bouamama (logement actuel)

Nombre de ménages Nombre de pièces	1 ménage		2 ménages		3 ménages		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 à 2 pièces	77	25,7	2	0,8	-	-	80	26,5
3 pièces	81	27,1	3	1	1	0,3	85	28,4
4 à 5 pièces	98	32,5	9	3,1	2	0,6	109	36,3
6 à 7 pièces	16	5,4	5	1,7	1	0,3	22	7,4
8 pièces et +	3	1,1	1	0,3	-	-	4	1,4
Ensemble	275	91,8	21	6,9	4	1,2	300	100

Néanmoins, l'amélioration qualitative en matière de densité ne peut être généralisable, en ce sens que la notion de la taille du logement n'a ni la même signification ni les mêmes caractéristiques selon les sites considérés. La taille du logement exprimée en nombre de pièces dans un site précaire est dénuée de tout bon sens, sachant que la pièce se réduit souvent à 4 ou 5 m² et où le "logement" est globalement réduit à sa plus simple expression. Cette contrainte méthodologique, quant à ce type d'approches, devrait nuancer les résultats obtenus et pondérer les conclusions auxquelles nous avons abouti.

De ce fait, les sites marginalisés de la périphérie urbaine oranaise ne connaissent qu'un relatif desserrement des ménages suite à la décohabitation ; les exemples sont nombreux à ce propos et montrent que malgré la constitution quasi générale de la famille monoparentale, l'entassement des populations reste de mise eu égard au nombre de personnes par logement et des conditions précaires d'habitabilité (matériaux de construction de fortune, manque d'hygiène, équipements de base absents...).

4.2.3.2 – Des densités par logement en baisse, nuancée selon les sites.

La baisse des densités et donc la réduction du rapport entre le nombre de personnes et le nombre de pièces occupés dans un logement peut être liée à deux facteurs essentiels : la diminution du nombre de personnes dans le logement ou l'augmentation de la taille du logement, donc du nombre de pièces. Si les deux viennent à se réaliser en même temps, le résultat se traduit par des conditions d'habitabilité optimales.

Si près du tiers des ménages mobiles à Bernalville se trouvait dans une situation d'exiguïté spatiale et a résolu ce problème avec la mobilité résidentielle, celle-ci a permis à 20% parmi eux de vivre dans des logements plus que spacieux. En fait, plus de 80% des ménages se retrouvent dans des conditions d'habitat confortables contre seulement 8% avant le changement résidentiel. Ceci a été permis notamment grâce au choix de la maison individuelle. Nous sommes en présence d'un habitat individuel moderne dont le nombre de pièces à construire dépend du propriétaire. Il s'agit là en fait de grandes villas et villas – immeubles abritant souvent les parents et le ou les enfants nouvellement constitués en couples mariés. En tous cas, nous sommes loin des logements étroits et des populations entassées. La mobilité résidentielle a été l'occasion, pour de nombreux ménages, d'un grand desserrement au niveau de l'habitat et d'un gain d'espace supplémentaire nécessaire... "*Ce n'est pas la*

concurrence victorieuse pour le sol d'activités plus rentables que l'usage résidentiel qui explique la baisse des densités centrales, mais aussi l'accroissement des surfaces exigées par personne ou par ménage, qui pousse à l'agrandissement de la taille des logements ou à la fuite en périphérie de la population résidente vers des maisons individuelles ou des logements plus spacieux".¹

La même conclusion est notée au niveau de Khémisti où la taille des ménages n'a pas beaucoup changé avec la mobilité, mais celle des logements a nettement évolué vers de grandes maisons répondant ainsi au besoin d'espace de la famille élargie et où le nombre de pièces atteint parfois 14 pièces.

La situation des densités par logement dans la ZHUN de l'USTO est complètement différente de celle des lotissements et des coopératives immobilières de Bernalville ou de Khémisti. Ici, les deux tiers des ménages résidaient dans des logements ne dépassant pas trois pièces (Tableau 33). L'exiguïté des logements est d'autant plus frappante que le nombre de personnes par logement est grand. En effet, plus du tiers des ménages était composé de 8 personnes et plus et habitaient des logements trop petits. Cette situation évolue nettement avec le changement résidentiel dans la mesure où les ménages mobiles vont améliorer leurs conditions d'habitat par l'occupation d'un logement légèrement plus grand (passage de F2 à F3) ou alors tout simplement en quittant un logement antérieur plus dense ; la taille de leur ménage se réduit. Ainsi, 62% des ménages de taille moyenne se retrouvent dans des logements de type F3 contre le tiers auparavant, alors que plus de 40% des ménages composés de 8 personnes et plus habitaient auparavant dans le même type de logement. Aujourd'hui, la taille des ménages étant réduite et la taille du logement plus ou maintenu font que les ménages mobiles de la ZHUN de l'USTO aient nettement amélioré leurs conditions de logement grâce à une décohabitation certaine.

La population mobile de Nedjma connaissait des conditions d'habitat extrêmes, en ce sens que plus de 60% des ménages s'entassaient dans des logements exigus : 66% des ménages logeaient dans des F2 et 41% des ménages comptaient une moyenne de 6 personnes et plus avant la mobilité. Globalement, la situation était désastreuse, avec environ 70% des

¹ Dupont V. & Pumain D., "De la ville compacte aux métropoles polycentriques", in « Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale », Collection Villes, Anthropos IRD, éd. Economica, Paris, 2000, p. 54.

Tableau 33: Evolution des densités par logement avec la mobilité.

A - Dans le logement précédent à Bernalville

Nombre de pièces	1 à 3 Pièces		4 à 5 Pièces		6 à 7 Pièces		8 Pièces et +		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2 à 3	4	2	2	0,8	-	-	-	-	6	2,8
4 à 5	24	11,2	27	13	2	0,8	-	-	53	25
6 à 7	24	11,2	32	15	5	2,4	2	0,8	63	30,2
8 à 11	33	15,6	29	14	4	2	2	0,8	68	32
12 et +	7	3,6	11	5,2	2	0,8	1	0,4	21	10
Ensemble	92	43,6	101	48	13	6	5	2	211	100

Dans le logement actuel à Bernalville

Nombre de pièces	1 à 3 Pièces		4 à 5 Pièces		6 à 7 Pièces		8 Pièces et +		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2 à 3	2	0,8	5	2,4	7	3,2	-	-	14	6,4
4 à 5	2	0,8	16	8	22	10,4	21	9,6	61	29
6 à 7	3	1,6	10	4,8	16	7,6	25	12	54	26
8 à 11	4	2	2	0,8	13	6	24	10,8	41	19,6
12 et +	-	-	11	5,2	3	1,2	28	12,8	42	19
Ensemble	11	5,2	44	21,2	60	28,4	52	45,2	211	100

B - Dans le logement précédent à l'USTO

Nombre de Personnes	1 à 3 Personnes		4 à 7 Personnes		8 à 10 Personnes		11 Personnes et +		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 à 2 Pièces	10	3,3	53	18	27	9	8	2,7	98	33
3 Pièces	12	4	50	17	30	10	9	3	100	34
4 à 5 Pièces	4	1,5	39	13,2	17	5,6	13	4,4	73	24,2
6 Pièces et +	-	-	9	2,9	7	2,4	10	3,5	26	8,8
Ensemble	26	8,8	150	50,6	80	27	40	13,6	296	100

Dans le logement actuel à l'USTO

Nombre de Personnes	1 à 3 Personnes		4 à 7 Personnes		8 à 10 Personnes		11 Personnes et +		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
1 à 2 Pièces	7	2,4	4	1,5	-	-	-	-	12	3,8
3 Pièces	29	9,7	119	40,6	24	8	11	3,7	182	62
4 à 5 Pièces	9	3	68	23	9	3	9	3	95	32
6 Pièces et +	1	0,3	5	1,8	1	0,3	-	-	7	2,2
Ensemble	46	15,6	197	66,5	33	11,4	20	6,5	296	100

C - Dans le logement précédent à Nedjma

Nombre de personnes	- de 4 personnes		4 à 5 personnes		6 à 7 personnes		8 personnes et +		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 à 2 pièces	52	17,5	47	16	43	14,4	53	17,8	195	66
3 à 4 pièces	1	0,4	30	10	29	9,8	13	4,5	73	25
5 à 6 pièces	1	0,3	5	1,7	6	2	6	2	18	6
7 pièces et +	-	-	3	1	3	0,9	4	1,5	10	3
Ensemble	54	18,3	85	28,7	81	27,2	76	25,8	296	100

Dans le logement actuel à Nedjma

Nombre de personnes	- de 4 personnes		4 à 5 personnes		6 à 7 personnes		8 personnes et +		Ensemble	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 à 2 pièces	19	6,4	34	11,6	30	10	15	5,2	98	33
3 à 4 pièces	7	2,3	32	10,7	56	19	65	22	160	54
5 à 6 pièces	1	0,4	6	1,9	8	2,6	20	6,8	35	12
7 pièces et +	-	-	-	0,2	1	0,2	2	0,6	3	1
Ensemble	27	9,1	72	24,3	94	31,8	103	34,7	296	100

Sources : Enquête terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

ménages vivant dans des conditions de logement particulièrement difficiles. Ceci n'est pas spécifique à Nedjma, les ménages des sites précaires ont connu le même sort. A Sidi el-Bachir, par exemple, 72% des ménages concernés par la mobilité résidentielle étaient auparavant dans des logements de 2 pièces, dont plus de la moitié étaient composés de 5 personnes et plus. La situation de l'habitat était quasiment chaotique et la densité d'occupation très élevée.

La mobilité résidentielle a relativement amélioré les conditions d'existence de ces ménages en les soulageant quelque peu de l'entassement antérieur dans la mesure où ceux qui logeaient dans des logements F2 se sont réduits de moitié (ils ne sont plus que 33% après la mobilité), même si la taille moyenne des ménages persiste autour de 5 personnes. L'amélioration reste toutefois limitée ; 50% des ménages occupent des logements de taille moyenne (beaucoup plus dans des F3 que dans des F4) et surtout que l'entassement touche encore 22% des ménages composés de 8 personnes et même plus. Seule 10% de la population a convenablement amélioré ses conditions de logement en occupant des logements relativement spacieux composés de 5 pièces et plus. Une situation de désentassement des populations est réalisée avec la mobilité résidentielle dans la mesure où le logement dominant est généralement de type F3 mais sans que la taille des ménages n'ait pu beaucoup changé.

A Sidi el-Bachir, la situation est quelque peu différente. La mobilité résidentielle a entraîné une réduction des grands ménages. En effet, les petits ménages ont beaucoup augmenté avec la mobilité : 68% contre 24% avant la mobilité. La taille des logements aussi a évolué positivement dans la mesure où 26% des ménages seulement se retrouvent dans des petits logements contre 91% auparavant. Ceci est probablement dû au type de logement "*haouch*" qui est dominant dans cet espace. A Ain Beida par contre, les valeurs sont plus contrastées. L'entassement et l'exiguïté des logements persistent car plus de 50% de la population vit encore entassée dans des F3, alors que d'autres jouissent d'un espace plus confortable : 29% des ménages composés de 04 personnes vivent dans des F3 et des F4 dont 20% dans des F5 et des F6.

En réalité, la mobilité résidentielle a permis une amélioration sensible des densités d'occupation des logements et tout particulièrement dans les sites d'habitat planifié. Les conditions dans les sites marginalisés demeurent encore pour une grande partie des ménages assez précaires et ce qui importe d'être souligné est que la réalité dans ces espaces se trouve très contrastée. Plus de la moitié de la population est entassée dont une partie, le tiers environ,

loge dans des conditions confortables. La précarité ne concerne pas tout le site ; à coté du bidonville il y a des lotissements, même si au départ ils étaient à caractère social. La grande spéculation qui règne dans ces espaces a permis d'attirer des couches sociales moyennes ne pouvant acheter un lot de terrain dans les sites résidentiels qui coûte deux à trois fois plus.

Ceci étant, la mobilité résidentielle a généré d'importantes modifications qui ne se limitent pas seulement à la structure des ménages mais concerne également l'habitation, sa taille mais aussi son type qui a changé pour de nombreux ménages mobiles.

4.2.4 – Des améliorations notables dans le type d'habitat pour les catégories sociales moyennes et aisées.

Changer de logement n'a pas la même signification pour tous. Pour beaucoup de ménages, changer de lieu de résidence et donc de logement ne se résume pas seulement à se soulager d'un problème d'entassement ou de promiscuité dû à un logement exigü ; il s'agit aussi de la recherche d'un certain confort et des conditions environnementales optimales dans un type de logement correspondant à leurs aspirations. Pour d'autres dont le choix n'est guère de mise, l'accès au logement relève de l'exploit.

L'enquête par questionnaire a permis de déceler les motifs essentiels ayant impliqué la mobilité résidentielle. La réponse donnée pouvait occulter, soit par négligence soit par mauvaise volonté et manque de coopération, un des motifs profonds du changement résidentiel. Afin de palier cette insuffisance, des questions complémentaires étaient posées concernant le type de logement, le statut d'occupation... permettant de réaliser des recoupements avec le motif évoqué au départ, et par là de préciser par conséquent les vrais mécanismes à l'origine du changement résidentiel. Ainsi, l'évolution du type de logement occupé, généré par la mobilité résidentielle nous a aidé à comprendre les tenants et aboutissants de cette dernière, particulièrement quand elle a trait aux catégories sociales aisées dont le passage à la maison individuelle comme motif fondamental n'est pas toujours explicitement évoqué.

Il est clairement signifié, à travers les résultats obtenus par des tris croisés entre l'ancien type de logement occupé et le type de logement actuel, que le choix de la maison individuelle dans les lotissements et les coopératives immobilières constituait un élément déterminant dans la mobilité résidentielle pour une grande partie de la population oranaise.

Ainsi, pour les ménages de Bernalville et ceux de Khémisti, passer du collectif (ancien ou récent) et même de l'individuel traditionnel (le haouch) vers la maison individuelle moderne montrent bien leurs désirs de s'assurer un certain confort et une part de rêve. Il s'agit de 75% des ménages mobiles à Bernalville et de 63% à Khémisti dont le changement résidentiel s'est accompagné d'une amélioration qualitative en passant de la cité d'habitat collectif ou du haouch vers la villa qui leur assure autonomie et indépendance vis-à-vis tant du voisinage que de la famille (Tableau 34). Le choix du type d'habitat et le choix de sa localisation correspondent pour ces ménages à un choix de mode de vie qui peut plus ou moins correspondre à leurs aspirations et à l'idée qu'ils veulent se donner de leur appartenance sociale. Ceci n'apparaît pas de manière précise à travers les motifs de mobilité où 29% des ménages seulement, aussi bien à Khémisti qu'à Bernalville, évoquent l'accès à la maison individuelle. Il est probablement plus objectif de considérer cette motivation comme étant primordiale dans la décision de mobilité résidentielle, même si on sait pertinemment qu'elle ne constitue pas l'unique facteur ; l'entassement et l'exiguïté spatiale sont certes pertinents dans la décision du changement résidentiel, mais les aspirations ont défini le choix du type d'habitat, voire sa localisation géographique.

Ces observations ne s'appliquent pas aux autres espaces d'habitat collectif planifié et précaire. Ces derniers ne disposent pas réellement d'un habitat individuel ; il est quasiment absent dans les ZHUN et il est réduit dans les noyaux spontanés. Le changement résidentiel s'est rarement accompagné d'un changement de type d'habitat. A Sidi el-Bachir, par exemple, le mouvement résidentiel s'est fait du haouch vers le haouch pour 50% des ménages mobiles. Encore faut-il préciser que la qualité de celui-ci est tout à fait médiocre, reflétant l'habitat de type rural ; d'autant que les ménages proviennent majoritairement soit de l'agglomération de Sidi el Bachir où les conditions de précarité sont bien connues, soit des quartiers dégradés ou vétustes de la ville d'Oran (El Hamri, Petit lac, Victor Hugo...). Ceci conforte l'idée sur les fortes densités dans les logements. La précarité reste apparente, en ce sens que 6% des ménages sont passés des haouchs vers le bidonville par stratégie ou par nécessité. Dans d'autres agglomérations d'habitat spontané, l'évolution n'est que légèrement différente ; certains ménages ont vu leur situation s'améliorer avec la mobilité comme à Ain Beida où 8% disposent d'un habitat individuel moderne alors qu'ils étaient dans de l'individuel traditionnel. Ce qui mérite d'être souligné est le passage de nombreux ménages du bidonville

Tableau 34: L'évolution du type de logement avec la mobilité résidentielle.

A - A Bernalville

Logement précédent Logement Actuel	Collectif Ancien		Individuel Traditionnel		Individuel Moderne		Ensemble	
	Individuel moderne	112	53,1	47	22,3	35	16,6	194
Individuel traditionnel	3	1,4	14	6,6	-	-	17	8,1
Total	115	54,5	61	28,9	35	16,6	211	100

B - A Khémisti

Logement précédent	Collectif ancien		Collectif récent		Individuel Moderne		Individuel Traditionnel		Maison de maitre		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Individuel moderne	98	33,8	32	11	25	8,6	46	15,9	21	7,2	222	76,6
Semi collectif	7	2	3	1	4	1,4	10	3,6	3	1	27	9,3
Maison de maitre	3	1,0	1	0,4	1	0,4	8	2,8	0	0	13	4,5
Individuel traditionnel	12	4	0	0	0	0	15	5,2	1	0,4	28	9,5
Ensemble	120	41,4	36	12,4	30	10,3	79	27,2	25	8,6	290	100

C - A Sidi El Bachir

Logement Précédent	Individuel traditionnel		Collectif		Précaire		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Individuel traditionnel	139	49	70	25	20	7,1	228	81,1
Individuel moderne	20	7	11	4	0	0	31	11
Collectif	4	1,4	1	0,4	0	0	5	1,8
Précaire	18	6	0	0	0	0	18	6
Ensemble	179	63,5	82	29,4	20	7,1	281	100

D - A l'USTO

Logement Précédent	Collectif ancien		Collectif récent		Individuel tradition		Individuel moderne		Maison de Maître		Précaire		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Collectif récent	110	37,2	38	12,8	86	29,1	31	10,5	7	2,4	11	3,7	283	95,6
Individuel moderne	4	1,4	3	1,0	2	0,7	4	1,4	0	0	0	0	13	4,4
Ensemble	130	38,6	49	13,8	105	29,8	37	11,9	7	2,4	11	3,7	296	100

Sources : Enquête terrain 2001 et données recueillies de mémoires en géographie (cf. bibliographie).

vers le haouch marquant une baisse sensible des résidents dans l'habitat précaire allant de 33 à 3 %. Ceci a pu se réaliser grâce aux opérations de relogement et de recasement des populations provenant de Bouamama et de Cheklaoua, noyau précaire entièrement rasé il y a quelques années.

La ZHUN de l'USTO a reçu, comme l'ensemble des zones d'habitat urbain nouveau, des ménages provenant de l'habitat collectif aussi bien ancien que récent. A dominante sociale, ce type d'habitat regroupe toutes les couches sociales, et pas uniquement les plus démunies. Le système de "quotas" de logements attribués aux entreprises publiques utilisé à cette époque a permis un brassage des populations. *"L'attribution des logements concernait majoritairement les occupés du secteur public, l'objectif de l'Etat étant de loger dans des conditions correctes et à stabiliser le personnel employé qui gérait l'appareil administratif, politique et économique"*¹.

Il ne s'agissait pas réellement de choix à ce moment là mais d'une affectation systématique que personne ne refusait à un moment où la crise de l'habitat était à son apogée. Ce type d'habitat continue d'être un grand secours aux catégories sociales démunies et moyennes ne pouvant prétendre à un véritable choix et l'accès à la maison individuelle – même si la villa a généré ces dernières années un véritable mythe- et seul le collectif accessible leur permettait une amélioration des conditions d'habitat. Notons par ailleurs qu'une part non négligeable de ménages, de l'ordre de 4%, a fait l'objet d'un relogement. Mais le plus important à souligner est que plus de 40% des ménages mobiles résidant dans la ZHUN de l'USTO logeaient dans de l'habitat individuel (moderne et traditionnel) ou dans des maisons de maître. Il s'agit bien évidemment de ménages issus de la décohabitation ayant quitté la maison familiale, suite aux différents problèmes liés en grande partie à l'exiguité spatiale et à un entassement parfois inacceptable dû à l'agrandissement du ménage et/ou à l'augmentation de ménages nouvellement constitués au sein d'un même logement.

Ces changements résidentiels se sont le plus souvent soldés par un changement de statut d'occupation dans le nouveau logement où de nombreux ménages en se l'appropriant pendant ou bien après la mobilité résidentielle.

¹ Bendjelid A., 2002, op.cit., p. 155.

4.2.5 - L'appropriation du logement, un fait dominant avec la mobilité résidentielle.

A l'inverse de nombreux pays où la tradition économique libérale existe depuis longtemps et où le statut d'occupation du logement joue au même titre que les autres facteurs dans la décision de la mobilité résidentielle (choix de type de maison, de sa taille, de sa localisation...), l'achat de logement jusqu'à la fin des 1980 ne constituait nullement une contrainte. La cession des biens immobiliers de l'Etat s'est réalisée à des prix très accessibles où tout ménage algérien moyen pouvait acquérir son propre logement. A partir de ce moment là, l'accès à la propriété ne se posait pas en termes de moyens, elle est de fait. Le problème des nouveaux ménages constitués se situe plus dans la possibilité d'être logé, à moindre coût bien sûr, que de devenir propriétaire. Les différentes possibilités pour le devenir, du moins pour les plus démunis, résident actuellement dans la location-vente pratiquée par les diverses structures de l'OPGI et par l'AADL tout récemment qui offrent une meilleure accessibilité.

En tout état de cause, la problématique de la propriété se pose généralement en termes différents : il faut d'abord accéder au segment de parc locatif de l'Etat, l'appropriation suivra après. Cette question ne se pose évidemment pas à ceux qui sont déjà propriétaires de leur habitation depuis longtemps; ils sont privilégiés dans un système de choix plutôt que de contraintes au moment d'une décision de changement résidentiel.

L'ouverture récente de l'Algérie sur l'économie de marché et la libéralisation de l'immobilier ont modifié la situation ; le logement est devenu un bien soumis aux lois du marché et sa production dépend des moyens utilisés qui sont étroitement liés aux prix du marché. A partir de là, le logement ou la maison individuelle et le lot de terrain à bâtir ont une valeur marchande réelle ; ceci donne aujourd'hui à l'aspect "appropriation" sa véritable signification dans la mesure où l'acquisition d'un bien immobilier ou foncier est soumise aux lois du marché.

Les prix de cession des biens immobiliers et des lots de terrains à bâtir sont différents d'un segment de parc à l'autre, selon leur localisation géographique et compte tenu des périodes de leur réalisation. Les anciens tissus urbains présentaient les plus bas prix de cession compte tenu de l'ancienneté de leur bâti au moment de leur cession ; ce sont des prix administrés. Plus on se dirige vers les quartiers périphériques et plus la valeur immobilière de cession augmente, car réalisée à des prix plus élevés selon le cours des matériaux de

construction du moment, dû en grande partie aux situations d'inflations successives. Ainsi, un logement de 3 pièces de 80m² au centre ville ayant été cédé à 35 000 DA environ dans les années 1980, serait cédé à cinq fois plus son prix dans une ZHUN à la même période, et à au moins vingt cinq fois son prix en zone périurbaine dans les constructions réalisées au début des années 1990. Ce même logement est cédé en 2008 pour une valeur moyenne de 2 500 000 dinars dans le cadre du LSP et de l'AADL. Les valeurs données ne sont que des moyennes qui changent selon la localisation géographique des logements, surtout dans les anciens tissus, elles nous donnent cependant des ordres de grandeur qui nous permettent de réaliser des comparaisons et surtout de comprendre la portée du statut de propriétaire qui n'est guère la même au fil du temps. Le souci majeur du ménage actuellement est d'habiter d'abord et acheter ensuite quand l'opportunité se présente.

En effet, être propriétaire d'un logement aujourd'hui n'a plus la même signification qu'il y a 20 ou 30 ans. Les habitants des quartiers d'Oran et ceux des nouvelles urbanisations périphériques ont pu acquérir assez facilement la propriété de leur logement. Ce n'est plus le cas dans les périphéries urbaines actuelles car si nous offrons aux ménages la possibilité de choisir entre un logement en location disponible et un autre en propriété, il serait porté vers le premier eu égard à la cherté des logements et surtout à un pouvoir d'achat de plus en plus érodé. Par conséquent, les prix réels de l'immobilier aujourd'hui font que ceux qui possèdent un logement dans les anciens quartiers de la ville d'Oran détiennent un véritable capital sans rapport avec son appartenance sociale. Cette situation que beaucoup de chercheurs ont qualifiée à juste titre de "*rente*" urbaine" a permis à de nombreux ménages de passer d'un type d'habitat collectif à la limite du dégradé, à la maison individuelle en milieu périurbain. La propriété étant généralement de fait, car la quasi-totalité des locataires des biens vacants de l'Etat ont acquis la propriété du logement qu'ils occupaient, elle ne joue que très faiblement dans la décision d'un changement résidentiel. Le fait d'opter pour l'achat d'un logement en propriété plutôt que d'un "pas de porte" relève plus d'une sécurité vis-à-vis de la réglementation en vigueur que d'un rehaussement social.

En tout état de cause, la mobilité résidentielle des périurbains a généralement été couronnée par la propriété de leur nouveau logement (Tableau 35). La situation demeure presque inchangée dans les sites périurbains marginalisés où, à Ain Beida par exemple, il y a autant de propriétaires que de locataires avant et après la mobilité. Dans les noyaux d'habitat individuel, la propriété est de fait, en ce sens que les bénéficiaires de lot de terrain dans le

cadre des lotissements et des coopératives immobilières sont au départ propriétaires fonciers; c'est le cas à Khémisti, à Bernaldville et à Es-Sénia où près des trois quarts des ménages sont propriétaires de leur logement alors qu'ils n'étaient que le tiers à l'être avant la mobilité. Une particularité apparaît, cependant, au sein des cités d'habitat collectif récent où la part des propriétaires n'évolue que faiblement comparativement aux autres sites périurbains. L'exemple de la ZHUN de l'USTO est significatif et relate une faible part de propriétaires après la mobilité résidentielle ; elle passe de 20% à 32% seulement, alors que celle des locataires reste par contre élevée de l'ordre de 44%. Cette observation vient confirmer le désintéressement, évoqué précédemment, vis-à-vis de la propriété et surtout des possibilités matérielles d'acquisition souvent limitées des ménages au revenu tout à fait moyen ne dépassant guère 40 000 dinars par mois. Un élément important mérite d'être souligné est celui des locataires chez les propriétaires privés de plus en plus fréquents quelque soit le type d'espace considéré. Ce type de location diffère totalement de la location des biens de l'Etat où le coût est multiplié par au moins dix fois¹. Ce phénomène se développe de plus en plus particulièrement dans l'habitat collectif où les propriétaires, possédant un autre logement ou ayant construit une maison individuelle, mettent en location leur appartement (5,1% dans la ZHUN de l'USTO). L'habitat individuel n'y échappe pas ; 4,2% des ménages sont des locataires chez un propriétaire privé à Khémisti.

Toujours est-il que le statut d'occupation du logement constitue plus un résultat qu'un objectif à atteindre par les ménages ayant effectué une mobilité résidentielle, même si au bout du compte le statut d'occupation du logement tend plus vers l'appropriation et que la location (chez le privé notamment) ne constitue qu'une étape transitoire – pénurie de logements oblige - pour une prochaine mobilité résidentielle vers la maison individuelle en cours de construction ou vers un logement social-participatif (LSP) en attente d'être terminé. Ceci témoigne en réalité, et contrairement aux discours habituels, d'une crise de logements quelque peu exagérée, dans la mesure où le nombre de logements vides et inoccupés recensés sont de plus en plus nombreux² et la part du segment du parc locatif privé timide, il y a quelques années se trouve actuellement en hausse.

¹ A titre d'exemple, un logement de type F3 en location à l'OPGI est à environ 1 200 dinars par mois, il est à 15 000 dinars au moins chez un propriétaire privé en 2006. Ce coût de location doit être revu à la hausse aujourd'hui et atteint 20 000 dinars.

² Cf. 3^{ème} partie, chapitre 2.

Tableau 35: Evolution du statut d'occupation du logement à travers la mobilité.

A - Bernalville

Avant	Propriétaire		Locataire (OPGI)		Locataire (particulier)		Héritage		Hébergé		Logement fonction		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Après														
Propriétaire	73	34,6	3	1,4	3	1,4	10	4,8	15	7,1	24	11,3	128	60,7
Locataire (OPGI)	0	0	7	3,3	2	0,9	-	-	4	1,9	-	-	13	6,2
Locataire (particulier)	1	0,5	-	-	1	0,5	-	-	-	-	-	-	2	0,9
Héritage	4	1,9	-	-	1	0,5	0	0	5	2,4	-	-	10	4,7
Logement familial	-	-	1	0,5	2	0,9	1	0,5	50	24	-	-	54	25,6
Logement de fonction	-	-	1	0,5	-	-	-	-	-	-	1	0,5	2	0,9
Logé gratuitement	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,9	-	-	2	0,9
Ensemble	78	37	12	5,7	9	4,3	11	5,2	76	36	25	11,8	211	100

B - USTO

Avant	Propriétaire) OPGI (Locataire		Locataire Particulier		Logement Familial		Logement fonction		Hébergé		Héritage		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Après																
Propriétaire	40	13,5	7	2,4	9	3	32	10,8	2	0,7	2	0,7	6	2,0	98	32,6
Locataire (OPGI)	18	6,1	32	10,8	26	8,8	28	9,5	16	5,4	3	1	8	2,7	131	44,3
Locataire particulier	2	0,7	1	0,4	4	1,4	4	1,4	2	0,7	-	-	2	0,7	15	5,1
Logement Familial	-	-	2	0,7	3	1	27	9,1	-	-	-	-	-	-	32	10,8
Logement fonction	1	0,4	2	0,7	4	1,4	8	2,7	3	1	1	0,4	1	0,4	20	6,8
Ensemble	61	20	44	14,1	46	16,2	99	33,5	23	7,3	6	2,4	17	6,2	296	100

C - Khémisti

Avant	Propriétaire		Locataire (OPGI)		Locataire particulier		Héritage		Logé gratuitement		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Après												
Propriétaire	159	54,8	9	3,1	20	7	51	17,6	20	6,9	259	89,3
Locataire (OPGI)	-	-	-	-	-	-	1	0,4	-	-	1	0,3
Locataire particulier	2	0,7	-	-	3	1,1	7	2,4	-	-	12	4,2
Héritage	2	0,7	-	-	-	-	1	0,4	1	0,4	4	1,3
Logé gratuitement	2	0,7	1	0,4	-	-	5	1,7	6	2,1	14	4,9
Ensemble	165	56,9	10	3,5	23	8,1	65	22,8	27	9,5	290	100

D - Ain Beida

Avant	Propriétaire		Locataire		Logé gratuitement		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Après								
Propriétaire	58	21	77	28	73	26,5	208	75,6
Locataire	6	2	9	3	25	9	40	14,5
Logé gratuitement	8	3	8	3	11	4	27	9,8
Ensemble	72	26,2	94	34,2	109	39,6	275	100

E - Sidi el-Bachir

Avant	Propriétaire		Locataire		Logé gratuitement		Précaire		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Après										
Propriétaire	95	32	51	18	8	3	25	8	179	63,8
Locataire (OPGI)	64	20	8	3	3	1	-	-	75	26,7
Logement fonction	17	5	3	1	-	-	-	-	20	7,1
Précaire	4	1,4	7	2,4	-	-	-	-	7	2,4
Ensemble	180	64	69	24	11	4	25	8	281	100

4.2.6 – Les rapports à la monnaie et au pouvoir local déterminent les modalités d'accès au logement ou au lot de terrain en périphérie urbaine.

Le logement représente pour tout individu un espace d'équilibre et de stabilité tant psychique que social. Son accessibilité pose problème et chaque individu doit adopter une stratégie propre pour arriver à cet objectif.

L'accès au logement ou au lot de terrain à bâtir est multiple ; il revêt différentes formes selon la position de chacun eu égard à ses rapports au pouvoir local, à ses revenus et à sa position dans la société. Ces formes d'accès peuvent être directes et dans ce cas l'acquisition du bien immobilier ou foncier se réalise tacitement entre l'acquéreur ou le locataire et l'Etat représenté par les collectivités locales et toutes les autres structures sont subordonnées comme l'OPGI, l'EPLF, l'AFL..., ou avec tout autre promoteur relevant du secteur privé, ou d'un lotisseur clandestin dans un espace marginalisé. Elles se font aussi de manière indirecte par l'achat (ou la location chez un privé), comme cela est souvent évoqué dans un langage transactionnel par "1^{ère} main" et "2^{ème} main" qui signifie le passage d'un bien d'une personne à l'autre. Il est très utile de dissocier entre ces deux formes d'accès à ces biens immobilier et foncier car elles traduisent des rapports différents avec le bien en question. Dans le premier cas l'acquéreur-proprétaire est l'utilisateur direct de son bien acquis ; dans le second, le bien est vendu (ou loué) à un autre usager qui peut le revendre à son tour à une tierce personne ; le but ici est purement spéculatif et dévoile en quelque sorte les marges bénéficiaires parfois faramineuses qui peuvent s'en dégager au détriment d'une population en attente d'être logée.

Les autres formes d'accès nous semblent bien secondaires telles que le logement de fonction, une façon de loger non définitive qui a tendance à beaucoup diminuer¹, d'être hébergé ou logé gratuitement par le propriétaire de manière à l'occuper durant son absence comme cela est la règle avec les émigrés d'Europe notamment.

Les deux premières situations sont nettement présentes par rapport aux autres formes d'accès, et ce, dans l'ensemble des fragments périurbains oranais. Les deux types d'accès ne

¹ L'ordonnance du 20 juillet 2009 a abrogé le décret 06-208 du 13 juin 2006 émanant du gouvernement qui revient sur la décision de cession des logements acquis dans le cadre de la fonction exercée depuis 2006. Elle ordonnant le gel du dis-décret fixant les modalités de transfert du droit au bail des logements à caractère social.

Tableau 36: Les modalités d'accès au logement et au lot de terrain selon les fragments périurbains.

Types d'accès	Bernalville		Khémisti		Chérif Yahia		ZHUN Khémisti		USTO	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Achat de l'Etat (direct)	110	52,1	126	43,3	179	64	181	69	139	47
Achat de privé	80	37,9	129	44,4	182	35,2	34	13	86	29,1
Logé gratuitement	5	2,4	19	6,8	-	-	13	5	13	4,4
Echange	4	2	-	-	-	-	-	-	11	3,7
Locataire de particulier	3	1,4	12	4,1	-	-	34	13	-	-
Logement de fonction	4	1,9	-	-	-	-	-	-	51	13,9
Autres	5	2,4	4	1,3	3	0,8	-	-	6	2
Ensemble	211	100	290	100	364	100	262	100	296	100

Types d'accès	Bouamama		Sidi el Bachir		Ain Beida		Nedjma	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Achat de l'Etat (direct)	125	41,9	177	63	178	65	124	42
Achat de privé	161	53,9	104	37	97	35	172	58
Autres	14	4,2	-	-	-	-	-	-
Ensemble	300	100	281	100	275	100	296	100

sont pas partout homogènes, chaque noyau présente des caractères propres, quoiqu'en général l'accès direct soit prédominant. S'agissant plus d'achat que de location, l'opération d'acquisition des biens immobiliers et fonciers en milieu périurbain oranais a été assujetti à de nombreuses transactions purement spéculatives et les observations enregistrées sur le terrain le montrent sans ambiguïté aucune. Les nombreuses annonces de vente écrites sur les murs désignant les biens destinés par la transaction pour la vente de terrains nus ou partiellement construits font désormais partie du paysage dans ces espaces. En effet, on distingue, à travers le tableau 36, les faibles proportions d'acquéreurs directs de ces biens dépassant à peine la moitié des propriétaires à Bernalville et à Khémisti (successivement 52%, 43%) et même dans les sites planifiés d'habitat collectif comme dans la ZHUN de l'USTO (47%). Même les sites d'habitat précaire relatent un accès direct relativement limité, les plus faibles sont enregistrés à Bouamama et à Nedjma, par contre à Ain Beida et à Sidi el Bachir ces proportions sont moyennement élevées avec respectivement 65% et 63%. Néanmoins, les taux d'achat de propriétaires privés sont importants quelque soient les sites considérés, témoignant d'une grande spéculation immobilière et foncière qui accentue davantage le problème du logement, et aggrave par conséquent la pénurie, rendant par là inaccessibles ces biens aux revenus les plus modestes.

Les proportions d'acheteurs par le biais des propriétaires privés varient de 30% dans la ZHUN de l'USTO à 58% à Nedjma. Elles demeurent importantes même si on y soustrait la catégorie de ceux qui ont vendu leur logement pour aller vers la maison individuelle, représentant une minorité par rapport à l'ensemble. Ceci témoigne d'une forte spéculation, encore plus présente dans les sites marginalisés qu'ailleurs (Nedjma, Bouamama) utilisant les faibles ressources d'une population souvent défavorisée en quête d'un logement ou d'un terrain à bâtir. Les lots de terrains acquis à des prix formels, ainsi que les logements sociaux attribués aux différentes catégories sociales ont permis aux uns et aux autres de se constituer en rentiers. A l'exception de la ZHUN khémisti (Les 6000 logements) où la plus grande partie des réalisations de l'habitat collectif relève du promotionnel, les reventes sont plutôt limitées s'expliquant par la cherté des biens immobiliers acquis ne permettant que de faibles plus-values à réaliser. En tous cas, ce type d'habitat répond au choix de leurs occupants contrairement à l'habitat social où les attributions sont prédestinées selon le système de quotas que nous avons déjà évoqué.

Conclusion

La progression importante du nombre de logements jusqu'à ce jour témoigne d'une production particulière de l'habitat qui s'est développée depuis le début des années 1980. Ce saut quantitatif dans la production est particulièrement perceptible dans les communes suburbaines d'Oran et notamment dans la commune de Bir el-Djir affichant la production immobilière et foncière la plus importante de toute l'agglomération oranaise. Elle a produit l'essentiel et disposait des sites les plus sollicités pour recevoir les programmes d'habitat planifié sous forme de lotissements, de coopératives immobilières et de logements collectifs.

La production de l'habitat individuel comme forme de réponse à la pénurie de logements était insuffisante en ce sens que le lot de terrain constituait un véritable enjeu foncier entre les acteurs, objet de spéculation et de rente foncière aux mains des collectivités locales et des agences foncières. En complémentarité, l'habitat collectif dense ne pouvait éponger des besoins en hausse excessive, eu égard à une production en deçà de la demande connaissant de grands problèmes de gestion en enregistrant de grands retards de réalisation. La crise économique de la fin des années 1980, l'inefficacité de la production du logement vont imposer une nouvelle vision de la crise du logement et une nouvelle démarche dans la production immobilière. Le ton est donné à l'initiative privée qui va multiplier la production promotionnelle et améliorer la production du logement, mais en écartant de plus en plus son accessibilité par les catégories sociales aux bas revenus et en pénalisant les ménages aux revenus moyens. Ceux-ci vont répondre au pouvoir local par la production d'un habitat insalubre aux portes de la ville sur des sites marginalisés.

La production en hausse de biens fonciers et immobiliers étant, va générer d'intenses mobilités résidentielles essentiellement périurbaines, dont la ville d'Oran sera le principal pourvoyeur. Après les avoir accumulées, Oran redistribue ses populations distinctivement sur des fragments périurbains valorisés et d'autres marginalisés. La cession des biens de l'Etat en 1981 et la promotion immobilière des années 1980 seront les leviers du développement d'un marché du logement longtemps étouffé.

Les premières mobilités résidentielles étaient "volontaires". Les populations issues des quartiers périphériques se substituent aux populations européennes des quartiers centraux. De cette redistribution en a résulté un brassage important des populations au sein de la ville excluant à cette époque une véritable ségrégation socio-spatiale. Ces mobilités seront

momentanément étouffées en raison d'une saturation du parc immobilier et de l'absence de grands projets d'habitat durant les années 1970.

La naissance d'un marché immobilier et la libéralisation du foncier vont permettre à de nombreux ménages d'Oran de réaliser un changement de logement. Cette mobilité résidentielle a inexorablement contribué à améliorer considérablement leurs conditions d'habitat, par la décohabitation et le desserrement familial, ou par le relogement dans un habitat social ou le recasement dans un noyau périurbain populaire en bénéficiant d'un lot social. La mauvaise gestion du logement social et du foncier périurbain produits, a créé des catégories de populations exclues du droit au logement et à la ville. Elles ont élu domicile au sein de sites précaires voisins, au moment où d'autres catégories sociales, déjà logées et relativement libres de contraintes matérielles, choisissaient l'habitat individuel au sein des lotissements promotionnels et des coopératives immobilières dans les fragments planifiés. L'engouement pour la maison individuelle et l'affirmation de la position sociale constituaient pour cette catégorie sociale moyenne supérieure et aisée un double objectif : s'affirmer socialement et quitter définitivement l'entassement et l'exiguïté spatiale vécus dans l'habitat collectif. Une forte mobilité résidentielle essentiellement périurbaine, centrifuge se manifeste. Elle est issue essentiellement des communes d'Oran et d'Es-Sénia et s'est orienté vers les agglomérations rurales périphériques constituant l'espace support de la croissance de la ville d'Oran et par conséquent, l'espace privilégié de toutes les politiques d'habitat. Ce recrutement s'est fait parfois par des opérations collectives comme dans le cas des relogements ou des recasements réalisés par les collectivités locales, mais il se concrétise aussi individuellement par un choix stratégique décidé par les ménages car changer de domicile n'a pas les mêmes motifs ni les mêmes conséquences pour tous. La mobilité résidentielle était le résultat d'un choix sous contraintes, traduisant des marges de manœuvre très variables selon les milieux sociaux. Il s'est opéré alors un recrutement sélectif selon les sites de destination.

La mobilité résidentielle des individus et des ménages s'est inscrite dans une trajectoire plus ou moins stratégique qui varie selon les catégories sociales et les différentes étapes du cycle de vie. Partout, l'exiguïté spatiale, le type d'habitat, la localisation, le statut d'occupation et les réseaux de relation ont intervenu de façon décisive dans les stratégies résidentielles des ménages oranais. L'engouement pour la propriété et la frénésie du lot de terrain, l'attrait pour la maison individuelle, la physionomie sociale de l'environnement géographique ont constitué les tendances essentielles de la mobilité. Par ailleurs, l'équation de

la mobilité résidentielle puise ses principaux déterminants dans le desserrement familial, dans la propriété privée et dans le cadre habité. Les faibles ressources matérielles de certains ménages et leur désir d'une décohabitation conjugués à une promiscuité spatiale ne peuvent que traduire une mobilité contrainte qui n'offre guère de choix que la construction d'un logement de fortune.

Etant complexe dans son déroulement, la mobilité résidentielle en périphérie oranaise n'obéissait pas à une seule préoccupation du ménage ; elle n'avait pas un seul objectif qui l'animait au départ. Néanmoins, soigner d'abord ses conditions de logement était la préoccupation essentielle ; la taille du logement constituait la contrainte majeure. Les catégories sociales moyennes et aisées ont nettement amélioré le type d'habitat passant souvent du collectif à l'individuel moderne. L'accession à la propriété, en dehors de tout ce qu'elle peut contenir comme symbolique sociale, ne constituait pas un facteur primordial dans les stratégies résidentielles oranaises dans la mesure où elle était de fait.

Quoiqu'il en soit, la mobilité résidentielle en milieu périurbain oranais a permis une amélioration relative de l'espace habité où les ménages sont relativement moins nombreux, mais plus petits dans le logement, s'accompagnant le plus souvent et selon les types d'habitat d'un éclatement de la cellule familiale vers la constitution de familles monoparentales. Aux logements spacieux dans les noyaux résidentiels s'opposent des logements de taille réduite dans les noyaux d'habitat collectif et précaires. Des ménages moins nombreux dans des logements mieux adaptés sont les incidences apparentes des changements résidentiels dans l'agglomération oranaise se traduisant par des densités d'occupation en baisse en général.

La mobilité résidentielle a touché particulièrement les populations issues des quartiers anciens de la ville d'Oran ; ces derniers présentent un état de vétusté et de dégradation avancé. La vétusté de l'habitat a constitué un mobile décisif pour enclencher la mobilité résidentielle.

Malgré l'effort consenti pour répondre au mieux à la "crise" du logement, l'accès direct au logement demeure problématique car les transactions immobilières et foncières sont plus que jamais présentes et manifestent une spéculation indéniable, et ce, même au sein des sites les plus marginalisés. Tout ceci génère inéluctablement un étalement spatial démesuré suite à la distanciation sociale qui se fait sur des espaces agricoles, accentuant les mobilités spatiales et provoquant surtout une sélectivité socio spatiale que la ville-mère a su pendant longtemps épargner.

TROISIEME PARTIE

**STRATEGIES D'ACTEURS, DESSERREMENT
ET NOUVEAUX TERRITOIRES URBAINS**

Introduction

L'éclatement géographique des limites urbaines d'une ville implique incontestablement de nouvelles configurations spatiales et sociales. Elles se manifestent généralement par un étalement urbain irréversible générant une recomposition socio spatiale déterminée. Celles-ci sont le résultat de la diffusion de l'habitat sous toutes ses formes, réalisée le plus souvent au détriment des espaces agricoles périphériques et qui se matérialise par une production d'espaces urbains nouveaux et un repeuplement des communes rurales.

Cette nouvelle structuration de l'espace aggloméré autour d'une métropole régionale comme dans le cas d'Oran s'explique par une recomposition géographique des zones de travail et des zones de résidence générant de nouveaux espaces relationnels. Par ailleurs, l'importante production foncière et immobilière en périphérie permet un desserrement certain de la ville-centre et collabore par conséquent à atténuer relativement la pénurie de logements fortement ressentie pendant les deux décennies post-indépendance.

C H A P I T R E 1

La production de nouveaux territoires urbains

L'étalement urbain a impliqué une production périurbaine importante. Celle-ci détient –elle une identité propre ? Où alors existe-t-il un espace périurbain ou des espaces périurbains bien que les expressions que nous avons déjà utilisées sous tendent une hétérogénéité des territoires périphériques. La grande diversité d'évolution des fragments périurbains nous permet d'ores et déjà d'élaborer une typologie de ces nouveaux noyaux urbanisés.

Pour se faire, l'éclatement de la ville d'Oran a amputé la périphérie, initialement rurale, d'une grande partie de ses terres agricoles et, parfois, des meilleures.

1.1 - Du rural à l'urbain et l'empiètement des terres agricoles.

L'espace agricole a toujours été une activité fortement exposée aux risques aussi bien naturels qu'anthropiques, et le plus souvent aux deux en même temps, qui le perturbent fortement. De tous les temps il a constitué un handicap sérieux au développement urbain mais paradoxalement facile à franchir surtout quand l'espace agricole relève du domaine privé de l'Etat.

La poussée démographique, l'étalement urbain, la périurbanisation liée à la métropolisation sont les éléments initiateurs de cette déstructuration de l'espace agricole en particulier et de l'espace rural en général.

La lutte contre le gaspillage et le mitage des terres agricoles n'est pas récente. L'industrialisation algérienne des années 1970 a souvent mis en opposition l'espace industriel et l'espace agricole, une lutte remportée à chaque fois par la rentabilité économique et où les considérations écologiques et environnementales véhiculées par la préservation des ressources agricoles sont souvent ignorées. Les différentes Lois dictées à cet effet sont difficilement appliquées du fait d'une urbanisation intense et incontournable et des enjeux des acteurs sociaux face au foncier urbain.

Notre objet n'est nullement d'intenter un procès à la gestion de l'urbain, et encore moins à la transgression des lois sur la préservation des terres agricoles. Il s'agit pour nous d'observer et de noter l'importance de l'avancée irréversible de cette mer de béton sur l'espace agricole et les transformations sociales produites en son sein par le phénomène de la périurbanisation.

Notre approche ici est donc d'observer l'étalement urbain et tenter de le quantifier quand cela est possible de le faire. Nous tenterons une approche par l'évolution de l'emploi agricole dans les espaces touchés par l'urbanisation sur une quarantaine d'années afin de déceler les mutations fonctionnelles qui ont pu se produire dans ces espaces ruraux. Par ailleurs, nous tenterons de mesurer l'importance du mitage agricole par l'urbanisation en utilisant différents documents cartographiques et surtout photographiques qui détermineront l'impact de la diffusion urbaine sur la consommation de l'espace agricole.

1.1.1 – Des fonctions urbaines qui s'affirment dans des espaces initialement ruraux

Depuis une vingtaine d'années, l'urbanisation des campagnes oranaises a non seulement modifié les paysages périphériques passant d'un habitat rural (haouch traditionnel) à une morphologie d'habitat composite (diversité des formes où la ferme côtoie la villa et les immeubles d'habitation collectifs), mais il a profondément modifié la structure de l'emploi.

La ville d'Oran affiche une évolution progressive qui marque son passage de la grande ville à la métropole régionale. A la régression brutale de l'activité agricole allant de 19% en 1966 à 1,5% e 1977 se dessine une hausse progressive de la fonction tertiaire à Oran (tableau 37). La baisse absolue et relative de l'activité industrielle est effective depuis 1987, elle révèle clairement les tendances d'une modification indéniable de la structure de l'emploi qui signifie nettement la saturation du processus d'urbanisation d'Oran qui se confirme par la crise conjoncturelle de la fin des années 1980. Cette régression ne peut être imputée au développement des autres pôles industriels dans la mesure où la ville d'Oran a toujours été le lieu de résidence de la plus grande partie de leurs travailleurs¹ et que la crise économique a touché indifféremment l'ensemble des secteurs de l'activité économique.

¹ Lakjaa A., "*Oran, des chiffres et des mythes*"; Colloque international sur la gestion urbaine, Oran, 1990, p. 12.

Par ailleurs, la fonction tertiaire d'Oran prend une importance et une ampleur croissantes qui se manifeste à travers les activités liées aux services divers représentés par les secteurs de la distribution (commerces et services), de l'administration et des communications (transports,...) ; de 50% en 1966, les activités tertiaires sont presque exclusives en 2008 avec un taux élevé de 82%. Cette mutation fonctionnelle relate la polarisation croissante de la ville d'Oran sur son espace périphérique et sur son arrière-pays et le rôle de métropole régionale par les fonctions de desserte qu'elle concentre.

Les espaces périphériques oranais ont évolué différemment jusqu'en 1977 où l'activité agricole constituait l'essentiel de leurs activités. Depuis et dans la période durant laquelle la ville d'Oran déborde sur ses franges périphériques à la suite des diverses politiques immobilières et foncières initiées par l'Etat soulignées auparavant, ils tendent vers la tertiairisation. L'évolution fonctionnelle des espaces périphériques oranais est déjà apparente depuis la fin des années soixante dix. L'emploi agricole chute de 65% à 30% en 1977 pour ne constituer que moins de 5% de l'ensemble de l'emploi durant les vingt dernières années. Le secteur tertiaire par contre, médiocre en 1966, se développe progressivement depuis 1987 ; il représente actuellement l'activité dominante des populations dans ces espaces. La périphérie rurale oranaise abrite désormais des populations en majorité urbaines modifiant ainsi radicalement la structure de l'emploi en milieu rural, devenue quasiment similaire à celle de la grande ville, à celle d'Oran. Néanmoins, la structure de l'emploi actuel dans les fragments périurbains révèle quelques différences dans le détail. Si le secteur tertiaire est dominant dans l'ensemble du milieu périurbain oranais, certaines activités révélatrices de la précarité de l'emploi sont plutôt du domaine des noyaux périurbains marginalisés. Les activités liées au bâtiment et aux travaux publics émergent nettement dans les sites périurbains spontanés comme Bouamama, Sidi El Bachir ou encore Nedjma où la part des actifs dans les BTP dépasse largement la moyenne de la périphérie, de 9% jusqu'à près de 17% à Bouamama (Tableau 38). Le travail dans le bâtiment est une activité exercée en général localement (maçons, peintres,...) auprès des auto-constructeurs privés et à rémunération journalière ; il constitue de ce fait un emploi instable et précaire.

Tableau 37: La structure de l'emploi dans l'agglomération oranaise de 1966 à 2008.

		1966			1977			1987			
BAE	Agric	Indust	Tert	Agric	BTP	Indust	Tert	Agric	BTP	Indust	Tert
VILLE	7 034	11 415	18 217	1 421	9 739	27 796	54 314	2 821	10 027	22 483	102 906
	19,2	31,1	49,7	1,5	10,4	29,8	58,2	2	7,3	16,3	74,4
PERIPHERIE	3 102	974	733	5 048	4 335	2 435	5 079	3 557	4 767	5 691	13 222
	64,5	15,2	20,3	29,9	25,6	14,4	30,1	13,1	17,5	20,9	48,5

	1998			2008		
BAE	Agric	Autres	Agric	BTP	Indust	Tert
VILLE	2 923	118 134	1 656	5 210	12 546	87 572
	2,4	97,6	1,6	4,9	11,7	81,8
PERIPHERIE	1 148	24 850	1 232	6 542	8 852	53 497
	4,4	95,6	1,8	9,3	12,6	76,3

Sources : O.N.S, cahiers de districts de la wilaya d'Oran, 1966 – 1977- 1987- et 1998
et dépouillement du Recensement Général de la Population et de l'Habitat, 2008.

Parallèlement, l'activité tertiaire dans ces mêmes sites est loin d'être comparable à celle d'Oran ou à celle des autres noyaux périurbains planifiés tels que Khémisti, Bernalville ou Es-Sénia, en ce sens que les populations occupées de ces noyaux exercent des petits métiers, du commerce informel le plus souvent qui se résument dans la plupart des cas aux métiers de fortune qui caractérisent généralement ce type d'espaces.

Tableau 38 : Répartition des occupés selon les branches d'activité économiques en 2008.

B.A.E Agglomérations	Agriculture		Industrie		BTP		Services		Ensemble
	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	Effectifs	%	
Oran	1 656	1,5	12 546	11,7	5 210	4,9	87 572	81,9	106 984
Canastel	23	1,4	140	8,7	128	8	1 310	81,8	1601
Bouamama	103	1,4	926	12,4	1 239	16,6	5 190	69,6	7458
ZHUN Khémisti	59	1,4	516	11,9	213	4,9	3 549	81,8	4337
Khémisti-B.Djir	157	2,3	898	13,3	386	5,7	5 321	78,7	6762
ZHUN USTO	95	1,1	1 010	11,7	293	3,4	7 263	83,9	8661
Belgaid	0	0	27	15,3	19	10,8	130	73,9	176
Sidi el-Bachir	167	2,4	909	12,9	1 115	15,8	4 852	68,9	7043
Bernalville	31	1,8	168	9,6	94	5,4	1 456	83,2	1749
Kenz el-Manar	54	3,7	233	16,1	80	5,5	1 082	74,7	1449
Es-Sénia	138	1,6	1 108	12,8	578	6,7	6 855	79	8679
Ain Beida	93	1,6	540	9,3	681	11,8	4 468	77,3	5782
Chérif Yahia	9	0,5	162	8,4	90	4,7	1 671	86,5	1932
Sidi Chami	100	2,7	405	11,0	398	10,8	2 793	75,6	3696
Sidi Maarouf	100	3,1	406	12,4	181	5,5	2 578	79,0	3265
Saint Rémy	40	3,7	165	15,2	81	7,5	798	73,6	1084
Nedjma	63	1,0	1 239	19,2	966	15,0	4 181	64,8	6449

Total Périphérie	1 232	1,8	8 852	12,6	6 542	9,3	53 497	76,3	70 123
------------------	-------	-----	-------	------	-------	-----	--------	------	--------

Source : Dépouillement des données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008.

Dans ces zones, le sous-emploi critique, que nous aborderons plus loin, confirme la situation de précarité vécue par les populations locales en matière d'emploi ; ceci explique bien la relation de causalité emploi - habitat et reflète effectivement la précarité du cadre habité. Ce constat confirme la logique des recompositions socio spatiales impulsées par les mobilités résidentielles en milieu périurbain oranais.

1.1.2 – Etalement urbain et mitage agricole confirmé.

La protection des espaces agricoles et des espaces naturels, souvent localisés en périphérie et à proximité des grandes villes, est confrontée inéluctablement à l'étalement urbain de celles-ci et devient un fait incontournable où les limites entre l'urbain et le rural se confondent. L'espace agricole en périphérie d'Oran a connu de profondes mutations depuis une trentaine d'années. Ni la constitution des réserves foncières au profit des communes (Loi de 1974), ni l'Instruction présidentielle n° 13 d'avril 1987, ni la nouvelle Loi d'orientation foncière (Loi de 1990) n'ont permis une véritable préservation des terrains agricoles de l'invasion urbaine. Bien au contraire, les enjeux autour d'un foncier, devenu de plus en plus problématique, parce que de plus en plus rare, n'ont fait qu'augmenter les pressions autour de celui-ci et ont favorisé une consommation excessive de l'espace agricole malgré les fortes oppositions... *"L'urbanisation périphérique sur des terres agricoles se concrétise malgré les stratégies familiales pour empêcher l'avancée du bâti urbain"*¹. En plus de l'urbanisation, d'autres facteurs liés à celle-ci comme la prolifération des décharges publiques et le développement des rejets industriels contribuent inexorablement et de manière indirecte à un amenuisement des espaces naturels.

Ville essentiellement entourée d'anciennes fermes coloniales et de petits villages datant de l'époque coloniale française, Oran est caractérisée par la présence d'un grand terroir agricole qui la ceinture. Les potentialités agricoles de son arrière-pays sont satisfaisantes et présentent des qualités agro-pédologiques indéniables. Les communes suburbaines d'Es-Sénia

¹ Bendjelid A. & Midoun F., 2004, pp. 168-170).

et de Bir el Djir, regroupaient à elles seules 1967 ha en irriguées¹. La figure 20 relate la haute valeur agricole des terres qui entourent l'agglomération d'Oran ; la plus grande partie de celles-ci affiche des potentialités agricoles moyennes à bonnes, particulièrement au sud et au sud-est de l'agglomération oranaise (Es-Sénia, Chérif Yahia, Sidi Chami...). Celles à l'est de l'agglomération ne représentent qu'une qualité moyenne à faible – mais elles constituaient un espace naturel indéniable- ont fait l'objet de ce fait d'une consommation extraordinaire par l'étalement urbain d'Oran. Faute de disponibilité foncière, la commune de Bir el Djir "a été poussée à céder sous l'avancée inexorable du béton, ses forêts de pins maritimes et ses meilleurs vergers situés dans les hameaux de Haï Khémisti et émir Abdelkader (Bernaville). Il en est de même de la commune d'Es-Sénia (stade LOFA, Beaulieu dit aussi "Tlemçaniyin", domaine chahid Bahi Amar I et II, lotissement militaire Chérif Yahia)"².

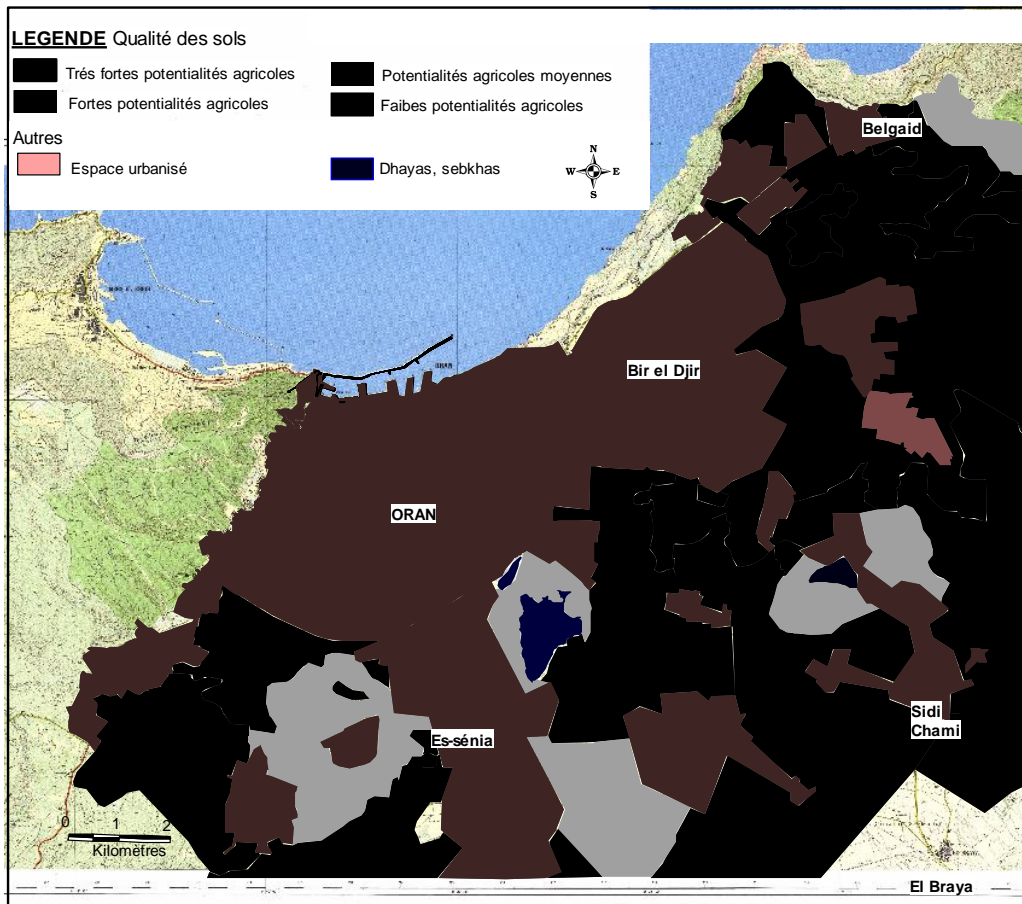
La ville d'Oran a consommé pratiquement tous les espaces naturels interstitiels entre elle et la périphérie immédiate. Il s'agit d'une densification à outrance où aucun espace libre n'a échappé à l'usage du béton, et cela continue jusqu'à ce jour ; ainsi des espaces naturels très réduits sont transformés en bâtisses (immeubles, villas...) malgré les mouvements contestataires de riverains qui n'ont pour réponse qu'un grand mur de constructions en cours de réalisation³.

¹ Midoun O., "Non respect des procédures réglementaires par les acteurs du secteur public, Les cas des terres agricoles en périphérie d'Oran", in "Aménageurs et aménagés en Algérie ; héritages des années Boumediene et Chadli", éd. L'Harmattan, Paris, 2004, pp. 166-167.

² Benkada S., "Espace périphérique oranais et politiques d'urbanisation (1948-1998)", Insaniyat, CRASC Oran, in "Recherches urbaines" n°13, 2001, p. 101.

³ L'exemple du quartier sud de Maraval est édifiant à ce propos où le peu d'espaces naturels restants viennent récemment d'être utilisés pour la construction de logements pour les "enfants de chouhadas", truffés par la même occasion d'autres bâtisses (villas et activités commerciales).

Figure 21 : Répartition des terres agricoles selon leurs potentialités dans l'agglomération oranaise.



Source : Messahel A. & Ghodbani T., 2010. (Figure reprise par nos soins).

Les premières véritables consommations de terrains agricoles se sont réalisées autour de la ville d'Oran, sur les terres qui jouxtaient les quartiers périphériques existants. Elles ont servi au départ à la réalisation des ZHUN notamment, et d'importants équipements sociaux depuis 1975 pour ensuite se généraliser à l'habitat individuel (GHI) de standing grâce à la Loi sur les réserves foncières communales de 1974. Celle-ci va permettre en effet un grand développement d'opérations de lotissements et des coopératives sur des terres agricoles de grande qualité appartenant au domaine privé de l'Etat (domaines autogérés). Les meilleures terres agricoles seront amputées aux domaines Si Redouane et Bahi Amar à Es-sénia, et à Chérif Yahia pour recevoir des programmes d'habitat individuel où les lotissements prédominants vont côtoyer quelques coopératives immobilières ; "onze coopératives

immobilières ont été implantées sur de bonnes terres agricoles à Si Redouane et Beaulieu à Es-Sénia¹.

Le tableau 39 indique de manière apparente l'impact de l'urbanisation² au sud d'Oran qui fléchit très vite dès la fin des années 1980 faute de terrains à urbaniser, pour s'orienter vers l'est de l'agglomération et suivre les orientations du PDAU de l'agglomération d'Oran élaboré en 1997.

Tableau 39: Evolution des espaces urbanisés dans l'agglomération oranaise.

	Avant 1972	1972-1985	1986-1997	1998-2008
Oran Ville	2 810	419	63	55
Oran Est	-	349	640	749
Oran Sud	-	768	703	38
Oran Sud-est	-	64	498	85
Oran Ouest	-	30	103	79
Total périphérie	70	835	1 790	951
Moyenne par an	-	64	163	95
Ensemble	2 880	1 253	1 806	1 006
Moyenne par an	-	96	182	101

Source : Carte d'extension spatiale de l'agglomération oranaise (cf. 1^{ère} partie).

Ce seront désormais, les terres agricoles de moindre valeur agricole de la commune de Bir el-Djir qui seront le support de l'urbanisation oranaise récente (749 ha durant la dernière décennie contre seulement 38 ha au sud). Globalement, l'étalement urbain de l'agglomération oranaise sur les espaces agricoles fléchit durant la dernière décennie pour des raisons évidentes ; l'urbanisation actuelle se réalise beaucoup plus par de l'habitat collectif et de l'habitat dense (élévation en hauteur sur une vingtaine d'étages) consommant nettement moins d'espace que l'habitat individuel d'une part, et d'autre part, ce processus enclenché depuis quelques années se trouve actuellement bloqué par la présence de nombreuses

¹ Bendjelid A., 2002, op. cit., p. 151.

² Les valeurs données dans ce tableau expriment les surfaces nettes du bâti que nous avons calculé directement sur carte par le logiciel Mapinfo.

exploitations agricoles restructurées il y a quelques années en EAI et en EAC¹. Jusqu'où vont-elles résister à la poussée urbaine ? Il nous semble évident que tant que le droit de propriété n'est pas concédé aux exploitants agricoles, ces terres pourront encore, probablement, remplir la fonction agricole.

En tout état de cause et au vu du déroulement du processus de la périurbanisation, la préservation des terres agricoles semble difficile à réaliser à un moment où le problème de l'habitat reste toujours posé malgré les efforts consentis par l'Etat dans ce domaine. Le danger est encore plus grand au regard d'un mouvement d'urbanisation qui semble s'orienter vers le sud-est de l'agglomération d'Oran en direction de la zone des Hassis (Hassi Bounif, Hassi Aneur...) où la périurbanisation prend la relève au regard d'une saturation rapidement atteinte dans la zone est de l'agglomération ayant généré de nouveaux espaces.

1.2 –Différenciation spatiale et nouveaux espaces urbains.

L'urbanisation de l'agglomération oranaise s'est réalisée au gré des politiques urbaines qui ont été menées et mises en valeur par des instruments d'urbanisme et une juridiction ayant produit des espaces périurbains hétérogènes. Chacune des périodes a généré un type d'espace précis qu'il soit formel ou informel. Ce qui en a résulté sont des sites différents les uns des autres, se regroupant parfois entre eux par des similitudes, comportant fortement les empreintes de chaque action urbaine engagée et de ses conséquences, dans l'agglomération de manière générale.

Afin de mieux cerner les disparités entre les sites périurbains et d'arriver à les classer par l'élaboration d'une typologie, nous aborderons ici les types d'opérations inscrites dans ces espaces, le type de production qui en a résulté et leur niveau d'équipement. L'approche cartographique nous paraît la mieux adaptée à ce type d'analyse dans la mesure où elle visualise, non seulement les variables en question, mais leur distribution les unes par rapport aux autres dans les sites considérés.

¹ E.A.I : exploitation agricole individuelle.

E.A.C : exploitation agricole collective.

Dans les deux types d'exploitation, les exploitants sont des usufruitiers et l'Etat dispose du droit de propriété. Celui-ci ne peut ni vendre ni céder les terrains aux exploitants disposant du droit d'exploitation de la terre et, par conséquent, limite de fait leur invasion urbaine.

1.2.1 - À l'homogénéité relative des noyaux planifiés s'oppose la diversité des sites informels.

Les opérations immobilières et foncières concrétisées en milieu périurbain oranais font ressortir des localisations sélectives d'un fragment périurbain à l'autre. Toutes les politiques inscrites dans ces espaces n'avaient ni la même portée ni la même nature, elles s'adaptaient souvent au contexte spatial dans lequel elles s'inscrivaient.

Nous sommes tentés de qualifier la promotion immobilière et à un niveau plus élevé la production foncière, d'opérations de luxe tant par la qualité du bâti produit que par les coûts que leur réalisation implique. Néanmoins, et même dans les programmes planifiés, l'homogénéité est loin d'être la règle. Cette observation nous amène à distinguer trois types d'espaces, l'un où dominant les opérations foncières, le second comporte aussi bien la production foncière qu'immobilière promotionnelle et le troisième se caractérise par une dominante de l'habitat social.

1.2.1.1 - Le périurbain de la production foncière.

Les espaces concernés par la production foncière s'individualisent nettement dans la première ceinture de la couronne périphérique, à Khémisti et Bir el-Djir à l'est, et à Es-Sénia et Chérif yahia au sud de l'agglomération (Figure 21). Celle-ci regroupe la quasi-totalité de l'extension est allant des nouvelles extensions de Belgaid (Belgaid 2) jusqu'à Bernalville en passant par Kenz el-Manar, Canastel et Khémisti ; sont aussi concernées celles au sud dans l'agglomération d'Es-Sénia. Ces noyaux concentrent presque exclusivement de la production foncière représentée par les lotissements et les coopératives immobilières. Le lotissement social et le logement social participatif n'y occupent qu'une place réduite et disposent généralement d'une localisation géographique plus ou moins excentrée sur ces sites (exemple de Khémisti).

Nous sommes tentés d'intégrer l'agglomération de Chérif Yahia à ce groupe de noyaux. Ce site, à l'assiette foncière acquise de manière illégale, a attiré de nombreux programmes fonciers et immobiliers. La diversité des programmes dont elle dispose peut classer cette agglomération à part où se côtoient lotissements, coopératives immobilières, promotion immobilière, l'habitat social participatif et l'habitat social. Toutes les opérations immobilières et foncières relevant de programmes planifiés y sont représentées. L'illégalité de l'opération au départ a certainement contribué à la multiplication des programmes afin de répondre aux mécontentements des populations locales en quête d'un lot de terrain à bâtir ou

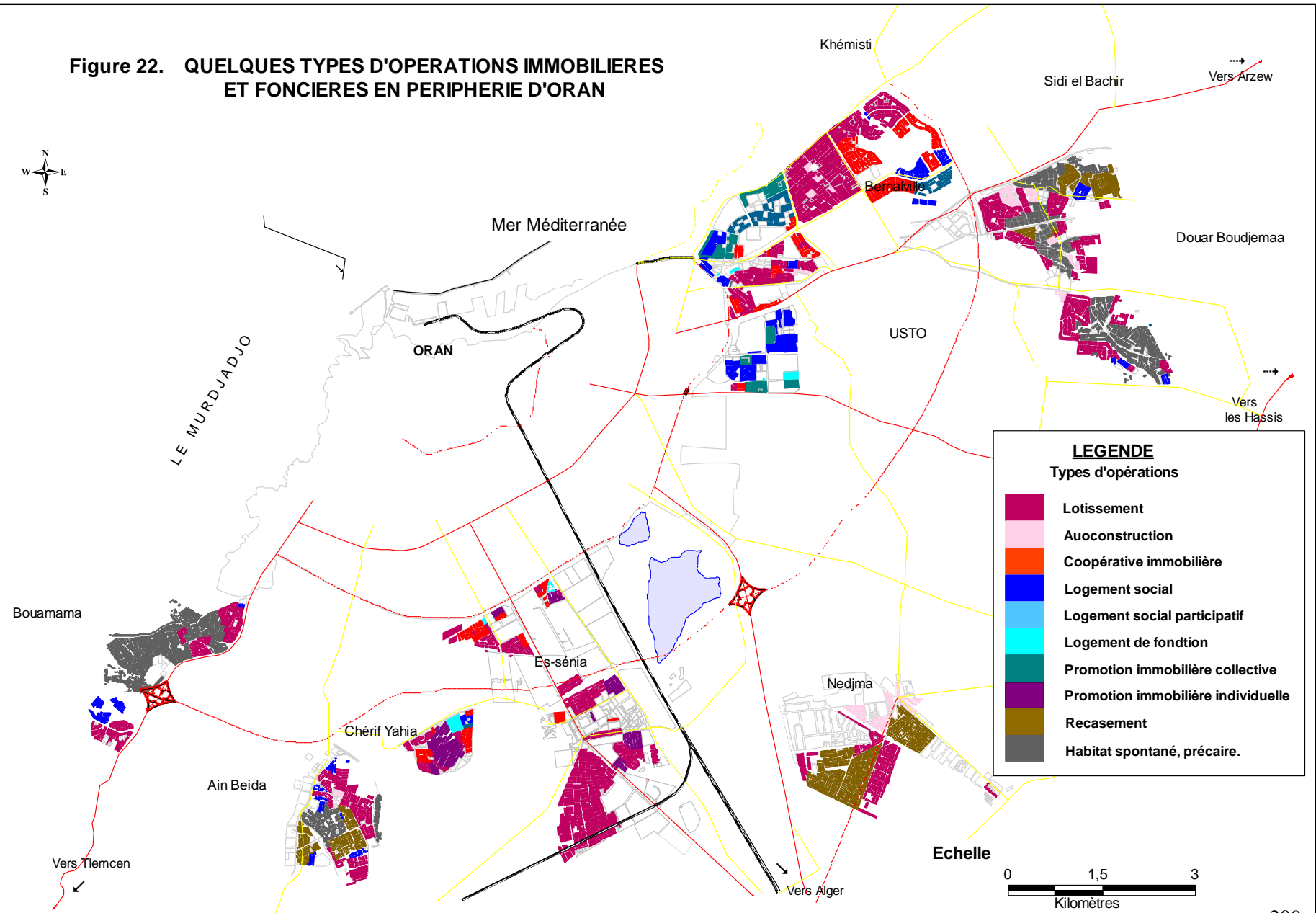
d'un logement à habiter. Toutefois, les coopératives immobilières et les lotissements dominent le paysage de l'agglomération, car après la création des 208 lots attribués aux actifs militaires, d'autres corporations se sont manifestées dans le même sens ; nous citerons les entreprises de construction SERSID et BATIMETAL, l'Entreprise de réalisation d'ouvrages industriels Ouest (ENRIO), le Laboratoire des travaux de l'Ouest (LTPO)... dont la revendication était d'obtenir le droit de construire au même titre que les autres, les militaires.

1.2.1.2 - Le domaine de la diversité immobilière dominée par l'habitat social.

Les secteurs urbanisés des ZHUN de l'USTO et des 6000 logements, d'Essabah et plus récemment El Yasmine et Ennour ont reçu d'importants programmes de logements clairement indiqués par la dénomination même de ces cités (Cité des 1500 logements, Cité des 790 logements,...). Ce sont en grande partie des programmes sociaux qui ont bénéficié de la formule de cession des biens de l'Etat à leurs occupants qui diffère dans sa forme de la location-vente initiée par l'AADL et l'OPGI. La lecture de la figure 21 fait ressortir la différence des opérations immobilières initiées dans ces espaces relevant du domaine de l'habitat social et de quelques opérations d'habitat promotionnel. Ceci s'explique clairement par les politiques menées durant les années 1980 par l'Etat dans la production du logement pour tous, répondant aux besoins des entreprises et des structures tertiaires d'encadrement, par le système d'attribution de quotas de programme réalisé, pour faire face à la demande toujours en hausse. Dans certains cas, il s'agissait aussi de reloger des sinistrés des quartiers vétustes et des ménages déplacés tant des vieux quartiers centraux que des quartiers périphériques précaires.

Dans ces noyaux, les opérations immobilières actuelles sont beaucoup plus orientées vers la production immobilière sociale participative en particulier. C'est le cas de deux grandes cités construites récemment : El Yasmine et Ennour. Cependant, la ZHUN des 6000 logements (Khémisti) se distingue quelque peu de ses paires par l'ampleur des programmes promotionnels qui dépassent de loin ceux de l'habitat social. L'explication la plus plausible

Figure 22. QUELQUES TYPES D'OPERATIONS IMMOBILIERES ET FONCIERES EN PERIPHERIE D'ORAN



que nous pouvons avancer est qu'il s'agit ici d'un espace valorisé et très prisé par la promotion immobilière (il s'agit de la continuité d'un boulevard prestigieux, celui du Front de Mer) se trouvant en continuité et en contiguïté avec Canastel, Khémisti, Bernalville,... ; ces espaces se distinguent par le standing et le type de logements produits et par là-même de catégories sociales présentes, moyennes à aisées. La production foncière et immobilière n'est-elle pas au départ initiatrice d'une sorte de différenciation sociale et spatiale des formes urbaines produites ?

1.2.1.3 - Le domaine de la précarité et de la production diversifiée.

La deuxième ceinture de la couronne périurbaine regroupe les premiers noyaux qui se sont développés autour de des exploitations coloniales et bien après l'indépendance sous forme de petits douars dont l'activité principale reposait sur une agriculture de subsistance et sur le petit élevage. Il s'agit évidemment de Ain Beida, Bendaoud, Boudjemaa et plus récemment de Bouamama et Nedjma (Figure 21), ce dernier étant une création artificielle et officielle des années de crise, totalement différent des autres.

Ces noyaux se sont urbanisés et amplifiés par une multiplicité de programmes relevant pratiquement tous d'opérations à caractère social. L'examen de la figure 21 montre aussi bien la diversité des opérations immobilières engagées dans ces espaces que leur caractère univoque qui se traduit en termes d'urbanisation par le "Recasement", le "Lotissement social", le "Logement social"... , entourant des noyaux précaires anciens (les douars) et quelques petites opérations d'auto-construction réalisées autour. La part des recasements est aussi importante à Sidi el Bachir qu'à Ain Beida qui a servi à abriter à différentes époques les populations sinistrées des quartiers de Sidi el Houari, des Planteurs, de Derb, de Ras el Ain¹ et même de Hassi Mefsoukh (zone d'Arzew)... et bien d'autres comme à Bouamama qui n'a connu que récemment des programmes d'habitat planifié (lotissements) en façade du noyau et au sud de celui-ci sur le "Rocher". Le lotissement social, qu'on ne retrouve nulle part ailleurs dans les sites planifiés, est ici très répandu. Il faut noter tout de même que Ain Beida a bénéficié au même titre que Bir el-Djir et sa commune Es-Sénia de GHI initiés en 1980 qui

¹ En 1984, par exemple, 404 lots ont été ainsi attribués à 2 758 habitants transférés des sites précaires comme celui des Planteurs. Cf. PDAU réalisé par l'URSA en 1995. p.

ont attiré de nombreux acquéreurs, sans qu'ils aient toutefois la même consistance et la même valeur. Cette localité, de création relativement plus ancienne que les autres fragments populaires, et suffisamment bien cachée par rapport aux autres, a toujours servi de terrain d'accueil à des populations en quête d'un lot de terrain à bâtir abordable ou d'un logement à moindre coût, non disponibles dans les autres agglomérations périurbaines et encore moins dans la ville-centre bien plus exigeante.

En tout état de cause, à chaque type de promotion, qu'elle soit immobilière ou foncière, correspond un habitat prédéterminé.

1.2.2.- La production d'un habitat diversifié.

Les types d'habitat produits en milieu périurbain sont le résultat des différentes actions menées dans le cadre des politiques successives liées à l'habitat en général et au logement en particulier. Ceci étant, ces mêmes politiques entraînent de manière indirecte des formes d'habitat non réglementaires. Deux grandes catégories d'habitat ont été produites selon le mode de leur genèse, que nous scinderons en plusieurs sous-catégories, chacune faisant référence à un type d'habitat défini par l'observation courante sur le terrain. Cette typologie de l'habitat que nous proposons n'est ni exhaustive, ni définitive, mais elle rend compte d'une réalité souvent rencontrée dans nos villes, traversées le plus souvent par un même courant d'idées, en fait, animées par un même style de constructions standardisées, répondant de manière systématique à des besoins du moment et, en règle générale, constituant d'une manière ou d'une autre une réponse à la pénurie de logements.

Nous parlerons donc de l'habitat planifié et de l'habitat spontané, de la villa, de la villa-immeuble, de la maison traditionnelle représentée par le haouch, de l'habitat collectif et semi collectif apparus depuis les années 1980 avec l'avènement des ZHUN. Si nous insistons sur cette typologie, c'est parce qu'elle est à l'origine de mouvements résidentiels importants. Le choix ou le non choix du logement à habiter lors de la mobilité résidentielle va générer des regroupements de populations aux caractéristiques sociales voisines ou comparables. Les espaces ainsi recomposés donnent lieu à une morphologie socio résidentielle différenciée.

1.2.2.1.- Un habitat périurbain précaire marginalisé.

S'il réside une difficulté quelconque à définir ce type d'habitat, cela indique la variété et la complexité des situations de précarité et leurs origines qui peuvent être différentes d'un

espace à l'autre. Tout en étant nombreuses et différentes, les définitions apportées pour désigner l'habitat précaire convergent toutefois pour signifier le même objet ou la même dynamique : l'habitat marginalisé¹ ou la marginalité socio-spatiale où "*Le terme de marge renvoie étymologiquement à l'idée de bord, d'extrémité. Les marges existent par rapport à un système englobant et à son espace dont elles constituent la périphérie. Elles se caractérisent par l'atténuation des facteurs de cohérence qui définissent le système*" (Giraut F. & Rochefort M.,).

L'habitat précaire est défini dans un premier temps comme un habitat illégal, à caractère informel relevant de la précarité, communément appelé "le bidonville". C'est un type d'habitat qui se présente sous forme de baraques qui s'implante sur des sites contraignants, impropres à l'urbanisation et difficilement constructibles (glissements de terrains, zone inondable, gites de carrières, lits d'oueds, ravins...). C'est un habitat qualifié d'insalubre par D. Hauw et Tinthoin, spontané et sous intégré et marginalisé appelé à disparaître. L'urbanisation par ce type d'habitat pose de grosses difficultés quant à son aménagement et à son équipement pour répondre aux besoins de ses habitants.

Ce phénomène est apparu dès la fin des années 1930 à Ain Beida et qui a constitué depuis, les périphéries classiques² des Planteurs et de Ras El Ain, alimentées essentiellement par l'exode rural dû à la paupérisation répandue comme effet à la crise agricole, et qui a continué jusqu'après l'indépendance. Depuis, certains sites périphériques d'Oran sont la cible du développement de ce type de production d'habitat pour les mal logés de la ville et les exclus du foncier urbain. Etant données toutes les caractéristiques négatives qui pèsent sur l'habitat précaire, le site où il s'implante ne peut être que dévalorisé et n'intéresse aucunement les promoteurs privés et encore moins une grande spéculation foncière. Ses habitants sont présentés comme "néo-urbains", l'utilisation du préfixe devant être comprise comme marque d'une évolution identitaire négative³.

Certaines des agglomérations périurbaines étudiées sont initialement des sites d'habitat précaire : Sidi el Bachir et Ain Beida qui ont connu un afflux considérable pendant

¹ Souiah S.A., "*Les marginalités socio-spatiales dans les villes algériennes*"; cahiers du GREMAMO n° 18, "*villes arabes en mouvement*", pp. 47-68.

² Prenant A. & Semmoud B., 1978, "*les nouvelles périphéries en Algérie: une rupture avec les oppositions traditionnelles centre-périphérie*", Fascicules de recherche, n° 3, ERA 706, Université de Tours.

³ Constituant au départ une accumulation rurale, le bidonville devient vite un réceptacle d'une population urbanisée, exclue du droit au sol urbain, contrairement aux karyani (bidonvillois) marocains (Zaki L., 2006, p. 114).

les années 1980. Les autres agglomérations se sont développées au milieu et vers la fin des années 1980 (période de crise) : Bouamama, Boudjemaa et Nedjma. Les unes et les autres ont connu une genèse différente mais une évolution similaire donnant néanmoins le même résultat : la constitution de véritables "douars urbanisés"¹ ceinturant la ville d'Oran, le douar urbanisé étant défini « *comme étant « un noyau rassemblant des habitations réalisées sans aucune autorisation légale de construction et répondant mal, ou si peu, à la structure normative organisée d'une localité avec ses rues, ses places, ses espaces verts... »* (Bendjelid A., 1998, p. 62).

Nedjma est une opération de recasement de 225 familles délogées et transférées du quartier de Sanchidrian (Fellaoucène) au sud-est de la ville d'Oran. Nedjma compte actuellement 13% seulement de ménages relogés ; une grande partie a donc revendu son logement et est retourné soit dans son ancien quartier² ou acheté un logement à Oran. Ce qui semble certain est que cette opération a permis à des familles à revenus modestes de s'installer dans ce noyau marginalisé. Ain Beida et Sidi el-Bachir sont des milieux ruraux à l'origine ayant accumulé un afflux massif des campagnes dans les années post-indépendance et durant la décennie noire liée au terrorisme, provenant des régions voisines.

A l'exception de Bouamama, tous ces sites ont été le théâtre d'opérations de recasement et de relogement successives de familles sinistrées de quartiers précaires des Planteurs et de Ras el Ain et même de Bouamama et de Bouakel, ou des quartiers dégradés comme Sidi el Houari (Ain Beida compte 22% de ménages issues du relogement). Cette précarité s'accroît avec la crise économique et les différentes stratégies et formes de contestation des populations pauvres et par l'insécurité.

L'ensemble des sites regroupe un noyau précaire originel central, densifié et parfois amélioré³, autour duquel s'agglutine en grande partie des programmes publics d'habitat "planifié" sous forme de lotissements populaires (communaux), et secondairement de logements sociaux collectifs (à Ain Beida et à Bouamama). Les enquêtes réalisées sur ces sites et l'observation courante révèlent des analogies dans la typologie des logements (Figure 22). En dehors de quelques maigres réalisations de logements de type collectif, l'habitat est en effet constitué en majorité de maisons individuelles traditionnelles représentées par le

¹ Bendjelid A., 1998, op. cit. p. 62.

² Messahel A., op. cit. p. 94.

³ RHP à Ain Beida qui a permis une certaine amélioration du cadre bâti.

"haouch"¹. "L'ensemble baigne dans un espace où se juxtapose le légal et l'illégal le plus souvent dans une structure irrégulière qui traduit le niveau de ruralité des populations initiales dans ces localités qui s'imposent par leur mode vie campagnard et qui tentent tant bien que mal à s'intégrer l'urbanité" (Bendjelid A., 1998).

Dans certains sites, un alignement existe constitué de belles demeures sur des espaces relativement grands (Bouamama et Sidi el Bachir) bordant l'axe principal, faisant office d'un urbanisme de façade qui dissimule la laideur des formes urbaines précaires à l'intérieur de ces sites, car ils sont le plus souvent aux portes de la ville pouvant dénaturer son image. L'exemple de Nedjma est plus que parlant ; les investissements industriels sur la façade Ouest de l'agglomération ont permis de cacher son image hideuse en implantant des halls d'exposition de véhicules notamment, sur l'autoroute allant de l'aéroport vers Oran.

Ce type d'habitat aggloméré et spontané continue d'évoluer dans la précarité en véhiculant l'image d'un site dévalorisant et dévalorisé et se distingue ainsi des autres fragments urbains planifiés entraînant par conséquent certaines différences spatiales et sociales.

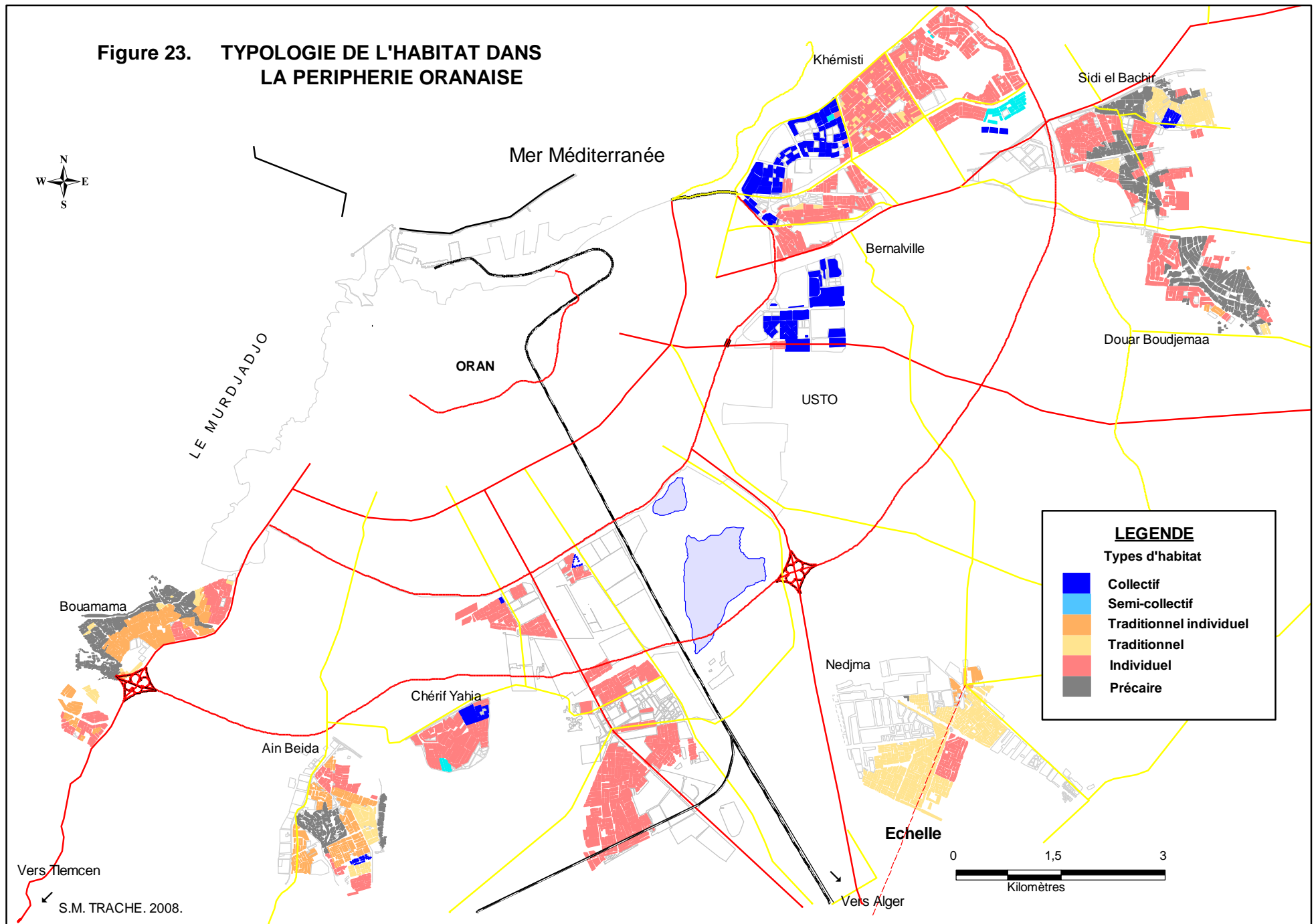
1.2.2.2 – L'habitat périurbain planifié occupe des sites valorisés.

Nous entendons par habitat planifié tous les programmes d'habitat initiés officiellement soit dans le cadre de la production foncière (lotissements et coopératives) soit dans le cadre de la production immobilière (toutes opérations confondues : social, promotionnel, location-vente...). Il s'agit de l'habitat réglementaire disposant d'un cahier de charges et d'un plan régulier d'urbanisme.

Ce type d'habitat présente généralement des constructions de qualité, qui elles-mêmes dépendent du type d'opération inscrit dans le programme et de l'opérateur chargé de la

¹ Bendjelid A., (dir. Boumaza N.) ; *Le haouch* peut avoir divers sens en Algérie. Dans les régions agricoles riches (Mitidja...) il recouvrait durant la période pré-coloniale une série de constructions agglomérées au sein d'une grande exploitation agricole. Dans le monde rural, le mot *haouch* est usité couramment pour désigner une forme de maison rurale disposée autour d'une cour intérieure, territoire de l'intimité familiale et espace féminin agrémenté systématiquement d'une vigne grimpante. En général, le *haouch* rural ne comporte ni ouverture vers l'extérieur – à l'exclusion de la porte d'entrée-, ni étage. Aussi, l'exode rural aidant, le *haouch* a été transposé en milieu populaire urbain et périurbain et a été adapté au cours du dernier siècle à la vie urbaine. En effet, les auto-constructeurs ont progressivement procédé à l'ouverture d'une ou plusieurs fenêtres donnant sur la rue et de locaux destinés à l'exercice de différentes activités. Cette évolution se poursuit avec une recherche de l'urbanité qui entraîne des métamorphoses architecturales du *haouch* : nouveaux matériaux de construction, surélévation, réalisation de balcons..., in "*Les modalités d'intégration sociale dans le processus de régulation urbaine au Maghreb. Le cas d'Oran (Algérie)*", in "*Villes réelles, villes projetées. Villes maghrébines en fabrication*", éd. Maisonneuve & Larose, Paris, pp. 373-383.

Figure 23. TYPOLOGIE DE L'HABITAT DANS LA PERIPHERIE ORANAISE



réaliser. Ainsi, le logement promotionnel est de qualité nettement supérieure que celle du logement social tant sur le plan des matériaux utilisés que sur le plan architectural et incidemment sur le coût final de la construction qui varie du simple au double. A titre d'exemple en 2006, un logement de type F3 coûtait entre 2 500 000 à 3 000 000 dinars, celui dans l'habitat promotionnel dépassait 6 000 000 dinars. En tout état de cause, deux grands types se distinguent nettement dans l'habitat planifié : l'habitat collectif et l'habitat individuel. Pour les besoins de notre analyse, nous ferons la distinction au sein du logement collectif en le subdivisant en trois catégories : l'habitat collectif promotionnel, l'habitat collectif social - participatif et l'habitat collectif social. Leur localisation dans l'espace révèle des différences socio-spatiales intéressantes. L'habitat individuel, quant à lui est plutôt standardisé, présentant l'aspect de villa ou de "villa-immeuble" quand ce dernier compte plusieurs appartements apparents en façade sur trois étages et parfois plus. Nous ferons abstraction des différences contenues théoriquement entre la maison réalisée au sein d'une coopérative immobilière et celle du lotissement, car dans la réalité nous ne pouvons les distinguer sur le terrain dans la plupart des cas que par leur dénomination ; "Les 200 lots" qui signifient Le lotissement, La coopérative Kenz el-Manar, La coopérative des anciens moudjahidines..., la coopérative immobilière n'est en fait qu'une forme déguisée du lotissement¹, elle constituait "un enjeu capital, celui de l'accès au marché foncier... la filière coopérative est la voie royale pour accéder à la propriété privée du sol"².

Une différenciation très nette apparaît à travers la répartition des types d'habitat en milieu périurbain, dont le niveau de concentration par site est frappante (Figure 22). Ainsi, quatre grands types d'espaces se dessinent à travers leur localisation sur l'espace: le premier regroupe des espaces à caractère géométrique et régulier, évoquant le quartier résidentiel, dont la composante essentielle de l'habitat se manifeste par de l'habitat individuel moderne que nous qualifions de "villa". Ce type d'habitat se rencontre sur les deux axes privilégiés de la croissance urbaine de l'agglomération d'Oran : au sud dans l'agglomération d'Es-Sénia et à Chérif Yahia et au nord-est où il prédomine de manière apparente par l'ampleur de l'espace

¹ Les acquéreurs se regroupaient au sein de coopératives immobilières afin de bénéficier plus facilement, par rapport au lotissement, de l'assiette foncière nécessaire à la construction de leurs habitations et de toutes les facilités accordées aux coopérateurs en matière de construction. Dans de nombreuses coopératives agréées, les coopérateurs construisent leur maison, chacun à sa manière sans respect du plan initial qui doit être normalement uniforme pour l'ensemble des constructions de la coopérative.

² Bendjelid A., (dir. F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine), 2002, op. cit., p. 160.

qu'il occupe. Ce type de constructions est très localisé dans certains sites précaires occupant exclusivement les façades extérieures du site (Bouamama, Sidi el-Bachir).

L'habitat collectif promotionnel a une localisation qui se restreint à l'Est de la ville d'Oran se trouvant en continuité avec l'habitat individuel de Khémisti et de Bernalville et des autres noyaux sur cet axe. Le troisième ensemble est constitué en majorité du logement social collectif et du logement social collectif participatif qui se singularise au niveau de la ZHUN de l'USTO et d'Essabah. Enfin, le type "haouch" est le domaine quasi-exclusif des sites périurbains spontanés décrits par Bendjelid (1998, 2005)¹ comme étant des "Douars urbanisés", description à laquelle nous souscrivons entièrement étant donnée la structuration "*douairisée*" de ces entités spatiales. En complément de la figure 21, les données récentes du recensement général de la population et de l'habitat de 2008 consignées dans le tableau 40 indiquent précisément les disparités qui existent entre les fragments périurbains.

Les ZHUN de l'USTO et de Khémisti se distinguent par la présence quasi exclusive de l'habitat collectif avec plus de 70% de l'ensemble des habitations. Toutefois, des différences fondamentales distinguent ces deux espaces ; le logement social est presque exclusif dans la ZHUN de l'USTO alors que l'habitat promotionnel domine à Khémisti. Cette différence sous-entend des contenus sociaux différents. La maison individuelle relève des sites planifiés à grande réalisation de lotissements et de coopératives immobilières où elle représente autour de 90% à Canastel, Belgaid et à Es-Sénia². L'habitat traditionnel y est faiblement représenté, l'habitat précaire y est totalement absent. Ceux-ci apparaissent en particulier dans les sites périurbains marginalisés. Ain Beida, Sidi El Bachir, Nedjma et Bouamama sont des noyaux périurbains regroupant diverses formes d'habitat, avec cependant certains niveaux de différence. La maison individuelle n'y est pas absente, elle domine paradoxalement à ce que l'on pourrait prétendre. Néanmoins, la statistique ne peut en aucun cas remplacer l'observation de terrain, car en réalité la maison individuelle est en général tout à fait sommaire dans ces noyaux et ne peut être assimilée à celles des autres sites qui se distinguent aussi bien par la qualité architecturale que par les matériaux utilisés dans la construction : pierre taillée, façades de maisons imposantes par leur architecture, maisons cossues... Ainsi, certains fragments périurbains, sièges au départ d'un habitat précaire, accumulent au fil du

¹ Bendjelid A.1998, 2005), op.cit.

² Tous les types d'habitat sont ici recensés ; ce qui donne une proportion relativement faible pour la maison individuelle. Dans les nouvelles urbanisations à Es-Sénia, la maison individuelle y est presque exclusive.

Tableau 40: Les types d'habitat en périphérie urbaine d'Oran.

Type d'habitat	Immeuble d'habitation		Maison individuelle		Maison traditionnelle		Habitat précaire		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Noyaux périurbains										
Canastel	15	0,9	1 536	92,6	13	0,8	94	5,7	1 658	100
Boumama	19	0,2	4 287	55,8	1 094	14,2	2 286	29,7	7 686	100
ZHUN Khémisti	462	75,4	145	23,7	1	0,2	5	0,8	613	100
Khémisti - B.E.Djir	190	1,8	6 009	56,0	254	2,4	7	0,1	10 737	100
ZHUN USTO	468	71,1	182	27,7	7	1,1	1	0,2	658	100
Belgaid	1	0,1	1 312	88,4	139	9,4	32	2,2	1 484	100
Sidi el Bachir	98	1,3	5 800	76,1	1 095	14,4	628	8,2	7 621	100
Bernalville	18	1,2	1 404	93,4	70	4,7	11	0,7	1 503	100
Kenz el Manar	11	0,6	1 879	99,2	4	0,2	0	0	1 894	100
Es-Sénia	92	1,3	5 902	83,6	336	4,8	727	10,3	7 057	100
Ain Beida	18	0,3	4 715	69,1	916	13,4	1 170	17,2	6 819	100
Chérif Yahia	94	6,8	1 290	92,9	3	0,2	2	0,1	1 389	100
Sidi Chami	36	0,9	3 132	82,1	199	5,2	446	11,7	3 813	100
Sidi Marouf	242	15,2	1 165	73,3	183	11,5	0	0	1 590	100

Saint Rémy	0	0	865	88,0	32	3,3	86	8,7	983	100
Nedjma	2	0	7 186	77,9	1 948	21,1	92	1,0	9 228	100
Ensemble / Moyenne	1956	2,6	52 818	70,0	6548	8,7	5594	7,4	75 470	100

Source : Dépouillement des données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008.

temps un habitat diversifié allant du précaire à la maison individuelle comme cela est le cas à Ain Beida et à Sidi el-Bachir.

Tous les types d'habitat sont présents, les différences se situent au niveau de l'aspect global qui se dégage de l'agglomération. Toutefois, la ruralité demeure assez présente à travers le haouch et l'habitat précaire, plus apparent à Bouamama et à Ain Beida qu'à Sidi el-Bachir.

Il apparaît clairement à partir de la distribution géographique des types d'habitat et des opérations originelles que ni la promotion immobilière, ni la production foncière de type "coopérative immobilière" n'aient été inscrites dans l'un des sites précaires de la couronne périurbaine. Nous arrivons à déduire, par conséquent, qu'il existe au départ un rejet et donc une ségrégation résidentielle qui peut être à l'origine d'une ségrégation socio-spatiale. Ceci est prémonitoire de l'existence d'une différenciation sociale au sein de ces espaces.

Ainsi, des espaces périurbains s'individualisent à travers l'analyse de la typologie de l'habitat et des types de production immobilière et foncière. L'étude de leur niveau d'équipement confirme cette distinction même si en matière d'infrastructures de base (routes, voiries et réseaux divers) certains sites "résidentiels" accusent jusqu'à aujourd'hui un retard de réalisation flagrant, comme c'est le cas dans de nombreux sites d'extension à l'est de l'agglomération.

Désormais, il va de soi que le logement est le reflet des inégalités sociales. Dans ce lieu hautement chargé socialement, l'expression des inégalités ne peut être que forte. La ségrégation socio-spatiale résulte tant des difficultés de mobilité des personnes assignées à résidence que des stratégies des catégories sociales aisées pour "rester entre soi". Le logement au même titre, sinon plus, que d'autres biens dont les ménages disposent, semble jouer un rôle considérable dans la reproduction des inégalités.

La production de logements en périphérie permet, par ailleurs, un soulagement des populations de la ville-centre de l'entassement et des conflits nés de la promiscuité spatiale.

CHAPITRE 2

Mutations fonctionnelles et desserrement de la ville-centre

Les dynamiques urbaines s'articulent en général autour du fonctionnement des marchés foncier et immobilier et autour du fonctionnement économique et résidentiel. Elles sont différentes que l'on soit en milieu central ou en milieu périphérique, mais elles sont souvent associées.

Les centres des villes sont justement l'objet de dynamiques récentes qui transforment leurs formes et leurs contenus, qui modifient tant l'aspect spatial, fonctionnel que l'aspect social. Il est probablement prématuré de parler du phénomène de gentrification et de l'essor du marché immobilier de l'ancien et du réhabilité¹. Cependant, l'étalement urbain et les mobilités résidentielles ont produit un marché immobilier d'une grande importance dans les quartiers centraux et péri-centraux inexistant auparavant. Cette nouvelle dynamique immobilière favorise les surenchères, où l'accès à l'immobilier au centre-ville devient sélectif. Le centre-ville demeure toujours le cœur de la ville et son rôle central ne s'en trouve pas réduit malgré le développement des nouvelles périphéries.

Espace à forte centralité, affinant de plus en plus ses fonctions tertiaires, notamment commerciales, le centre-ville d'Oran connaît depuis le développement de la périurbanisation des dynamiques d'évolution certaines qu'il nous importe de souligner : desserrement des quartiers centraux, tertiairisation progressive du centre-ville par les mutations fonctionnelles de la résidence et population en cours de vieillissement sont les composantes les plus visibles générées par les mobilités résidentielles.

2.1 - Un desserrement certain des quartiers de la ville d'Oran.

L'approche des incidences de la dynamique urbaine par l'espace habité constitue un indicateur représentatif permettant de mesurer les effets des mobilités résidentielles périurbaines sur la ville-centre. Nous utilisons les taux d'occupation par logement qui mettent en rapport la population au nombre de logements. Cependant, les données utilisées à ce propos ne sont pas

¹ Peyon J.P. & Chevalier J., "*Au centre des villes : dynamique et recomposition*", Madore M., *Marchés immobiliers des espaces centraux et dynamiques sociales de moyennes villes françaises*", in l'Harmattan, Paris, 1994.

toutes uniformes : pour l'année 1987 nous ne disposons pas des logements inoccupés par quartier¹, alors qu'elles seront utilisées pour les années 1998 et 2008 où le TOL reflète la réalité des espaces habités en ce sens que, ne sont pris en considération que les logements réellement occupés² en excluant toute autre forme d'occupation qui pourrait entacher la réalité de l'espace habité. Nous arrivons tout de même à calculer le taux d'occupation par pièce³ en 2008, opération impossible à réaliser pour les deux périodes précédentes 1987 et 1998, faute de données précises disponibles à cet effet. Ces contraintes levées nous permettent de mesurer les différentes situations à leur juste valeur pour une analyse efficace et pour une comparaison homogène des entités spatiales considérées.

L'une des incidences positives qui s'est concrétisée à travers la mobilité résidentielle est certainement le desserrement des quartiers de la ville d'Oran, même si l'entassement dans les logements persiste encore, dans des secteurs centraux bien déterminés. Ce desserrement se réalise conjointement de deux manières : la production immobilière en périphérie et un ralentissement démographique dans la ville-centre par l'effet des mobilités résidentielles.

Les quartiers de la ville mère ont connu une baisse parfois importante de leur population jamais enregistrée auparavant ; elle atteint des taux de décroissance allant jusqu'à - 4,6% dans certains quartiers péricentraux comme Médina Jdida, Plateau St Michel et St Antoine (Tableau 41 et Figure 23). Cette décroissance concerne également les quartiers vétustes et dégradés de la ville dont les Planteurs, Ras el-Ain, Derb, Sidi el-Houari... Cette évolution démographique négative exceptionnelle devait être encore plus creusée si on pouvait la calculer à partir de 1977 ou de 1987, périodes où l'entassement et l'accumulation démographiques à Oran avaient atteint leur apogée et un seuil critique. Ce phénomène d'évolution négative s'explique aisément par les diverses opérations de recasement et de relogement successifs qui ont eu lieu dans différentes agglomérations et quartiers périphériques d'Oran suite à des sinistres d'une part, d'autre part, cette régression trouve ses origines dans la production du logement tant en périphérie que dans les agglomérations périurbaines en grande quantité occasionnant des migrations résidentielles intenses des quartiers anciens de la ville.

¹ L'indisponibilité de la carte de districts de 1987 ne nous a pas permis de reconstituer les quartiers d'Oran pour une comparaison des TOL des périodes suivantes. Nous utilisons donc les TOL calculés dans différentes études et travaux en géographie.

² Le total des logements regroupe les logements occupés (ménages présents), les logements inoccupés constitués des logements à usage professionnel, des logements abandonnés, ou en cours de construction non encore livrés, des logements à résidence secondaire et d'autres relevant de diverses situations comme l'héritage par exemple.

³ Le taux d'occupation par pièce (TOP) est bien plus précis que le TOL, mettant en rapport la population résidente sur le nombre de pièces réellement habitées.

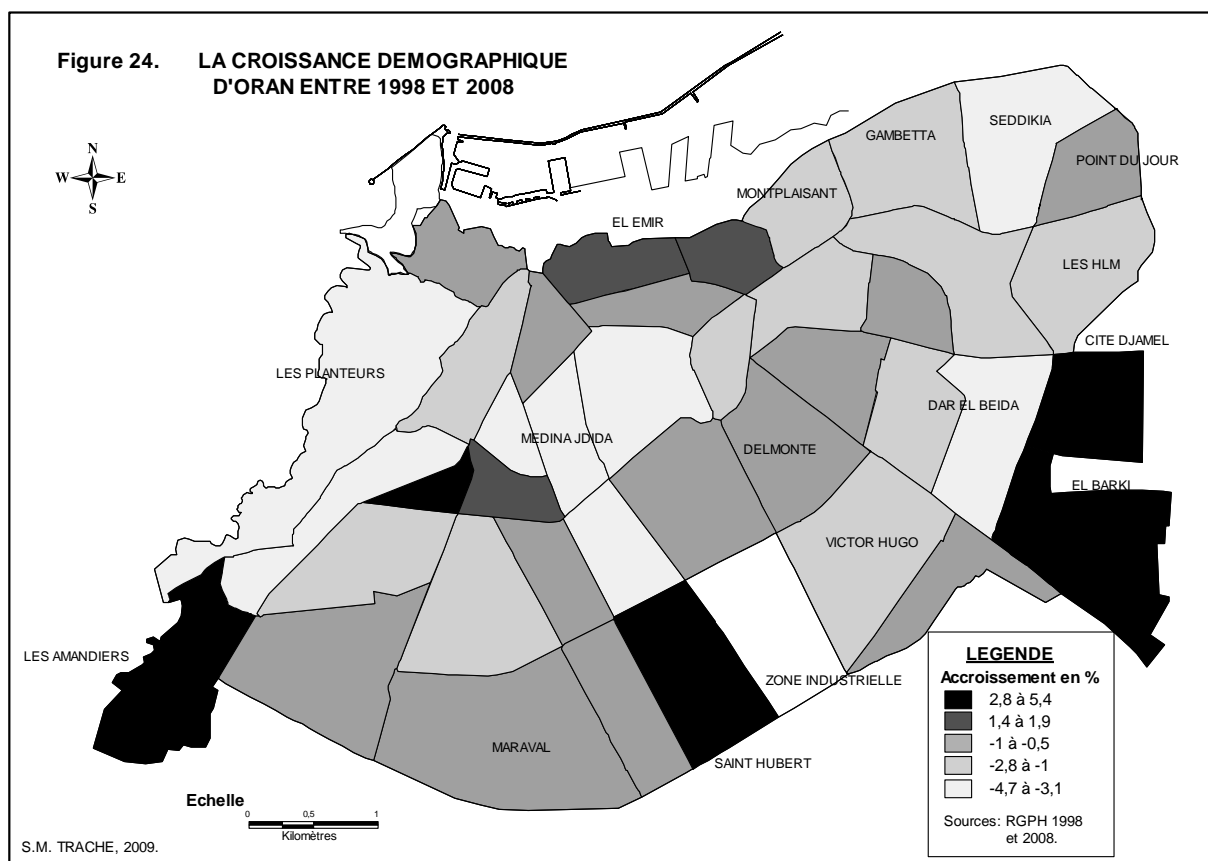
Seuls certains quartiers périphériques enregistrent une croissance positive, là où la production immobilière et foncière a été conséquente et justifie cette croissance. C'est le cas de la cité Djamel (3,3%) et d'El Barki (3,7%) qui ont reçu l'une des coopératives immobilières et l'autre des lotissements sociaux. C'est le cas aussi du quartier des Amandiers qui a bénéficié de programmes d'habitat collectif.

Tableau 41: L'espace habité dans la ville d'Oran de 1987 à 2008.

Indicateurs Quartiers	Population en 1998	Population en 2008	Taux 98/08	Logements en 1998	Logements occupés en 2008	TOL 1987	TOL 1998	TOL 2008	Pièces 2008	TOP 2008
Ville d'Oran	595 069	545 209	-0,9	99 769	99 938	6,3	6,0	5,5	235 753	2,1
El Amir	18 199	21 054	1,5	4 874	3 949	4	3,7	5,3	10 961	1,7
Saint Pierre	26 425	24 318	-0,8	5 552	5 336	6	4,8	4,6	13 074	1,8
Miramar	9 920	11 803	1,8	2 828	2 254	5,5	3,5	5,2	5 833	1,9
Montplaisant	3 603	3 206	-1,2	670	573	5	5,4	5,6	1826	1,5
Médina Jdida	8 402	5 274	-4,6	1 520	699	4,5	5,5	7,5	1 677	3,0
Saint Eugène	14 416	14 388	0,02	2 116	2 251	7	6,8	6,4	7118	1,9
Gambetta	12 537	11 349	-1,0	2 103	2 165	7	6,0	5,2	7 008	1,5
Seddikia	11 880	8 519	-3,3	2 211	1 591	6,5	5,4	5,4	3 758	2,1
Plateau	25 948	16 739	-4,4	4 993	3 235	6	5,2	5,2	8 477	1,9
Maraval	30 103	31 400	0,4	5 813	5 778	6,5	5,2	5,4	18 489	1,6
Delmonte	16 008	15 140	-0,6	3 063	2 748	7	5,2	5,5	7 297	1,9
Dar el-Beida	18 215	13 304	-3,2	3 725	2 604	5,5	4,9	5,1	6 607	1,8
Les HLM	10 986	9 280	-1,7	2 132	1 871	4,5	5,2	5,0	5 830	1,5
Les Amandiers	13 939	20 697	4,1	2 269	3 500	7	6,1	5,9	9380	1,9
Choupot	20 781	18 378	-1,2	3 458	3 039	6,5	6,0	6,0	9 611	1,8
Cité Petit	24 186	22 717	-0,6	3 377	4 128	6	7,2	5,5	12 660	1,6
Médioni	11 437	8 326	-3,2	1 871	1 554	6,5	6,1	5,4	3 733	2,1
Les Castors	7 534	6 210	-1,9	1 108	951	6,5	6,8	6,5	4 137	1,4

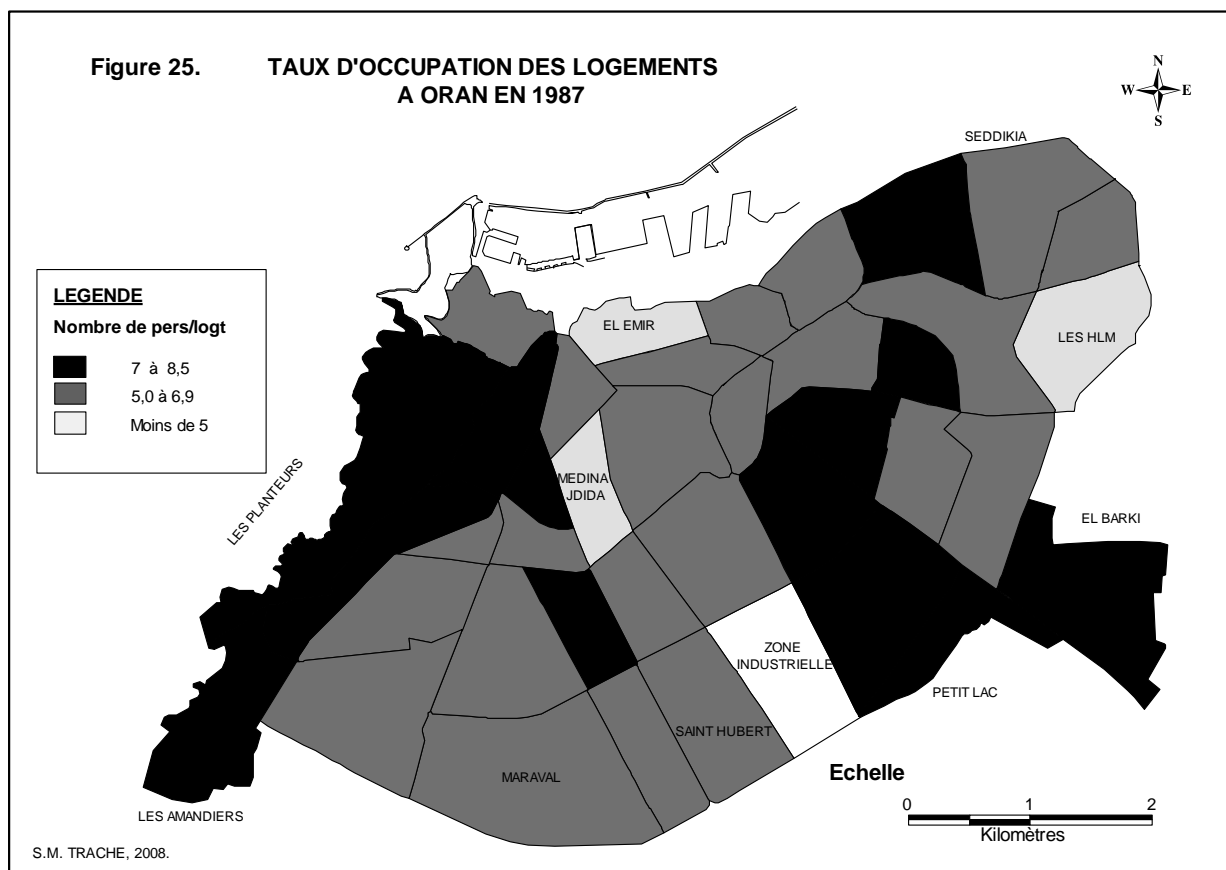
Carteaux	14 724	12 478	-1,8	2 330	2 244	6,5	6,3	5,6	7 083	1,7
Bel Air	13 039	11 376	-1,4	2 405	2 398	6	5,4	4,7	6 889	1,6
El Hamri	16 648	15 181	-0,9	3 020	3 372	6	5,5	4,5	8 529	1,7
Point du Jour	6 484	6 369	-0,2	1 121	1 140	6,5	5,8	5,6	4 374	1,3
Saint Antoine	8 898	6 329	-3,4	1 641	1 231	7	5,4	5,1	3 065	1,9
Protin	8 565	7 749	-1,0	1 380	1 425	6,5	6,2	5,4	4 723	1,5
Derb	15 432	11 786	-2,7	2 723	2 274	7	5,7	5,2	5 235	2,1
Boulangier	11 731	11 677	-0,1	1 717	2 018	7	6,8	5,8	5 793	1,9
Petit Lac	15 356	14 895	-0,3	2 885	2 420	8	5,3	6,2	6 686	2,1
Victor Hugo	27 731	25 010	-1,1	5 088	4 701	7	5,5	5,3	11 801	2,0
Saint Hubert	5 508	9 217	5,4	868	1524	6	6,3	6,0	5 702	1,5
Les Palmiers	4 985	4 653	-0,7	783	817	6,5	6,4	5,7	3 054	1,4
Eckmühl	17 978	23 822	2,9	4 371	4 344	6,5	4,1	5,5	11 337	2,0
Sidi el-Houari	14 849	13 744	-0,8	2 583	2 677	6,5	5,7	5,1	5 752	2,2
Sananès	4 316	5 134	1,8	712	897	5,5	6,1	5,7	2 186	2,2
Karguentah	7 965	7 624	-0,4	1 582	1 376	6	5,0	5,5	3 941	1,8
Cité Djamel	1 511	2 078	3,3	225	297	?	6,7	7,0	1 447	1,2
Saint Charles	6 734	5 811	-1,5	1 304	1 195	5,5	5,2	4,9	3 552	1,5
Hypodrome	5 267	4 908	-0,7	815	814	7	6,5	6,0	2 572	1,7
Ras el-Ain	6 501	4 523	-3,6	831	727	8,5	7,8	6,2	1 921	2,2
Les Planteurs	50 334	50 625	-3,6	7 318	8 735	7	6,9	5,8	23 137	2,1
El Barki	10 531	15 054	3,7	1 651	2 306	8,5	6,4	6,5	7 026	2,1

Sources : Cahiers de districts des recensements de 1987-1998 et dépeillement du RGPH de 2008.



Les différentes politiques urbaines concrétisées par la production du logement de manière générale, ont contribué à l'amélioration des conditions d'habitat de la population oranaise. L'espace habité témoigne de ce soulagement se manifestant par des taux d'occupation par logement ayant presque partout diminué. A titre d'exemple, nous sommes passés d'un TOL de 7,3 en 1977 à 6,3 en 1998 au centre-ville ; de 7,7 à 7,4 à Maraval et de 7,1 à 6,9 dans certains noyaux périurbains. Ces taux baisseront davantage en 2008 car d'importantes mobilités résidentielles se réalisent en ce moment, de la ville-mère vers la périphérie urbaine d'Oran.

L'ensemble des quartiers de la ville d'Oran ont connu un desserrement incontestable dans l'habitat. L'entassement avait atteint des seuils alarmants au niveau de certains quartiers d'Oran en 1987 et en particulier au sein des plus défavorisés comme l'atteste la figure 24.



Ce dernier a diminué sensiblement entre les recensements de 1987 et 1998 (Tableau 41) exception faite des deux quartiers commerçants Médina Jdida et Sananès et des quartiers périphériques de Cité petit et des HLM. Pour les premiers, l'explication réside dans le fait que ces quartiers ont assisté à un transfert important de logements en locaux commerciaux et donc la réduction de l'espace habitable; quantifier ce phénomène est tout à fait hors de portée car il nécessite une enquête très fine. Ce mouvement continue jusqu'à aujourd'hui car le nombre de logements a sensiblement diminué entre 1998 et 2008 : de 1 520 logements en 1998, on ne compte plus que 699 en 2008 à Médina Jdida à titre d'exemple.

Si les quartiers centraux perdent de leur population, ils perdent aussi une partie de leurs logements. A ce propos, le centre-ville enregistre une baisse importante du nombre de logements entre 1998 et 2008 évaluée à 1 715 logements. A l'exception de quelques quartiers comme les Amandiers, Cité Petit, Cité Djamel... la baisse du nombre de logements est presque générale dans la ville d'Oran. Trois raisons fondamentales président à expliquer cette situation ; la première concerne l'ensemble des quartiers de la ville et se traduit par l'importance que prend le phénomène de résidence secondaire, durant une grande partie de l'année, inhabitée. Il s'agit là

d'une stratégie pour contrer la pénurie de logements ; plusieurs ménages construisent des villas en périphérie, mais ils continuent de garder leur ancien logement dans la ville-centre, pour les enfants surtout ou pour toute autre fonction. Par ailleurs, un phénomène observé tout récemment dans les quartiers centraux surtout, celui du développement de la "résidence secondaire" appartenant à une population commerçante ou d'"affaires" extérieure à la ville d'Oran et parfois aux émigrés Algériens d'Europe¹. La seconde se base sur le passage d'un nombre important de logements à la fonction autre que résidentielle, comme nous le verrons plus loin. Ainsi, l'espace régulièrement habité diminue dans la ville d'Oran, les TOL n'ont évolué que légèrement entre 1998 et 2008 ; le desserrement ralentit et dans certains quartiers il augmente relativement (au centre ville et à Médina Jdida en particulier). Les taux d'occupation par pièce dans de nombreux quartiers de la ville témoignent d'un ralentissement tout relatif. En effet, le tableau 41 et les figures 25 et 26 montrent bien que l'entassement relatif des habitants se perpétue dans de nombreuses périphéries de type spontané initialement comme El Barki, les Planteurs et Ras el-Ain où le taux d'occupation des pièces d'habitation (TOP) est supérieur à 2 personnes par pièce. Ce constat concerne aussi et tout particulièrement les quartiers anciens et vétustes de la ville d'Oran comme Derb, Sidi el-Houari, Victor Hugo, El Hamri, Médioni qui affichent un TOP critique compris entre 2,2 et 3 personnes par pièce².

¹ De plus en plus de populations extérieures à la ville d'Oran provenant d'autres grandes villes du pays, ainsi que de nombreux émigrés d'Europe, s'approprient des logements dans le centre ville, où ils ne séjournent que quelques mois pendant l'année.

² Le TOP peut être considéré selon Lesbet D.² comme normal jusqu'à 1,49 pers par pièce, acceptable entre 1,5 et 2,24 ; il est critique dès qu'il dépasse 2,3 à 3,4. Un logement est surpeuplé quand il atteint 3,5 personnes par pièce.

Figure 26.

TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE EN 1998

LEGENDE
Nombre de pers/logt

■ (Noir)	7 à 8
■ (Gris foncé)	6,0 à 6,9
■ (Gris moyen)	5,0 à 5,9
■ (Gris clair)	3,4 à 3,9

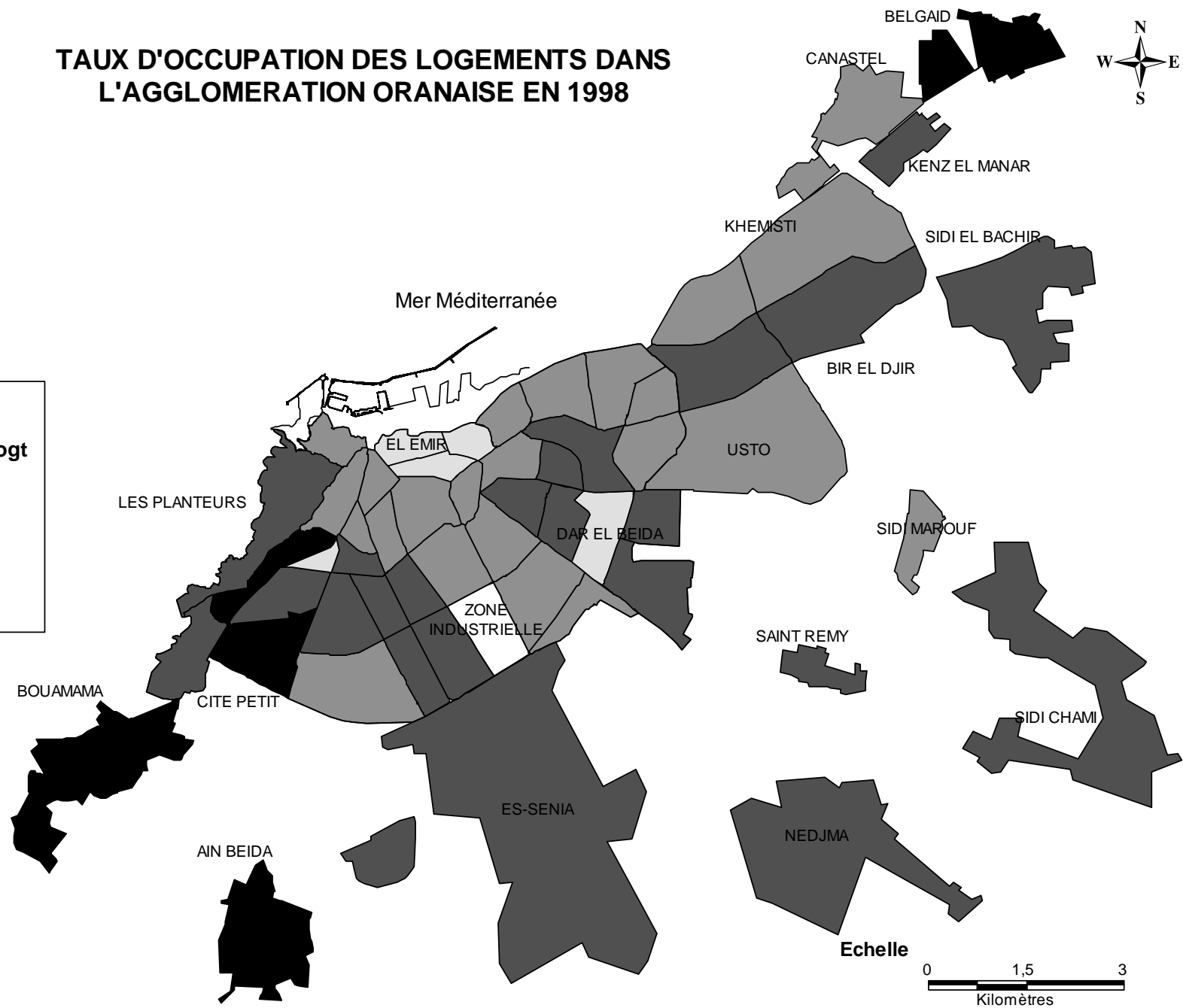
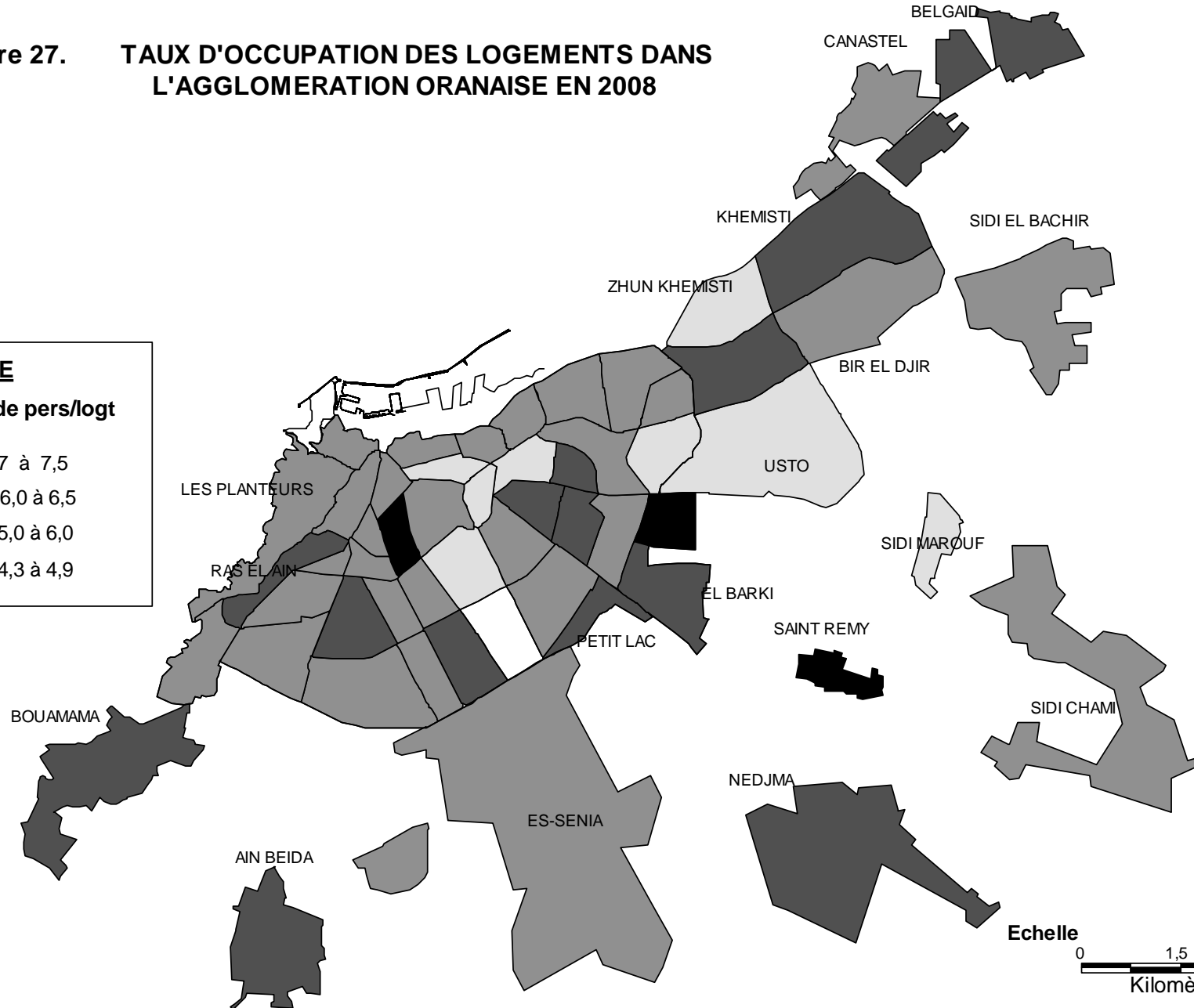
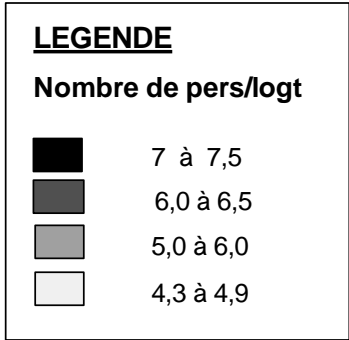


Figure 27. TAUX D'OCCUPATION DES LOGEMENTS DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE EN 2008



Le desserrement de la ville d'Oran est réel, mais insuffisant pour prétendre annihiler radicalement l'entassement des populations dans leur logement. Le tableau récapitulatif 42 indique clairement cette tendance où non seulement les TOL ont baissé, mais que les TOP également ont sensiblement diminué depuis 1987, période à laquelle le surpeuplement à Oran était devenu critique.

Tableau 42: Evolution de l'espace habité à Oran (1966 à 2008).

Années	1966 ⁽¹⁾	1977 ⁽¹⁾	1987 ⁽¹⁾	1998 ⁽²⁾	2008 ⁽²⁾
Logements	72 491	82 708	95 480	100 451	113 495
Population	326 706	495 462	603 578	595 069	545 209
T.O.L	4,5	6	6,3	5,9	4,8
TOP	2,2	2,3	2,4	?	1,9

Sources : ⁽¹⁾ Lakjaa A., op.cit. p.14. ⁽²⁾ RGPH 1998 et 2008.

L'évolution de l'espace périurbain semble connaître une meilleure issue dans la mesure où l'occupation des logements ainsi que celle des pièces sont relativement confortables. Les TOL qui ont partout baissé sauf à Bernalville et à Khémisti s'expliquent par la taille des logements (grandes maisons individuelles). Par contre et malgré le desserrement en périphérie, l'occupation par pièce révèle des écarts visibles entre les sites planifiés et les sites précaires (Tableau 43). Les agglomérations à caractère résidentiel connaissent un TOP relativement faible ne dépassant guère 1,4 personne par pièce ; les sites précaires affichent encore un TOP suffisamment élevé (2,2 pers/pièce) malgré une baisse sensible du nombre de personnes par logement entre 1998 et 2008. Encore faut-il pondérer ces indices par la qualité des constructions (précaires) pour faire une évaluation correcte de l'espace habité dans ce type de noyaux.

Tableau 43: Evolution de l'espace habité dans la périphérie oranaise (1998 à 2008).

	Population en 1998	Population en 2008	Taux 98/08	Logts en 98	Logts en 2008	TOL 1998	TOL en 2008	Pièces 2008	TOP en 2008
Canastel	3 214	6 603	7,6	550	1 149	5,8	5,7	4582	1,3
Bouamama	25 823	44 069	5,6	3 307	7 369	7,8	6,0	19309	2,2
ZHUN Khémisti	6 836	16 208	9,2	1 239	3 733	5,5	4,3	9554	1,6
Bir el-Djir	3 246	11 448	13,7	510	2 033	6,4	5,6	8177	1,2
Khémisti	11 506	19 297	5,4	2 118	3 112	5,4	6,2	13044	1,3
ZHUN USTO	13 962	38 076	10,8	2 422	8 484	5,8	4,5	25771	1,3
Belgaid	1 661	6 334	14,6	208	1 039	8,0	6,1	2693	2,1
Sidi el-Bachir	34 640	45 492	2,8	5 596	8 320	6,2	5,5	21350	2,2
Bernalville	4 529	8 416	6,5	739	1 323	6,1	6,4	5517	1,4
Kenz el-Manar	1 266	7 423	19,8	190	1 199	6,7	6,2	4840	1,4
Es-Sénia	29 831	43 819	4	4 550	7 500	6,6	5,8	24719	1,6
Ain Beida	26 893	38 980	3,9	3 856	6 397	7,0	6,1	16755	2,2
Chérif Yahia	2653	9 197	13,5	382	1 607	6,9	5,7	5819	1,5
Sidi Chami	14 413	22 691	4,7	2 152	3 823	6,7	5,9	11205	1,9
Sidi Marouf	4 929	18 288	14,3	957	3 753	5,2	4,9	9854	1,8
Saint Rémy	2 926	5 692	7	442	812	6,6	7,0	3148	1,7
Nedjma	33 130	51 691	4,6	5 060	8 550	6,5	6,0	21868	2,2

Sources : Cahiers de districts du RGPH de 1998 et dépouillement des données du RGPH de 2008.

Les mobilités résidentielles ont, par conséquent, permis un véritable desserrement des quartiers de la ville-centre, et pas seulement, parce qu'elles permettent des conditions d'habitabilité convenables en milieu périurbain où elles se sont concrétisées, mais aussi une des mutations fonctionnelles notables dans la ville-mère. Les indices d'occupation des logements et

Tableau 44: Les taux d'occupation des logements dans l'agglomération oranaise entre 1998 et 2008.

Agglomérations	Population en 1998	Logements Occupés en 1998	Total logements en 1998	TOL en 98	Population en 2008	Logements Occupés en 2008	Total logements en 2008	TOL en 2008	Nombre de Pièces en 2008	TOP en 2008
Oran	595 069	99 769	100 551	6,0	545 209	99 938	113 495	5,5	235 753	2,1
Canastel	3 214	550	595	5,8	6 603	1 149	1 840	5,7	4582	1,3
Bouamama	25 823	3 307	3 401	7,8	42 960	7 369	8 260	5,8	19 309	2,2
ZHUN Khémisti	6 836	1 239	1 294	5,5	16 208	3 733	6 388	4,3	9554	1,6
Total agglomération	630 942	104 865	105 841	6,0	610 980	112 189	129 983	5,4	269 198	2,0
Bie el-Djir	3 246	510	928	6,4	11 448	2 033	3 025	5,6	8177	1,2
Khémisti	11 506	2 118	3 826	5,4	19 297	3 112	4 399	6,2	13 044	1,3
Khémisti –Bir el-Djir	14 752	2 628	4 754	5,6	30 745	5 145	7 424	6,0	21 221	1
ZHUN USTO	13 962	2 422	4 110	5,8	38 076	8 483	11 076	4,5	25 771	1,3
Belgaid	1 661	208	307	8,0	6 334	1 039	1 506	6,1	2693	2,1
Sidi el-Bachir	34 640	5 596	6 739	6,2	52 083	8 320	8 903	6,3	21350	2,4
Bernalville	4 529	739	1 143	6,1	8 416	1 323	1 754	6,4	5517	1,4
Kenz el-Manar	1 266	190	901	6,7	7 423	1 199	1 924	6,2	4840	1,4
Total agglomération	70 910	11 783	17 954	6,0	143 077	25 509	32 587	5,6	81392	1,6

Es-Sénia	29 831	4 550	5 519	6,6	43 819	7 500	8 893	5,8	24719	1,6
Ain Beida	26 893	3 856	4 353	7,0	38 980	6 397	7 153	6,1	16755	2,2
Chérif Yahia	2653	382	512	6,9	9 197	1 607	2 177	5,7	5819	1,5
Total agglomération	62 027	8 788	10 384	7,1	93 168	15 504	18 223	6,0	47293	1,8
Sidi Chami	14 413	2 152	2 654	6,7	22 691	3 823	4 408	5,9	11205	1,9
Sidi Marouf	4 929	957	1 263	5,2	18 288	3 753	5 974	4,9	9854	1,8
Saint Rémy	2 926	442	653	6,6	5 692	812	991	7,0	3148	1,7
Nedjma	33 130	5 060	6 955	6,5	51 691	8 550	9 915	6,0	21868	2,2
Total agglomération	55 398	8 611	11 525	6,4	98 362	16 938	16 880	5,8	46075	2,0

Sources : ONS, cahiers de districts du RGPH de 1998 et dépouillement des données du RGPH de 2008.

des pièces sont suffisamment parlants à ce propos, et ce, même dans les sites marginalisés où l'amélioration des conditions générales d'habitat est encore loin d'être entièrement réalisée.

2.2- Mobilités résidentielles et mutations fonctionnelles des espaces centraux.

La mobilité résidentielle n'est effective que si la demande d'habitat coïncide avec une disponibilité d'offre dans un segment de parc souhaité. Parallèlement, cette mobilité ayant eu lieu, les ménages libèrent des logements qu'ils occupaient antérieurement et créent, par conséquent, une disponibilité de logements. Cette offre de logements supplémentaire va générer de nouvelles mobilités résidentielles de ménages désirant changer de logement, ou attirer vers elle une nouvelle fonction. La localisation géographique de cette offre d'habitat n'a pas la même valeur immobilière partout et, de ce fait, sa fonction peut très facilement basculer. Plusieurs cas de figures se présentent dans ce contexte.

Il est bien connu et admis par l'ensemble des chercheurs sur l'espace urbain que le centre-ville constitue un espace à forte centralité, il est le cœur de la ville. Il rassemble sur une portion restreinte de l'espace d'innombrables fonctions aussi bien commerciales que de services, car la population qui y transite, donc potentielle, dépasse souvent le volume de la population locale. Quand il s'agit d'une ville métropolitaine comme Oran, ces fonctions sont encore plus diversifiées car la desserte s'élargit à des espaces très étendus. Par conséquent, les fonctions de service rechercheront l'espace le plus usité dans la ville, à savoir le centre-ville pour s'implanter et cela même en payant le prix fort ; celui-ci sera d'ailleurs très vite amorti en raison du potentiel de la clientèle que le centre-ville attire.

Le phénomène le plus connu dans les espaces centraux des grandes villes à l'occasion d'une offre de logements libérés par les changements résidentiels ou lors d'une quelconque opération urbanistique (réhabilitation, rénovation...) est la mutation fonctionnelle originelle de l'espace résidentiel. Le plus souvent, la fonction tertiaire se substitue à la fonction résidentielle.

Depuis la décennie 1980, les espaces centraux et péri centraux d'Oran connaissent des mutations profondes marquées particulièrement par une concentration de plus en plus poussée des activités tertiaires. Cette tertiairisation a été rendue possible par la mobilité résidentielle de ces quartiers vers la couronne périurbaine en particulier. Les logements libérés à la suite de ces mouvements migratoires sont récupérés par la fonction tertiaire.

Le centre-ville d'Oran n'échappe pas à ce type d'évolution ; les mobilités résidentielles amorcées depuis la fin des années quatre vingt surtout et qui continuent à ce jour ont permis une libération relative de logements à forte valeur immobilière et foncière. Les prix exorbitants pratiqués dans la vente des logements au centre ville et dans la couronne péricentrale ne pouvaient que profiter aux professions libérales dont la rentabilité est assurée à court terme par les effets de centralité des quartiers centraux.

Cette libération a accéléré le processus de mutation fonctionnelle durant les dix dernières années où le nombre de logements à usage professionnel a nettement augmenté (Figure 27). Cette vague de substitution à la fonction résidentielle prend de plus en plus de tonalité ; en onze ans 284 logements sont remplacés par des services qui relèvent de la profession libérale. Le nombre de logements remplacés par les professions libérales a connu une augmentation importante (Tableau 45) passant de 134 avant 1987 à 781 en 2008, soit une multiplication par 5,2 en moins de trente ans. Le secteur urbain El Amir continue d'attirer et de concentrer le maximum de ce type de fonctions car il présente un tissu relativement aéré, mais surtout parce qu'il constitue le cœur du centre-ville où les densités commerciales et de service sont les plus élevées (plus de 30 commerces pour 100m de rue, et 40 commerces pour 1000 habitants)¹. Le secteur de St Pierre, à proximité et dans un prolongement parallèle à El Amir, prend la relève de ce dernier et commence à attirer vers lui les nouvelles implantations des fonctions libérales.

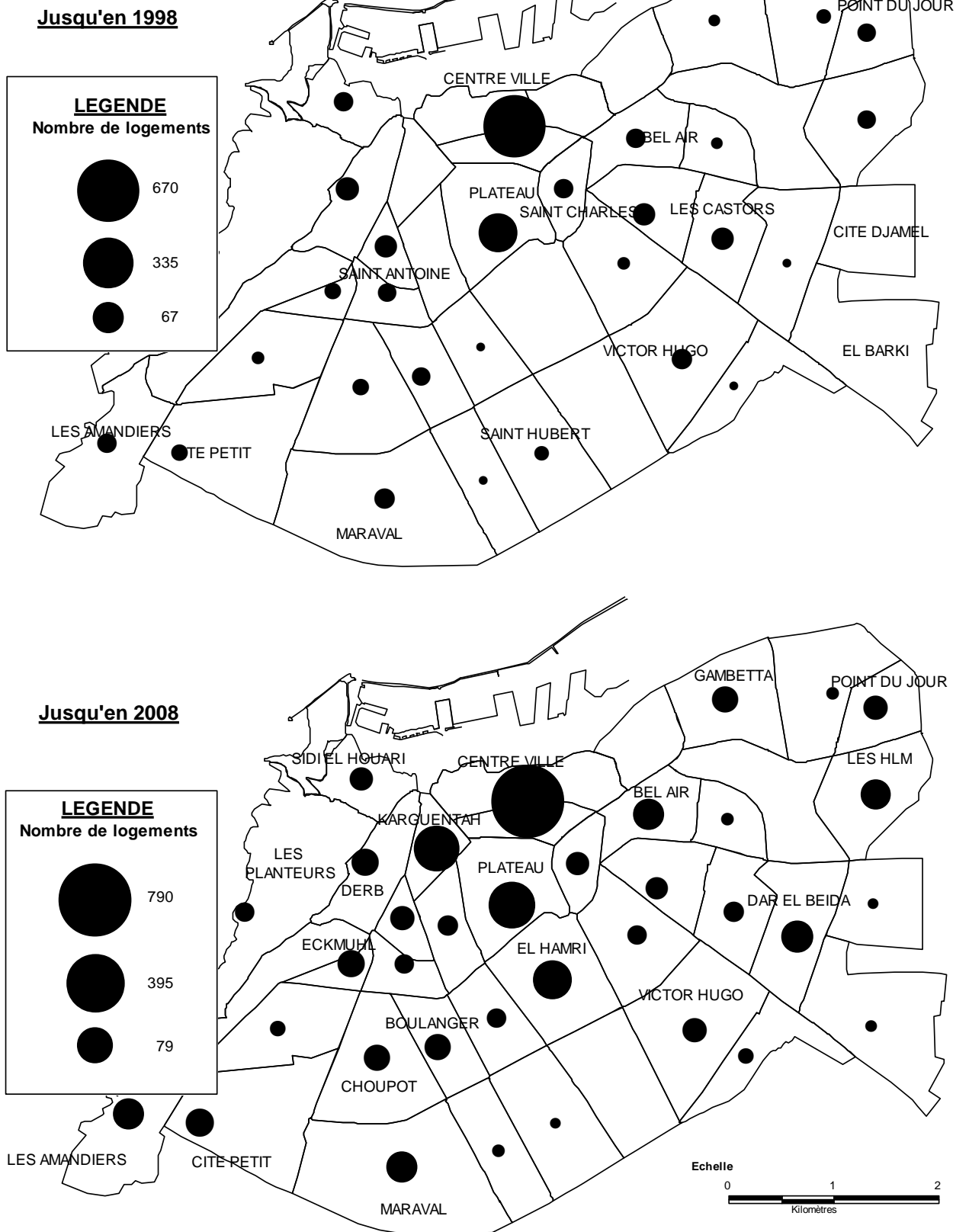
Tableau 45: Mutations des logements vers les professions libérales au centre-ville d'Oran.

Périodes	Avant 1987		Depuis 1987		En 1998		En 2008	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
El Amir	101	75	245	51	399	60	463	59
Miramar	9	7	50	14	128	19	128	16
Saint Pierre	24	18	123	35	136	21	190	24
Ensemble	134	100	418	100	663	100	781	100

Source : - Megrou H et Boussid M, 2000 ; Cahiers de districts, RGPH, 1998 ; dépouillement de données du RGPH de 2008.

¹ Bendjelid A & Trache S.M., *Structures commerciales et dysfonctionnements urbains à Oran*, Projet de recherche, CNEPRU, Oran, 2002, sous presse in Revue de l'EGEAT.

**Figure 28. LES MUTATIONS DES LOGEMENTS
A UN USAGE PROFESSIONNEL**



SM. TRACHE, 2009.

Cette mutation fonctionnelle ne concerne pas seulement les quartiers centraux (le centre-ville et la couronne péricentrale), mais elle gagne de plus en plus les quartiers périphériques (Figure 27 et tableau 46) en raison de l'insuffisance de l'offre dans le quartier central. Les exemples sont nombreux de quartiers dont le nombre de professions libérales s'est parfois multiplié par 50 (les Amandiers, Dar el Beida, Maraval) et dans certains cas par 100 (El Hamri).

Ceci témoigne de deux phénomènes majeurs : une mobilité résidentielle qui a touché l'ensemble des quartiers de la ville et le désir de nombreux ménages de fuir la ville pour résider en milieu périurbain ; par ailleurs, la recherche des professions libérales et des activités de service de localisations de plus en plus proches des quartiers centraux.

Les fonctions libérales les plus représentées relèvent particulièrement du secteur sanitaire où 36% sont des médecins généralistes, des médecins spécialistes ou des chirurgiens dentistes (Tableau 45 b) et du secteur de la justice ou judiciaire avec 35% (Avocats, huissiers...).

La mise à jour de l'information n'a pu être réalisée pour 1998 et 2008, et les recensements ne donnent pas de détail sur la fonction exercée dans le logement à usage professionnel. Toutefois, il semble que ces mutations évoluent dans le même sens. Néanmoins, il nous paraît important de signaler que de plus en plus d'immeubles de bureaux émergent ici et là dans le centre-ville comme dans ses pourtours, regroupant le plus souvent des entreprises financières telles que les assurances, les agences CNEP et les banques. Les logements convertis sont généralement réhabilités, voire parfois entièrement rénovés (cas de la CAAR et de la CNEP de la rue de Mostaganem au centre-ville). Le passage du logement résidentiel au logement fonctionnel est une arme à double tranchant car la fonction permet une meilleure conservation du logement car beaucoup moins occupé par rapport à un logement habité. Par ailleurs, la centralité de la ville-mère se consolide et la dépendance de la périphérie encore plus forte.

Tableau 45 b : Mutations des logements aux professions libérales jusqu'aux années 1990.

Secteurs urbains	El Amir	Miramar	Saint Pierre	Ensemble	
Professions					
Médecin généraliste, spécialiste et laboratoire d'analyse	91	22	38	151	36%

Bureau d'études	10	6	4	20	4.8
Comptable	15	4	7	26	6.2
Avocat, huissier, défenseur justice	97	7	42	146	35
Ecoles d'informatique	13	2	2	17	4
Agence immobilière, publicitaire	-	2	6	8	1.9
Autres	19	7	24	50	12.1
Ensemble	245	50	123	418	100%

Parmi les ménages mobiles ayant réalisé un changement résidentiel, nombreux sont ceux qui déclarent avoir vendu leur logement qui a été remplacé par la fonction tertiaire. Le tableau 47 donne plus de la moitié des ménages mobiles qui ont dû vendre leur logement pour accéder à un logement plus spacieux ou à la construction d'une maison individuelle. Ceux des sites d'habitat individuel sont proportionnellement plus nombreux (Khémisti, Bernalville) par rapport à ceux qui résident dans de les zones d'habitat collectif. De nos entretiens avec les ménages, notamment ceux provenant des quartiers centraux, ressort la prédominance d'une utilisation des logements à une fin professionnelle pour ceux qui connaissaient l'issue de leur bien vendu.

Tableau 46: Evolution des logements à usage professionnel dans la ville d'Oran.

Quartiers	1998	2008	Quartiers	1998	2008
Centre-ville	663	781	Médioni	1	11
Plateau	140	177	Carteaux	3	9
Bel Air	13	48	Point du Jour	10	22
Karguentah	?	159	Protin	4	5
Médina Jdida	0	13	Eckmuhl	8	31
Derb	25	32	Boulangier	12	26

Sidi el-Houari	15	18	Petit Lac	1	5
Gambetta	3	25	Les Castors	21	13
Saint Charles	14	19	Victor Hugo	19	21
Montplaisant	3	8	El Hamri	0	101 ?
Saint Eugène	21	16	Cité Petit	9	34
Saint Antoine	23	22	Saint Hubert	5	1
Sananès	10	9	Les Palmiers	1	3
Choupot	8	25	Cité Djamel	0	1
Maraval	18	47	Seddikia	5	3
Delmonte	4	10	Hyppodrome	3	3
Dar el-Beida	1	54	Ras el-Ain	0	0
Les HLM	10	40	Les Planteurs	0	11
Les Amandiers	13	48	El Barki	0	2
			Ensemble	1 086	1 853

Sources : Cahiers de districts de 1998 et dépouillement du recensement de 2008.

Tableau 47: Le sort des logements occupés antérieurement.

	Bernalville	Chérif Yahia	USTO	Khémisti	ZHUN Khémisti
Vendu	42,8	34,6	25,6	58,1	26
Logement de fonction	15,2	8,7	13,6	2,5	5,3
Rendu aux parents	13,2	30,4	22,1	11,1	39
Rendu au propriétaire (location)	9,2	22,8	16,8	9,3	19,1
Occupé par les enfants, les proches	3,5	-	7,7	9	8
En location	4,8	1,4	1,2	1,5	-
Echangé avec l'actuel	0,8	0,3	1,2	-	-
Hébergé	-	-	1,5	4	2,2

Résidence secondaire (inoccupé)	0,4	1,8	-	2,5	-
Démoli (en ruine)	8,8	-	9,1	-	-
Usage professionnel	-	-	-	0,5	0,4
Autres	1,6	-	1,2	1,5	-
Ensemble	100	100	100	100	100

Sources : Enquêtes de terrain, mémoires de géographie.

Les mutations résidentielles ne se limitaient pas seulement à l'activité libérale, elles ont gagné également l'activité commerciale et de service. En plus des mutations commerciales très nombreuses qui se font au niveau des quartiers centraux (affinage commercial, modernisation...), d'autres commerces apparaissent à la place d'anciens logements. L'activité commerciale anormale, à fréquentation épisodique prédomine à côté de certains services individuels.

Tableau 48: Substitution des logements à la fonction commerciale.

Catégorie commerciale	Nombre	Catégorie commerciale	Nombre
Alimentation	43	Entretien de la Personne	13
Habillement	0	Services	29
Equipements	12	Services commerciaux	4
Loisirs – Luxe - Culture	17	Artisanat	10
Ensemble			128

Source : Megrous H & Boussid M, Oran, 2000.

2.3 - Le vieillissement progressif de la ville-centre et une périphérie urbaine en rajeunissement.

Une des incidences majeures des mobilités résidentielles de la ville-centre vers la périphérie est sans nul doute le départ de populations jeunes, de ménages nouvellement constitués vers la périphérie, par nécessité d'espace (logement exigu) et pour avoir plus d'autonomie familiale. Ce phénomène est observable, mais combien difficile à appréhender pour

une évaluation précise. Cela ne signifie nullement que les populations âgées ne soient pas mobiles ; la périphérie urbaine n'est pas homogène là aussi.

Les outils d'approche étant limités et les données précises sur les structures démographiques n'étant pas toujours disponibles, ou difficilement manipulables quand elles existent, nous tenterons une double analyse. La première utilisera les composantes démographiques par âge pour quelques quartiers de la ville et pour certains sites périurbains et leur évolution par commune entre 1977 et 2008. Dans la seconde, nous tenterons une analyse de l'évolution de deux établissements scolaires primaires depuis 1998 à 2008, et parallèlement une analyse des taux d'occupation dans les établissements scolaires de façon plus générale, l'objectif étant de montrer l'importance de la population jeune en périphérie et une augmentation relative des populations âgées dans la ville-centre.

2.3.1 – La surcharge des écoles en périphérie alors que d'autres se vident dans la ville-centre.

Les établissements scolaires constituent un véritable baromètre dans un organisme urbain pour une approche sur les composantes démographiques. Les écoles de la périphérie urbaine ont connu un certain soulagement grâce à la réalisation d'établissements scolaires et notamment dans les cycles. Il ressort du tableau 49 une nette amélioration en matière d'équipements scolaires dans les communes périurbaines à cause de la demande croissante des enfants à scolariser ; les données parlent d'elles-mêmes et traduisent l'impact considérable de l'urbanisation en matière d'encadrement et en particulier dans la commune de Bir el-Djir où le nombre d'écoles primaires et de collèges a doublé (de 25 à 50) en moins de 10 ans.

Par contre, le phénomène inverse se produit dans la ville mère où le nombre d'enfants scolarisés diminue sensiblement depuis une quinzaine d'années. Les taux d'occupation par classe sont expressifs à ce propos (tableaux 50 et 51) ; nous reprenons l'évolution du nombre d'élèves dans deux écoles du centre-ville, celle de Farès Lahouari située à El Amir et celle de Kaddour Abderrahmane située à St Pierre (tableaux 52 et 53). Le nombre de divisions (classes

Tableau 49: L'évolution des établissements scolaires dans l'agglomération oranaise de 1999 à 2007.

Communes	Primaire				Moyen				Secondaire			
	1999	2004	2006	2007	1999	2004	2006	2007	1999	2004	2006	2007
Oran	190	187	187	188	50	52	51	52	25	25	25	26
Es-Sénia	18	24	25	26	5	5	6	7	1	2	2	2
Sidi Chami	19	27	29	30	4	5	2	2	0	1	1	2
Bir el-Djir	19	27	34	36	6	7	9	14	1	1	4	4
Ensemble	246	265	275	280	65	69	68	75	27	29	32	34

Sources : DPAT d'Oran, 2008.

Tableau 50 : Les enfants scolarisés dans l'agglomération oranaise de 1999 à 2007.

Communes	Enfants scolarisés dans le pré- scolaire				Enfants scolarisés dans le primaire et le moyen			
	1999	2004	2006	2007	1999	2004	2006	2007
Oran	100	125	200	270	112230	99677	97497	96409
Es-Sénia	50	60	75	108	13730	15194	15763	16178
Sidi Chami	0	0	0	0	13315	16307	4588	17453

Bir el-Djir	0	0	0	40	14890	20193	23554	25420
-------------	---	---	---	----	-------	-------	-------	-------

Sources : DPAT d'Oran, 2008.

Tableau 51: Évolution du taux d'occupation par classe.

Communes	Années scolaires					
	87-88	88-89	89-90	93-94	94-95	06-07
Oran	46.7	43.0	41.3	36.7	36.1	30,2
Bir el-Djir	44.2	48.0	45.2	51.1	56.2	48,8
Es-Sénia	47.7	47.8	47.8	50.9	49.9	42,4
Sidi Chahmi	50.5	47.6	48.0	68.7	76.5	46,3
Groupement d'Oran	46.7	43.0	42.0	39.2	39.1	41

Sources : PDAU 1995 ; DPAT 2008.

Tableau 52: Evolution du nombre d'élèves à l'école Kaddour Abderrahmane (ex Jeune France).

Années scolaires	Nombre de divisions	Nombre d'élèves	Nombre d'enseignants	Taux d'occupation
1977 - 1978	14	602	14	43
1980 - 1981	24	901	23	38
1982 - 1983	29	1 111	29	38
1983 - 1984	31	1 177	34	38
1992 - 1993	19	651	22	34
1997 - 1998	17	488	20	29
1998 - 1999	14	451	16	32
1999 - 2000	14	418	16	30
2001 - 2002	12	380	16	32
2007 - 2008	12	393	14	33

Tableau 53: Evolution du nombre d'élèves à l'école Farès Lahouari.

Années scolaires	Nombre de	Nombre	Nombre	Taux
------------------	-----------	--------	--------	------

	divisions	d'élèves	d'enseignants	d'occupation
1981 - 1982	12	474	12	40
1982 - 1983	12	521	12	44
1985 - 1986	16	555	16	35
1990 - 1991	18	539	18	30
1993 - 1994	13	477	15	37
1994 - 1995	13	436	15	34
1995 - 1996	13	395	15	31
1999 - 2000	6	202	7	34
2008 - 2009	5	191	6	38

Sources : Enquêtes terrain, Avril 2008.

pédagogiques) et surtout le nombre d'élèves diminuent sensiblement. Cette baisse remarquable met en évidence une chute de la natalité dans ces espaces qui s'explique aisément par des mobilités résidentielles touchant tout particulièrement des ménages relativement jeunes, des populations procréatrices à la recherche d'un logement en périphérie urbaine. Ceci révèle, par ailleurs, que les populations âgées restent et préfèrent en grande partie, rester dans la ville-centre pour toutes les commodités dont elles disposent, de la proximité aux divers équipements et de leur ancrage à cet espace auquel elles s'identifient.

Malgré les efforts consentis dans l'équipement de la périphérie urbaine, l'entassement des élèves persiste dans les établissements scolaires alors que dans la ville-mère quelques écoles ferment leurs portes, faute d'élèves suffisants¹.

2.3.2 – Des compositions démographiques en mutation.

Sur le plan des recompositions spatiales, nous avons vu certaines incidences des mobilités résidentielles qui se sont aussi accompagnées de quelques modifications sur le plan démographique.

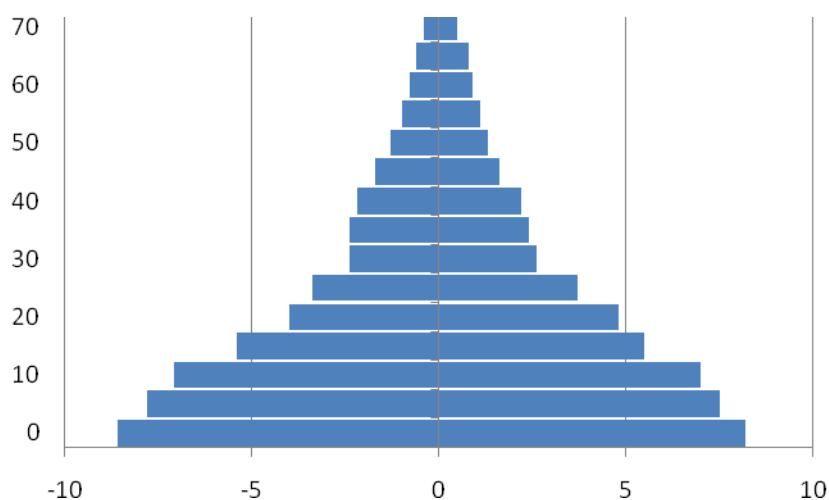
¹ Aucune donnée ne nous a été fournie à ce sujet, nos connaissances de terrain nous permettent de citer 3 écoles primaires qui ont fermé leurs portes pour les raisons indiquées : école de la rue Molle et ...au centre ville, école ...au plateau. Elles fonctionnent actuellement comme des annexes aux mairies auxquelles elles sont rattachées.

La structure démographique globale par âge tant dans la ville-centre qu'en périphérie a beaucoup changé depuis 1998 et encore davantage en 2008. La comparaison des pyramides des âges de 1977 avec celle de 2008 montre le passage progressif d'une population extrêmement jeune à une population de moins en moins jeune, illustrée par une base rétrécie et un élargissement au niveau des âges adultes notamment entre 40 et 60 ans (Figure 29).

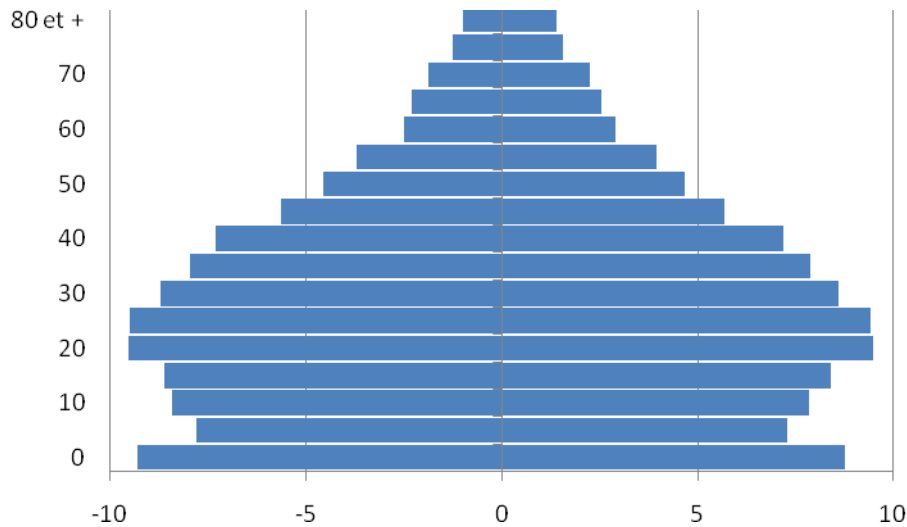
En comparant les structures démographiques globales par âge en 2008 entre les quartiers de la ville d'Oran et les fragments périurbains, des différences nettes sont mises en évidence ; la population jeune est beaucoup plus présente en milieu périurbain en particulier dans les zones d'habitat collectif et dans les noyaux précaires. Elle est en baisse relative dans les quartiers centraux de la ville (centre-ville, Plateaux) ainsi que dans de nombreux quartiers périphériques comme Seddikia, Carteaux, Point du jour... ; elle se maintient parfois dans les quartiers limitrophes de la ville (les Amandiers, El Barki). La situation s'inverse par contre pour les populations adultes et âgées (Tableau 54), qui sont numériquement prépondérantes dans les anciens quartiers de la ville d'Oran, alors qu'elles diminuent dans les noyaux à urbanisation récente comme à Nedjma , la ZHUN de l'USTO, la ZHUN de Khémisti ou encore Bouamama (Figure 29). Nous serions tentés de classer ces derniers avec certains quartiers périphériques comme El Barki, Cité Petit ou les Amandiers, voire même avec certains quartiers vétustes et précaires comme St Antoine, les Planteurs ou Derb si la proportion des plus de 65 ans n'était pas si différente.

Figure 29. Pyramide des âges de la commun d'Oran.

A.- En 1977.



B.- EN 2008



Sources : O.N.S., RGPH de 1977 (Cahiers de districts) ;
et RGPH 2008 (Dépouillement des données brutes).

Il est tout de même intéressant de noter parallèlement que certains noyaux périurbains d'habitat individuel moderne ont une composition démographique par âge semblable à celle de certains quartiers périphériques limitrophes de la ville d'Oran. Khémisti et Bernalville dans la commune de Bir el-Djir, Si Redouane et Bahi Amar dans la commune d'Es-Sénia présentent des analogies avec ces derniers, en ce sens que les ménages mobiles relèvent d'âges divers et dont une partie non négligeable se trouve en retraite (près de 25% à Khémisti à titre d'exemple).

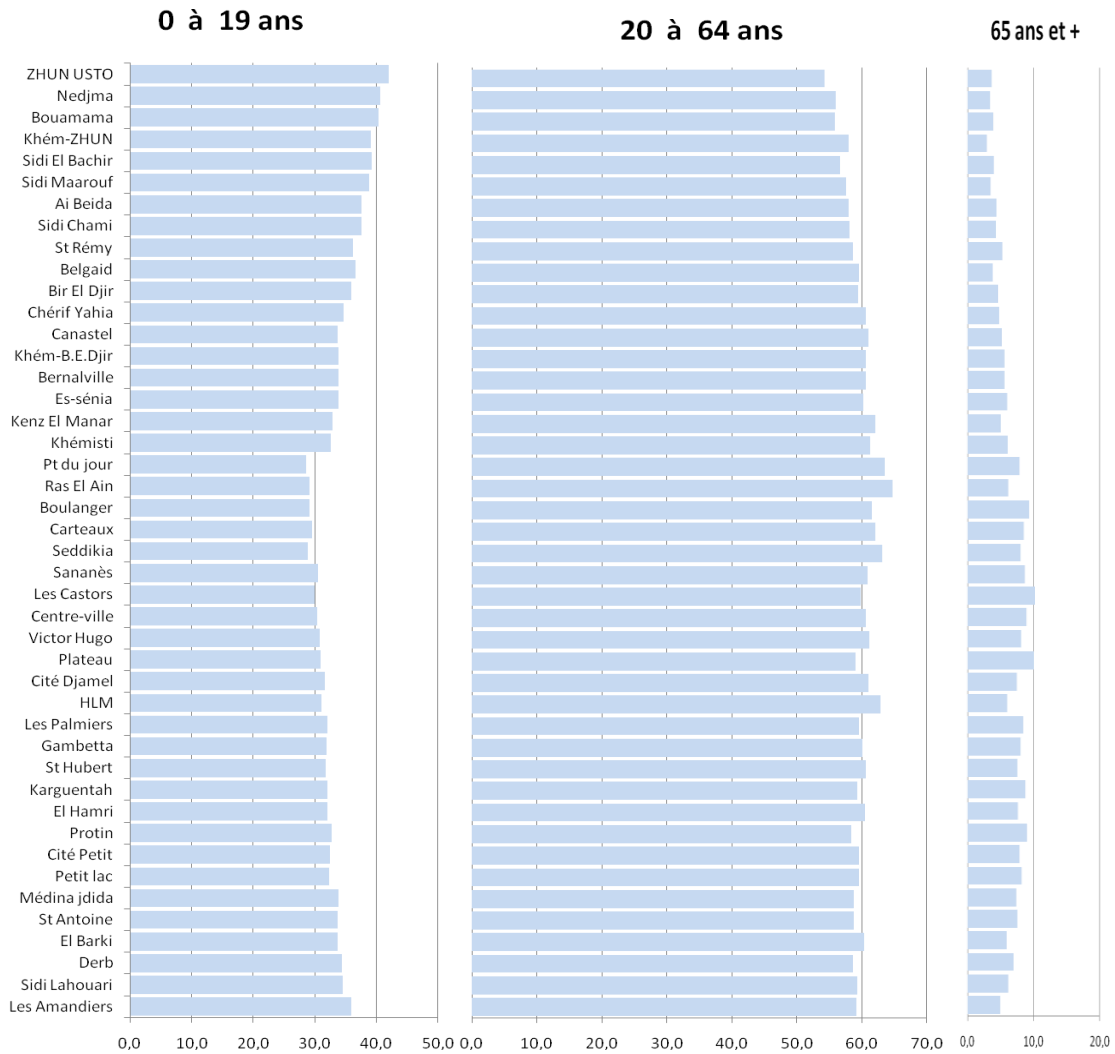
Tableau 54: Structures démographiques par groupes d'âges dans l'agglomération oranaise en 2008.

Quartiers	0 à 19 ans	20 à 24 ans	65 ans et plus	Agglomérations	0 à 19 ans	20 à 24 ans	65 ans et plus
Les Amandiers	35,9	59,2	4,9	Khémisti	32,6	61,3	6,1
Sidi el-Houari	34,6	59,3	6,1	Kenz el-Manar	32,9	62,1	5,0
Médina Jdida	33,9	58,7	7,4	Es-Sénia	33,8	60,2	6,0
Derb	34,3	58,7	7	Bernalville	33,8	60,6	5,6
El Barki	33,7	60,4	5,9	Khémisti - B.el-	33,8	60,6	5,6

				Djir			
St Antoine	33,7	58,7	7,6	Canastel	33,8	61,1	5,1
Médina Jdida	33,9	58,7	7,4	Chérif Yahia	34,7	60,6	4,7
Petit Lac	32,3	59,5	8,2	Bir el-Djir	35,9	59,4	4,6
Cité Petit	32,5	59,6	7,9	Belgaid	36,6	59,5	3,8
Protin	32,7	58,3	9	St Rémy	36,2	58,6	5,3
El Hamri	32	60,4	7,6	Sidi Chami	37,6	58,1	4,3
Karguentah	32	59,2	8,8	Ain Beida	37,6	58,0	4,4
St Hubert	31,7	60,7	7,6	Sidi Marouf	38,9	57,6	3,5
Gambetta	31,9	60	8	Sidi el-Bachir	39,3	56,7	4,0
Les Palmiers	32	59,6	8,4	ZHUN Khémisti	39,1	58,0	2,9
HLM	31,1	62,9	6	Bouamama	40,3	55,8	3,9
Cité Djamel	31,6	61	7,5	Nedjma	40,6	56,0	3,4
Plateau	30,9	59,1	10	ZHUN USTO	42,1	54,3	3,6
Victor Hugo	30,8	61,1	8,1	Périphérie	36,8	58,7	4,5
Centre-ville	30,4	60,7	8,9				
Les Castors	30	59,8	10,2				
Sananès	30,5	60,8	8,6				
Seddikia	28,9	63,1	8				
Carteaux	29,5	62	8,5				
Boulangier	29,1	61,6	9,3				
Ras el-Ain	29,2	64,7	6,2				
Point du jour	28,6	63,5	7,9				
Ville d'Oran	32,5	60	7,5				

Source : Dépouillement du RGPH de 2008.

Figure 30 : Les structures démographiques par groupe d'âge dans l'agglomération oranaise.



La jeunesse de la structure démographique de la périphérie urbaine est incontestable ; elle est la caractéristique dominante des fragments périurbains en général. La composante jeune est, en tous cas, apparente par la forte proportion de jeunes (les moins de 20 ans) et la proportion négligeable de la population âgée (les plus de 64 ans) comparée à celle d'Oran. La structure démographique de l'agglomération oranaise se caractérise depuis le recensement de 1998 par un creusement au niveau de la base indiquant le passage à une structure en vieillissement. Ceci ressort dans l'ensemble des communes de l'agglomération en 2008, avec toutefois une légère reprise de la natalité, mais avec quelques différences dans le détail des groupes d'âges. Toutefois, les quartiers populaires et les quartiers vétustes continuent de rassembler les populations relativement jeunes, et ceci va de paire avec leurs caractéristiques sociales.

CHAPITRE 3

Catégories sociales et nouveaux espaces urbains ; une différenciation socio-spatiale de plus en plus apparente.

Si les espaces ruraux, actuellement urbanisés, regroupaient à l'origine des populations relativement homogènes, le développement des mobilités résidentielles et l'étalement urbain sur ces espaces ont profondément modifié leur paysage et incidemment leur contenu social. Les fragments périurbains ainsi constitués ont évolué différemment, chacun selon sa situation géographique, sa genèse, son appropriation par un groupe social ou selon l'image qui s'en dégage. Ainsi, des liens théoriques semblent exister entre deux tendances majeures de l'urbanisation actuelle, l'étalement urbain et la ségrégation socio-spatiale. Les processus ségrégatifs composent des zones aux populations relativement homogènes qui ont tendance à s'écarter l'une de l'autre, amplifiant ainsi l'étalement. L'influence de l'étalement urbain en milieu périphérique offre donc davantage de possibilités aux populations désirant se regrouper et d'être entre-soi, par des mécanismes d'exclusion par les prix, et ce de façon d'autant plus durable que les procédures de tri résidentiel sont présentes.

A quel moment et dans quel contexte devrions-nous qualifier une situation sociale sur un espace déterminé de ségrégative ? Comment faudra-t-il la définir et l'appliquer à notre espace d'étude ? La notion de ségrégation socio-spatiale a été utilisée à différents niveaux de société ; elle a été employée en sciences sociales, au sens général, pour désigner "*la mise à l'écart d'un groupe social ou d'individus pour des raisons raciales, religieuses, culturelles, sociales, sexuelles ou autres... elle s'accompagne alors d'une discrimination, c'est-à-dire, d'un traitement inégalitaire des groupes qui la subissent*"¹. Cette mise à l'écart d'un groupe peut être volontaire ou involontaire et qui s'applique à tout groupe isolé de l'ensemble de la société. En ce qui concerne la géographie sociale, la notion a une portée spatiale car elle intègre la séparation des groupes sociaux selon l'espace qu'ils occupent dans un milieu urbanisé. Ainsi, la ségrégation a une traduction spatiale concrète qui est définie comme étant "la tendance à l'organisation de l'espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à forte disparité sociale entre elles, cette disparité étant comprise non seulement en termes de

¹ Lévy J. & Lussault M., 2003, op. cit., pp.817-818.

différence, mais de hiérarchie"¹. Elle désigne alors, des processus qui amènent l'inscription de différences sociales dans l'espace urbain. Pour d'autres chercheurs, elle désigne une pratique volontaire où des groupes sociaux dominants imposent à ceux dominés une discrimination socio-spatiale. Selon la théorie élaborée par l'École d'Ecologie Humaine de Chicago, à travers les travaux de Park notamment, qui intègre la notion spatiale, la ségrégation socio-résidentielle se révèle être un indicateur de ségrégation sociale selon l'hypothèse avancée *"plus les personnes diffèrent par leur statut social, plus leurs lieux de résidence sont éloignés... les gens vivant dans les grandes villes et dans les villes en expansion se distinguaient de plus en plus les uns des autres socialement (ségrégation sociale). Ces réseaux sociaux distincts ont pour conséquence spatiale une distinction des sites selon des différences de statut et des inégalités de logement (ségrégation résidentielle)"*. Distinction socio-spatiale, différenciation, ségrégation,... sont des notions qui convergent toutes vers une séparation physique des groupes sociaux occupant des espaces différenciés. La différence entre elles réside dans l'emploi de cette distinction.

Ainsi, Jacques Brun note que le terme de ségrégation se prête à des glissements de sens dans la mesure où *"il est utilisé pour évoquer une situation de non-mixité sociale dans l'habitat, tantôt une tendance généralisée à la dissociation des aires résidentielles des différentes catégories sociales, tendance qui serait en quelque sorte une loi de l'urbanisation contemporaine"*². Il lui préfère alors l'utilisation de termes tels que la différenciation, la division ou la spécialisation de l'espace,... où le concept discriminatoire gênant dans de telles approches est évacué.

L'approche que nous utilisons ici a pour objet l'étude des distributions des catégories sociales sur l'espace en faisant appel à des indicateurs socio-économiques et autres morphologiques liées à l'habitat. Il s'agit en réalité de vérifier l'existence ou non d'une stratification sociale sur les espaces de résidence en milieu périurbain où la ségrégation est appréhendée non comme étant une volonté discriminatoire imposée par les groupes dominants, mais abordée *"sous l'angle de l'habitat, support de rapports sociaux, révélateur social qui traduit l'échec ou la réussite de l'intégration urbaine ...le niveau d'intégration ou d'exclusion urbaine"*³. Le terme de ségrégation désigne explicitement les

¹ Castells M. , *"La question urbaine"*, Maspero, Paris, 1972.

² Brun J., *"Mobilités"*, in *Annales de la recherche urbaine*, n° 59/60, éd. l'Harmattan, Paris, 1993.

³ Hadjidj E.Dj., 2001, op. cit., p. 346.

« chances inégales d'accès aux biens matériels et symboliques offerts par la ville »¹ et que « la ville de tous n'est pas la ville de chacun. Et ses ressources ne sont pas également accessibles ».²

Nous utiliserons donc les expressions de ségrégation socio-spatiale, ségrégation socio-résidentielle ou de différenciation socio-spatiale dans un sens sociogéographique nous permettant de déceler les différences sociales d'accès à l'espace à travers le phénomène de la périurbanisation car l'étalement urbain et la ségrégation socio-spatiale sont deux modalités de peuplement de l'espace urbain et périurbain qui entretiennent de fortes relations dans la détermination des formes urbaines, comme nous le verrons.

3.1 – Des recompositions socio-spatiales différenciées.

Y a-t-il une relation directe entre les espaces périurbains construits et les populations qui y résident ? Autrement dit, les mobilités résidentielles ont-elles généré des ségrégations socio-résidentielles ? Répondre à cette interrogation de manière explicite demanderait d'une part une connaissance biographique profonde des populations mobiles et de leurs trajectoires résidentielles, et d'autre part une offre de logements bien supérieure à la demande. Les deux conditions ne sont pas remplies ; les éléments d'analyse sur lesquels se fondent nos réflexions proviennent de l'enquête directe sur le terrain et nous informe au mieux sur les conditions socio professionnelles des populations. Nous utilisons pour cette approche des indicateurs qui nous paraissent intéressants quant à l'existence de territoires périurbains différenciés : la catégorie socio professionnelle à laquelle appartient le chef de ménage mettant en rapport sa situation dans la profession et la profession qu'il exerce, son niveau d'instruction et enfin la situation individuelle de la population face à l'activité. Nous utilisons bien évidemment pour ce dernier indicateur les résultats de notre dépouillement des données concernant les ménages lors du dernier recensement de la population de 2008.

L'évolution des noyaux périurbains, ainsi que leur genèse, soutenue par des politiques foncières et immobilières locales différentes ne peuvent que regrouper des populations au niveau social différent sur des territoires nettement distincts.

¹ Grafmeyer Y., 1994, *Regards sociologiques sur la ségrégation*, in « *la ségrégation dans la ville* » (dir. Brun J.), l'Harmattan, Paris., p. 89 ; cité par Hadjidj E.Dj., op. cit., p. 356.

² In Galissot R., cité par Hadjidj E.Dj., 2001, op. cit., p. 356.

Trois grands types de profils socioprofessionnels se dégagent des données consignées dans le tableau 55 : le 1^{er} type se distingue de manière singulière par rapport aux deux autres par la primauté de l'activité libérale de façon globale et indépendante en particulier. Les cadres supérieurs, les professions libérales et les indépendants (il s'agit ici de gros commerçants, d'entrepreneurs, de patrons employeurs...) constituent plus de 40% des chefs de ménage occupés dans les noyaux planifiés d'habitat individuel: Bernalville, Chérif Yahia et Khémisti. Ils sont pour l'essentiel de gros commerçants, des avocats, des médecins privés, mais aussi des cadres dirigeants dans des sociétés et entreprises publiques. La catégorie des cadres moyens et des fonctionnaires y est faiblement représentée ne dépassant guère 21%, alors que de coutume, elle est presque partout la mieux représentée. Le 2^{ème} type regroupe les zones de programmes d'habitat collectif (les deux ZHUN de l'USTO et de Khémisti) qui comptent les plus grandes parts d'employés administratifs, de cadres moyens et d'indépendants dans le commerce surtout. Ce sont généralement les catégories sociales moyennes salariées qui se dirigent vers ce type d'habitat et ce type d'espace car les moyens limités dont ils disposent ne leur permettent pas de prétendre au pavillon. C'est curieusement aussi les espaces qui regroupent les plus grands nombres de retraités après l'agglomération de Khémisti. Le 3^{ème} type d'espace se caractérise par un profil qui domine par les couches sociales indépendantes et ouvrières ; les fonctions de direction et les professions libérales sont quasiment absentes exception faite de Sidi el Bachir qui enregistre une part voisine de Khémisti (près de 8%). Ce qui explique bien le taux de revente tant des terrains acquis que des maisons construites d'une part, et d'autre part qu'il s'agit d'un espace qui a accueilli une population diversifiée tant de la ville d'Oran que de l'extérieur. Sa proximité et son appartenance à la commune de Bir el-Djir commencent à jouer favorablement au développement de l'agglomération. Ce groupe de noyaux composés, en plus de Sidi el-Bachir, de Ain Beida, Bouamama et de Nedjma est manifestement celui de la diversité sociale où se côtoient les artisans, les indépendants (petits commerçants formels et informels), avec toutefois une dominante ouvrière (entre 28 et 36%) où la masse salariale est négligeable.

Tableau 55: Les catégories socio professionnelles des chefs de ménage occupés.

C.S.P Agglomérations	Cadres Supérieurs, Professions Libérales		Indépendants et Commerçants		Cadres Moyens et Employés		Artisans, Ouvriers Qualifiés		Ouvriers		Retraités		Sans Travail		Ensemble
	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	Nbre	Part	
Bernalville	63	29,7	64	30,2	42	19,9	15	7,3	11	5,2	8	3,8	8	3,9	211
Chérif Yahia	77	21,2	98	27	77	21,2	31	8,4	22	6,1	33	9	26	7,1	364
Khémisti	25	8,7	92	31,7	36	12,5	27	9,2	3	1	87	30,1	20	6,8	290
ZHUN Khémisti	12	4,2	67	25,5	101	38,5	20	7,6	5	1,9	46	17,4	13	4,9	262
ZHUN USTO	7	2,2	75	25,5	114	38,5	13	4,4	5	1,8	57	19,4	24	8,2	296
Nedjma	3	1,1	127	42,9	5	1,6	33	11	107	36,1	19	6,4	3	0,9	296
Ain Beida	4	1,3	98	35,8	12	4,3	53	19,2	77	28	20	7,4	11	4	275
Sidi el Bachir	22	7,8	39	14	17	6	65	23	81	29	39	14	17	6,2	281
Bouamama	5	1,7	44	14,7	26	8,5	53	17,8	93	31,1	58	19,2	21	7,1	300
Ensemble	218	8,5	705	27,4	429	16,7	309	12,0	405	15,7	367	14,3	143	5,6	2575

Sources : Enquêtes terrain, 2002 ; travaux de géographie.

Les trois grands types de profils, ainsi définis, se superposent en réalité à trois types d'espaces qui cadrent par leur distribution géographique et se superposent un tant soit peu à leur morphologie évoquée précédemment. Les agglomérations périurbaines planifiées à dominante d'habitat individuel regroupent les catégories sociales moyennes et aisées. Les zones d'habitat collectif (ZHUN Khémisti et USTO) regroupent plutôt la frange inférieure des couches sociales moyennes ; les employés et des cadres moyens constituent l'essentiel de leurs populations. Les sites périurbains populaires affichent par contre les couches sociales les moins favorisées à base d'ouvriers, de petits métiers et d'occupés dans l'activité informelle.

Ces différentes observations se reproduisent en analysant la situation dans la profession et le même schéma se calque quant à la situation individuelle de la population dans les différents centres même s'il est convenu de prétendre que les déclarations enregistrées lors des enquêtes de terrain et lors du recensement ne soient pas fiables en totalité. Il nous paraît cependant tout à fait loisible de les prendre en considération, étant les seules sources d'informations disponibles, mais surtout qu'une superposition des divers indicateurs est possible et qu'un parallèle entre eux est donc réalisable.

3.2 – A la stabilité de l'emploi dans les sites planifiés s'oppose une situation précaire dans les noyaux spontanés.

La situation dans la profession exprime des niveaux d'emploi hiérarchisés, voire une stabilité ou selon le cas une précarité de l'emploi. La catégorie des occupés la plus stable est celle des salariés permanents, à l'inverse les salariés non permanents constituent un groupe caractérisé par un travail précaire qui représente en fait les saisonniers, les contractuels et autres exerçant une activité de manière temporaire. Parallèlement, et ce quelque soit le secteur d'activité économique, les employeurs jouissent d'une situation d'emploi, et logiquement donc, matérielle confortable dans la mesure où ils dirigent leur propre entreprise et emploient une main d'œuvre pour leurs services. Les indépendants constituent une catégorie très hétérogène où les deux situations sont présentes ; on y trouve le médecin privé, l'avocat, le bureau d'études privé, mais aussi le chauffeur de taxi, le peintre et le maçon, le gros et le petit commerçant... ; des activités relativement stables et d'autres plutôt qui ne sont pas à l'abri de la précarité. Il nous paraît ainsi plus judicieux de baser notre approche sur l'emploi salarié et les employeurs, et de considérer les indépendants en relation avec les CSP présentes dans chacun des noyaux considérés.

A la première lecture du tableau 56, on s'aperçoit que les fragments périurbains spontanés regroupent l'essentiel des salariés non permanents, concernés alors par la précarité de l'emploi ; les proportions les plus importantes (supérieures à la moyenne de l'ensemble de la périphérie) sont enregistrées à Bouamama (25,9%), Nedjma (23,3%) et à Sidi el-Bachir (23,2%). Ces noyaux comptent aussi à leur actif une part non négligeable des salariés permanents (le tiers des occupés en général) mais non la plus importante par rapport aux autres sites.

Paradoxalement, les noyaux d'habitat spontanés rassemblent un nombre important d'actifs indépendants et affichent les pourcentages les plus forts. Tenant compte de la structure sociale dans ces noyaux, les indépendants sont occupés en général dans les petits métiers et à défaut dans le commerce de proximité. Ce qui n'est pas du tout le cas dans les noyaux résidentiels où les indépendants sont des industriels, de gros commerçants dans le secteur de l'import-export ou dans les fonctions libérales, comme nous l'avons observé précédemment. Il y va de même pour les employeurs relativement importants comparés aux autres agglomérations ; il n'existe pas de véritable discrimination entre les sites quant à l'utilisation de cette catégorie d'occupés. Toutefois, et en connaissance des réalités de terrain, il s'agit ici en majorité de petits employeurs dans le secteur de la distribution ou de petits entrepreneurs dans le secteur de la construction. Les dépouillements des données du recensement de 2008, étant très longs à réaliser et difficilement accessibles, ne nous ont pas permis de détailler cet indicateur.

Tableau 56: La situation dans la profession des occupés en périphérie oranaise.

Noyaux périurbains	Employeur	Indépendant	Salarié Permanent	Salarié Non Permanent	Apprenti	Non définis	Ensemble
Canastel	3,2	29,1	59,8	7,3	0,1	0,6	100
Bouamama	3,6	36,0	33,5	25,9	0,9	0,1	100
ZHUN Khémisti	3,3	19,5	67,7	8,1	1,0	0,3	100
Khémisti - Bir el-Djir	3,9	32,2	47,1	13,3	2,3	1,2	100
ZHUN USTO	2,6	14,0	69,7	11,0	0,9	1,7	100
Belgaid	0,5	41,4	45,2	11,8	0,0	1,1	100
Sidi el-Bachir	4,2	28,2	39,1	23,2	1,4	4,0	100
Bernalville	2,9	31,5	50,4	12,0	2,3	0,8	100
Kenz el-Manar	3,3	30,1	51,3	11,9	2,6	0,7	100
Es-Sénia	2,4	24,3	54,2	15,9	1,5	1,7	100
Ain Beida	2,2	35,6	44,1	14,9	1,1	2,2	100
Chérif Yahia	1,4	22,6	63,7	10,7	1,3	0,3	100
Sidi Chami	1,8	21,7	56,3	19,1	0,8	0,2	100

Sidi Marouf	5,9	23,3	53,4	15,3	1,5	0,6	100
Saint Rémy	5,4	39,7	39,9	13,0	1,7	0,3	100
Nedjma	3,2	30,6	40,6	23,3	1,9	0,3	100
Ensemble périphérie	3,2	27,3	50,4	16,7	1,4	1,3	100

Source : Dépouillement des données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008.

Néanmoins, les occupés des noyaux périurbains planifiés, aussi bien résidentiels que collectifs, comptent une certaine stabilité de l'emploi. Les salariés permanents représentent la plus grande partie de la population occupée ; ceci va de paire avec les employés et les cadres moyens dans le secteur tertiaire évoqués au chapitre précédent. En effet, plus de 50% des chefs de ménage actifs sont des salariés ; ils sont près de 70% dans les ZHUN de l'USTO et de Khémisti ; logiquement, la précarité dans l'emploi y est nettement moins représentée.

L'utilisation du critère de sous emploi confirmera les analyses précédentes en ce sens que des schémas analogues sont mis en évidence et déterminent corrélativement des sites périurbains aux contenus sociaux assez différenciés.

3.3 – Un sous emploi endémique dans les nouvelles urbanisations précaires.

L'utilisation de la situation individuelle des populations en milieu périurbain nous semble un bon indicateur exprimant la situation socio économique dans la mesure où il reflète le niveau d'intégration des populations actives à la vie économique de l'agglomération. Nous tenons toutefois à signaler, une fois de plus, qu'il s'agit de données du recensement de 2008 et que les déclarations des recensés peuvent être sujets à caution. La notion de chômage, sur laquelle nous nous basons dans cette approche est encore souvent porteuse d'ambiguïté. Dans l'esprit de nombreuses personnes le chômage est synonyme de non perception d'un salaire régulier. A titre indicatif, nombreux sont ceux qui pratiquent le commerce informel (vendeur ambulant, revendeur de cigarettes ou autres produits à même le sol sur des artères de la ville, manutentionnaire...) et parfois même des activités illégales dont les revenus tirés restent insoupçonnables, se considèrent comme étant dans une situation de chômage. Une telle situation doit être considérée comme l'exercice d'une activité non permanente, même si elle ne garantit que des revenus substantiels limités, et non celle d'un actif en chômage. Pour cela, la connaissance de terrain et de la société étudiée permet d'apporter certains correctifs et d'éviter surtout des conclusions excessives. Cette contrainte levée, notre approche tente de dégager grossièrement si le sous emploi déclaré, avec toutes les imperfections que comporte ce concept, concorde avec les autres indicateurs utilisés précédemment afin de déceler la présence de sites périurbains caractérisés par une homogénéité d'ensemble. Le taux (brut) de sous emploi est calculé par le rapport entre la population déclarée en chômage et la population en âge d'activité.

Il ressort précisément des données du recensement de l'année 2008, que le sous emploi concerne tout particulièrement les espaces urbains précaires où le taux de sous emploi atteint pour certains des proportions inquiétantes, 46% à Nedjma par exemple (Tableau 57). Il varie du simple au double avec 18% dans la ZHUN de Khémisti, 34% à Bouamama et 40% à Ain Beida. Tenant compte de la moyenne dans l'ensemble de la périphérie urbaine oranaise, trois grandes zones homogènes se dégagent avec un 1^{er} ensemble constitué par les sites spontanés où le taux de sous emploi dépasse largement la moyenne de la périphérie urbaine qui regroupe Bouamama, Ain Beida, Sidi el-Bachir et Nedjma. La part de la population occupée y est nettement plus faible et ne dépasse guère 20%. Il s'agit aussi, par coïncidence ou par concordance, de sites qui concentrent les plus grandes proportions de femmes au foyer, n'exerçant pas d'activité rémunérée.

Le second groupe rassemble les noyaux où les taux de chômage et d'occupation s'équilibrent et s'écartent quelque peu des moyennes. Le sous emploi n'y est pas critique (entre 13 et 16,5%), mais l'occupation n'y est pas non plus exclusive (entre 21 et 26%). Il regroupe l'ensemble des noyaux planifiés à caractère résidentiel. Le troisième ensemble concerne, enfin, des noyaux périurbains à taux d'occupation relativement élevé qui se distinguent particulièrement par un taux de sous emploi nettement plus bas que ceux rencontrés dans les autres sites ; il s'agit des deux ZHUN USTO et Khémisti où le taux de chômage est relativement bas, successivement de 18 et 25%, affichant une occupation des plus élevées (30,6% et 26,1%). Ils enregistrent également les plus faibles proportions de femmes inactives. Cette configuration nous amène à réaliser un parallèle entre la situation dans la profession et la situation individuelle dont la corrélation entre les deux indicateurs nous paraît évidemment positive, car plus les salariés permanents sont relativement nombreux et moins le taux de chômage est important.

Tableau 57: La situation individuelle des populations périurbaines en 2008.

Situation individuelle	Occupé	Chômeur	Femme au foyer	Etudiant / Ecolier	Retraité	Pensionné	Autres	Taux de sous empois (en %)
Noyaux								
Canastel	26,6	14,4	19,4	29,0	6,9	0,6	2,9	29
Bouamama	19,4	17,7	28,2	25,7	3,3	0,8	4,8	34
ZHUN Khémisti	30,6	10,1	21,4	29,4	4,3	1,1	3,0	18
Khémisti - Bir el-Djir	24,1	13,9	25,1	26,1	6,3	0,4	3,3	26
ZHUN USTO	26,1	13,1	21,0	30,4	4,4	0,9	3,5	25
Belgaid	21,6	16,5	26,2	24,6	4,5	1,1	4,0	31
Sidi el-Bachir	16,9	19,3	28,3	24,9	3,9	0,5	5,5	38
Bernalville	23,2	14,3	24,0	26,1	6,4	0,6	4,0	27
Kenz el-Manar	21,8	15,5	24,1	25,9	7,2	0,7	2,8	31
Es-Sénia	22,5	14,7	26,0	25,1	6,6	1,0	3,2	28
Ain Beida	17,2	20,2	27,2	23,9	5,1	0,8	4,8	40
Chérif Yahia	25,6	13,2	23,4	25,7	6,7	0,8	3,6	25

Sidi Chami	18,2	20,0	26,4	24,8	5,0	1,3	4,2	41
Sidi Marouf	20,6	18,1	25,8	24,9	4,4	1,0	4,4	35
Saint Rémy	21,4	15,5	28,0	24,1	5,0	0,4	5,5	28
Nedjma	14,0	22,3	27,9	25,0	3,4	0,5	6,8	46
Ensemble périphérie	20,4	17,2	26,0	25,8	4,8	0,8	4,5	33

Source : Dépouillement des données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008.

Le niveau d'instruction de la population en âge d'activité nous semble un indicateur socio culturel d'importance indéniable, bien indiqué qu'il convient d'utiliser dans les stratifications sociales. Il vient creuser les écarts observés entre des noyaux périurbains qui sont loin de constituer des espaces socialement homogènes.

3.4 – Des niveaux d'instruction différenciés significatifs des clivages sociaux en milieu périurbain.

L'accès à la scolarisation et à l'instruction révèle à un moment donné les possibilités des populations à suivre un parcours scolaire normal, d'accéder aux équipements scolaires et de disposer de moyens matériels adéquats à cet effet. En réalité, le niveau de scolarisation reflète quelque part l'intégration des populations à la vie économique et sociale, il est en rapport direct avec le niveau social atteint par les différentes couches de la société. A partir de là, il nous semble évident que la marginalité sociale, par le biais de l'habitat et par l'emploi - les deux vont ensemble - exclut les populations démunies de l'instruction et favorisent les mieux nantis socialement d'atteindre les échelles supérieures.

A partir de là, il est aisé de constater que les catégories sociales jouissant d'une stabilité de l'emploi (salaire permanent, profession libérale, patron employeur...), d'un logement décent voire d'une maison confortable où toutes les commodités sont présentes, sont les mieux disposées à une régularité scolaire. Les autres catégories à l'emploi instable, exclues du droit au foncier urbain, sont nettement plus défavorisées à l'accès à la formation et à l'instruction de manière générale.

En effet, la périphérie urbaine présente deux situations totalement opposées qui confirment davantage l'existence de deux grands types d'espaces. Un type d'espace planifié jouissant d'un équipement relatif adéquat, abritant une population dont la stabilité dans l'emploi et dans le logement constitue des éléments de réussite sociale certains, atteste de niveaux d'instruction élevés. Tous les noyaux périurbains planifiés à l'image de Khémisti, Bernalville et des zones d'habitat collectif regroupent des populations dont les chefs de ménage disposent d'un niveau de formation élevé : plus de 50% ont au moins un niveau secondaire (Tableau 58) ; cette catégorie dépasse 60% à Chérif Yahia et dans la ZHUN de Khémisti. A l'opposé des sites périurbains légaux, les douars urbanisés affichent des niveaux de scolarité très bas. Près de la moitié des chefs de ménage ne justifie pas d'un niveau

Tableau 58: Les niveaux d'instruction des chefs de ménage en milieu périurbain en 2008.

Niveaux Agglomérations	Aucun		Primaire		Moyen		Secondaire		Supérieur		ENSEMBLE
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	
Bernalville	100	3,6	423	15,2	874	31,3	715	25,6	677	24,3	2 789
Chérif Yahia	80	2,5	292	9,3	955	30,3	982	31,2	842	26,7	3 151
Khémisti	213	3,3	994	15,6	2 167	34,1	1 632	25,7	1 356	21,3	6 362
ZHUN Khémisti	135	2,4	527	9,2	1 363	23,9	1 884	33,0	1 797	31,5	5 706
ZHUN USTO	541	4,1	1 952	14,7	3 955	29,8	3 565	26,9	3 264	24,6	13 277
Nedjma	2 848	20,7	4 058	29,5	6 552	47,7	2 365	17,2	772	5,6	13 747
Ain Beida	1 587	12,2	3 334	25,7	5 140	39,7	2 041	15,8	854	6,6	12 956
Sidi el-Bachir	2 353	14,3	4 069	24,8	6 421	39,1	2 582	15,7	1 001	6,1	16 426
Bouamama	2 669	19,0	3 676	26,1	4 999	35,5	1 790	12,7	931	6,6	14 065
Ensemble/Moyenne	10 526	11,9	19 325	21,8	32 426	36,6	17 556	19,8	11 494	13	88 479

Source : Dépouillement des données du recensement général de la population et de l'habitat de 2008.

d'instruction moyen. L'agglomération de Nedjma compte 77% des chefs de ménage n'ayant pas atteint le niveau du lycée. Le niveau universitaire est rarement atteint ; il est de 7% en moyenne alors qu'il est supérieur à 24% dans les sites d'urbanisation légale où la ZHUN de Khémisti affiche près de 32%. Les écarts de niveaux d'instruction entre les noyaux périurbains planifiés et spontanés sont flagrants et témoignent, par conséquent, d'écarts socioculturels incontestables entre les populations.

Les composantes sociogéographiques des espaces peuvent aisément expliquer ces différences. Néo-urbains et ruraux sont rejetés en périphérie de la grande ville dans des sites dévalorisées, mal desservis par les structures scolaires. Le résultat est que nous sommes en présence de populations, au niveau socio culturel relativement bas dont l'intégration sociale et économique dans la vie urbaine métropolitaine se complique davantage. Aux inégalités sociales d'accès au sol urbain et au logement, s'ajoutent les inégalités sociales d'accès à la formation et au savoir.

3.5 – Une périphérie hétérogène constituée de noyaux périurbains contrastés.

Dans toutes les métropoles du monde, les couches sociales évitent de se mélanger. Les ménages aisés et ceux à revenus moyens préfèrent habiter en périphérie pour un meilleur cadre de vie mais aussi pour se retrouver entre personnes de même rang social. A l'inverse, les plus démunies ne peuvent côtoyer les riches qui, pour la plupart, sont responsables de leur condition sociale et ne peuvent, en tous cas, accéder au même sol urbain faute de moyens. "Ainsi dans toute ville, il existe deux types de quartiers : celui dans lequel l'installation s'est faite sur la base d'un choix personnel et celui dans lequel les habitants se sont retrouvés par suite de contraintes économiques"¹.

La distribution géographique des groupes sociaux concernés par les mobilités résidentielles a été décelée jusqu'ici à travers un certain nombre de variables comme le type d'habitat, les acteurs à l'origine de la production du bâti et les catégories socio professionnelles ou les structures familiales.

¹ Mac Kenzie R.D. cité par Desponds D., in *"Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives. Application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise"* ; éd. Connaissances et Savoirs, Paris, 2005, p. 73.

La fragmentation de l'espace oranais a donné naissance à des espaces périurbains différenciés. Elle a aussi produit en quelque sorte une mono-fonctionnalité des espaces par la création de zones résidentielles, de zones industrielles, de zones d'équipements tertiaires d'un niveau supérieur... qui vont étendre la ville sous forme d'auréoles, et de manière démesurée l'espace métropolitain oranais. Cette facilité d'extension réalisée en près de trois décennies a été particulièrement aidée et presque favorisée par un foncier qui ne posait pas de réelles contraintes, que la Loi des réserves foncières communales de 1974 permettait à la puissance publique de gérer, de lotir et de bâtir. De ce type de gestion de l'espace urbain résulte des espaces éclatés, fragmentés parce que évoluant dans des contextes différenciés générant incidemment des noyaux périurbains hétérogènes.

Cette différenciation spatiale est nette entre deux mondes périurbains se manifestant par une périphérie urbaine réglementaire, planifiée et légale occupant la première ceinture de la couronne et une autre périphérie urbaine marginalisée, hors normes, mitoyenne mais en retrait, née dans l'illégalité. Dans le détail, cette division spatiale est encore plus marquée, car l'habitat et sa genèse à eux seuls, ne peuvent prétendre expliquer toutes les différences qui existent entre eux. Les types de formes urbaines présentes, les politiques menées dans leur réalisation, le niveau d'équipement dont disposent ces nouvelles urbanisations... permettent au départ une différenciation spatiale plus distinctive qu'une simple scission entre les noyaux spontanés et les noyaux planifiés, entre valorisés et dévalorisés.

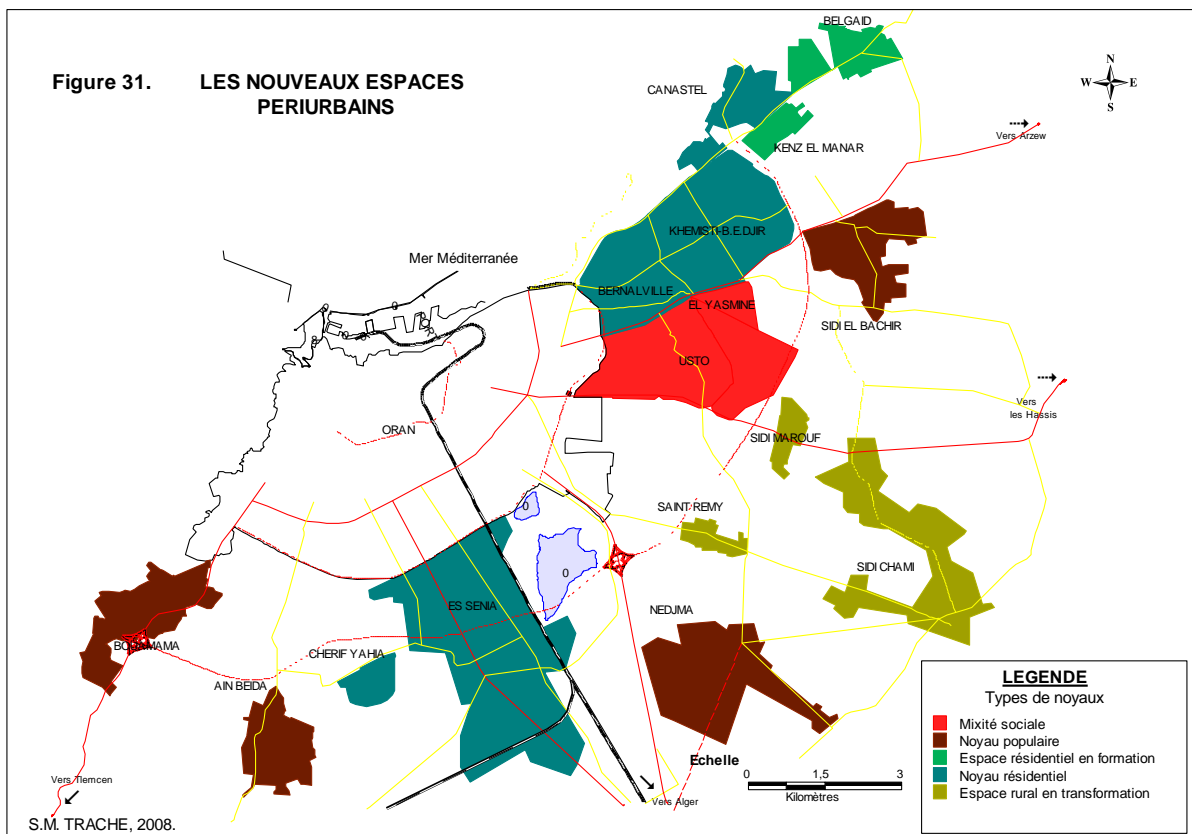
En effet, trois grands types de noyaux périurbains semblent dégager plus ou moins les mêmes analogies en faisant intervenir la typologie de l'habitat, le type d'opération inscrit dans sa réalisation, le niveau global en équipements. En y intégrant les grosses activités, cette classification est encore plus précisée. Nous aboutissons, ainsi, à une zone à fonction essentiellement résidentielle de qualité, une seconde zone résidentielle de qualité moyenne et tertiaire et enfin une dernière zone résidentielle dont la précarité est un fait incontestable.

L'approche par la composition sociale confirme cette catégorisation et différencie les espaces favorisés de ceux des populations modestes et à bas revenus.

3.5.1 - Des noyaux périurbains de type résidentiel.

Ils sont caractérisés par un habitat individuel moderne initié dans le cadre des lotissements et des coopératives immobilières et qui présente localement des formes urbaines

luxueuses. Ce type d'habitat jouit de la légalité d'une structure urbaine régulière et planifiée par essence. Ce groupe de noyaux disposent non seulement des équipements de proximité mais aussi d'autres à rayonnement plus large. C'est le cas de Khémisti, de Canastel (hôpital pédiatrique), de Bernalville, de l'ensemble des coopératives immobilières d'Es-Sénia et de l'agglomération de Chérif Yahia (Figure 30), et à un degré moindre des nouvelles extensions de Belgaid et des lotissements Kara I et II d'Es-Sénia où persistent encore quelques



problèmes de viabilisations. Ces sites seront toutefois vite revalorisés dès que les viabilités seront réalisées.

Ces noyaux périurbains constituent des espaces très convoités par les promoteurs publics et surtout privés de l'immobilier. Les meilleures assiettes foncières ont été acquises par l'EPLF dans la commune de Bir el-Djir pour la réalisation d'une grande diversité de logements allant du collectif à l'individuel, par les investisseurs privés dans le secteur tertiaire (concessionnaires de véhicules, cliniques privées, supermarchés...) et aussi par les entreprises publiques comme la SONATRACH qui implante actuellement un grand complexe d'envergure comprenant hôtels, palais des congrès..., technopôle de la SONATRACH. Dans ces noyaux, l'intervention de la puissance publique se rencontre essentiellement dans les équipements sociaux de base (scolaires et religieux) et dans les viabilisations diverses.

Une caractéristique essentielle commune à ces noyaux est le début de développement de centralités exercées par les activités commerciales et de service. Le cas des noyaux de l'Est (Khémisti, Bernalville et même Kenz el-Manar) est significatif et pourront constituer à l'avenir des polarités secondaires intéressantes.

Il est clair que ces noyaux périurbains constitueront à l'avenir des choix résidentiels préférentiels pour les populations les mieux nanties matériellement et que toute opération illégale (de type précaire, bien entendu) sur ce type de territoire ne risque pas d'être envisagée. En continuité avec ces zones résidentielles se rattachent parfois des ensembles d'habitat collectif relevant en majorité du promotionnel, des formes urbaines améliorées qui cadrent quelque peu avec une dominante résidentielle de type villa.

3.5.2 - Des noyaux périurbains mixtes.

Il s'agit d'espaces à forte concentration de l'habitat collectif et dont la majorité est à caractère social. Ils constituent aujourd'hui la forme dominante du développement de l'habitat périurbain. Il s'agit de la ZHUN de l'USTO, du noyau aggloméré d'Essabah que continue et poursuit le développement des Cités El Yasmine et Ennour. Une nouvelle ville se développe sur cet axe où l'habitat et les équipements d'envergure se taillent les plus grosses parts. Technopole, cités administratives (l'une existe, l'autre est en cours), et habitat collectif dense sont les principales caractéristiques de ces noyaux.

L'habitat collectif social, presque exclusivement vertical, intègre les catégories sociales moyennes et moyennes inférieures constituant un potentiel pour une mobilité résidentielle future. On y retrouve les cadres comme les ouvriers mais où dominent toutefois les employés représentés par la grande catégorie des fonctionnaires du secteur public. C'est aussi un espace constitué d'une sorte de brassage social dû justement à l'attribution par quota aux entreprises publiques pour loger aussi bien leurs cadres que leurs employés... " L'attribution des logements concernait majoritairement les occupés du secteur public, l'objectif de l'Etat étant de loger dans des conditions correctes et à stabiliser le personnel employé qui gérait l'appareil administratif, politique et économique"¹. Les catégories sociales aisées sont quasiment absentes. Il s'agit d'un espace de transit pour les catégories sociales moyennes dont le changement résidentiel vers l'habitat pavillonnaire devient une obsession.

¹ Bendjelid A., 2002, op. cit., p. 155.

Ils sont presque tous propriétaires ou en voie de le devenir, mais le statut d'occupation n'était le facteur déterminant dans la mobilité résidentielle pour ces populations. L'espace habité n'a pas été réellement choisi, c'est le résultat d'une pénurie de logements où seule la condition d'être décentement logé comptait pour de nombreux ménages entassés avec leurs familles d'origine. Autonomie, promiscuité et décohabitation caractérisent le changement résidentiel de nombreux ménages en grande partie nouvellement constitués.

Ces noyaux périurbains jouissent d'une qualité commerciale et d'un niveau d'équipements sociaux tout à fait moyens où les surcharges scolaires, à titre d'exemple, sont encore de mise eu égard à la présence d'une population relativement plus jeune comparée à celle des noyaux périurbain à caractère résidentiel des quartiers urbains anciens.

3.5.3 - Des noyaux périurbains "populaires".

C'est le domaine constitué à l'origine d'espaces ruraux qui regroupaient depuis fort longtemps tantôt la paysannerie appauvrie qui a trouvé refuge sur les terres agricoles les plus reculées de la Plaine oranaise (Douar Ain Beida, El Hassi, Douar Boudjema), tantôt des éleveurs transhumant qui ont fini par se sédentariser sur la plaine (Sidi el-Bachir). C'est également le domaine d'intervention du pouvoir local contribuant à la marginalisation une fois de plus des exclus du sol urbain (Nedjma).

Domaine d'habitat complexe et en même temps diversifié, ces noyaux périurbains reflètent l'image de la diversité sociale où la proximité spatiale n'annule pas la distance sociale. On y retrouve énormément d'ouvriers, mais aussi beaucoup d'indépendants dont la différence essentielle réside beaucoup plus dans les revenus que dans le niveau socio culturel. Le haouch est le type de logement privilégié dans ces espaces à dominante de "ruralité". L'urbanisation récente a donné naissance à un type d'habitat spatialement limité où l'individuel et parfois le semi collectif social planifié côtoient l'habitat spontané originel. C'est en réalité l'existence d'une mosaïque de micro espaces relativement homogènes qui dégagent par leur aspect général une sorte de noyaux "rurbains".

De tels résultats d'urbanisation ne sont pas dus uniquement à des "choix résidentiels" des ménages ; les politiques urbaines y ont largement contribué. Ainsi par exemple, les recasements successifs des populations pauvres et sinistrées sont la forme apparente et irrévocable d'une ségrégation socio résidentielle impliquée par une autorité se déclarant de justice sociale.

CHAPITRE 4

Nouvelles centralités urbaines et une intégration différenciée avec l'étalement de l'agglomération.

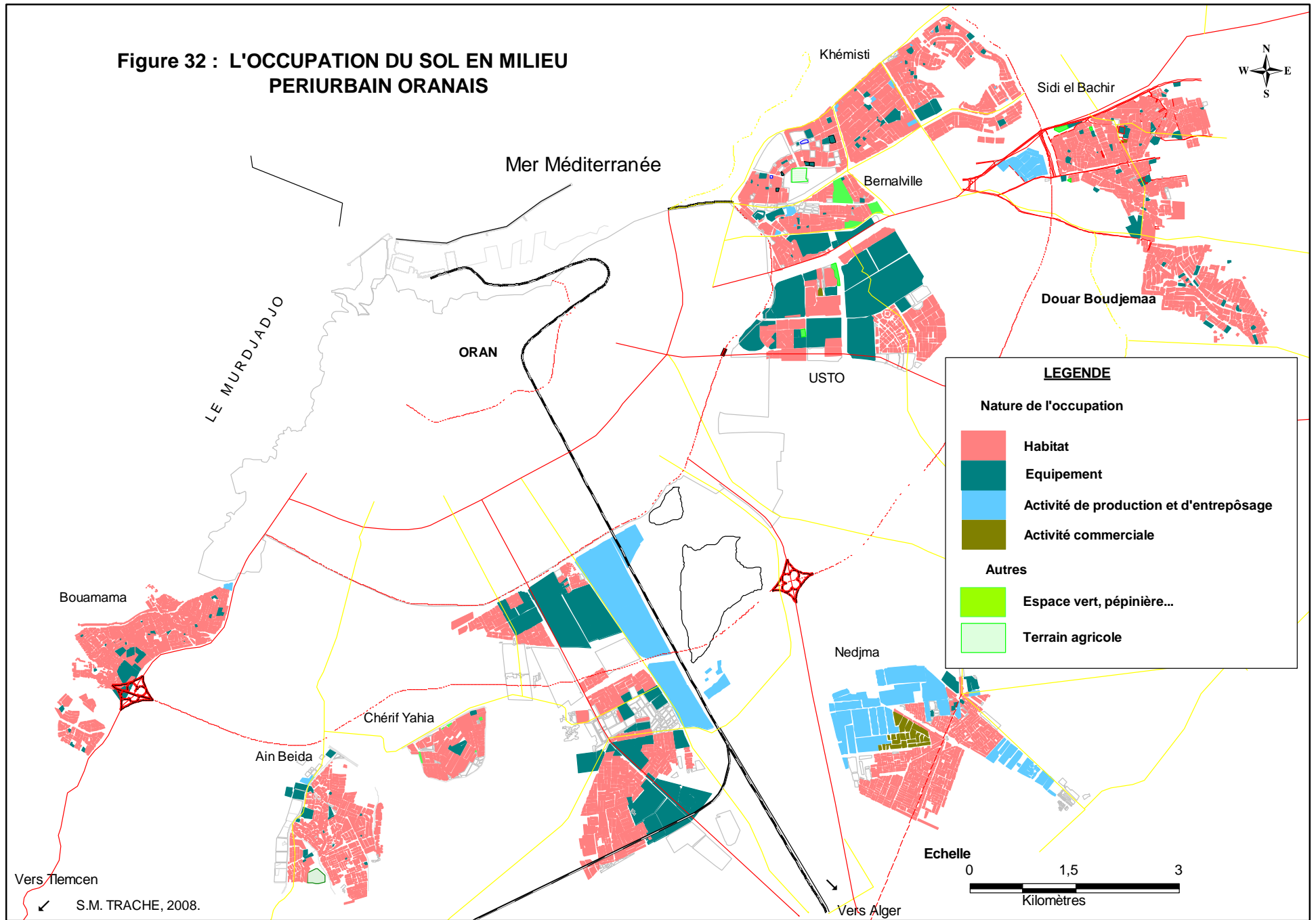
4.1- L'apparition de petites centralités périurbaines nouvelles.

Etant donnés les mécanismes sous jacents à sa genèse et à son développement, le milieu périurbain oranais est un espace à dominante résidentielle. Les espaces urbains se différencient plus par le type d'habitat que par une spécialisation fonctionnelle (Figure 30). Seule l'agglomération d'Es-Sénia échappe à cette observation dans la mesure où elle regroupe diverses fonctions : habitat, zones industrielles et grands équipements universitaires.

La réalisation d'une grille d'équipements regroupant l'ensemble des sites périurbains et les différents types d'équipements (administratifs et collectifs sociaux) d'une part et les différents types d'activités commerciales (commerces, services et produits de l'artisanat) d'autre part nous permet de mener une analyse comparative du niveau d'équipement atteint par les différents fragments périurbains. Pour une comparaison de ces niveaux d'équipement, nous prenons quelques sites, choisis selon les indicateurs ci-dessus dans les sites planifiés de Khémisti, les deux ZHUN de Khémisti et de l'USTO, Kenz el-Manar et Chérif Yahia ; les sites spontanés seront étudiés à travers Bouamama, Nedjma et Sidi el-Bachir. Tous les noyaux sont pris en considération quand cela s'avère nécessaire. Dans le cas contraire, seuls quelques exemples représentatifs de chaque type de noyau sont pris pour illustration.

Etant donnée la diversité des sources utilisées pour l'approche de l'équipement commercial où les enquêtes n'ont pas été toutes effectuées à la même date, nous suggérons que les données statistiques illustrées dans les différents tableaux qui suivent soient pris comme des ordres de grandeur. Les données commerciales de certains noyaux datent de la période 1998-2000, d'autres par contre sont plus récentes 2006-2008. Par conséquent, tous les calculs auxquels nous avons procédé tiennent compte des données de populations des périodes considérées. Ceci n'entache en rien nos analyses et nos conclusions, dans la mesure où le volume commercial absolu importe peu et n'est intéressant que s'il est mis en rapport

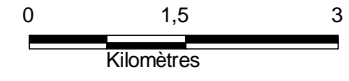
Figure 32 : L'OCCUPATION DU SOL EN MILIEU PERIURBAIN ORANAIS



Vers Tlemcen

S.M. TRACHE, 2008.

Echelle



Vers Alger

avec la population. La structure commerciale est, par contre, la plus intéressante à prendre en considération ; elle traduit le niveau qualitatif d'équipement commercial dans chacun des noyaux périurbains étudiés.

Le niveau d'équipement d'une agglomération en activités commerciales et de service traduit normalement un certain niveau de consommation, et donc de demande provenant des populations qui y résident. Si l'agglomération est importante, son volume commercial suit théoriquement et arrive le plus souvent, selon sa localisation dans un contexte géographique déterminé, à desservir des populations extérieures. En fait, l'activité commerciale constitue, en temps normal, une sorte de baromètre de la consommation et de ses exigences qualitatives : plus le nombre de commerces est important plus la demande est normalement importante et plus l'activité commerciale s'affine et se spécialise. Dans le cas contraire, elle est tout simplement vouée à disparaître, "*l'activité commerciale est une activité spontanée par excellence qui naît quand le besoin se fait sentir et qui disparaît quand elle ne se justifie plus*".¹

Cette règle ne se confirme pas toujours dans le cas des nouveaux espaces urbanisés de la périphérie oranaise dans la mesure où la plupart d'entre eux sont des espaces qui se construisent encore. D'autres éléments entrent en ligne de compte, tels que la situation géographique du site (enclavé ou sur un axe fréquenté), la genèse (planifié ou spontané), la morphologie...

En effet, l'importance du volume commercial et du niveau d'équipement des agglomérations semble plutôt liée au type de site prédisposant les uns et disqualifiant les autres à recevoir ce type d'activités. Autrement dit, les sites planifiés ont plus de commodités pour développer et attirer l'activité commerciale que les noyaux précaires dans la mesure où la structure du tissu urbain, spatiale, le permet². Dans la ZHUN de l'USTO, les rez-de-chaussée des immeubles, se trouvant en façade ou ailleurs, sont presque tous pourvus

¹ Trache S.M., "*Structures commerciales et hiérarchie urbaine dans la wilaya de Tlemcen*", Magister en géographie, Université d'Oran, 1991, p. 3.

² Un tissu urbain organisé permet plus facilement, juridiquement, l'implantation d'une activité commerciale. Une série de contrôles sont effectués par divers services publics (Registre de commerce, la santé, la protection,...) avant l'attribution du registre de commerce.

d'activités commerciales. C'est le cas aussi dans les lotissements et les coopératives immobilières à Khémisti ou à Bernalville où, dans la quasi-totalité des habitations, sont pourvus des garages au rez-de-chaussée pouvant recevoir à n'importe quel moment une activité commerciale, un service ou toute autre activité de type tertiaire. Leur situation géographique sur des axes de transit et de circulation fréquente augmente et renforce leur potentiel à cet effet.

4.1.1 - Un équipement commercial sommaire mais différent d'un noyau à l'autre.

La périphérie urbaine oranaise est très hétérogène et présente des formes urbaines différentes ; ce constat nous amène à distinguer les noyaux périurbains entre eux et d'évaluer leur importance tant numérique que qualitative. On serait tenté de dire que plus le poids démographique d'un centre urbain est important, plus son volume commercial est conséquent. La réalité de la périphérie d'Oran est toute autre, en ce sens qu'il n'existe pas de véritable corrélation entre ces deux paramètres.

4.1.2 - Le volume commercial ; des écarts importants d'un centre à l'autre.

Peu nombreux sont les centres périurbains qui disposent d'un appareil commercial important. Les mieux nantis sont d'abord ceux qui sont bien desservis par les axes de communication. C'est le cas d'Es-Sénia qui compte déjà près de 500 points de vente en 2000 et de Khémisti qui totalise en 2006 plus de 600 boutiques (Tableau 59). Viennent ensuite les ensembles d'habitat collectif (les ZHUN) et les sites marginalisés qui ont vu durant ces dernières années un développement sensible de leur équipement commercial.

Les agglomérations de Sidi el-Bachir, Bouamama et Ain Beida rassemblent le plus gros des activités de distribution de la périphérie urbaine d'Oran: près de 300 points de vente par centre et 589 établissements pour Bouamama. Enfin, certains noyaux d'urbanisation récente affichent un volume commercial très réduit comme Chérif Yahia, Kenz El Manar ou encore Canastel dont la morphologie de l'habitat au départ (villas avec jardins) se prête mal à une utilisation commerciale.

Tableau 59: Les activités commerciales et de service en milieu périurbain oranais.

	Commerces		Services		Artisanat		Ensemble	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Canastel *	21	44,7	20	42,6	6	12,8	47	100
Khémisti *	339	53,4	219	34,5	77	12,1	635	100
Bernaldville *	94	63,9	48	32,7	5	3,4	147	100
Kenz el Manar *	68	58,6	29	25	19	16,4	116	100
ZHUN Khémisti *	135	59,0	88	38,4	6	2,6	229	100
ZHUN U.S.T.O *	207	54,3	164	43,0	10	2,6	381	100
Sidi El Bachir **	210	58,2	79	21,9	72	19,9	361	100
Chahid Mahmoud *	136	56,2	58	24,0	48	19,8	242	100
Es-sénia **	227	48,5	177	37,8	64	13,7	468	100
Chérif Yahia *	33	39,3	48	57,1	3	3,6	84	100
Ain Beida **	173	63,6	73	26,8	26	9,6	272	100
Bouamama *	323	54,8	216	36,7	50	8,5	589	100
Nedjma **	170	66,7	46	18,0	39	15,3	255	100
Ensemble	2115	56,0	1245	32,9	419	11,1	3779	100

* Enquêtes réalisées en 2006-2008. ** Enquêtes réalisées en 1998-2000.

Toutefois, le volume commercial n'a pas de sens réel dans l'absolu. En effet, les densités commerciales sont très variables d'un centre à l'autre et le niveau d'équipement du centre n'est pas nécessairement proportionnel à sa population.

4.1.3 – De faibles densités commerciales et un milieu péri urbain sous-équipé.

Dans un centre quelconque, la densité commerciale représente le nombre de commerces dont il dispose, mis en relation avec la population qu'il abrite. Elle permet de mesurer le niveau d'équipement relatif de ce centre avec d'autres et d'en déduire leur niveau de sous ou suréquipement.

Globalement, la lecture du tableau 60 met en valeur l'existence d'un sous équipement commercial caractérisé de la périphérie urbaine oranaise ; il est caractéristique notamment des noyaux récemment urbanisés. A l'exception de Khémisti qui affiche une très forte densité commerciale (plus élevée que celle d'Oran : 32,9 contre 22,6), l'ensemble des sites périurbains accusent un déficit dans le secteur de la distribution. Les noyaux les plus peuplés ne sont pas nécessairement les mieux équipés ; cette observation concerne tout particulièrement les sites précaires de Nedjma, Sidi el-Bachir, Bouamama et de Ain Beida dont les faibles densités varient entre 8 commerces pour 1000 habitants à Nedjma et 13 à Bouamama. Encore faut-il souligner que ce sous équipement est encore plus pesant quand on sait qu'une partie non négligeable de ces commerces sont très sommaires et ne méritent pas cette dénomination en réalité.

Tableau 60: Les densités commerciales dans quelques noyaux périphériques.

Agglomérations	Population	Commerces	Densité commerciale	Dens. comm. courante	Dens.comm. anormale
Canastel **	3 214	47	14,6	3,7	2,2
Khémisti *	19 297	635	32,9	18,1	6,7
Bernalville *	8 416	147	17,5	7,1	7,0
Kenz el-Manar *	7 423	116	15,6	7,0	3,8
ZHUN Khémisti *	16 208	229	14,1	9,7	1,6
ZHUN USTO *	38 076	381	10,0	6,0	1,9
Sidi el-Bachir **	34 640	361	10,4	6,6	1,3
Es-Sénia **	29 831	468	15,7	9,5	2,6
Chérif Yahia *	9 197	84	9,1	7,3	0,3
Ain Beida **	26 893	272	10,1	4,7	1,7
Bouamama *	44 069	589	13,4	7,0	0,5
Nedjma **	33 130	255	7,7	4,3	1,3
Ensemble	270 394	3779	14,0	7,5	2,1
Oran**	631344	14275	22.6	10.7	09.8

* Enquêtes réalisées en 2006-2008. ** Enquêtes réalisées en 1998-2000.

En définitive, ce sont les agglomérations les mieux desservies par le réseau de transport (même quand elles sont d'urbanisation récente comme Bernalville ou Kenz el-Manar) et celles qui se trouvent en liaison directe avec Oran et les plus anciennement urbanisées, qui disposent de la structure commerciale la mieux développée, malgré leur faible poids démographique ; c'est le cas de Khémisti et d'Es-Sénia. Néanmoins, la notion de densité commerciale doit être manipulée avec beaucoup de précautions dans la mesure où les densités spécifiques révèlent d'autres différences.

4.1.4 - Des activités commerciales orientées essentiellement vers la consommation courante.

Les études sur les activités commerciales utilisent souvent des indices de comparaison entre les centres. On parle souvent de densités commerciales courante et anormale qui mettent en rapport les types de commerces à la population du centre qui les détient. Le premier concerne les commerces à fréquentation courante (alimentaires, services courants tels les coiffeurs, les kiosques multi - services, les cafés, ...), le second touche aux commerces à fréquentation épisodique à plus forte centralité que les précédents (Equipements individuels, équipements ménagers et de bureau, biens d'utilisation occasionnelle et rare...).

En effet, l'analyse de la distribution des natures commerciales dénote que celle-ci est dominée par le commerce à fréquentation courante quelque soit le centre considéré. Elle révèle, par ailleurs, le sous équipement réel des périphéries spontanées par rapport aux planifiées, par l'importance presque exclusive du commerce de proximité lié à l'approvisionnement en produits courants tels que l'alimentation. Les commerces alimentaires dominent l'activité commerciale des douars d'urbanisation récente dont Bouamama avec plus de 50%, Nedjma et Ain Beida (46%) et Sidi el-Bachir (37%). A titre indicatif, Oran enregistre seulement 26% pour cette même catégorie. Par ailleurs, cette activité est tout de suite suivie par les services individuels les plus courants : coiffeurs, kiosques multi - services, bains, cafés, petites restaurations... ; ce sont les services presque exclusifs dans ces fragments car ils ne nécessitent au départ qu'un investissement limité et dont le rayonnement est pratiquement local. A titre d'exemple on compte 35 coiffeurs à Bouamama et 51 kiosques

multi - services ¹, 16 mécaniciens à Boudjemaa, et 26 à Bouamama dans des sites où la plus grande partie de la population résidente n'est, de surcroît, pas motorisée. Dans les noyaux planifiés, l'appareil commercial est relativement diversifié et justifie surtout d'une qualité commerciale convenable.

Les données du tableau 60 attestent d'une périphérie urbaine oranaise très faiblement équipée en commerces épisodiques. Elles témoignent, par ailleurs, d'un écart important entre les densités commerciales courante et anormale, en ce sens que le commerce courant constitue l'essentiel de l'équipement commercial.

Malgré l'importance de ce type d'activités dans la périphérie oranaise, les commerces courants restent en deçà de la demande locale dans la mesure où les densités commerciales courantes sont loin d'atteindre celle de la ville d'Oran.

Ainsi, l'ensemble des fragments urbanisés nés dans la légalité disposent d'un niveau d'équipement appréciable. Le sous-équipement dans certains s'explique par leur urbanisation inachevée, dans d'autres elle est le reflet de leur précarité et de leur marginalité et que leur structuration urbaine irrégulière permet difficilement l'intégration commerciale à l'habitat. Par ailleurs, le volume commercial n'est pas toujours synonyme d'aisance sociale, bien au contraire, son hypertrophie dans les sites spontanés traduit une situation de sous emploi critique, une activité refuge, et de surcroît de survie.

Il semble, alors, que les nouveaux centres urbains de la périphérie oranaise accusent une faiblesse caractéristique de leur équipement commercial - et cela, même dans les catégories les plus courantes - et en particulier au sein des agglomérations les plus éloignées d'Oran et dans celles qui ont connu une urbanisation récente spectaculaire. Ceci va pratiquement conférer à ces centres une sorte d'incapacité à satisfaire les besoins de leur population qui va se tourner vers d'autres centres urbains (Oran en particulier) où l'offre est plus importante, doublée d'une qualité et surtout d'un assortiment commercial plus intéressant.

En effet, l'observation sur le terrain, aussi bien à Bouamama qu'à Sidi el-Bachir ou au douar Boudjemaa, nous apprend que plus de la moitié des activités commerciales présentes

¹ Les kiosques multi - services constituent un investissement rapide et rentrent dans le cadre de l'emploi de jeunes (ce sont des emplois refuges).

dans ces sites se font dans des petites boutiques de fortune sans étalages correctes (parfois absents), sans aucune indication précise des produits et des services vendus, exerçant dans des locaux très réduits de 2 à 3m²; somme toute, il s'agit de petits commerces de fortune qui exercent dans l'illégalité. Ces activités semblent plutôt répondre à un besoin de survie de populations jeunes en chômage plutôt qu'à une véritable desserte commerciale.

4.2 - Un niveau d'équipements collectifs sociaux différenciés entre les sites.

Comme dans le cas des activités commerciales, les mêmes critères, président à l'attrait ou au rejet de certaines activités notamment à caractère administratif. Les sièges de direction d'entreprises ou de services techniques de la wilaya ont des localisations préférentielles : la Zone des sièges de la ZHUN de l'USTO compte plus d'une quinzaine d'administrations dont trois directions régionales des plus grandes assurances (la CAAR, la CAAT et la SAA), toutes les directions liées à l'aménagement et à l'urbanisme (la DUC, la DPAT, le Cadastre,...) et d'autres sièges sociaux de sociétés de production. Le même phénomène plus réduit et plus éclaté se retrouve dans la ZHUN de Khémisti où administrations et services techniques exercent dans des appartements. Aucune implantation de ce type n'est relevée dans les espaces précaires à l'exception du BNEDER¹ à Sidi el Bachir qui s'intègre relativement bien à un espace environnant de type agricole.

En tout cas, la ségrégation spatiale des équipements semble évidente. Elle l'est encore plus dès qu'on aborde certains équipements sociaux collectifs. Les équipements sociaux d'accompagnement sont généralement présents dans l'ensemble de la périphérie oranaise sans distinction des fragments (Tableau 61). Les écoles, les collèges et le lycée (un seul par site) sont partout présents et en nombre relativement suffisants à la population scolarisable². Seules les agglomérations de Canastel et de Chérif Yahia accusent un déficit apparent, elles ne comptent qu'une seule école chacune. L'extension urbaine récente dans ces noyaux a généré

¹ BNEDER : Bureau national d'études de développement et d'équipement rural.

² Le PDAU d'Oran constatait une surcharge des classes en 1995 et un déficit en équipements scolaires. Cette situation a été atténuée depuis par la construction de nombreuses écoles. A l'USTO, à titre d'exemple, la création de trois écoles primaires supplémentaires a permis la suppression du système de la double vacation dans l'ensemble des écoles même si le taux d'occupation par classe demeure quelque peu élevé (38 à 42 élèves par classe).

Tableau 61: Les équipements sociaux en milieu périurbain oranais (en 2008).

Type Equipement	EDUCATION			CULTE		SANTE			SPORT		SERVICES ADMISTRATIFS		
Noyaux	Ecole	CEM	Lycée, CFPA	Mosquée	S. Prière	Hôpital, Clinique	Dispensaire	Salle soins	Complexe	Aire de jeu	APC	PTT	AUTRES
Kenz el Manar	2	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Khémisti	7	2	1 lycée	8	-	3	-	-	-	-	-	Antenne	-
Bernaldville	3	-	-	8	-	-	-	1	-	-	Antenne	-	-
ZHUN USTO	7	2	Université	3	-	4	-	-	1	2	Antenne	Poste	4
ZHUN Khémisti	5	3	1 lycée	1	-	-	-	-	-	2	-	-	1
Sidi el-Bachir	-	-	1 lycée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chah. Mahmoud	6	2	1 lycée	3	-	-	-	1	-	2	Antenne	Antenne	1
Chérif Yahia	1	-	1 lycée	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-
Bouamama	7	3	2	3	13	-	1	1	-	2	-	Poste	1

Nedjma	8	4	1 lycée 1CFPA	2	-	-	2	-	-	2	Antenne	-	2
--------	---	---	------------------	---	---	---	---	---	---	---	---------	---	---

Source : Enquête terrain, 2008.

de nouveaux besoins qui sont en attente d'être satisfaits par la construction en cours de nouvelles écoles. Il en est de même pour les équipements de culte où les mosquées, secondées par les salles de prière dont le nombre parfois très élevé cache des stratégies occultes. A titre d'exemple, treize (13) "salles de prières"¹ à Bouamama situées toutes au sein de l'habitat précaire. Les habitants ont réalisé ces petits lieux de culte dans le but de dissuader toute tentative de démolition de leur site précaire dans le but de déloger les occupants, car démolir le site signifiera la démolition de toutes les constructions (salles de prières comprises) et une telle action sera, à ce moment là, synonyme de sacrilège... " Avant les équipements sociaux (écoles primaires notamment) et les diverses viabilisations, la mosquée constitue une première stratégie collective d'intégration car la mosquée est vécue là certes, comme une valeur identitaire certaine, mais elle est aussi perçue comme un symbole « inattaquable » par le pouvoir politique"².

Les équipements sanitaires marquent une nette différence entre les agglomérations périurbaines. La différence provient toujours du fait que les noyaux planifiés attirent ce type d'équipements qui nécessitent de grands espaces aérés et une clientèle potentielle large dépassant le plus souvent le cadre de la localité d'implantation, voire même celui de l'agglomération d'Oran. L'exemple des cliniques privées dans la ZHUN de l'USTO (au nombre de trois et un grand hôpital relevant de l'initiative publique) et à Khémisti (trois et un hôpital pédiatrique) est plus que révélateur d'une localisation choisie à rayonnement régional. L'intervention publique ici n'existe pas vraiment, elle se manifeste par contre dans les périphéries précaires où l'initiative privée ne risque pas de se réaliser dans ce type d'espaces. Cependant, l'encadrement sanitaire y reste faible, en deçà de la demande des populations locales qui sont contraintes à faire de longs déplacements pour ce type de services.

Il est tout de même important de souligner que la zone de l'USTO a été programmée pour recevoir ce type d'équipements, appelée à remplir en plus la fonction de "technopôle" définie par le PDAU (1997) ; ce qui explique aisément qu'elle soit dotée de la cité administrative et d'une grande université à rayonnement national, voire international. Par ailleurs, aucune des agglomérations étudiées ne jouit d'un niveau convenable sur le plan des

¹ Appelées "Mosalla" dans le langage courant, ces petites salles de prières ne dépassant guère 10 m².

² Bendjelid A., "Les modalités d'intégration sociale dans le processus de régulation urbaine au Maghreb. Le cas d'Oran (Algérie)", in "Villes réelles, villes projetées. Villes maghrébines en fabrication", éd. Maisonneuve & Larose, Paris, 2005, p. 380.

équipements récréatifs. Les espaces sportifs se réduisent à de petites aires de jeux aménagées¹ ; quant aux espaces socioculturels tels que le cinéma et le théâtre, les associations culturelles (musique, dessin, peinture...), les bibliothèques, les traditionnelles maisons de la culture..., leur absence ne semble discriminer aucun site périurbain. Ces carences en équipements culturels ne sont pas une spécificité de la périphérie oranaise ; ces mêmes déficiences sont enregistrées au sein de la ville-centre qui n'a connu aucune implantation nouvelle de type culturel. Bien au contraire, toutes les salles de projection (à l'exception de la Cinémathèque) ont été désaffectées pour faire office occasionnellement de salles de soirées musicales ou d'expositions diverses.

Le manque caractérisé de viabilisation concerne aussi bien l'habitat illicite que l'habitat planifié. Les voies de desserte défectueuses, l'absence dans certains cas de réseaux d'assainissement (Kenz el Manar, Belgaid 2) mettent les centres périurbains au même niveau. Il ne s'agit plus ici d'initiative individuelle, mais de la volonté de la puissance publique et des moyens matériels dont elle dispose d'améliorer cet état de fait. Ce problème n'existe pas au niveau des agglomérations de la commune d'Es-Sénia qui peut s'expliquer par une municipalité ancienne relativement bien rôdée dans la gestion urbaine.

Les activités industrielles de production et d'entreposage viennent creuser les différences déjà apparentes dans une périphérie urbaine marquée par une grande hétérogénéité.

4.3 - Des activités de production très localisées.

Hormis certains ateliers de confection ou ceux ayant trait au bâtiment (fabrication de parpaings) et aux produits laitiers, l'activité dans les noyaux périurbains est élémentaire. Nedjma est l'un des rares sites précaires qui compte une véritable zone d'activité. Celle-ci existait avant même les 1^{ers} recasements d'El Barki à Nedjma ; elle compte à son actif une zone d'entreposage, une usine de production de tentes et de toiles et un centre de distribution de produits pharmaceutiques (ENOPHATM). dès 1986-87, le marché de la brocante d'Oran, au rayonnement régional, vient consolider la zone d'activité, été transféré du quartier de Petit Lac vers cette dernière. C'est dire que cette zone d'activité, rurale à l'origine, n'était

¹ A la demande des associations de quartiers et sous l'impulsion des jeunes résidant dans ces quartiers, quelques aires de jeu ont été créées un peu partout et en particulier dans les zones d'habitat collectif où de fortes densités démographiques existent, et ce, depuis trois ans seulement.

nullement prédestinée à un habitat aggloméré et, de surcroît, elle compte le plus grand effectif de population de l'ensemble des nouveaux noyaux périurbains. L'agglomération de Sidi el-Bachir dispose elle aussi d'une zone d'activité, mais elle dépend exclusivement de la commune de Bir el-Djir.

En dehors de l'agglomération d'Es-Sénia, ancien centre urbain qui dispose de zones industrielles à grand rayonnement¹, l'ensemble des fragments n'offrent que très faiblement de l'emploi aux périurbains d'Oran, comme nous le verrons plus loin. De ce fait, le caractère résidentiel est la fonction essentielle que ces nouveaux noyaux urbains accomplissent et ils sont encore loin de développer de véritables multipolarités secondaires.

4.4 - Des viabilisations périurbaines hétérogènes.

La viabilisation des sites périurbains rend compte de deux éléments essentiels interdépendants. La période à laquelle certains noyaux ont été créés est révélatrice de leur niveau d'équipement d'une part, et d'autre part, le niveau de viabilisation concerne sans discrimination les noyaux périurbains qu'ils soient planifiés ou spontanés. La grille d'équipements basée sur les différentes viabilisations en voirie et en réseaux d'assainissement divers (alimentation en eau potable, assainissement,...) dégage une grande hétérogénéité entre les sites étudiés qui n'est pas superposable aux autres variables (niveau d'équipement en activités commerciales, en équipement, type d'habitat...). Trois grands niveaux peuvent être distingués en simplifiant au maximum les différences qui existent entre les noyaux² :

- Le premier niveau se distingue par un bon niveau d'équipement général possédant pratiquement l'ensemble des commodités, sauf pour certains noyaux dont les travaux de voirie accusent un retard de réalisation dans les nouvelles urbanisations. Ce niveau regroupe toutes les zones d'habitat collectif (ZHUN de Khémisti, ZHUN de l'USTO, Essabah) car, semble-t-il, les travaux sont moins coûteux et plus rentables dans ce type d'habitat à forte densité. Toutes les coopératives immobilières d'Es-Sénia, les coopératives et les lotissements

¹ Les dernières évaluations de l'emploi faites en 2006 par la DPAT donnent une baisse de 10 000 emplois dans les trois zones industrielles à près de 4 000 environ actuellement. Ce déclin est dû fondamentalement aux nombreux licenciements lors des nouvelles restructurations des entreprises publiques et de leur passage à la privatisation.

² Bendjelid A. (1998), distinguait dans le détail cinq niveaux d'équipement que nous réduisons à trois, car certains sites (les plus anciens) sont actuellement en cours d'amélioration de leur viabilisation ; op. cit.

de Khémisti ont amélioré leurs conditions viaires, même si par endroits une voirie défectueuse reste encore à aménager en raison des nombreux chantiers de construction encore en cours ; c'est aussi le cas des nouvelles coopératives de l'agglomération de Chérif Yahia.

- Le second niveau d'équipement comporte les fragments d'habitat dont les viabilités peuvent être qualifiées de moyennes, en ce sens que les commodités ne sont pas toutes réunies et où le noyau considéré présente des hétérogénéités. C'est le cas du Douar Ain Beida dans la commune d'E-Sénia où le réseau d'assainissement est réalisé dans les secteurs de programmes planifiés du noyau (dans les lotissements, les 404 lots, les logements sociaux,...) où la voirie est correcte dans l'ensemble. Même l'habitat précaire a bénéficié lors de l'opération de résorption de l'habitat précaire (RHP), financée par la banque mondiale, de certaines viabilités et en particulier du réseau d'assainissement. C'est sensiblement le cas aussi de Sidi el-Bachir dans la commune de Bir el-Djir, dont l'équipement en différents réseaux est réalisé partiellement dans les espaces où les pouvoirs publics sont intervenus dans les différentes réalisations de logement (cas des logements sociaux et de quelques cités de recasement). C'est le cas du Douar Boudjemaa où le raccordement au gaz fait encore défaut et seule la voie principale du noyau est carrossable.

- Le troisième niveau, par contre, regroupe aussi bien l'habitat illégal que le légal. Ce palier est constitué surtout de noyaux éclatés, en situation d'attente, car il fallait d'abord équiper les fragments qui n'ont pu depuis la fin des années 1990 bénéficier de ce type d'équipements en raison des restrictions budgétaires imputées à l'Etat et de l'incapacité des municipalités à gérer l'espace dans des conditions politiques difficiles. Ce cumul se répercute bien évidemment sur certaines urbanisations récentes comme à Kenz el-Manar et dans l'extension du Douar Belgaid où la presque totalité des réseaux est inexistante en dehors de l'électricité. C'est aussi le cas de l'agglomération de Nedjma et du Douar Bouamama qui disposent en totalité de l'alimentation en électricité (après une série de contestations)¹ et où l'alimentation en eau et le réseau d'assainissement sont pratiquement absents. Le nombre de vendeurs d'"eau douce" dans ces noyaux (13 à Bouamama) explique le vécu difficile de leur population en raison de l'accès quotidien à cette denrée indispensable. Font aussi partie de ce niveau les lotissements d'Es-Sénia Kara 1 et Kara 2 où les niveaux de viabilités sont pratiquement similaires à ceux des noyaux précaires précédents.

¹ Voir à ce sujet Bendjelid A., 1998, op . cit. p. 72.

Toutefois, le niveau d'équipement en viabilisations reflète mal les différences de situation sociale, ou de forme urbaine tout simplement, dans la mesure où des noyaux précaires sont parfois localement mieux équipés que ceux planifiés. L'explication est simple, en période de crise toutes les catégories sociales sont logées à la même enseigne ; le contraire même peut se produire (l'exemple de Bouamama est représentatif à ce propos) car les populations pauvres et marginalisées réussissent mieux par la contestation et la solidarité de groupe pour atteindre leurs objectifs.

Les niveaux d'équipement des noyaux sont différenciés et l'intervention des collectivités locales a joué un rôle indéniable dans leur structuration. L'injection temporelle d'urbanisations légales dans les noyaux périurbains précaires a toujours permis et favorisé l'implantation de nouveaux équipements sociaux d'accompagnement et de viabilisation nouvelle tant que la finance publique était disponible pour l'assurer et que les sites en question ne posaient pas de grosses contraintes à ce type de réalisation.

Les conclusions que l'on tire de cette analyse mettent en lumière un sous équipement notable de la périphérie urbaine, tant sur le plan des activités de distribution que des équipements de service à usage collectif. Cette situation, que l'on qualifiera de précaire, va évidemment conditionner les comportements de consommation des populations locales, nouvellement installées dans cet espace.

Dés lors, la question fondamentale se pose du niveau d'intégration sociale de ces populations dans de nouveaux espaces d'urbanisation où la notion de « vécu spatial » est du moins embryonnaire. Quelles sont les relations, tant sociales que fonctionnelles, qu'elles entretiennent avec la métropole oranaise ? Sommes-nous en présence d'agglomérations périurbaines complémentaires ou d'agglomérations plutôt dépendantes d'Oran et dans ce cas jusqu'où va cette dépendance ? Le second cas nous semble plus favorable ; et l'accès à la ville d'Oran paraît encore plus inégal sachant que la périurbanisation et les mobilités résidentielles aient généré des sites d'urbanisation bien différenciés. L'accès à la ville d'Oran paraît inégale eu égard une différenciation socio-spatiale de plus en plus perceptible. Il mobilise des moyens de déplacement différents selon les noyaux. L'allongement des distances parcourues quotidiennement, la multiplication des mobilités et la facilité ou non

de l'accomplissement de ces tâches concourent inexorablement à une ségrégation socio-résidentielle.

4.5 - Etalement urbain et multiplication des mobilités spatiales.

Dans toutes les situations d'étalement urbain, le phénomène n'a été permis que par le développement des transports modernes. L'un ne va pas sans l'autre, les deux phénomènes étant intimement liés, produisent par leur genèse et par leur évolution de nouvelles formes urbaines et génèrent des modes de vie nouveaux.

L'éloignement des centres urbains, l'éclatement urbain, la forte augmentation de la motorisation et le développement des transports collectifs, dénotent une forte mobilité géographique des ménages et des individus, s'exprimant par des espaces fonctionnels dans lesquels se dissocient les espaces de vie, de travail et de consommation. Dans toutes les situations observées, l'urbanisation des nouveaux espaces est réalisable grâce à l'utilisation quotidienne de la voiture individuelle. Le réseau de transport collectif urbain tente tant bien que mal de s'adapter aux nouvelles situations.

Les mobilités résidentielles sont donc à l'origine de la déconstruction d'espaces de vie existants dans la ville compacte, celle-ci ne répondant plus aux commodités d'habitabilité de certains ménages. Des modes de vie urbains inhabituels en reconstruction émergent dans un milieu essentiellement rural. Plusieurs types de mobilités voient alors le jour ; certaines sont contraintes et d'autres sont facultatives. Elles se réalisent toutefois différemment et dans des conditions distinctes selon le contexte spatial dans lequel elles s'inscrivent.

L'approche de ces deux types de mobilités s'est faite sur la base d'enquêtes terrain réalisées auprès des chefs de ménage notamment, et sur la base de données recueillies auprès de la Direction des transports à travers l'étude de faisabilité du métro d'Oran réalisée par le BETUR en 2000 et complétée en 2004 par un axe portant sur les déplacements des populations du groupement d'Oran (Oran, Es-Sénia, Bir el-Djir et Sidi Chami). Ignorant les conditions dans lesquelles cette enquête a été réalisée (choix des échantillons de populations étudiées), cette étude a le mérite d'exister car elle nous a permis de comparer et de vérifier nos résultats.

Ainsi, le découplage croissant des lieux de résidence et des lieux d'emploi rend les mobilités quotidiennes indispensables...¹.

4.5.1 – Un emploi concentré et inégalement réparti dans l'agglomération oranaise.

La dissociation des lieux de résidence et des lieux d'activité est à l'origine de l'étalement urbain et par là de la multiplication des mobilités spatiales et particulièrement des mobilités contraintes communément dénommées mobilités "quotidiennes" ou "alternantes". L'accumulation de l'offre d'emplois et des services publics sur des territoires très restreints impliquent et expliquent en partie l'intensité des flux de déplacements des populations et nouvelle configuration spatiale.

Cette approche utilisera des données par secteur urbain² eu égard à l'indisponibilité de l'information localisée de manière précise et à la difficulté de sa recomposition, tout au moins, par quartier d'emploi. Par conséquent, les emplois (ainsi que les scolaires et les universitaires) sont répartis par grand secteur urbain, qui pour nous n'a aucune signification géographique précise, mais il nous permettra de réaliser une analyse de répartition plutôt grossière de l'activité au sein de l'agglomération oranaise. L'objectif étant de définir les zones à forte concentration d'activités, l'approche par secteur urbain est capable de nous restituer une image de synthèse relativement acceptable.

4.5.1.1 - Les quartiers centraux et le port: les principaux pôles d'emploi.

Le nombre global d'emplois existant en 1998 selon les résultats du Recensement de la population et de l'habitat, actualisé en 2003 par les services de la Direction de la planification et de l'aménagement du Territoire pour les besoins de l'étude de faisabilité du Tramway à Oran, a été évalué à près de 190 000 pour l'agglomération oranaise³ (commune d'El Kerma comprise) ; il représente un taux d'occupation de 19,6%.

Cet effectif dissimule de nombreuses disparités spatiales en ce sens que l'activité n'est ni uniforme, ni homogène partout ; des différences notables sont observées d'un espace urbain

¹ Berger M., *"Les périurbains de Paris. De la ville dense à la métropole éclatée ?"*, Paris, CNRS, 2004, p. 278.

² Le secteur urbain est une entité purement administrative qui répond plus à des préoccupations statistiques qu'à des objectifs de gestion optimale de l'espace urbain. Il englobe souvent deux à trois quartiers mitoyens. Le secteur urbain de Sidi El Bachir regroupe, à titre d'exemple, Médina jdidia , Plateau St Michel, St Antoine et St Charles.

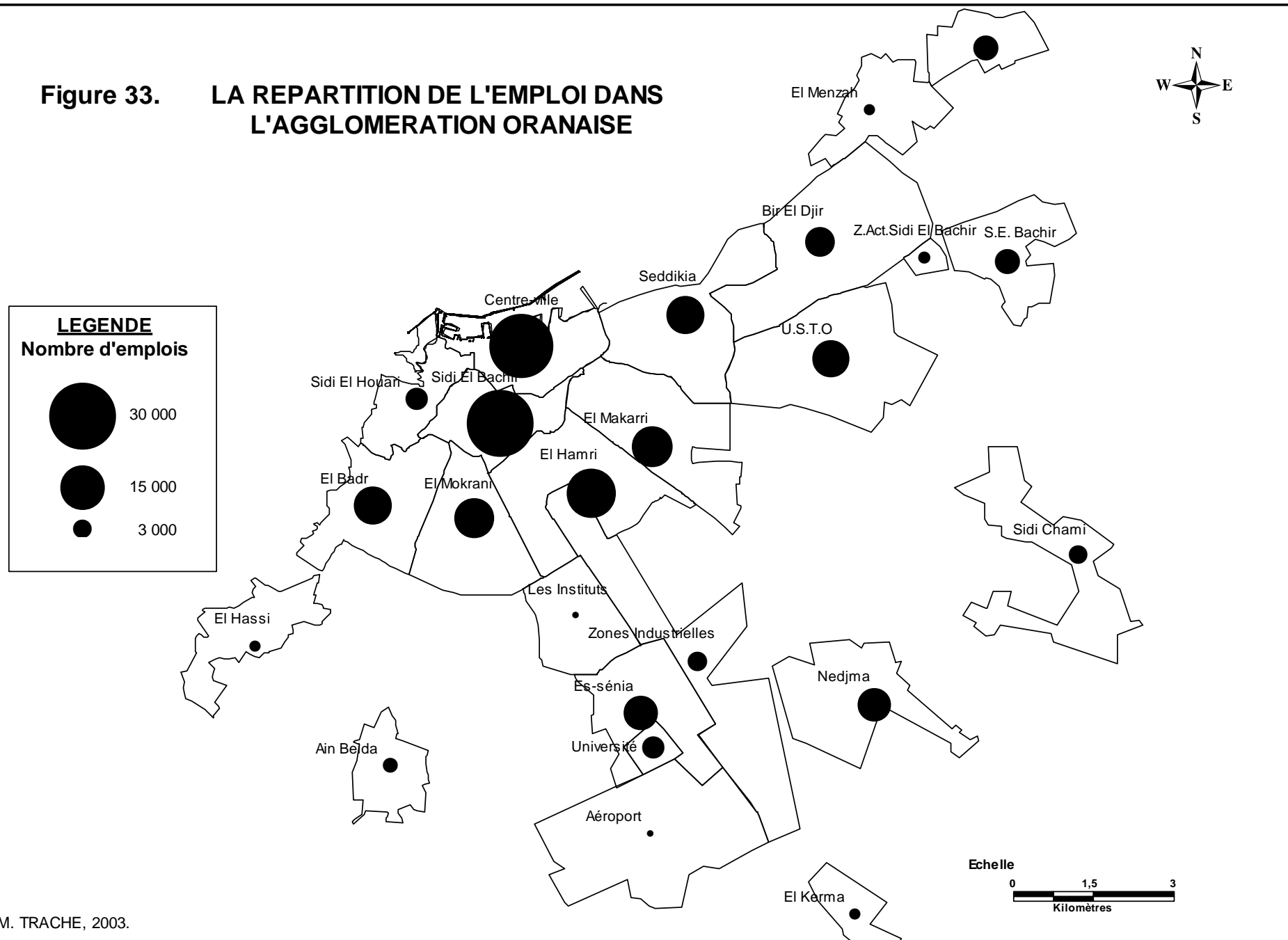
³ La population occupée a été évaluée à partir de l'enquête ménage réalisée en l'an 2000 par le Bureau d'études des transports Urbains d'Alger, pour la réorganisation d'un schéma de transport à Oran.

à l'autre et au sein même des anciens tissus urbains qui affichent des valeurs très différenciées. Les données statistiques consignées dans le tableau 62, illustrées par la figure (Figure 31) mettent en valeur la présence de deux pôles fonctionnels d'une grande importance dans la ville d'Oran, mettant ainsi en valeur la supériorité fonctionnelle du centre-ville et des quartiers péricentraux et du port. Ces entités urbaines constituent bien évidemment des pôles fonctionnels et d'attraction depuis très longtemps vers lesquels convergeaient et continuent de converger des flux d'activité d'une grande intensité posant incidemment d'énormes problèmes circulatoires¹. Le premier pôle est celui du secteur urbain central, composé du centre-ville (El Emir, St Pierre et Miramar) et du port. Il regroupe à lui seul près de 15% des emplois de l'agglomération (28 339) ; se situent presque au même niveau, Médina dida ainsi que le Plateau St Michel détiennent 29 533 emplois soit plus de 15% de l'ensemble des emplois existants dans l'agglomération oranaise. Le tiers des emplois de l'agglomération sont localisés sur quelques quartiers centraux de la ville d'Oran soit 58 000 emplois environ. Ces espaces sont connus par la fréquence des activités commerciales et de distribution qu'ils abritent et par l'importance grandissante des fonctions tertiaires dont ils disposent et qu'ils acquièrent progressivement ; les banques, les assurances et les grands services publics y sont majoritairement localisés.

Les anciens tissus urbains de la ville d'Oran concentrent l'essentiel de l'emploi et donc des activités de l'agglomération oranaise avec 127 803 emplois, représentant 67,4% de l'emploi total. Même les zones industrielles (d'Oran Es-Sénia, d'El Karma) ne comptent plus que 4 885 emplois (à peine 3% de l'ensemble) ; l'explication réside probablement aux licenciements répétés pratiqués dans le cadre des réformes des entreprises publiques dans un contexte de crise conjoncturelle. Elles sont loin de fournir autant d'emplois que la ville d'Oran avec l'ensemble de ses structures tertiaires dont l'étendue d'influence et des aires d'attraction qu'elle couvre ne sont plus à démontrer. Cet état de fait met en relief la primatie de la ville d'Oran en matière d'attraction par l'emploi dont elle dispose et le rôle qu'elle exerce en tant que métropole sur l'ensemble des communes périphériques.

¹ Cf Khattar Kh. & Soltani F.Z., "Circulation et congestion dans l'agglomération oranaise" ; Mémoire d'ingénieur en géographie, Oran, 2007.

Figure 33. LA REPARTITION DE L'EMPLOI DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE



Cependant, d'autres pôles secondaires émergent et s'imposent progressivement dans le paysage périphérique de la ville par les mobilités générées. La zone d'activité de Nedjma, la zone des sièges de l'USTO représentent de véritables centres d'emplois dynamiques avec respectivement 8 678 et 10 972 emplois. La nature des emplois offerts est évidemment différente et les flux qu'elles impliquent y sont éventuellement associés. La première abrite des activités de distribution (brocante, ferraille), la seconde est constituée d'activités d'une toute autre nature : emplois universitaires liés à l'Université des Sciences et de Technologie, emplois tertiaires liés à la zone des sièges sociaux qui regroupe les directions d'entreprises économiques, l'Etablissement hospitalo-universitaire (EHU) et les trois cliniques sanitaires privées.

Tableau 62 : Les indicateurs socio- économiques par secteur estimées en 2003.

Indicateurs	Population		Emplois		Scolaires		Universitaires		Cités Univers.	
	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part	Nombre	Part
Secteurs urbains										
Centre-ville	72 180	7	28 339	15	4 777	6	-	-	-	-
Sidi el-Houari	52 274	5	4 411	2	3 225	4	-	-	-	-
Sidi el-Bachir	72 696	7	29 533	15	9 133	11	2 180	4	-	-
Seddikia	66 932	7	11 205	6	7 261	9	-	-	-	-
El Badr	115 279	12	11 567	6	6 303	7	-	-	2 407	11
El Mokrani	80 107	8	11 801	6	9 899	12	2 652	5	2 017	10
El Hamri	98 339	10	17 966	9	10 008	12	-	-	-	-
El Makarri	82 364	8	12 981	7	9 297	11	-	-	-	-
El Menzah	3 290	-	1 202	1	0	0	-	-	-	-
El Hassi	1 423	-	1 347	1	1 834	2	-	-	-	-
Les Instituts	1 082	-	391	-	-	-	13 010	26	7 851	37
Zones industrielle	1 771	-	3 680	2	-	-	-	-	-	-
Es-Sénia	43 168	4	9 699	5	6 763	8	15 576	31	-	-

Université	747	-	4 594	2	-	-	5 261	11	2 703	13
Aéroport	561	-	540	-	-	-	-	-	-	-
Ain Beida	41 012	4	2 113	1	-	-	-	-	-	-
U.S.T.O	31 803	3	10 972	6	-	-	11 268	23	6 097	29
Bir el-Djir	74 099	8	7 292	4	4 988	6	-	-	-	-
Sidi el-Bachir	20 674	2	5 275	3	3 963	5	-	-	-	-
ZAC de S. Bachir	-	-	1 524	1	0	0	-	-	-	-
Sidi Chami	34 254	3	3 194	2	2 716	3	-	-	-	-
Nedjma	61 453	6	8 678	5	1 797	2	-	-	-	-
El Kerma	12 560	1	1 205	1	2 344	3	-	-	-	-
Ensemble	968 068	100	189 509	100	85 166	100	49 947	100	21 075	100

Source DPAT et ONS – estimations B.E.T.UR

Les autres pôles n'ont qu'un faible pouvoir d'attraction étant donné le faible poids de l'activité qu'ils détiennent sur l'ensemble de l'emploi offert dans le champ de notre étude. D'autres composantes spatiales viennent consolider l'attraction de la ville d'Oran sur les communes périurbaines, voire sur la région occidentale de l'Algérie, celles de l'éducation et de la formation supérieure.

4.5.1.2 - Une distribution hétérogène des équipements éducatifs.

Les déplacements quotidiens et réguliers des scolarisés constituent eux aussi une forme de dynamique urbaine qui se matérialisent par des flux plus ou moins intenses entre le lieu de résidence et le lieu de scolarité. La ville d'Oran exerce de fortes attractions que sur l'ensemble des communes périurbaines, et particulièrement au niveau de l'enseignement secondaire (Tableau 64).

L'analyse de la distribution spatiale des effectifs scolarisés durant l'année scolaire 2002-2003 révèle une grande hétérogénéité dans la répartition des établissements scolaires (collèges et lycées) au sein de l'agglomération oranaise (Figure 32). Les secteurs urbains intermédiaires entre le centre-ville et la périphérie englobent l'essentiel des capacités

d'accueil scolaires de l'agglomération d'Oran ; à eux seuls, ils comptent plus de 38 000 élèves soit près de la moitié de l'ensemble des scolarisés (45%).

La mise en rapport de la population de ces secteurs urbains avec les effectifs scolarisés permet de déduire logiquement le déficit enregistré dans les autres secteurs. Ceci a été vérifié précédemment pour les agglomérations de Chérif Yahia et de Ain Beida dans la commune d'Es-Sénia, de Nedjma, Sidi Maarouf et St Rémy dans la commune de Sidi Chami. Les disparités concernent particulièrement l'absence d'établissements d'enseignement secondaire qui provoquent de longs déplacements soit vers la ville d'Oran, soit vers les agglomérations périphériques les plus proches qui en sont dotées. Les noyaux de Bir el-Djir, Sidi el-Bachir, la ZHUN de l'USTO et récemment le noyau de Nedjma ont connu chacune l'implantation nouvelle d'un lycée qui vient soulager les populations jeunes scolarisées locales¹. Les autres secteurs urbains dépourvus de ce type d'équipements (hormis Canastel) concernent les espaces périurbains qui revêtent un caractère purement industriel, sinon universitaire.

Le déficit d'équipements scolaires observé au niveau des agglomérations périurbaines génère de toute évidence des mobilités quotidiennes contraintes en raison de la scolarisation.

4.5.1.3 - Une concentration des structures universitaires sur l'axe Oran – Es-Sénia renforçant les potentiels actifs des centres périurbains.

Les pôles universitaires sont implantés dans des zones urbaines connaissant des densités d'activités relativement importantes ou en cours de l'être comme la zone de l'USTO qui regroupe déjà de nombreux équipements administratifs et sanitaires. C'est le "technopôle" par essence situé dans les extensions Est de l'agglomération d'Oran tel que prévu par le PDAU d'Oran élaboré en 1997.

Le second pôle, plus éclaté, est situé sur un axe Nord – Sud partant d'Es-Sénia vers le Plateau de St Michel où se trouve le centre hospitalo-universitaire d'Oran (le C.H.U). Les pôles universitaires regroupaient près de 50 000 étudiants durant l'année universitaire 2002-2003 (Figure 33). Ces effectifs viennent accentuer les mobilités exercées par les employés des différents secteurs d'activité et des élèves scolarisés dans la ville d'Oran en particulier.

¹ Toutefois, certains parents maintiennent volontairement leurs enfants dans les établissements de la ville d'Oran, eu égard à l'ancienneté de ces établissements, mieux équipés et surtout de l'image supposée de la "compétence" de l'encadrement pédagogique.

Le nouveau pôle universitaire construit récemment à l'Est d'Oran gagne de nouveaux espaces d'urbanisation amorçant ainsi un développement futur dans la continuité du Technopôle de l'USTO en direction de Sidi el-Bachir et de Belgaid (réalisation en cours du nouveau pôle universitaire), en direction d'Arzew.

Le déficit d'équipements scolaires observé au niveau des agglomérations périurbaines génère de toute évidence des mobilités quotidiennes contraintes en raison de la scolarisation.

4.5.1.3 - Une concentration des structures universitaires sur l'axe Oran – Es-Sénia renforçant les potentiels actifs des centres périurbains.

Les pôles universitaires sont implantés dans des zones urbaines connaissant des densités d'activités relativement importantes ou en cours de l'être comme la zone de l'USTO qui regroupe déjà de nombreux équipements administratifs et sanitaires. C'est le "technopôle" par essence situé dans les extensions Est de l'agglomération d'Oran tel que prévu par le PDAU d'Oran élaboré en 1997.

Le second pôle, plus éclaté, est situé sur un axe Nord – Sud partant d'Es-Sénia vers le Plateau de St Michel où se trouve le centre hospitalo-universitaire d'Oran (le C.H.U). Les pôles universitaires regroupaient près de 50 000 étudiants durant l'année universitaire 2002-2003 (Figure 33). Ces effectifs viennent accentuer les mobilités exercées par les employés des différents secteurs d'activité et des élèves scolarisés dans la ville d'Oran en particulier.

Le nouveau pôle universitaire construit récemment à l'Est d'Oran gagne de nouveaux espaces d'urbanisation amorçant ainsi un développement futur dans la continuité du Technopôle de l'USTO en direction de Sidi el-Bachir et de Belgaid (réalisation en cours du nouveau pôle universitaire), en direction d'Arzew.

Les données relatives à l'emploi et à la scolarisation ont mis en évidence le rôle de métropolisation de la ville d'Oran. Elle est constituée de véritables secteurs dynamiques dont les fonctions fondamentales de type tertiaire sont remplies par le centre-ville, le port et les quartiers péricentraux. Les fonctions industrielles et universitaires sont plutôt du domaine de la périphérie urbaine. Entre ces deux fonctions assurées par l'agglomération oranaise, métropole régionale de l'Ouest, se tissent des échanges intenses, générateurs de flux quotidiens et occasionnels, d'autant qu'une partie non négligeable des acteurs concernés sont issus d'une mobilité résidentielle.

Figure 34 : LA REPARTITION DES SCOLARISES DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE

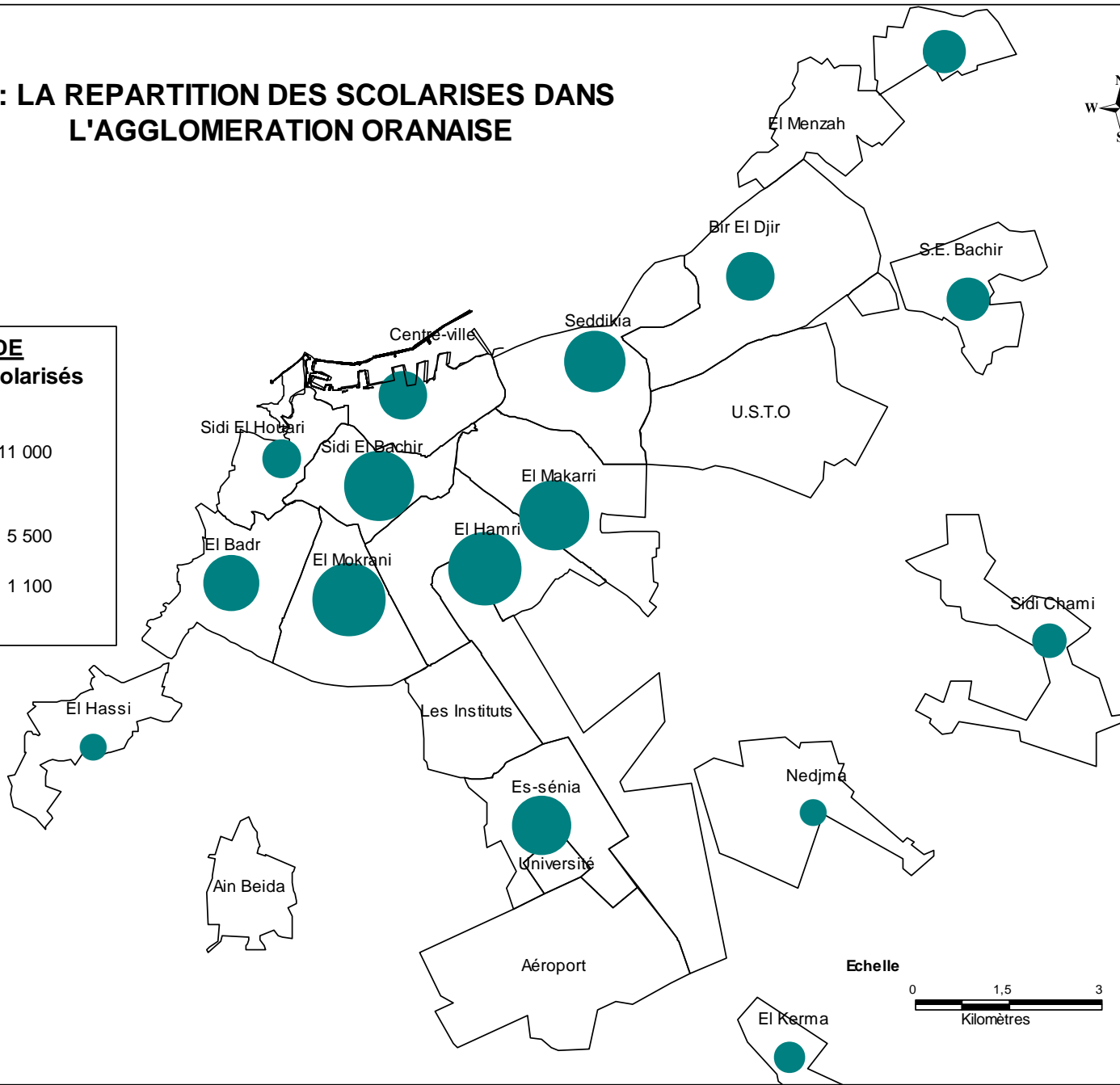
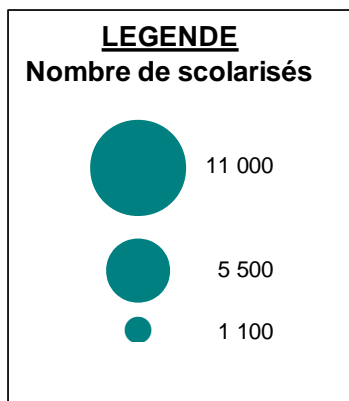
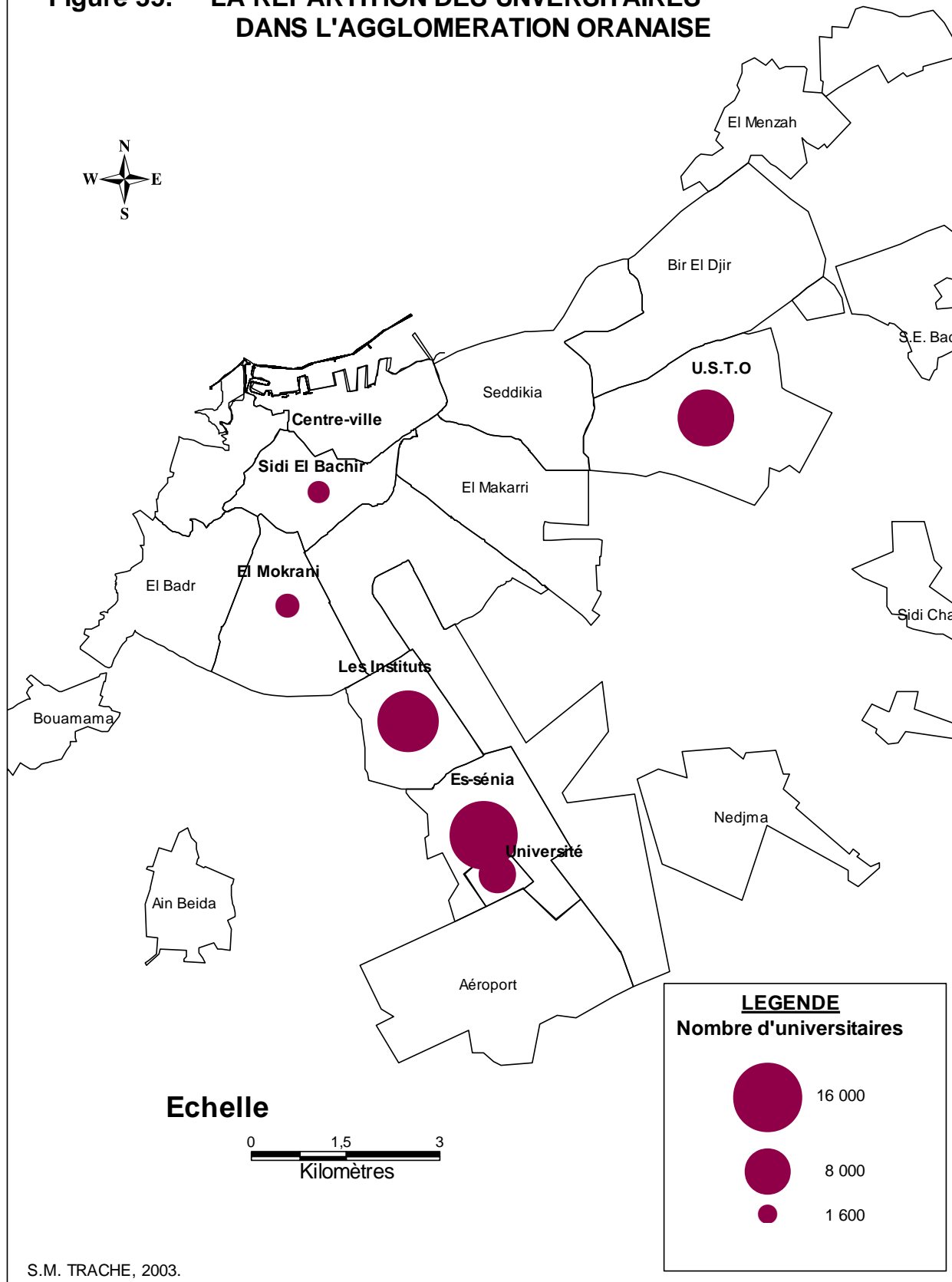


Figure 35. LA REPARTITION DES UNVERSAIRES DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE



Ainsi, ces pôles fonctionnels vont émettre et recevoir des déplacements, alors qu'auparavant ils étaient le plus souvent à sens unique et beaucoup moins intenses.

4.5.2 - Mobilités contraintes et moyens de déplacement, des modifications certaines avec le changement résidentiel.

La diversité des termes utilisés dans l'étude de la mobilité des populations révèle le caractère multiforme des mouvements de déplacement ; ils se distinguent par la distance parcourue, par leur fréquence, ou l'objet du déplacement. La localisation des agents économiques dans l'espace géographique les uns par rapport aux autres met les hommes et les biens en mouvement car ils ne sont pas accessibles sans déplacement, car ne se trouvant pas en un même lieu.

Les mobilités contraintes constituent une des formes de mobilité spatiale, incontournables comme leur nom l'indique, car elles s'exercent quotidiennement. Intuitivement, la relation entre la mobilité quotidienne et la mobilité résidentielle est une évidence. Le lieu de résidence détermine le déplacement vers le lieu de travail et inversement. La pendularité joue alors un rôle de plus en plus important aujourd'hui notamment à cause de cette dissociation croissante entre travail et habitat.

A travers cette relation qui a produit une déconnexion entre ces deux espaces, de nouvelles pratiques urbaines sont mises en place et une nouvelle organisation spatiale se structure entre la ville et sa périphérie.

En effet, l'approche des mobilités quotidiennes des populations résidant en milieu périurbain d'Oran révèlent, dans la plupart des cas, un changement comportemental des individus dans la mesure où les lieux de travail des occupés se distinguent de plus en plus des lieux de résidence. La mobilité résidentielle s'est rarement accompagnée d'une mobilité professionnelle, sauf dans le cas des ménages mobiles recasés à Nedjma dont la situation de l'emploi était marquée par l'instabilité, voire par une grande précarité, avant la mobilité résidentielle.

– Des mobilités quotidiennes intenses entre la ville-centre et la périphérie.

Provenant à plus des deux tiers de la ville d'Oran, leur ancien lieu de résidence, les chefs de ménage actifs, les enfants scolarisés et les autres membres actifs de la famille ont vu

leur parcours quotidien s'allonger pour rejoindre leur espace d'activité. L'intensité des échanges quotidiens entre les deux espaces s'explique principalement par la dominance et l'importance des sites d'activités dans les quartiers anciens de la ville-métropole.

La distribution des lieux de travail des périurbains met en évidence l'importance des quartiers centraux en matière d'attraction de flux quotidiens provenant de la périphérie urbaine, flux contraints liés au travail. Le tableau 63 et la figure 34 appellent à deux observations essentielles : l'importance des deux quartiers centraux Médina Jdida et le centre-ville comme pôles d'activités principaux des périurbains d'Oran, les autres quartiers se partageant de manière plus ou moins égale ce rôle ; et l'émergence relative de certains fragments périurbains, Es-Sénia et Bir el-Djir et à un degré moindre les noyaux précaires en matière de lieux d'activités.

Tableau 63: Lieu d'activité des chefs de ménage.

Lieu d'activité Lieu de résidence	Quartiers d'Oran		Communes d'Oran		Ensemble
	Effectifs	Part	Effectifs	Part	
Bernalvile	139	65,7	72	34,3	211
Chérif Yahia	232	63,6	132	36,4	364
ZHUN USTO	277	64,1	155	35,9	432
Khémisti	132	54,7	95	39,6	241
ZHUN Khémisti	153	69,2	68	30,8	221
Nedjma	95	34,7	179	65,3	274
Ain Beida	117	48,5	125	51,5	242
Sidi el-Bachir	121	50,7	118	49,3	239
Es- Sénia	51	37,2	86	62,8	137
Bouamama	136	52,1	125	47,9	261
Canastel	20	60,6	13	39,4	33

L'attraction des quartiers centraux n'étant plus à démontrer, ainsi que des quartiers intermédiaires offrant de l'emploi tant aux oranais qu'aux périurbains (Chapitre 4, 2^e Partie), génère des flux quotidiens d'une grande intensité entre la ville-centre et les noyaux périurbains. Appuyée par la figure 34, le tableau 63 illustre clairement le rôle que joue la métropole oranaise, avec ses quartiers tertiaires centraux et péricentraux, dans l'offre d'emploi aux occupés de la périphérie urbaine qui à un moment de leur vie résidaient en métropole. En effet, près des deux tiers des chefs de ménage, toujours en activité, travaillent dans un quartier de la ville d'Oran. Ils activent en grande partie dans le tertiaire ; ils sont dans l'administration pour l'essentiel et dans le commerce. Ils sont secondairement dans l'activité industrielle exerçant dans les zones industrielles d'Es-Sénia et d'El Kerma. Leur migration résidentielle en périphérie s'est faite au détriment de l'éloignement de leur lieu d'activité.

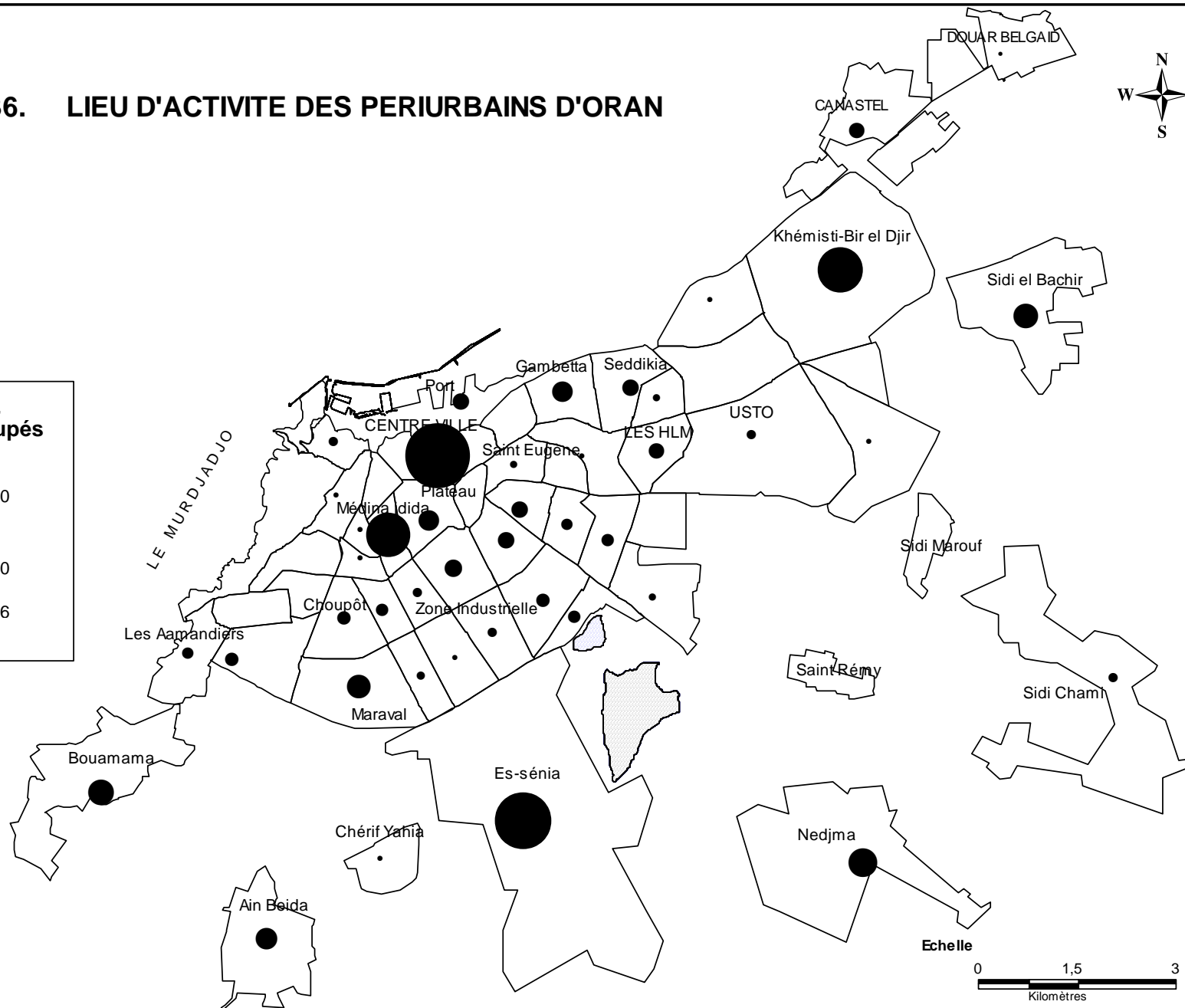
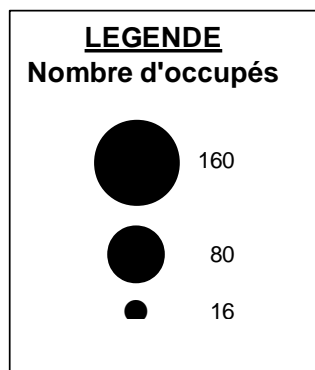
Cependant, nous observons des nuances entre les différents fragments périurbains. A l'exception d'Es-Sénia qui abrite la plus faible part des travailleurs à Oran (37,2%), certains noyaux, spontanés en particulier, affichent une proportion d'actifs en métropole plus faible que la moyenne. C'est le cas de Ain Beida (48,5%) et de Nedjma en particulier avec seulement 34,7% des occupés.

Ceci s'explique aisément dans un cas comme dans l'autre par l'origine géographique des ménages mobiles. Dans le cas des noyaux périurbains de chérif Yahia et des lotissements de Bahi Amar et Kara I et II, les enquêtes terrain ainsi que de nombreux travaux sur ces espaces¹ ont montré qu'une grande majorité des ménages mobiles sont des ressortissants de l'agglomération d'Es-Sénia dont le lieu d'activité, n'ayant pas changé avec la mobilité.. Ceci concerne aussi certains ménages recasés de l'agglomération de Ain Beida dont la résidence antérieure était à Es-Sénia.

Parallèlement, l'observation enregistrée au niveau des noyaux précaires, est certes liée à l'origine géographique des ménages mobiles mais dans une logique différente du cas précédent. Les occupés de Ain Beida et de Nedjma, qui exercent localement, s'expliquent essentiellement par la précarité de leur situation sociale et professionnelle. Il s'agit

¹ Voir travaux de géographie sur Es-Sénia (cf. bibliographie) qui concernent essentiellement l'étude des lotissements et des coopératives au sein de l'agglomération d'Es-Sénia.

Figure 36. LIEU D'ACTIVITE DES PERIURBAINS D'ORAN



notamment de personnes qui exerçaient des petits métiers dans la ville d'Oran que la mobilité résidentielle n'a aucunement perturbés. La mobilité résidentielle a permis au contraire à beaucoup d'entre eux, se trouvant dans une situation d'instabilité de l'emploi, d'exercer une activité dans le bâtiment dans le secteur privé, ou de travailler comme manœuvres dans la zone de dépôt à proximité ou de continuer à exercer le petit commerce localement. En effet, 46% des chefs de ménage occupés résidant à Nedjma travaillent dans les communes périphériques d'Oran comme indépendants, dont seulement 13% à Oran. C'est le cas également de 38% des ouvriers non qualifiés dont 15% seulement exerce à Oran. Près des deux tiers des occupés travaillent dans les noyaux périurbains et particulièrement à Nedjma. A la différence des autres types d'agglomérations, la population active se déplace beaucoup moins que celle des noyaux périurbains planifiés. La mobilité résidentielle n'a pas entraîné une très grande mobilité quotidienne contrainte liée au travail. Près de la moitié de la population occupée travaille sur place dans la brocante, dans les entrepôts, et dans le commerce local en général. Quant aux actifs mobiles, ils travaillent généralement dans les commerces de Médina Jdida ou dans les zones industrielles d'Es-Sénia ou d'Arzew. Le même constat est réalisé à Ain Beida. Ceux qui travaillent à proximité de leur résidence sont plus nombreux avec la mobilité. Ceci montre bien la flexibilité de l'activité exercée par cette population dont l'emploi demeure très précaire. Changer d'activité et exercer celle qui convient au mieux à leur situation ne semble pas leur poser de réels problèmes. Ils étaient 62 % à travailler à Oran, ils ne sont plus que 48% après la mobilité. Par contre ceux qui n'ont pas changé d'activité, ont plus de mal à le faire et se sont quelque peu éloignés de leur lieu de travail, les entraînant par conséquent dans une mobilité quotidienne contraignante. Les situations d'exclusion sont donc multiples et ne sont pas liées uniquement aux difficultés d'accès au logement. La recherche d'emploi et l'accès à celui-ci constituent tout autant que le logement des obstacles rencontrés dans les pratiques de mobilité de la vie courante et d'intégration à la vie urbaine. Cette relation antinomique prend toute sa valeur par une confrontation entre l'urbanisation programmée et l'urbanisation spontanée ; elle est mise en évidence dans une relation de confrontation se traduisant par des réactions de contestation contre les mesures publiques pénalisantes par la production de l'illicite et l'activité dans l'informel (Spiga S., 2004)¹.

¹ Spiga S., "*L'urbain non planifié en Algérie ; de la ville par l'Etat à la ville par l'habitant*", Thèse de doctorat d'Etat en urbanisme, Université de Annaba, pp. 114-116.

Par ailleurs, la périurbanisation a permis à certaines agglomérations de se constituer en véritables petits pôles secondaires. Ils sont certes encore en formation, mais les grands programmes en cours de réalisation semblent présager des mutations fonctionnelles importantes dans ces nouvelles urbanisations. L'exemple de Bir el-Djir est expressif à ce propos qui, en plus de son niveau d'équipement acceptable tant en équipements sociaux qu'en activités de desserte, ce noyau périurbain est appelé à constituer un véritable technopole avec la réalisation, encore en cours, d'un grand pôle de la SONATRACH.

Quant à Es-Sénia, son rôle fonctionnel dans l'agglomération oranaise n'est pas récent. Ancien village constitué essentiellement de lotissements militaires, de quelques activités d'entreposage et de production industrielle, ce centre urbain périphérique devient aujourd'hui une agglomération dont les fonctions se diversifient avec la présence de la zone universitaire (IGMO, ITTE, ENSET ...) et de l'aéroport, en plus des trois zones industrielles qui se sont densifiées depuis les années 1970.

On en déduit que les lieux de travail des ménages mobiles traduisent des différences spatiales. Les occupés des zones résidentielles planifiés semblent mieux intégrés à l'économie urbaine et à la vie active dans les secteurs centraux de la ville mère, alors que ceux des sites précaires se cantonnent davantage dans l'activité locale. L'exemple de Nedjma est plus que révélateur à ce propos et Ain Beida donne des observations quasiment analogues. Ne s'agit-il pas ici, en plus d'une ségrégation socio-résidentielle, d'une ségrégation dans les espaces d'activité ? L'immobilité semble, à contrario, signifier un facteur supplémentaire de ségrégation, voire d'exclusion.

La mobilité résidentielle a généré une nouvelle pendularité liée à la scolarisation des enfants. Etant encore faiblement dotés en équipements éducatifs divers, les enfants scolarisés sont contraints au même titre que la population active de subir la mobilité quotidienne. Les établissements d'enseignement moyen et de l'enseignement secondaire surtout ne répondent que partiellement à la demande des enfants scolarisés. En dehors des écoles primaires généralement présentes mais surchargées (48 élèves par classe à Bir el-Djir et 46 à Sidi Chami contre seulement 30 à Oran)¹, les second et troisième cycles marquent également de grandes carences au regard des taux d'occupation des élèves par classe avoisinant les 35 élèves par

¹ D.P.A.T., "Oran par les chiffres" ; Monographie de la wilaya d'Oran, 2006.

unité pédagogique alors qu'il ne sont que de 28 en moyenne à Oran¹. Les noyaux périurbains précaires accusent les plus grandes disparités. Suite à ces insuffisances, mais pas seulement pour cela², un nombre relativement important d'enfants se déplacent quotidiennement vers leur collège ou leur lycée. Les trajectoires parcourues sont diverses, mais elles répondent en général au schéma classique de la carte scolaire en cas de changement résidentiel.

Les enfants sont ainsi scolarisés dans les établissements les plus proches de leur lieu de résidence. La zone de Khémisti est alors desservie par les quartiers de Seddikia et Point du jour, celle de Bouamama et de Ain Beida par les quartiers de Cité Petit (Tableaux 64) ou encore celle de Nedjma par les quartiers d'El Barki et de Petit Lac. D'autres par contre, ont préféré ne pas changer d'établissement scolaire pour des raisons parfois d'ancienneté des structures qui sont mieux équipées et donc supposées dispenser un enseignement de qualité, et parfois aussi pour des motifs de commodité quotidienne et relationnelle (proximité des grands parents, du lieu de travail des parents...) devenant de plus en plus des composantes structurantes de l'espace fonctionnel et relationnel des ménages périurbains. Les ménages modernes changent de lieu de résidence, en gardant le même travail au même endroit, mais en recomposant leur espace relationnel ; la mobilité résidentielle n'obéit plus à la proximité professionnelle, elle utilise des règles spécifiques à l'habitat et donc une délocalisation faiblement contraignante.

Tableau 64: Lieux de scolarisation des enfants selon les niveaux scolaires.

A- USTO

Niveau scolaire	Primaire		Moyen		Secondaire		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
ZHUN de l'USTO	199	99,5	118	92	0	-	317	77,7
Les HLM	-	-	-	-	37	46	37	9,1
Centre-ville	-	-	3	2	8	10	11	2,7
Gambetta	1	0,5	3	2	3	4	7	1,7

¹ Idem.

² Comme nous l'avons déjà souligné, des liens restent encore tissés avec l'ancien lieu de résidence. L'espace scolaire constitue un élément de cet ancien espace fonctionnel.

Seddikia	-	-	-	-	7	8	7	1,7
El Barki	-	-	-	-	8	10	8	2
Delmonte	-	-	-	-	2	3	2	0,5
Les Castors	-	-	-	-	4	5	4	1
Maraval	-	-	-	-	1		1	0,2
Plateau	-	-	2	2	1		3	0,7
Dar el-Beida	-	-	1	1	2	3	3	0,7
Saint Eugène	-	-	-	-	2	3	2	0,4
Médina Jdida	-	-	1	1	1		2	0,4
El Hamri	-	-	-	-	2	3	2	0,4
Cité Petit	-	-	-	-	1		1	0,2
Arzew	-	-	-	-	1		1	0,2
Ensemble	200	100	128	100	80	100	408	100

B- Chérif Yahia

Niveau scolaire	Primaire		Moyen		Secondaire		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Lieu de scolarisation								
Es-Sénia	35	18,9	138	98	130	95,6	303	65,6
Chérif Yahia	143	77,3	-	-	-	-	143	31
Ain Beida	2		-	-	-	-	2	0,43
ZHUN de l'USTO	1		-	-	-	-	1	0,22
El Kerma	-	-	1		-	-	1	0,2
Maraval	-	-	-	-	3	-	3	0,7
Les Palmiers	-	-	1		1		2	0,4

Centre-ville	4		-	-	2		6	1,3
Delmonte	-	-	1		-	-	1	0,2
Ensemble	185	100	141	100	136	100	462	100

C- Khémisti

Niveau scolaire Lieux de scolarisation	Primaire		Moyen		Secondaire		Ensemble	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Khémisti	186	100	75	86	52	62	313	87,7
Centre-ville	-	-	3	3,5	8	9,5	11	3,08
Seddikia	-	-	5	6	10	12	15	4,2
Maraval	-	-	0		1	1,2	1	0,28
Les Castors	-	-	0	-	4	4,7	4	1,12
Gambetta	-	-	3	3,5	1	1,2	4	1,1
Saint Eugène	-	-	1	1	1	1,2	2	0,6
Médina Jdida	-	-	0	-	2	2,2	2	0,6
Victor Hugo	-	-	0	-	2	2,2	2	0,6
Cité Petit	-	-	0	-	1	1,2	1	0,3
El Barki	-	-	0	-	1	1,2	1	0,3
Point du jour	-	-	0	-	1	1,2	1	0,3
Ensemble	186	100	87	100	84	100	357	100

– Des déplacements motorisés de plus en plus longs.

Il est plus qu'évident que les déménagements des populations des quartiers, qu'ils soient centraux ou périphériques, vers la périphérie urbaine vont créer des déplacements supplémentaires, d'autant que, comme nous l'avons vu précédemment, plus des deux tiers des

personnes enquêtées travaillent dans la ville-centre. La mobilité résidentielle ne s'est pas accompagnée véritablement d'un changement de lieu de travail (Tableau 65) et ce, quelque soit le noyau périurbain considéré - en dehors de l'agglomération de Nedjma où de nombreux occupés y travaillent pour des raisons évoquées précédemment - où 5 % seulement des occupés ont dû changer d'activité. En effet, si on compare le lieu d'activité du chef de ménage avant de réaliser la mobilité résidentielle et après celle-ci, il s'avère que le lieu de travail constitue exceptionnellement un mobile incitant au changement résidentiel. Le tableau 65 indique apparemment qu'il n'y a pas de lien évident entre le lieu de travail et le lieu de résidence et que la mobilité résidentielle ait été décidée indépendamment du lieu d'activité.

Tableau 65: La situation antérieure des chefs de ménage occupés.

Situation antérieure	Résidant à Oran		Travaillant à Oran		Résidant et travaillant à Oran		Total
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	
ZHUN de Khémisti	174	90	110	57	110	57	193
Khémisti	103	75	85	62	78	57	137
ZHUN de l'USTO	154	90	111	65	103	61	170

Ainsi, les mobilités résidentielles vers les fragments périurbains ont été à l'origine de la multiplication des déplacements des occupés ayant gardé le même emploi au même endroit, et d'un allongement des parcours.

La périurbanisation concrétisée à travers les mobilités résidentielles et la production de l'habitat, a été à l'origine de la multiplication des déplacements et d'un allongement des parcours d'une population active ayant gardé le même emploi au même endroit¹.

Le changement de lieu de résidence contraint 83 % des personnes actives à utiliser un moyen de transport mécanique pour se rendre au lieu de travail. Le tableau 66 met en évidence l'impact de la mobilité résidentielle sur les déplacements contraints liés au travail, déplacements devenus mécaniques réalisés pour la plupart, soit par un transport collectif de type autobus, minibus ou fourgon aménagé (37,4 %), soit par un véhicule personnel

¹ L'emploi permanent en Algérie, salarisé bien entendu, implique une faible mobilité professionnelle.

représentant le tiers des modes de déplacement utilisés (36 %). Dans tous les cas, il s'agit ici d'une production supplémentaire de déplacements dont l'impact négatif sur l'environnement (pollution de l'air, congestion de la circulation,...) est à bien des égards une évidence.

Néanmoins, la mobilité spatiale liée à l'activité affecte différemment la population active périurbaine. En effet, les résultats des enquêtes donnent des situations différentes eu égard aux modes de déplacements des périurbains. Ceux-ci entretiennent un rapport étroit avec les catégories de population considérées et donc les noyaux périurbains de résidence et le contexte géographique dans lequel ils s'inscrivent. Les données du tableau 66 ressortent deux types de situations ; la première concerne les occupés mobiles des sites résidentiels à dominante d'habitat individuel (Khémisti, Bernalville...) dont la voiture personnelle est le mode plus courant pour les déplacements vers le lieu d'activité (entre 60 et 72 %). Il s'agit de toute évidence de catégories sociales moyennes et aisées ; le véhicule personnel assure une certaine autonomie de déplacement et surtout une manière de se distinguer des autres catégories sociales. L'agglomération de Chérif Yahia fait exception dans la mesure où près de la moitié de ses occupés travaillant à Es-Sénia utilisent par conséquent le transport collectif régulier qui relie les deux noyaux. Ceci n'exclue nullement l'utilisation courante du transport collectif par les autres membres des ménages dans leurs déplacements quotidiens. La voiture personnelle est secondée bien au contraire par le transport collectif qui dessert ces entités spatiales et en particulier les zones d'habitat collectif, (zone des 6000 logements dite ZHUN de Khémisti) et surtout la ZHUN de l'USTO bien reliée au reste de la ville par les lignes aussi bien radiales que transversales. La seconde observation concerne les occupés des fragments périurbains spontanés qui usent le plus souvent du transport collectif dans leur déplacement vers le lieu d'activité (plus du tiers de l'ensemble), le véhicule personnel n'est que secondaire s'agissant éventuellement de catégories sociales à revenus modestes dont l'acquisition demeure difficile. Par ailleurs, les données mettent en évidence l'importante proportion des occupés qui se déplacent à pied vers leur lieu de travail ; entre 20% à Ain Beida et 45% à Nedjma, ces proportions reflètent l'introversion des habitants à leur lieu de résidence. Ceci est beaucoup plus valable pour Nedjma en particulier où une grande partie des chefs de ménage travaille localement.

Tableau 66: Moyens de transport des occupés résidant en périphérie urbaine.

Moyen de transport	Voiture personnelle	Transport collectif	Transport du personnel	Véhicule de service	Taxi	Marche à pied	2 Roues	Divers	Ensemble
Agglomérations									
Kkémisti	71,9	18	4,7	-	-	5,1	-	0,3	100
Bernalville	58,1	24,3	7,7	2,9	-	6,3	0,7	-	100
ZHUN Khémisti	65,7	24,7	-	3,9	1,4	4,3	-	-	100
Chérif Yahia	40	49,8	-	8,6	-	0,3	1,3	-	100
ZHUN USTO	33,3	43,8	-	6,5	3,2	12,5	0,7	-	100
Sidi el-Bachir	14	47,6	6	-	-	23	0,4	9	100
Nedjma	8	32	10	-	2,5	45	1	1,5	100
Ain Beida	12	36	10	6	9	19	-	8	100
Bouamama	22,1	60,7	-	3,1	1,1	12,7	0,3	-	100
Moyenne	36	37,4	4,3	3,4	1,9	14,2	0,5	2,1	100

Tableau 67 : L'évolution des modes de déplacements des chefs de ménage actifs à travers la mobilité

Agglomérations	ZHUN de Khémisti		Bernalville		Khémisti		ZHUN de l'USTO		Sidi el-Bachir		Ain Beida		Moyenne (Avant)
	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	Avant	Après	
Véhicule particulier	54,8	65,7	48,6	58,1	22	71,9	19,6	33,3	17	14	-	-	27
Autobus	23,9	24,7	7,7	24,3	30,9	18	45,3	42,8	15,4	47,6	35	41	26,4
Taxi	1,3	1,4	-	-	1	-	-	3,2	-	-	-	9	0,4
Véhicule fonction	3,9	3,9	-	2,9	-	-	-	-	-	-	7	9	1,8
Transport du personnel	-	-	-	7,7	-	4,7	-	6,5	10	6	16	13	4,3
Marche pied	16,1	4,3	43,2	6,3	16,5	5,1	35,1	12,5	39,6	23	35	19	30,9
Deux roues	-	-	0,5	0,7	-	-	-	0,7	11	0,4	-	-	1,9
Divers	-	-	-	-	29,6	0,3	-	-	7	9	7	9	7,3
Ensemble	100	100	100	100	-	100	100	100	100	100	100	100	

Les observations précédentes appuient l'idée d'une ségrégation socio-résidentielle au sein des noyaux périurbains, supplantée d'une ségrégation socioprofessionnelle. Cette ségrégation est d'autant plus réelle que le déplacement, pour ceux qui se déplacent, comporte un coût.

L'analyse globale de l'évolution des déplacements du lieu de résidence vers le lieu d'activité s'est modifiée pour beaucoup de personnes actives. La comparaison des moyens de déplacements utilisés montrent le passage incontestable de la marche à pied vers l'utilisation du transport collectif. Ce changement de mode de transport est venu en plus pénaliser les populations mobiles des noyaux précaires en particulier et des grands ensembles d'habitat collectif. Les données du tableau 67 expriment le passage à une mécanisation des déplacements au détriment de la marche à pied en ce sens que 31% des actifs rejoignaient leur travail à pied, ils ne sont plus que 14%. Ils étaient 59% à utiliser une voiture, un autobus ou un taxi, ils sont 83% à le faire actuellement.

Dans le détail, des différences notables entre les fragments sont relevées. La population nouvellement installée à Ain Beida, à Sidi el-Bachir et à un degré moindre à Nedjma se déplace de moins en moins à pied pour aller au travail. Ils étaient 35% à marcher à pied et ils ne sont plus que 19% à Ain Beida. La même observation est notée à Sidi el-Bachir ; de 40%, ils passent à 23%. A Nedjma, le transport collectif est le moyen de transport le plus utilisé dans la mesure où il relie l'agglomération de Nedjma à la ville d'Oran. Néanmoins, ce noyau trouve d'énormes difficultés de liaisons avec Oran quand à la fréquence de passage des transports collectifs et à l'absence quasi-totale de taxis qui boudent cette agglomération en raison de l'impraticabilité de ses voies de desserte.

Les zones d'habitat collectif n'échappent pas à ce constat ; leurs populations nouvelles connaissent le même sort. Il est clair que les occupés étaient beaucoup moins mobiles ou du moins parcouraient des distances relativement courtes pouvant être réalisées par la marche à pied pour aller travailler. Ils habitaient les quartiers d'Oran et travaillaient généralement à proximité ou dans des quartiers voisins et pouvaient se passer d'un quelconque transport mécanisé.

Ceci confirme une fois de plus la séparation des lieux de résidence des lieux d'activités, générée par le phénomène de la périurbanisation liée essentiellement aux mobilités résidentielles issues de la métropole oranaise. Les choix résidentiels sont moins

dépendants du lieu de travail devenu multiple. Ils s'organisent davantage autour de la vie personnelle et familiale et dépend plus de l'aptitude à la mobilité et bien entendu des revenus des ménages. Mobilité résidentielle et mobilité quotidienne constituent alors deux faces d'une même réalité : les arbitrages résidentiels des ménages à la recherche de logements plus vastes les conduisent de plus en plus souvent à privilégier les caractéristiques du logement souhaité aux dépens de la proximité de l'emploi.

4.5.3 – Des mobilités supplémentaires liées à la consommation ; le centre-ville et Médina Jdida sont les principaux pôles d'attraction des périurbains oranais.

Les mobilités résidentielles vers la périphérie urbaine génèrent des dynamiques spatiales nouvelles. Elles se traduisent, au même titre que les mobilités contraintes, par de nouvelles mobilités spatiales liées cette fois-ci aux achats quotidiens et occasionnels, aux loisirs et à d'autres motifs relationnels. On parlera ici de mobilités facultatives non contraintes par la temporalité et la pendularité observées lors des mobilités quotidiennes dont l'objet fondamental est le travail.

A l'inverse des mobilités contraintes dont les trajectoires sont connues et ne se modifient que rarement, lors d'un changement d'activité par exemple ; celles liées à la consommation et aux services divers sont régies par la localisation géographique des équipements qui peuvent être soit rassemblés sur un territoire donné ou dispersés sur plusieurs espaces. La vie sociale a besoin de ressources pour s'accomplir et se reproduire ; leur localisation en des lieux différents exige des déplacements pour être accessibles.

Tout comme dans le cas de la mobilité résidence – travail, une question fondamentale se pose à l'occasion de la satisfaction en biens et services avec la mobilité résidentielle: le changement résidentiel a-t-il fondamentalement modifié les espaces de fonctionnement des populations mobiles, et relationnels en particulier ? Autrement dit, la délocalisation d'une population aussi nombreuse et socialement si différente dans des espaces nouvellement urbanisés a-t-elle généré de nouveaux comportements ou plutôt continue t-elle de perpétuer d'anciennes pratiques selon l'espace périurbain considéré ? A partir de là, une autre interrogation se pose sur le niveau d'intégration sociale de ces populations dans de nouveaux espaces d'urbanisation où la notion de "vécu spatial" et les "espaces de sociabilité" demeurent encore embryonnaires. Quelles sont les relations, tant sociales que fonctionnelles, qu'entretiennent les ménages de la périphérie urbaine avec la

métropole oranaise ? La périurbanisation a-t-elle permis l'émergence et le développement d'agglomérations péri urbaines complémentaires ou plutôt le renforcement de leur dépendance vis-à-vis de la ville-centre d'Oran ?

Répondre à ces interrogations et face à des données quasi inexistantes sur ce sujet, nos investigations sont, en grande partie, fondées sur un travail de terrain. La connaissance des comportements de consommation des populations périurbaines touchées par la mobilité résidentielle passe incontestablement par une connaissance de la dynamique comportementale liée à la consommation avant et après la mobilité résidentielle. Par ailleurs, la connaissance des niveaux d'équipements des fragments en activités commerciales et de service et de leur aspect qualitatif s'avère nécessaire à la compréhension des comportements de consommation.

* Une forte centralité commerciale métropolitaine et des centralités périurbaines en gestation.

La ville d'Oran ne regroupe pas uniquement la majorité des emplois, mais elle concentre aussi le plus gros des équipements commerciaux fournissant biens et services à l'ensemble de la population agglomérée et dessert par l'importance et la diversité de ses fonctions de distribution toute l'aire métropolitaine dont le rayonnement atteint même les villes moyennes avoisinantes comme Mostaganem, Sidi Bel Abbés, Mascara et Tlemcen.

Tous les biens et services fournis n'ont pas la même valeur, certains sont d'utilisation courante et peuvent être, selon leur disponibilité, satisfaits sur place ; d'autres par contre nécessiteraient un choix, un assortiment large, de grandes dépenses mais occasionnelles et ne seraient disponibles que dans des lieux à forte centralité.

– La consommation courante est assurée par les centres périurbains locaux.

La satisfaction des besoins en biens de consommation courante est généralement réalisée au lieu de résidence, sauf si les commerces de proximité font défaut comme c'est le cas à Canastel. Les commerces alimentaires de la périphérie oranaise arrivent à répondre moyennement aux exigences des populations locales. A titre d'exemple, la consommation alimentaire est exclusivement locale pour les agglomérations de Nedjma (94%), d'Ain el-Beida, 83% de Bouamama (91,5%) et de Sidi el-Bachir (82%). Paradoxalement, et c'est dans les centres les mieux équipés en commerces, comme nous l'avons observé dans le chapitre précédent, que la consommation se fait à l'extérieur du lieu de résidence ; les cas

des agglomérations d'Oran-Est sont révélateurs et notamment, celui de Khémisti où la densité commerciale est la plus élevée de toute la périphérie urbaine oranaise. Deux situations paradoxales qui peuvent s'expliquer aisément :

- une grande partie de la population d'Oran – Est entretient des rapports anciens et étroits avec les quartiers centraux de la ville-mère, comme Médina Jdida et la rue des Aurès (ex-rue de la Bastille). De ce fait, ces consommateurs préfèrent regrouper leurs achats en un seul et même endroit et, Médina Jdida comme le Centre-ville, constituent des espaces privilégiés à cet effet ;

- Pour les populations des sites spontanés, les déplacements vers la ville d'Oran sont moins fréquents (travail sur place en général) et de surcroît suffisamment coûteux pour des achats courants, en plus de l'éloignement relatif (moyens de transports limités, temps de déplacement) de certaines agglomérations. Tous ces facteurs dissuadent les populations périurbaines dans ces noyaux de se déplacer et de ce fait, elles se limitent à la consommation courante malgré le sous équipement commercial de ces entités.

La mobilité quotidienne définit en grande partie les relations spatiales des individus et notamment leurs différents lieux de consommation. En effet, des axes préférentiels se dégagent à l'occasion de l'analyse des comportements de consommation courante où les périurbains s'approvisionnent quotidiennement, ou du moins couramment des marchés et des commerces qui se trouvent sur leur itinéraire de déplacement entre le lieu de travail et le lieu de résidence. Ainsi, les résidents de Khémisti, de Bernalville et d'Oran - Est en général, en plus d'une consommation réalisée localement, s'adressent particulièrement au centre-ville et à Médina Jdida, mais aussi aux quartiers situés sur leur passage tels que Seddikia ou Gambetta (Tableau 68). Il est de même pour les habitants de Chérif Yahia dont une grande partie s'approvisionne à Es-Sénia, leur lieu d'origine mais aussi leur lieu de travail car le poids des habitudes pèse encore sur leurs comportements. En effet et pour certains, les habitudes d'achats persistent toujours et ils s'approvisionnent par moments à El Hamri ou à Maraval. Ceux résidant dans les sites précaires, semblent marginalisés, encore une fois, par cette mobilité et ne s'adressent qu'exceptionnellement à Médina Jdida, quartier de commerce populaire, qu'au centre-ville. L'immobilité subie n'est elle pas en soi un facteur d'exclusion ? Les mobilités, par ailleurs, tout en constituant un mode de liberté, expriment une dépendance à la ville-centre.

– Une forte dépendance des centres périurbains envers la métropole pour les biens de consommation épisodique.

L'étalement urbain et la périurbanisation n'ont pas généré jusqu'ici un développement important de l'équipement commercial sous forme de grands supermarchés et d'hypermarchés en périphérie, comme cela a été souvent le cas en Europe dans les années soixante¹ et qui a donné naissance à une spécialisation des espaces périphériques. Au contraire, l'accentuation des disparités et de la dépendance envers la ville-centre, est visible par les flux qu'elles engendrent. Les grandes créations commerciales développées ont, en général, un rapport avec la ville d'Oran et non avec la population locale : concessionnaires de voitures, sièges de grandes sociétés..., et la prolifération de commerces de proximité surtout. D'où le maintien de relations de consommation avec la ville-mère dont les effets circulatoires négatifs dus à l'étalement urbain, affectent de plus en plus le quotidien de la population oranaise.

Il ressort clairement des résultats obtenus par l'enquête directe, une périphérie urbaine oranaise largement dépendante de la ville-centre. Bien plus, une bonne partie des consommateurs de la périphérie continue à fréquenter les centres commerciaux de la ville d'Oran et ce, parfois pour leurs achats les plus fréquents, les plus quotidiens.

Au regard des déficiences constatées dans les structures commerciales périurbaines, l'influence d'Oran sur la périphérie urbaine se dessinait déjà à partir des analyses précédentes. Les comportements de consommation sont en grande partie le résultat de cette insuffisance en ce sens que la population nouvellement installée en périphérie exprime son fort attachement à la ville d'Oran dès qu'il s'agit de consommer des produits d'utilisation occasionnelle comme l'habillement, les équipements ménagers ou d'autres produits de qualité. Sur l'ensemble des ménages enquêtés, plus de 90% déclarent, sans hésitation, faire leurs achats à Oran, et secondairement à Es-Sénia et Khémisti. Cela paraît logique dans la mesure où le commerce de type anomal est quasiment inexistant dans les agglomérations périurbaines d'Oran. Seules Es-Sénia et Khémisti échappent à cette situation car c'est là que des centralités secondaires s'affirment. Néanmoins, Oran reste le premier fournisseur de ces populations en leur offrant aussi bien les équipements nécessaires que l'assortiment aussi varié que possible des différents produits à usage occasionnel ou rare.

¹ Une littérature abondante a bordé le phénomène du développement des commerces périphériques et des spécialisations fonctionnelles (cf. bibliographie).

Tableau 68: Lieux de consommation courante des périurbains d'Oran.

Lieu d'achat	Khémisti	ZHUN de Khémisti	Bernalville	Canastel	ZHUN USTO	Es-Sénia	Chérif Yahia	Sidi el-Bachir	Ain Beida	Nedjma	Bouamama
Lieu de résidence	41,5%	10,7%	6,2%	36,5%	36,2%	69,4%	64,3%	82%	83%	94%	91,5%
Centre-ville	22,5	19,2	8,5	15,4	14,8	8,4	7,3	1,1	1	-	1,1
Médina Jdida	9,1	21	2,4	21,2	10,1	12,9	1,7	9,2	8,8	6	1,7
Gambetta	7,1	11,1	31	11,5	13,3	0,5	-	-	-	-	-
Seddikia	3,8	14,8	13	-	-	-	-	-	-	-	-
Maraval	0,4	3,7	13,3	-	0,3	5,4	1,2	-	1,8	-	-
El Hamri	1,7	1,9	17,3	-	10,5	1	1,7	1,1	-	-	-
Khémisti	-	-	-	7,5	-	-	-	1,1	-	-	-
Es-Sénia	-	-	-	-	-	-	21,6	-	1,8	-	-
Autres	13,9	17,6	8,3	7,9	14,8	2,4	2,2	5,5	3,6	-	5,7
Ensemble	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

Quelque soit le lieu de résidence en périphérie oranaise, la satisfaction des besoins épisodiques – appelés communément biens anomaux – est assurée principalement par Médina-Jdida connu pour sa popularité et le Centre-ville d’Oran qui représente le commerce moderne. Au regard des tableaux 69, la population périurbaine oranaise s’adresse exclusivement à Médina-Jdida et au centre-ville pour ses besoins occasionnels et rares. En d’autres termes, sur ce plan, il n’y a pas eu de changement de comportement de consommation de cette population. L’émergence, il y a quelques années, de certains quartiers intermédiaires entre le centre et la périphérie viennent seconder les quartiers centraux : Choupot, St Eugène, Gambetta et Seddikia.

Tableau 69 : Lieux de consommation (achats de biens) des populations périurbaines d’Oran.

A - Nedjma.

Produits Lieu de consommation	Habillement		Articles ménagers		Articles occasionnels	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Nedjma	11	6,3	4	2,3	3	1,7
Médina-Jdida	160	90,9	134	76,1	154	87,5
Centre – ville	5	2,8	24	13,6	4	2,5
Autres	-	-	14	8	15	8,5
Ensemble	176	100	176	100	176	100

B – Ain Beida

Produits Lieu de consommation	Habillement		Articles ménagers		Articles occasionnels	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Ain Beida	2	1,2	3	1,7	9	6,5
Médina-Jdida	143	83,6	100	58,5	107	77,5

Centre – ville	24	14	60	35,1	20	14,5
Autres	2	1,2	8	4,7	35	20,5
Ensemble	171	100	171	100	171	100

C – Khémisti

Produits Lieu de consommation	Habillement		Articles ménagers		Articles occasionnels	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Khémisti	28	9,6	22	7,5	13	4,5
Médina-Jdida	182	62,9	183	61,2	169	58,4
Centre – ville	80	27,5	72	24,9	108	37,1
Autres	-	-	19	6,4	-	-
Ensemble	290	100	290	100	290	100

D – ZHUN de l'USTO

Produits Lieu de consommation	Habillement		Articles ménagers		Articles occasionnels	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
USTO	-	-	16	5,3		
Médina-Jdida	133	44,9	75	25,5	115	38,7
Centre – ville	156	52,9	190	64,2	172	58,2
St Eugène	2	0,6	-	-	-	-
Choupot	4	1,2	-	-	-	-
Autres	1	0,4	15	5	9	3,1
Ensemble	296	100	296	100	296	100

La fréquentation des services par les consommateurs périurbains reflète une certaine diversité quant aux lieux de consommation usités ; certains services n'ont pas de contraintes de localisation. Cette diversité n'empêche pas la majorité de la population des centres périurbains de satisfaire sa demande localement. Toutefois, le phénomène le plus intéressant à noter se rapporte au fait que certains ménages continuent à fréquenter des services en dehors de leur agglomération de résidence pour diverses raisons :

- comme pour la consommation alimentaire, la satisfaction de certains services se fait sur des axes commerciaux privilégiés situés dans les centres secondaires de proximité qui se trouvent sur le passage des résidents ;

- la satisfaction des besoins se fait parfois, dans les quartiers voisins, qui sont, le plus souvent, des quartiers de résidence antérieure. Par ces comportements, les ménages perpétuent des habitudes dont ils se détachent assez difficilement. L'exemple du coiffeur, du hammam et du tailleur sont des éléments de sociabilité qui expliquent souvent un comportement acquis. Les exemples de Ain Beida et de Nedjma peuvent constituer des échantillons instructifs pour l'analyse sociétale ;

- la satisfaction des besoins se fait au centre-ville où, comme dans le cas des achats de biens, la concentration de nombreuses activités diversifiées dans un même espace reste plus attractive pour les populations des localités périurbaines.

La population périurbaine oranaise souffre d'un sous équipement commercial local. L'urbanisation accélérée des agglomérations périurbaines et l'évolution croissante de leur population n'ont pas eu d'incidences positives sur le déploiement d'un équipement tertiaire conséquent, qui puisse répondre à des besoins de plus en plus diversifiés de populations nouvellement installées. Bien au contraire, l'évolution commerciale est sans rapport avec les besoins des populations locales, à l'exception de Khémisti où un appareil commercial diversifié semble prendre forme et s'installe progressivement.

Le déséquilibre est d'autant plus important que les structures commerciales sont à dominante courante et/ou orientée vers la satisfaction de besoins extérieurs, sans aucun lien avec la consommation locale. Tel est le cas du marché de la Brocante à Nedjma et les nombreux commerces de matériaux de construction qui se trouvent sur l'axe principal de cette agglomération.

Par ailleurs, cet état de fait, touche différemment les fragments périurbains. Les centres les mieux desservis par la route et par le transport qui se trouvent suffisamment proches de la ville mère, assistent à l'émergence d'axes commerçants diversifiés ; le cas de Khémisti constitue un bon exemple. Les centres urbains relativement plus éloignés et regroupant des populations à revenus modestes baignent dans la mono fonctionnalité. De ces carences commerciales résultent des conséquences qui jouent négativement sur le développement des centres périurbains et sur les comportements des populations nouvellement installées. La dépendance des populations périphériques et le maintien de leurs anciennes relations de consommation avec les principaux centres commerciaux de la ville d'Oran sont visibles. De ce fait, on parlera d'une mauvaise adaptation de la population au cadre nouvellement habité. Par conséquent, la délocalisation de la population vers la périphérie urbaine accroît les déplacements vers la ville d'Oran ; et de ce fait, elle entraîne un problème de surcoût que les populations à revenus modestes ne peuvent supporter. Enfin, la faiblesse des structures commerciales et l'approvisionnement des populations à partir de la ville d'Oran, laissent une partie importante des revenus s'échapper aux centres périurbains et à leur éventuel développement.

4.5.4 - Etalement urbain et adaptation des systèmes de transport.

Oran a toujours été une ville où le transport collectif représentait le mode le plus courant dans les déplacements de sa population. Différents modes de transport assuraient les échanges en milieu urbain et ce depuis la fin du 19^e siècle : tramway, trolleybus, autobus.

Jusqu'aux années 1970, le réseau urbain oranais n'était pas très développé. En dehors de la ville-mère d'Oran, constituant la métropole, et d'Arzew zone d'activité, le poids des autres centres demeurait encore très réduit. De faibles relations d'échanges existaient entre une métropole centralisatrice d'emploi et de services et des communes en grande partie rurales.

Jusqu'à l'avènement des ZHUN et de certains GHI des années quatre vingt, la ville d'Oran ne dépassait guère les limites du 3^{ème} boulevard périphérique. Les problèmes de déplacement des populations ne se posaient pas de manière cruciale dans la mesure où ils étaient relativement bien pris en charge par les transports collectifs urbains locaux. Les déplacements étaient assurés par autobus au sein de la ville d'Oran et par autocars et taxis

hors de la ville. Par ailleurs, les déplacements quotidiens, du lieu de travail au lieu de résidence, ne nécessitaient pas toujours et pour l'ensemble des populations actives, un transport particulier, tant les trajets parcourus n'étaient pas trop longs. Comme dans le cas de l'habitat, aucune stratégie de développement d'un système de transports collectifs performant n'était envisagée.

Héritant d'une structure urbaine incohérente (concentration des activités dans la ville-mère et habitat exclusif en périphérie), la métropole va accentuer ces dysfonctionnements¹ avec une urbanisation périphérique accélérée des trente dernières années exclusivement par de l'habitat. L'absence d'une multipolarité autour d'Oran aura des incidences négatives évidentes sur l'organisation des déplacements et tous les problèmes de transport et de circulation qui en découlent. Repenser le schéma de transport de l'agglomération oranaise (nouvelles lignes, extension de celles existantes,...), impliquer l'initiative privée (désengagement de l'Etat, crise conjoncturelle,...) dans la prise en charge des besoins des usagers en matière de transport, sont les principales tendances du secteur des transports collectifs dans l'agglomération oranaise.

Ce dysfonctionnement urbain est d'autant plus important que les centres périurbains sont sous équipés marquant ainsi une faible dynamique des centres secondaires leur permettant ainsi de consolider et de structurer l'espace périphérique et par là-même de contribuer à un meilleur fonctionnement des différents éléments composant le territoire métropolitain oranais.

L'éclatement de la ville d'Oran et son étalement sur un espace périphérique immédiat, ensuite sur les agglomérations rurales avoisinantes, résultant d'une production intense de l'habitat périurbain et des mobilités résidentielles continues vont poser une nouvelle problématique des déplacements et de l'organisation des transports au sein de l'agglomération oranaise dès la fin des années 1980. L'heure était en tous cas à une adaptation du système de transport, que la crise économique n'arrangeait pas, pour faire face à une demande soudainement croissante d'une population de plus en plus mobile, car de plus en plus éloignée des centres d'activités.

¹ Bendjelid A & Trache S.M., "*Les structures commerciales et les dysfonctionnements intra urbains dans la ville d'Oran*"; in revue du Labo EGEAT, Sous presse.

Bendjelid A. & Benchehida. D., "*Aspects de dysfonctionnement urbain au sein d'une métropole régionale : Oran*"; in Revue de géographie et d'aménagement d'Oran, n° 1, Oran, 1998, pp. 5-25.

L'étalement urbain, le choix de la maison individuelle, la propriété privée, le désentassement... créent de nouvelles conditions géographiques auxquelles sont confrontés les gestionnaires des transports en commun qui doivent s'efforcer de prendre en compte, le plus possible, les attentes de consommateurs potentiels de ce mode de déplacement. Pour se faire, le secteur des transports se dote d'une nouvelle Loi (Loi 88-17) lui permettant de sortir de cette situation délicate en rentrant dans l'ère du libéralisme économique.

4.5.4.1 – Du monopole public à la libéralisation des transports collectifs.

- La régression des entreprises publiques.

Jusqu'à une date récente, le transport urbain était assuré par deux entreprises publiques dans l'agglomération oranaise. La Régie communale du transport urbain de la ville d'Oran (RCATUO) et l'Entreprise publique intercommunale de transport de voyageurs d'Es-Sénia (EPICTVDES) constituaient les principaux opérateurs dans ce secteur clé de l'économie urbaine d'Oran.

Prise en charge par la commune d'Oran depuis 1965, la RCATUO était constituée de 22 lignes en 1998. Elle desservait les différents quartiers de la ville d'Oran au travers de 14 lignes d'autobus ainsi que le suburbain qui reliait principalement la ville d'Oran à l'Université d'Es-Sénia et les différents centres périurbains de l'agglomération oranaise avec 08 lignes. Son fonctionnement était numériquement positif dans la mesure où son parc roulant était en constante progression jusqu'en 1995 (de 33 véhicules à 120 en 1984) où l'immobilisation gagnait de plus en plus fréquemment le matériel roulant (Tableau 70).

L'immobilisation des véhicules et la régression spectaculaire du parc roulant sont imputées à la difficulté financière de ce secteur touché au même titre que les autres secteurs économiques par la crise pétrolière se traduisant par une réduction des revenus en raison de la chute des prix. L'absence de qualification dans la maintenance, la surcharge et la surexploitation des véhicules et l'absence de moyens financiers de gestion mettent la Régie dans une situation d'incapacité pour assurer à la fois la maintenance d'un parc roulant vétuste et son renouvellement.

Tableau 70: Evolution du parc roulant (Transport collectif urbain).

Années	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995
Véhicules circulant	33	50	79	93	120	102	24
Véhicules immobilisés	16	25	40	40	82	119	115
Taux d'immobilisation	32%	33%	34%	31%	41%	63%	83%

Source : Régie communale citée par Hani M. & Merhoum Y., 1997.

Créée en 1980, L'Entreprise intercommunale EPICTVDES prend en charge les besoins en déplacements de la population de l'agglomération oranaise. Son parc roulant atteint 41 véhicules en 1995 alors qu'il n'était que de 04 au départ. Cette entreprise publique locale assure essentiellement les liaisons suburbaines entre la ville d'Oran et Es-Sénia, Oran et El Kerma, Oran et Nedjma, Oran et Ain Beida et enfin Es-Sénia et Ain Beida. Elle arrive à se maintenir malgré un parc roulant vétuste, offrant des services de qualité médiocre. Etant une régie publique, elle connaîtra les mêmes difficultés que la RCATUO.

– La fin du monopole et le recours à la libéralisation du secteur des transports en 1988.

La crise financière liée à la chute du prix du baril de pétrole a des répercussions directes sur le secteur des transports. Les capacités financières des entreprises et des régies communales et intercommunales dans la gestion de ce secteur clé de l'économie urbaine sont réduites du fait de l'arrêt des subventions publiques allouées aux entreprises de transport. Sa gestion est conséquemment remise en cause et s'avère inefficace et incapable de répondre aux besoins des usagers en évolution croissante.

Devant cette situation alarmante, et après une longue période de monopole exclusif par le secteur public, et suite aux réformes économiques entreprises, l'Etat procède à travers une nouvelle Loi 88-17¹ et dans la foulée de la privatisation des autres secteurs économiques, à la libéralisation des transports collectifs. L'initiative privée est, dès lors, sollicitée pour investir dans ce secteur afin de palier les insuffisances observées et assurer par là même une offre complémentaire en vue de sortir enfin le secteur des transports urbains d'une situation chaotique.

¹ La loi 88-17 du 10 mai 1988 porte sur l'orientation et l'organisation des transports terrestres. Elle a remplacé celle de 82-148 du 17 avril 1982 qui n'a permis qu'une maigre participation privée, car soumise à autorisation.

Cette Loi détermine le cadre général du fonctionnement des activités de transport terrestre. Elle stipule une nouvelle organisation des transports donnant la possibilité au secteur privé la création d'entreprises de transport public de voyageurs et d'assurer le service, tout en cohabitant avec les entreprises publiques existantes, dans le but de satisfaire les besoins des usagers en déplacements et de d'améliorer les conditions de confort de qualité et de sécurité des usagers.

Cependant, les nouvelles dispositions règlementaires ne précisaient aucunement ni le type, ni les caractéristiques des véhicules destinés à assurer ce service. Là encore, l'absence d'une politique urbaine et d'une stratégie de développement du secteur est manifeste. Pendant plusieurs années se sont côtoyés les autobus, les minibus et les fourgons aménagés en milieu urbain créant ainsi un véritable désordre dans la ville, avant que ces derniers ne soient réorientés vers la desserte en milieu périurbain. Par ailleurs, la mise en œuvre des transports urbains est subordonnée à l'élaboration d'un plan de transport intégrant le périmètre urbain et l'ensemble des communes périurbaines ainsi que de la wilaya. Le document fixe l'organisation générale des transports urbains et de la circulation. Approuvé par les deux assemblées APC¹ et APW², il est partie intégrante du PDAU et comporte un fichier permanent de l'ensemble des lignes régulières et des services de transport des voyageurs, dont l'actualisation doit être régulière afin de répondre à l'évolution éventuelle des besoins.

4.5.4.2 – Une nécessaire adaptation des systèmes de transport à l'étalement urbain.

L'étalement urbain de la métropole oranaise sur son espace périphérique sud et est en particulier imposait une révision nécessaire aussi bien du schéma d'organisation global des transports en commun dans l'agglomération que d'un renforcement des transporteurs.

Etant données les nombreuses modifications- suppressions de lignes apportées dans le Schéma de transport de l'agglomération d'Oran, nous ne tiendrons compte dans notre approche que des nouvelles lignes introduites à celles qui existaient et des lignes ayant connu une réadaptation (prolongement d'itinéraire) intervenue depuis la libéralisation des transports en commun. Ce qui nous importe ici n'est pas l'exhaustivité numérique des lignes, mais plutôt la perception de l'extension du réseau de transport et de son adaptation au modèle de périurbanisation autour d'Oran. Les Schémas de transport de la RCATUO et ceux de la

¹ APC : Assemblée populaire communale.

² APW : Assemblée populaire de wilaya.

Direction des transports nous ont permis d'atteindre cet objectif en reconstituant les itinéraires et en distinguant les nouvelles lignes de transport des anciennes.

Au regard du schéma actuel d'organisation des transports collectifs dans l'agglomération oranaise, trois éléments nouveaux nous paraissent essentiels à évoquer qui ont permis d'adapter relativement l'offre de transport aux besoins de l'étalement urbain d'Oran : le prolongement de certaines grandes lignes existantes pour atteindre la périphérie urbaine, la création de nouvelles lignes tangentielles permettant de parcourir transversalement la ville d'Oran et la création de nouvelles lignes périphériques.

– Le prolongement de certaines lignes radiales existantes.

Les lignes radiales ont toujours constitué les principaux axes du transport collectif urbain d'Oran depuis que ce mode de transport existe. Elles n'ont pas fondamentalement changé, en dépit de quelques réajustements qui se sont traduits essentiellement par des extensions s'adaptant ainsi à une demande de plus en plus périurbaine. Elles assurent en fait la liaison entre la périphérie de l'agglomération et le centre-ville et convergent toutes vers cinq stations centrales (Figure 35). Celles qui ont subi un prolongement d'itinéraire desservent en grande partie l'Est de l'agglomération d'Oran : il s'agit des lignes 1, 11, 31, 51 et d'autres comme les lignes 6 et 34 orientées vers la périphérie sud.

– La création de nouvelles lignes tangentielles.

Comme leur nom l'indique, elles constituent des lignes tangentes avec les précédentes. Elles assurent des liaisons urbaines de rocade offrant ainsi des liaisons entre les quartiers périphériques d'une part et des liaisons avec les lignes radiales d'autre part (Figure 27). Les lignes 4G (quatre gares) et 49 sont nouvelles, venues combler les insuffisances enregistrées dans la desserte des lignes existantes A et B. La ligne H est aussi une nouvelle création reliant Essabah aux Amandiers en empruntant le 3^{ème} boulevard périphérique, mais qui trouve beaucoup de mal à s'imposer faute d'une politique de soutien par le secteur des transports.

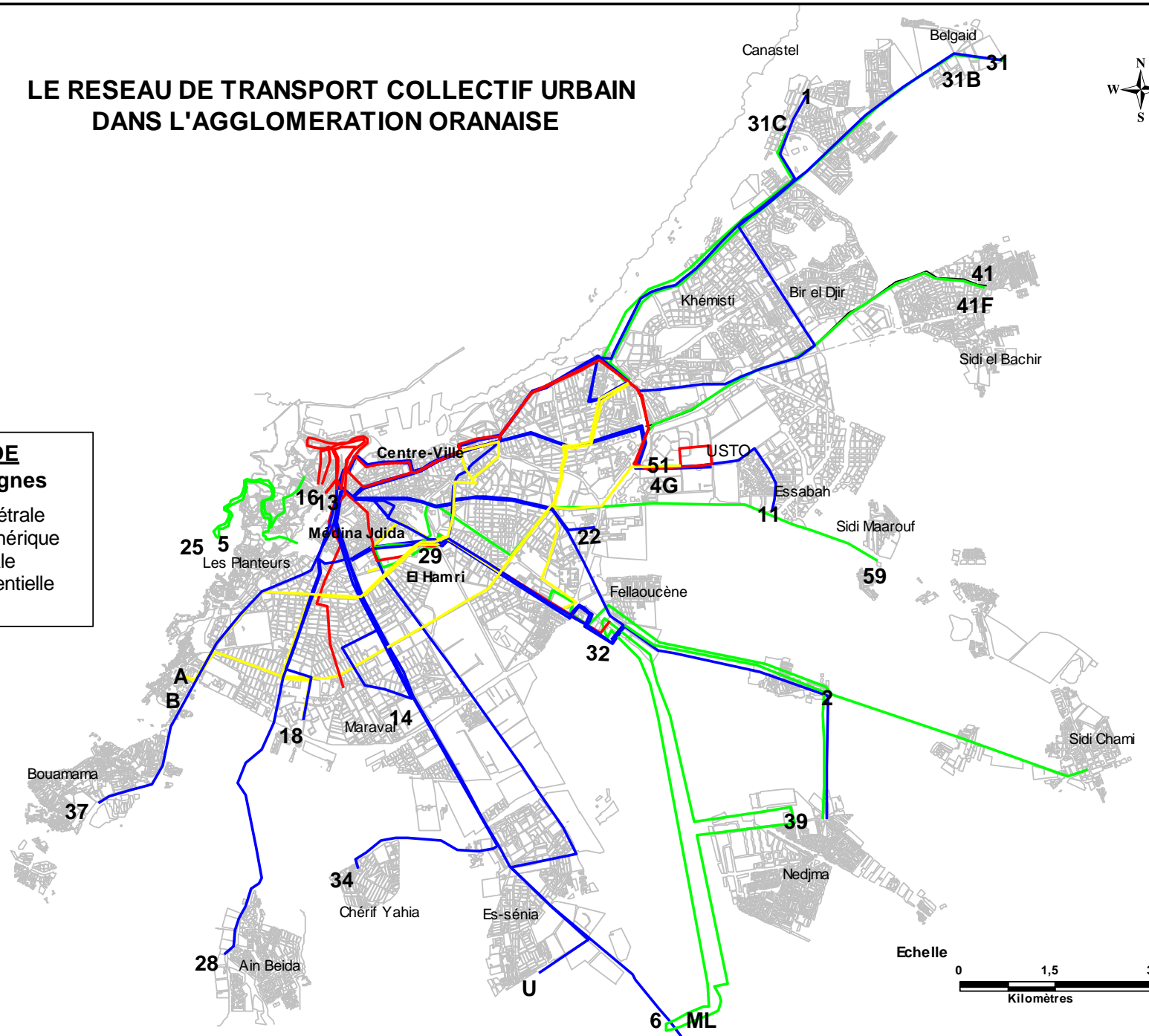
– La création de nouvelles lignes périphériques courtes.

Ces nouvelles lignes ont été créées suite à l'encombrement provoqué par les véhicules de type "fourgon aménagés" au sein de la ville. Ainsi, certaines lignes directes ont été éclatées en deux lignes différentes tout en desservant les quartiers périurbains à partir des stations, qui sont parfois des terminus d'autres lignes, situées à la limite de la ville d'Oran (Figure

**Figure 37. LE RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF URBAIN
DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE**

LEGENDE
Types de lignes

- Diamétrale
- Périphérique
- Radiale
- Tangentielle



35). Elles assurent de cette manière la desserte des sites périurbains à partir des quartiers périphériques, et parfois aussi la desserte entre les localités périurbaines.

A titre d'exemple, les lignes 31Bis, 31C, et 41 relient les espaces périurbains de Bir el-Djir à la ville d'Oran par le quartier de Seddikia, et le 61, toujours à l'est, relie Douar Belgaid à Essabah. C'est le même cas pour les autres lignes au sud : la 2, la 5, la ML, la 39F et la 59 desservent le sud et le sud-est périurbains. Toutefois, au regard de leur fréquence et du nombre de véhicules utilisés à cette fin, les relations d'échange entre les sites périurbains, et en particulier les noyaux précaires, sont faiblement développées.

La ligne 21 est la seule qui effectue une longue distance prenant son départ de la ZHUN de l'USTO pour se diriger vers le quartier Sidi el-Houari en passant par le centre-ville ; et au vu de son itinéraire elle réalise un parcours diamétral de la même manière que la ligne 13.

4.5.4.3 - Un réseau de transport privilégiant les nouvelles extensions périurbaines et générant la congestion de la ville d'Oran.

Globalement, le réseau de transport qui existe aujourd'hui s'est adapté au schéma d'urbanisation qu'a connu l'agglomération oranaise durant les trois dernières décennies; il s'est développé là où la demande a été la plus forte. L'Est de l'agglomération en premier et le Sud ensuite, sont les espaces périphériques les mieux desservis par les transports collectifs urbains (Figure 36).

– Des lignes de transport privilégiées.

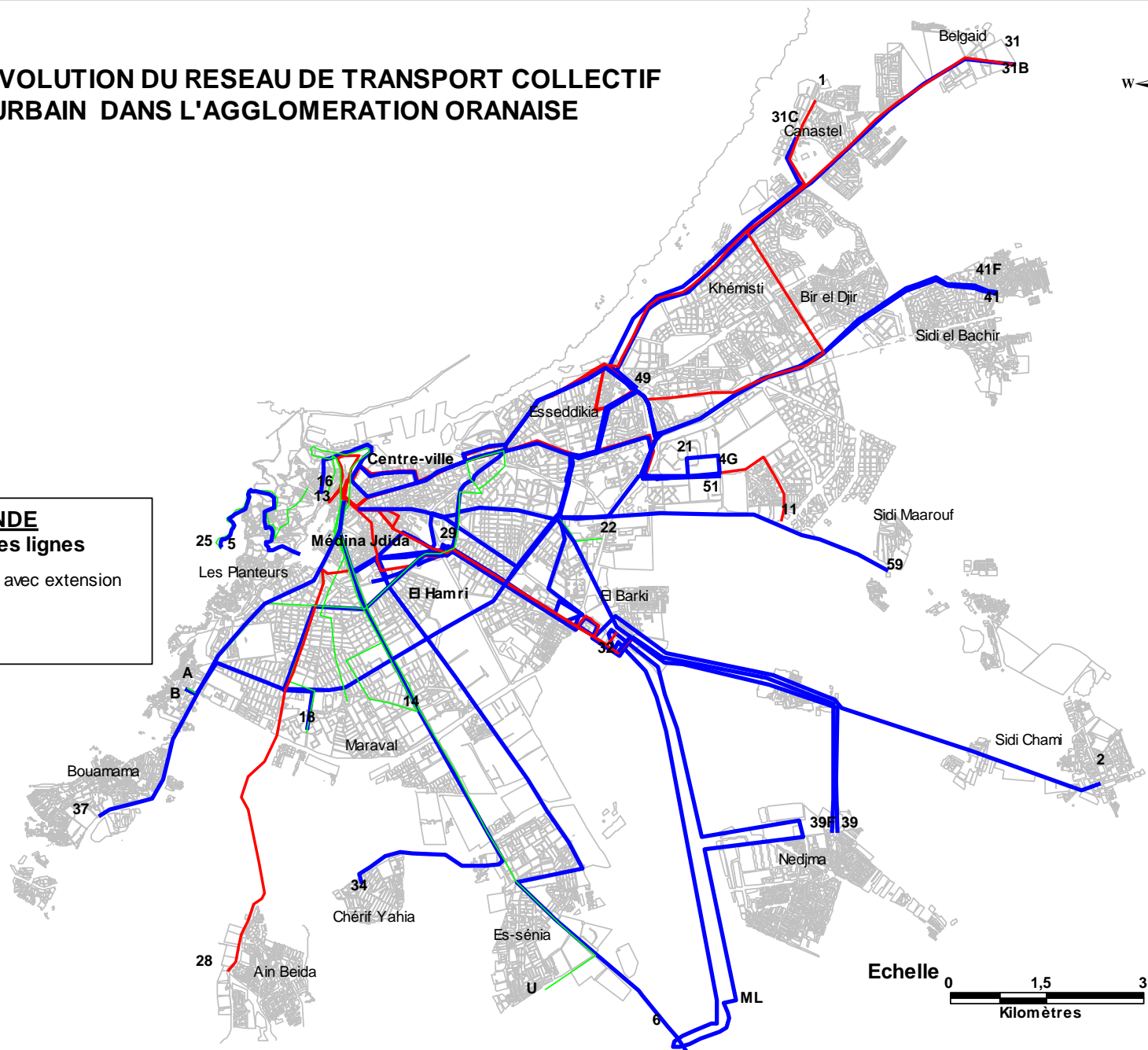
Deux observations essentielles et explicites ressortent à travers la lecture des données consignées dans le tableau 71 et illustrées par le diagramme (Figure 37): l'importance des flux de voyageurs sur des lignes privilégiées qui relient principalement l'Est et le Sud de l'agglomération à la ville d'Oran. Quatre lignes principales B, 51, 11 et U (presque toutes des radiales) détiennent à elles seules près de la moitié du trafic global de voyageurs dans l'agglomération (44% du total) avec un dispositif regroupant 245 véhicules, soit 31% du parc roulant en transports collectifs constitués d'autobus et de minibus. En période de pointe, elles transportent chacune entre 18 000 et 24 000 voyageurs.

Le plus intéressant à noter est que ces lignes relient des zones résidentielles nouvelles aux zones d'emplois qui sont, de fait aussi, des zones à forte attractivité commerciale

Figure 38. L'EVOLUTION DU RESEAU DE TRANSPORT COLLECTIF URBAIN DANS L'AGGLOMERATION ORANAISE

LEGENDE
Caractère des lignes

- Ancienne avec extension
- Ancienne
- Nouvelle



représentées par le Centre-ville et Médina Jdida d'une part, les zones universitaires d'Es-Sénia et de l'USTO d'autre part. Ces observations confirment les conclusions obtenues lors de nos analyses précédentes des flux liés à la consommation. En dépit d'une amélioration récente de la desserte des centres périurbains (12% du trafic global), amélioration toute relative d'ailleurs eu égard à la qualité des services offerts ; la seconde observation réside dans une faible desserte des espaces périurbains entre eux. Malgré leur proximité géographique les uns des autres, les noyaux périurbains semblent s'ignorer mutuellement, alors qu'ils peuvent être à l'origine d'une nouvelle dynamique urbaine, structurant par là-même l'aire métropolitaine oranaise.

Le schéma d'organisation du réseau de transport collectif urbain est globalement efficace. Les stations centrales (Médina Jdida et le Centre-ville) assurent une bonne liaison avec les pôles de correspondance périphérique. Toutes les lignes d'autobus sont reliées entre elles (lignes radiales et diamétrales qui s'entrecroisent). Elles constituent un maillage suffisamment dense favorisant ainsi une bonne couverture des espaces à desservir.

Figure 39 : Le nombre de voyageurs par ligne en période de pointe du soir.

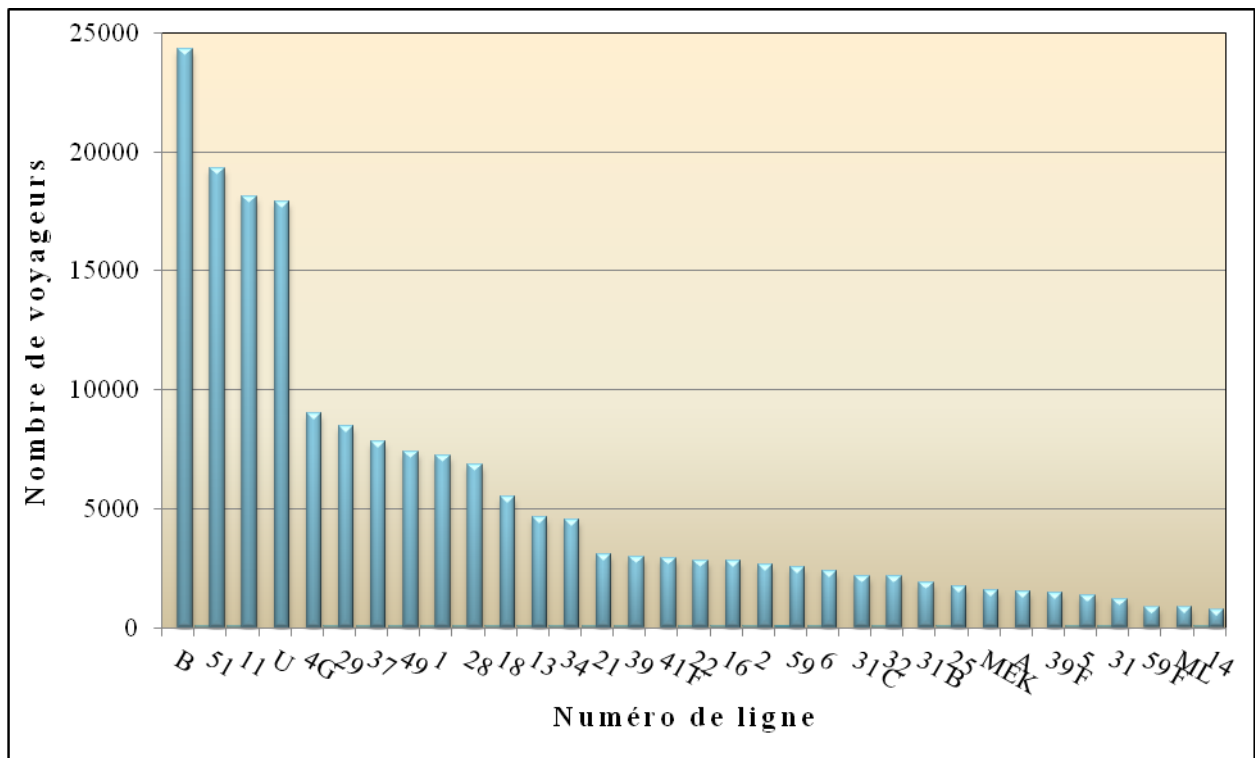


Tableau 71: Le réseau de transports en commun selon le type de lignes.

Type	N° de ligne	Départ	Destination	Nbre véhicules	Nbre voyageurs
RADIALES	1	Centre-ville	Canastel	11	7240
	6	Médina Jdida	El Kerma	16	2360
	11	Centre-ville	Essabah	48	18110
	14	Centre-ville	Les Palmiers	16	740
	17	Centre-ville	Les Amandiers	11	?
	18	Centre-ville	Maraval	17	5520
	22	Centre-ville	Dar el-Beida	12	2830
	28	Médina Jdida	Ain Beida	36	6880
	29	Centre-ville	El Barki	34	8460
	31	Centre-ville	Belgaid	16	1210
	32	Centre-ville	El Barki	7	2140
	34	Centre-ville	Chérif Yahia	26	4530
	37	Centre-ville	El Hassi	25	7810
	39	Médina Jdida	Nedjma	22	2980
	51	Médina Jdida	USTO	71	19310
	U	Centre-ville	Univ. Es-Sénia	64	17920
		S/Ensemble		421	108040
TANGEN-TIELLES	A	Les Amandiers	Gambetta	7	1490
	B	Les Amandiers	Seddikia	62	24330
	4G	USTO	Maraval	32	9010
	49	Médina jdida	Seddikia	20	7400
	H	Canastel	El Hassi	8	?
			S/Ensemble		129

DIAME-TRALES	13	S.Houari/Port	El Barki	12	4630
	16	S.Houari/Port	Maraval	10	2790
	21	S.Houari/Port	USTO	11	3080
		S/Ensemble		33	10500
PERIPHERIQUES	2	El Hamri	Sidi Marouf	13	2670
	5	Centre-ville	Les Planteurs	24	1350
	25	Sidi el-Houari	Les Planteurs	15	1710
	41 F	USTO	Sidi el-Bachir	22	2910
	59	Plateau	Sidi Chami	7	2530
	31 B	Seddikia	Belgaid	17	1890
	31 C	Seddikia	Canastel	16	2150
	39 F	El Barki	Nedjma	27	1440
	59 F	El Barki	Sidi Chami	9	850
	MEK	Sidi el-Houari	Mers el-Kébir	54	1550
	ML	El Barki	Cité Amel	10	840
		S/Ensemble		214	19890
ENSEMBLE				797	180660

Source : Etude de faisabilité du tramway d'Oran, INGEROP, 2004.

Bonne desserte spatiale n'est pas nécessairement synonyme de fluidité circulatoire. En effet, au vu de l'augmentation du parc roulant des transports collectifs, conjugué au développement de la motorisation individuelle, l'agglomération oranaise vit au rythme de l'asphyxie de la circulation résultant de ces excroissances urbaines.

– Etalement urbain et congestion de la ville d'Oran.

La phase de croissance spatiale d'Oran atteint ses limites organisationnelles, générant des problèmes de qualité de vie de plus en plus médiocre se traduisant par d'énormes problèmes de circulation liés à une surcharge du réseau routier urbain (embouteillages aux heures de pointe aux entrées et sorties de la ville et au niveau des carrefours urbains) et des

déplacements de plus en plus longs, une pollution croissante... dus à cette nouvelle distribution spatiale des populations et des activités.

Le fonctionnement optimal d'un organisme urbain dépend fondamentalement de l'efficacité du secteur des transports. Celle-ci est fortement conditionnée par deux composantes essentielles se manifestant par une bonne organisation des moyens de transport et un développement adéquat du réseau de communications.

Or, nous venons de voir que l'organisation des transports collectifs épouse relativement bien la structure urbaine de l'agglomération oranaise, mais elle ne suffit pas pour autant à garantir un fonctionnement efficace des déplacements. Le réseau de voies de communications se trouve entièrement dépassé par le volume du parc roulant évalué en 2006 pour l'ensemble de la wilaya à 292.908 véhicules¹ tous modes confondus dont 206.487 véhicules de tourisme. En parallèle, la libéralisation du secteur des transports collectifs a eu un impact considérable dans la prolifération des véhicules de transport en commun qui a vu le nombre d'opérateurs augmenter vertigineusement de 210² avant 1996 à 1713³ en l'an 2000. L'évolution du nombre d'immatriculations des véhicules de transport collectif (Tableau 72) atteste cette forte progression du parc roulant assurant les déplacements de plus en plus nombreux d'un très grand nombre de ménages utilisateurs de ce mode de transport de manière prédominante.

Tableau 72 : Evolution des immatriculations des véhicules des transports collectifs dans la wilaya d'Oran.

Années	Nombre devéhicules
1995	381
1996	3 573
1997	4 999
1998	5 582
1999	9 253

Source : Coll. Stat., n° 96, ONS, 1999.

¹ Monographie de la wilaya d'Oran, D.P.A.T., Oran, 2006.

² Yousfi B., 2002, op.cit., p. 88.

³ Ce nombre est de 1088 selon la DPAT d'Oran. Quoiqu'il en soit et en dépit du grand écart entre les deux chiffres, due probablement à l'intégration d'autres modes de transport à cette catégorie, l'évolution reste forte et ne diminue en rien son importante progression.

Cette efficacité se trouve diminuée par ailleurs par le développement de la motorisation individuelle sans laquelle la mobilité résidentielle de nombreux ménages n'aura pas été réalisée. En effet, la forte augmentation du parc roulant particulier constitue un handicap certain pour une meilleure fluidité de la circulation dont les effets sur la congestion des carrefours tant extérieurs qu'internes à la ville d'Oran. L'accès au véhicule personnel et la part de liberté qu'il assure au ménage, presque au même titre que le logement, largement facilité par les possibilités de paiement à crédit accordées aux consommateurs depuis l'an 2000, a compromis le développement cohérent des déplacements face à une absence quasi totale d'une véritable politique des transports privilégiant l'usage des transports collectifs. Effectivement, une forte hausse des immatriculations de voiture particulière est enregistrée depuis l'an 2000, de l'ordre de +60% en trois ans, qui va complètement inverser les parts modales dans les déplacements¹ (Tableau 73).

Tableau 73: Les modes de déplacements dans l'agglomération oranaise en 2003.

Modes	Déplacements	Parts modales	Parts en 2000
Véhicule particulier	66 731 (32 551 véhicules)	62 %	35 %
Transport en commun	41 506	38 %	65 %
Ensemble	108 237	100 %	100 %

L'impressionnante évolution de la proportion des véhicules personnels au détriment des transports collectifs est incontestable. Ceci entraîne inéluctablement une densification du réseau urbain utilisé où le déplacement d'un autobus de 100 personnes équivaut en moyenne à 60 voitures.

L'évaluation des trafics routiers et leur confrontation aux caractéristiques du réseau de voirie² mettent en évidence la saturation des carrefours où se réalisent les échanges les plus importants entre les axes radioconcentriques et les axes périphériques. Nous avons vu précédemment que les radiales constituent avec les boulevards périphériques (axes tangentiels) le réseau principal de déplacement des populations ; ceci concerne aussi bien les

¹ Selon l'enquête du BETUR dans le cadre du projet d'étude de faisabilité du tramway à Oran en 2004.

² Cf à Khattar Kh. Et Soltani F.Z., op. cit.

Cf à Betur, 2004, op.cit.

véhicules particuliers que les transports collectifs pour les raisons déjà évoquées d'emploi, de scolarisation, d'achats... C'est justement aux croisements que les carrefours sont saturés malgré les innovations récentes de trémies et d'échangeurs à El Bahia, au lycée Lotfi, à la cité Djamel et à Ain Beida en périphérie qui, tout en allégeant quelque peu la circulation dans un sens ne règlent que partiellement la congestion des grands axes de circulation.

Ceci confirme davantage que la saturation du réseau de transport urbain relève de plusieurs paramètres, dont les dysfonctionnements observés sont imputables aussi, et en grande partie, à une mauvaise exploitation du réseau viaire. En effet, la faiblesse de la signalisation tant des feux tricolores que des marquages au sol, les mauvais stationnements des autobus aux carrefours, le non respect de la réglementation du code de la route par l'ensemble des usagers¹, constituent des éléments menaçant le manque de fluidité de la circulation et la sécurité des usagers eux-mêmes et, par conséquent, affectent un bon fonctionnement de l'agglomération d'Oran en tant qu'organisme urbain métropolitain.

¹ *Idem.*

Conclusion

L'éclatement géographique des limites urbaines de la ville d'Oran a entraîné de nouvelles configurations spatiales et sociales. La périurbanisation, l'étalement urbain ont généré la reconstitution de nouveaux espaces territoriaux, socialement différenciés.

Il s'est matérialisé par la diffusion de l'habitat urbain réalisée le plus souvent au détriment des espaces agricoles périphériques par une production d'espaces urbains nouveaux et un repeuplement des communes rurales où les limites entre l'urbain et le rural se confondent. La fragmentation urbaine d'Oran et son étalement sur les milieux ruraux ne se sont pas réalisés en dehors de toute contrainte. L'urbanisation effective par l'habitat pavillonnaire sur les terres à haute valeur agricole des communes d'Es-Sénia et de Bir el-Djir témoignent d'un mitage agricole sans précédent et de l'empiètement sur des espaces naturels à préserver à l'image de la forêt de Canastel. Ces mêmes milieux ont subi également d'importantes mutations fonctionnelles. L'activité agricole cède le pas devant les activités urbaines ; la périphérie rurale oranaise abrite désormais des populations en majorité urbaines modifiant ainsi radicalement la structure de l'emploi en milieu rural, devenue quasiment similaire à celle de la grande ville.

L'urbanisation périurbaine s'est réalisée au gré des "politiques" urbaines qui ont été menées et mises en valeur par des instruments d'urbanisme et une juridiction ayant produit des espaces périurbains hétérogènes. Il en a résulté des fragments différents les uns des autres, comportant fortement les empreintes de chaque action urbaine engagée. Ainsi, se sont constitués des noyaux périurbains contrastés tant par leur morphologie apparente que par leur composition socio-économique. Des sites planifiés et valorisés, suffisamment bien équipés et mieux desservis surtout, s'opposent formellement à la diversité des sites "populaires", dominés par un habitat spontané, sous équipés dont certains sont mal reliés à la ville-mère. La morphologie de l'habitat, les catégories socioprofessionnelles et le niveau socioculturel des chefs de ménage mettent en évidence l'existence d'une hiérarchie sociale sur l'espace.

De nouveaux territoires urbains marquent une périphérie hétérogène constituée de noyaux périurbains contrastés. La périurbanisation et les mobilités résidentielles ont abouti à des recompositions socio-spatiales différenciées à travers la production du logement qui reflète les inégalités sociales.

Le 1^{er} espace relève du domaine de la production foncière initié dans le cadre des lotissements et des coopératives immobilières, noyau caractérisé par l'habitat résidentiel moderne. Il rassemble des catégories sociales moyennes et aisées représentées par les professions libérales, les cadres des structures de l'Etat et les gros commerçants. C'est aussi le domaine de la légalité et de la planification urbaine par essence où se côtoient des populations d'un niveau socio culturel distingué et où la question du chômage n'est pas préoccupante.

Le 2^{ème} est du domaine de la production foncière et immobilière promotionnelle, il est constitué des zones de programmes d'habitat collectif social et promotionnel. Il regroupe les catégories sociales moyennes salariées, constituées pour l'essentiel d'employés administratifs, de cadres moyens, mais aussi d'indépendants dans le commerce. Ces noyaux se distinguent par un taux de sous emploi nettement plus bas que ceux rencontrés dans les autres sites, marquant ainsi une certaine stabilité de l'emploi. Noyaux périurbains mixtes à forte concentration de l'habitat collectif, ils traduisent en quelque sorte une sorte de brassage social que la ville-centre a gardé pendant longtemps. Ils jouissent d'une qualité commerciale et d'un niveau d'équipements sociaux tout à fait moyens.

Le 3^{ème} type d'espace est le domaine de l'habitat aussi complexe que diversifié, constitué d'une mosaïque de micro espaces relativement homogènes qui dégagent par leur aspect général une sorte de noyaux "rurbains" marginalisés sur des sites peu convoités. Les lotissements sociaux, les recasement-relogement côtoient l'habitat précaire originel densifié. Il regroupe des noyaux périurbains reflétant l'image de la diversité sociale dominée par des catégories d'actifs indépendants et d'ouvriers et où les fonctions de direction et libérales sont quasiment absentes. Le sous emploi y est endémique et l'activité informelle très présente. La diversité sociale s'exprime dans la différence qui réside beaucoup plus dans les revenus que dans le niveau socio culturel bas en général. Ces noyaux constituent en réalité le laboratoire de demain où l'échec ou la réussite du développement de l'urbain volontariste va en dépendre car ils traduisent les réalités sociales et les desseins des populations urbaines actuelles.

Ne s'agit-il pas ici d'une différenciation socio-spatiale qui risque de se creuser davantage dans un avenir proche avec le renchérissement du foncier et de l'immobilier se justifiant par sa rareté et son indisponibilité autour de l'agglomération oranaise ? Cette différenciation socio-spatiale se manifeste par *l'exclusion du sol* mais également par une

exclusion de l'emploi urbain. Ces deux éléments d'une grande teneur sociale nous permettent d'avancer qu'il existe une ségrégation socio-spatiale en milieu périurbain oranais dans le sens où la ségrégation urbaine se trouve être "la tendance à l'organisation de l'espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à fortes disparités sociales entre elles, cette disparité étant comprise non seulement en termes de différence, mais de hiérarchie"¹. L'activité informelle, le sous emploi endémique dans les "douars périurbains" ne sont que la traduction spatiale de l'exclusion du monde urbain, dont Nedjma constitue le meilleur exemple.

Le découplage croissant des lieux de résidence et des lieux d'emploi, le maintien des mêmes centralités urbaines ont produit une multiplication des mobilités spatiales et par là même une nécessaire adaptation du système de transport à l'étalement urbain. Cette adaptation privilégie l'accessibilité à la ville-mère et marque elle aussi une différence sociale sur l'espace. Les noyaux périurbains planifiés connaissent une meilleure desserte par le réseau de transport collectif relativement densifié, mais surtout en liaison directe avec les points stratégiques de rupture de charge. Néanmoins, la multiplication des lignes de transport, ajoutées au développement de la motorisation personnelle entachent la qualité de la vie urbaine : pollution en augmentation, congestion du réseau de circulation malgré les nombreuses réalisations de trémies, d'autoponts et de voies rapides d'évitement (boulevards périphériques). La réalisation du tramway assurera, certes, les liaisons avec les centres d'activité et les pôles de consommation, mais sera-t-il en mesure de désenclaver les noyaux périurbains marginalisés ?

Par ailleurs, les mobilités résidentielles en milieu périurbain réalisées grâce à l'importante production immobilière et foncière, ont permis un desserrement certain des quartiers de la ville-centre et un regain des fonctions tertiaires se substituant à la fonction résidentielle. Ceci semble favoriser une tendance de la ville-mère à un vieillissement lent, mais progressif vis-à-vis d'une périphérie urbaine en rajeunissement sensible et certain.

¹ Castells Manuel, "*la question urbaine*" ; Maspero, Paris, 1972, 452 p.

CONCLUSION GENERALE

L'urbanisation d'Oran s'est faite dans un système de contradictions. Ville sans problèmes, héritant d'un immense patrimoine colonial, Oran accueille des années durant des vagues d'immigration successives de populations venant des campagnes environnantes et des petites villes voisines. L'intensité de ces mouvements migratoires centripètes vers la ville vont vite combler les vides hérités du départ des Européens en 1962 et poseront un problème d'entassement inattendu en face d'une production immobilière quasi-absente. La pénurie du logement se pose en termes crus, résultat de l'accumulation de populations et d'une reprise classique de la croissance naturelle post-indépendante.

Différentes politiques urbaines sont menées à travers un urbanisme réglementaire et par l'instauration d'instruments d'urbanisme opérationnels qui ont tenté de répondre à cette pénurie et de remédier à l'entassement imprévisible des populations oranaises. Elles se concrétisent à travers la création d'un habitat collectif dense, par les lotissements et les coopératives immobilières qui ont permis un certain désentassement dans la ville-centre, confortées en cela par une panoplie de textes réglementaires et de Lois régissant l'espace urbain.

Croissance démographique rapide, saturation des tissus anciens de la ville, Oran doit s'étendre dans le milieu rural. Les fragments naissants prennent le relais avec plus de vigueur depuis la crise économique des années 1990, favorisés en cela par la libéralisation du marché foncier et immobilier. La production du logement sous toutes ses formes, public et privé, s'intensifie et va provoquer des changements résidentiels sans commune mesure. Le renversement des tendances migratoires se produit dans l'histoire urbaine d'Oran qui redistribue et perd sa population. Les mouvements centrifuges intenses de populations urbaines en quête d'un logement ou d'un lot de terrain à bâtir se réalisent dans une périphérie produisant des espaces bien hétérogènes.

L'agglomération oranaise a connu durant les trois dernières décennies une grande dynamique urbaine. Les mobilités résidentielles ont joué un rôle primordial dans sa croissance spatiale et les politiques urbaines dans la multiplication et la diversification de l'habitat. Ceci a certainement permis aux populations oranaises d'améliorer leurs conditions d'habitat tant dans la ville-centre qu'en périphérie. Le desserrement des anciens quartiers d'Oran y est incontestable. Cependant, la faiblesse des structures d'encadrement tant commerciaux,

scolaires que sanitaires fait de la couronne périurbaine un espace sous équipé, fortement dépendant de la ville d'Oran. Les carences observées en matière d'équipement et de gestion urbaine donnent à celle-ci l'aspect de gros villages à l'urbanisation incohérente et inachevée. Sachant que tous les nouveaux projets d'habitat en cours de réalisation - et ils sont très nombreux- se localisent en périphérie (à l'USTO, à Essabah,...) et s'ajoutent aux ensembles urbains, quel type de développement prévoit-on pour l'agglomération oranaise et quel genre de structuration spatiale est-on en mesure de lui proposer ? Cela mériterait que l'on se penche sérieusement sur les problèmes environnementaux qu'une telle urbanisation effrénée peut engendrer.

L'urbanisation périphérique se manifeste à travers une production foncière et immobilière soutenue produisant des espaces périurbains différenciés se traduisant spatialement par des noyaux périurbains contrastés tant par leur morphologie apparente que par leur composition socio-économique. Des sites planifiés et valorisés, suffisamment bien équipés et mieux desservis surtout, s'opposent formellement à la diversité des sites "populaires", dominés par un habitat spontané, sous équipés souvent mal reliés à la ville-centre. La morphologie de l'habitat, les catégories socioprofessionnelles et le niveau socioculturel des chefs de ménage mettent en évidence l'émergence d'une ségrégation socio-résidentielle. La périurbanisation et les mobilités résidentielles ont abouti à des recompositions socio-spatiales différenciées à travers la production du logement qui reflète les inégalités sociales entre des fragments périurbains certes, spatialement contigus mais socialement distants les uns des autres.

Les formules adoptées dans la production immobilière et foncière à Oran comme partout en Algérie, ont souvent été à l'origine de cette ségrégation socio-résidentielle observée en milieu périurbain oranais, se matérialisant au fil du temps par des fragments de plus en plus différenciés. L'incapacité des pouvoirs local et central et leur manque de volontarisme politique à résoudre la pénurie de logements a favorisé la genèse et la cohabitation de deux villes, l'une légale produite par l'Etat et l'autre illégale résultant d'une production par l'habitant¹ comme réplique et contestation à un Etat au service des groupes sociaux dominants. L'inégalité d'accès au sol urbain va générer chez les populations exclues de ce droit, pourtant reconnu et bien admis dans la charte nationale, d'auto produire une seconde ville, celle de l'illicite et de l'insalubrité. L'habitat promotionnel a, par contre, servi les catégories sociales

¹ Spiga S., 2004, op. cit.

les mieux nanties, les commis de l'Etat et ceux qui disposent d'une "influence auprès du pouvoir local". L'habitat social, plutôt difficile d'accès, a servi en premier lieu l'ensemble des fonctionnaires quelque soit leur niveau social, alors qu'il était destiné, vu son caractère originel, aux couches sociales de populations les plus démunies. Dans un cas comme dans l'autre, l'issue vers la production illégale et précaire était inéluctable par des populations exclues du droit au sol urbain. Au regard d'un pouvoir d'achat de plus en plus érodé, ni la formule de l'habitat social participatif et encore moins celle de l'habitat promotionnel ne constituent les moyens prétendus pour enrayer la crise du logement. Celles-ci nécessitent, en réalité, une mobilisation financière importante des acquéreurs potentiels par l'épargne ou par des crédits financiers très pénalisants à long terme.

De ce fait, il est donc nécessaire de reconsidérer la problématique du logement, et particulièrement au retour à sa gestion judicieuse qui doit tenir compte et des moyens matériels des ménages non logés que de l'offre de celui-ci afin d'atténuer la pression exercée sur ce secteur clé de l'économie. Celle-ci peut se réaliser par un retour aux biens locatifs, moyennant une gestion régulière et rigoureuse de ces biens, tout en continuant une production promotionnelle destinée aux catégories sociales moyennes et aisées.

La problématique des mobilités résidentielles et de la périurbanisation est en réalité liée à celle de la production du logement en particulier, et de l'habitat en général. Toutefois, le logement n'est pas un élément isolé de l'organisme urbain. Résoudre le problème du logement uniquement ne fait parfois que l'accentuer et retarder les vraies solutions liées à l'habitat et par conséquent faire perdurer les carences et les dysfonctionnements urbains existants. La problématique ici est toute autre, elle concerne la ville au premier chef avec toutes ses composantes sociogéographiques. Par ailleurs, les mobilités résidentielles en milieu périurbain réalisées grâce à l'importante production de l'habitat ont permis un desserrement certain des quartiers de la ville-centre et un regain des fonctions tertiaires se substituant à la fonction résidentielle. Seulement, cette évolution semble favoriser une tendance de la ville-mère à un vieillissement lent, mais progressif vis-à-vis d'une périphérie urbaine en rajeunissement sensible et certain. Ce qui risque de remettre en cause la présence même de certains équipements dans la ville-centre et d'aggraver encore plus les dysfonctionnements entre celle-ci et le milieu périurbain.

Toute production immobilière et foncière nécessite la création d'équipements d'accompagnement dans un système urbain cohérent et hiérarchisé. Pour se faire, l'instrumentation de l'urbanisme et les textes réglementaires ont montré leurs insuffisances et leurs limites ; il semble donc indispensable d'instaurer de véritables politiques urbaines volontaristes qui puissent intégrer le logement comme composante de l'espace urbain et non plus comme une finalité, comme une dominante spatiale générant des dysfonctionnements et une incohérence globale dans le fonctionnement de l'organisme urbain. L'aménagement territorial ne peut continuer à se réaliser en l'absence d'une vision claire et réfléchie de la ville et de son devenir. Par ailleurs, l'intégration de l'ensemble des catégories sociales dans le développement urbain peut être initiatrice d'un véritable changement social jusqu'ici avorté.

L'exclusion sociale demeure une question préoccupante. Les difficultés dues aux inégalités d'accès au logement, les obstacles rencontrés lors des pratiques de mobilité spatiale dans la quotidienneté, les parcours sinueux à la recherche d'emploi et l'accès à l'emploi sont les multiples facettes de l'exclusion sociale, de l'exclusion urbaine.

Par ailleurs, l'accélération de la mobilité et de la segmentation spatiale en milieu périurbain, remet en question aujourd'hui les relations classiques de l'urbain à la ville. Elles ont dilué le quartier traditionnel, espace social et de sociabilités, chargé symboliquement et culturellement dont les représentations identitaires étaient partagées par l'ensemble des habitants. Aujourd'hui, la vie du citoyen s'est complètement modifiée. Il réside en périphérie dans les franges périurbaines de l'agglomération et il travaille à quelques kilomètres de sa résidence. Il fréquente les commerces du centre ville et de Médina Jdida et les rares grandes surfaces de la périphérie. Son espace de résidence ne dispose pas de lieux de sociabilité. Bref, l'habitant de la ville actuelle multiplie ses référents spatiaux. Il s'inscrit dans un réseau de lieux dispersés qui ne relèvent plus de l'homogénéité du quartier mieux identifié et surtout plus vécu hier qu'aujourd'hui.

La grande ville algérienne contemporaine se redéploie sur des aires urbaines de plus en plus étendues par les phénomènes d'étalement et de périurbanisation. La portée des mobilités spatiales croît dans la même mesure en conduisant à de plus grandes difficultés de gestion urbaine et également à une plus grande consommation de réserves naturelles, d'énergie et générant ainsi un accroissement des pollutions. Remettre en cause les tendances spontanées et programmées du développement urbain actuel s'avère nécessaire de manière à

mieux contrôler et orienter l'évolution urbaine de demain. Le développement de multipolarités secondaires réellement fonctionnelles et cohérentes permettra de limiter et d'atténuer les longs déplacements liés à la forte dépendance envers la ville-mère et de réaliser par là même une efficacité économique (transports adaptés) et écologique (réduction des nuisances).

A partir de là, nous aboutissons à un débat sur la ville déjà bien entamé ailleurs. Faut-il aller vers la ville diffuse ou revenir à la ville compacte ? Nombreux sont ceux qui militent pour le retour à la ville compacte dans le but de limiter les effets néfastes de la diffusion de l'habitat (allongement des distances, augmentation de la pollution, mitage agricole...) et donc des effets de la périurbanisation. En effet " *la ville compacte serait ainsi moins gaspilleuse, en termes de construction de réseaux techniques, de consommation d'espace ou d'énergie, elle permettrait un meilleur arbitrage entre transports collectifs et voiture individuelle*"¹. C'est l'option des modèles de développement durable de la ville, qui milite également pour la compacité comme alternative à l'étalement urbain, dans le sens d'une réduction d'écart entre des espaces ségrégués. A contrario, d'autres recherches privilégient la diffusion périurbaine et considèrent la périurbanisation comme un choix de mode vie (fuite de la densité du centre, habiter le pavillon avec jardin...) et non une conséquence. L'une et l'autre présentent avantages et inconvénients.

Dans le cas oranais, la problématique se pose en termes différents. Contenir l'extension périurbaine et revenir à la ville compacte seront, à notre sens, les solutions souhaitées en vue de la sauvegarde des espaces naturels et de renouer avec une attention particulière avec le bâti ancien et en particulier avec le riche patrimoine architectural d'Oran. Le bâti oranais vieillit et se dégrade rapidement ; sa prise en charge globale par des opérations de réhabilitation soutenues, allègerait certainement le poids de la construction en milieu périurbain par une nouvelle offre immobilière intra-muros. Des réalisations ponctuelles de densification des tissus anciens par de l'habitat voient le jour mais sont encore bien peu volumineuses (Résidence collective au n° 27 de la rue de Mostaganem, Résidence du lycée Lotfi...). Le retour à la ville ancienne nous paraît indiqué dans la mesure où les opérations de rénovation et de réhabilitation des quartiers anciens de la ville en vue de la récupération d'un

¹ DUPONT V. & PUMAIN D., 2000, op . cit., p. 56.

immobilier aussi riche que varié permettront un regain de la fonction résidentielle centrale et du patrimoine immobilier oranais, actuellement en déliquescence totale.

Par ailleurs, l'espace périurbain gagnerait à rattraper son sous équipement par le renforcement de polarités existantes et l'aménagement des plus défavorisés en les dotant d'équipements structurants qui permettraient non pas d'enrayer l'influence des centralités existantes (Centre-ville et Médina Jdida) mais de promouvoir des échanges dans un sens radio-transversal entre les périphéries urbaines. Ceci contribuera certainement à décongestionner un réseau de transport suffisamment submergé et congestionné. A ce propos, repenser l'organisation du système global de transport s'avère plus que jamais nécessaire. Le système de transport oranais connaît d'énormes difficultés de fonctionnement. Le schéma de circulation devient inefficace, malgré les réalisations récentes en matière de voirie eu égard à la densité et au volume des véhicules roulants notamment aux heures de pointe de la matinée et en fin de journée. Une politique des transports devrait créer des mesures incitatives pour une option favorisant l'utilisation des transports collectifs.

En somme, toute action urbaine n'intégrant pas l'ensemble des composantes de la société et de l'espace dans un schéma d'organisation volontaire et réfléchi ne viendrait à bout d'un développement périurbain incohérent. Les mobilités résidentielles continueront et les choix des ménages seront toujours ambitieux vers des types d'habitat souhaité, qui peuvent être éventuellement canalisés. A cet effet, de nombreuses recherches approfondies sur les comportements résidentiels et sur les stratégies résidentielles peuvent être préconisées et mises en œuvre afin de répondre aux aspirations des diverses catégories sociales en matière d'habitat et de limiter par conséquent le gaspillage des terres en périphérie et de canaliser la périurbanisation.

Dans la perspective du développement durable, le développement des mobilités spatiales ne doit plus être considéré isolément. Il doit, en effet, répondre à de nouvelles exigences du développement durable qui vise à sauvegarder et à préserver les équilibres écologiques, de s'orienter vers le progrès économique actuel et futur et d'éviter l'exclusion sociale en assurant une équité et une cohésion sociale. Ces objectifs nous semblent constituer des pistes non dénuées d'intérêt pour une recherche fondamentale, plus fine et moins classique, suffisamment porteuse à l'avenir.

REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

I.- OUVRAGES DE BASE

- BAILLY A., 2001, *Les concepts de la géographie humaine*, éd. Armand Colin,
- BAVOUX J.-J., BEAUCIRE F., CHAPELON L. & ZEMBRI P., 2005, *Géographie des transports*, Coll. U, éd. Armand Colin, Paris, 231 p.
- BEAUCIRE F., 2006, *Ville compacte, ville diffuse*, éd. SFRS, Vanves.
- BEAUJEU-GARNIER J., 1963, *Traité de géographie urbaine*, éd. Armand Colin, Paris.
- BERGER M., 2004, *Les périurbains de Paris : de la ville dense à la métropole éclatée ?*, CNRS, Paris, 317 p.
- BERTRAND J.R., 2003, *Collection de géographie sociale*, plus. Vol., Presses universitaires de Rennes.
- BONVALET C., 1994, *Logement, mobilité et populations urbaines*, éd. CNRS, Paris, 139p.
- BOUBEKEUR S., 1986, *L'habitat en Algérie, stratégie d'acteurs et logiques industrielles*, O.P.U, Alger, 256 p.
- BRUNET R. & AVIAC F., *Espaces, jeux et enjeux* ; Fondation Diderot, éd. Fayard, Paris, 1986, 343 p.
- CALENGE Ch., 1997, *Figures de l'urbain: des villes, des banlieues et de leurs représentations*, Université François Rabelais, Tours, 213 p.
- CASTELLS M., 1972, *la question urbaine* ; Maspero, Paris, 452 p.
- CAVAILHES J. & JOLY D., *Les paysages périurbains et leurs prix* ; Presses universitaires de Franche Comté, Besançon, 2006, 201 p.
- CHABOT G., 1958, *Les villes. Aperçu de géographie humaine*, Paris.
- CHARVET J.-P., SIVIGNON M., BEAUCIRE F., DI MEO G. & al., 2002, *Géographie humaine : questions et enjeux du monde contemporain*, Coll. U, éd. Armand Colin, Paris, 347 p.
- COURGEAU D., *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale : migrations internes, mobilité temporaire, navettes*, INED, Paris, 1988, 301 p.
- DESPONDS D., 2005, *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives. Application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise*, éd. Connaissances et savoirs, Paris, 760 p.

- BASTIE J. & DEZERT B., 1980, *l'espace urbain*, éd. Masson, Paris, 384 p.
- DI MEO Guy., 1991, *Les pays du tiers monde : géographie sociale et économique*, Paris, 248 p.
- DI MEO G., PITTE J.R., 2001, *Géographie sociale et territoires*, Nathan, Paris, 317 p.
- FREMONT A., HERIN R., CHEVALIER J. & RENARD J., 1984, *Géographie sociale*, éd. Masson, Paris New-York Barcelone, 387 p.
- GARNIER A., 1984, *Les nouvelles cités dortoirs : l'expansion de la maison individuelle périurbaine*, Presses polytechniques Romandes, Coll. villes régions et sociétés, Lausanne, 204 p.
- GEORGE.P., 1961, *Précis de géographie urbaine*, Puf, Paris.
- GEORGES P. & VERGER F., 2004, *Dictionnaire de la géographie*, 8^e édition, PUF, Paris.
- HAMIDOU R., 1989, *Le logement : un défi*, Coédition ENAP-OPU-ENAL, Alger.
- HAUMONT N., 1996, *La ville : agrégations et ségrégations sociales*, éd. l'Harmattan, Paris, 219 p.
- HAUMONT N., 1998, *L'urbain dans tous ses états : faire, vivre et durer la ville*, Coll. Habitat et Sociétés, éd. l'Harmattan, Paris, 396 p.
- HAUMONT N., BRUN J. & LEVY J.P., 1998, *La ville éclatée, quartiers et peuplements*, éd. l'Harmattan, Paris, Montréal, 261 p.
- HERIN R., & MULLER C., 1998, *Espaces et Sociétés à la fin du XXe siècle : quelles géographies sociales ?*, Colloque de géographie sociale, Caen, 10-11 oct. 1996, Presses universitaires de Caen, DL 302 p.
- KAUFMAN V., 2000, *Métropole quotidienne et dynamiques urbaines : la question du report modal*, Coll. Sciences Techniques et Sociétés, Presses polytechniques et universitaires Romandes.
- LANNOY P., 1996, *Le village périphérique, un autre type de la banlieue : spatialisation du quotidien et représentations sociales*, éd. l'Harmattan, Paris, 217 p.
- LAVEDAN.P., 1959, *La géographie des villes*, Paris.
- LE GOASCOZ F. & MADORE M.H., *Marché du logement et stratégies résidentielles : une approche de géographie sociale* ; éd. l'Harmattan, Paris, C 1993, 176 p.
- LESBET D., 1985, *La Casbah d'Alger*, O.P.U, Alger.
- LESPES R., 2003, *ORAN. Etude de géographie et d'histoires urbaines*, Réédition, éd. Bel Horizon, Oran, 456 p.

LEVY J. & LUSSAULT M., 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Edit. Belin, Paris.

MADORE F., 2004, *Ségrégation sociale et habitat*, Presses universitaires de Rennes, 251 p.

MERLIN P., 1998, *Les banlieues des villes françaises*, la documentation française, Paris, 211 p.

MERLIN P. & CHOAY F., 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 1^{ère} éd. « Quadrige », PUF, Paris.

PEYON J.P. & CHEVALIER J., 1994, *Au centre des villes: dynamique et recomposition*, éd. l'Harmattan, Paris, 263 p.

RAHMANI Ch., 1982, *La croissance urbaine en Algérie : Coût de l'urbanisation et politique foncière*, OPU.

REMY.J., 1982, *La ville: phénomène économique*, Réédition, éd. Cabay, Louvain – La - Neuve, 297 p.

SECHET R. & VESCHAMBRE V., 2006, *Penser et faire la géographie sociale : contributions à une épistémologie de la géographie sociale*, Presses universitaires de Rennes, 397 p.

TINTHOIN R., 1947, *Colonisation et évolution des genres de vie dans la région Ouest d'Oran de 1830 à 1885. Etude de géographie et d'histoire coloniales*, L. Fouque.

THUMERELLE J. P., 1986, *Peuples en mouvement : la mobilité spatiale des populations*, SEDES, Paris, 323 p.

TROIN J.F., *Maghreb Moyen –Orient. Mutations*, DIEM 17, SEDES, Paris, 348 p.

WACKERMAN G., 1993, *Mobilité spatiale*, SEDES, Paris.

II.- PUBLICATIONS (dans ouvrages et revues)

BAILLY.S., 1984, *Images de l'espace et pratiques commerciales: l'apport de la géographie de la perception*, Annales de géographie, n° 518, Paris, pp.421-433.

BALBO M., 2002, *Fragmentation spatiale fragmentation sociale dans la perspective de la globalisation : la place du gouvernement local*, Navez-Bouchanine F. (dir.), "La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale", édité. L'Harmattan, Paris, pp. 291-296.

BEGGAG A., 1995, *Espace et exclusion : mobilités dans les quartiers périphériques d'Avignon*, éd. l'Harmattan, Paris, 165 p.

- BELGUIDOUM S., 1995, *Mobilités résidentielles et stratégies sociales dans les petits centres sétifiens*, in "les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe", URBAMA, Fasc. 28, tome 2, Tours, pp. 303-322.
- BENDJELID A., 1986, *Planification et organisation de l'espace en Algérie*, O.P.U, Alger, 135 p.
- BENDJELID A., 1997, *Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue*, Insaniyat, n°2, Oran, pp. 5-26.
- BENDJELID A., 1998, *La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain* ; Revue Insaniyat, n° 5, (Vol. 2), "Villes algériennes", Oran, pp. 61- 83.
- BENDJELID A., 2002, (dir. F. Dansereau & F. Navez-Bouchanine), *Politique urbaine algérienne et stratégies résidentielles des classes moyennes à Oran (Algérie). Le cas des coopératives immobilières*, in "Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants", Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, pp. 151-169.
- BENDJELID A. & MIDOUN F., 2004, *Stratégie d'anticipation de la privatisation des terres agricoles Poussée urbaine et pratiques des coopérateurs agricoles à Bir El Djir*; in "Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritages des années Boumediene et Chadli", éd. L'Harmattan, Paris, pp. 168-170.
- BENDJELID A., BRÛLE J.C & FONTAINE J., 2004, *Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritages des années Boumediene et Chadli*, éd. L'Harmattan, Paris, 419 p.
- BENDJELID A., HADEID M., MESSAHEL A & TRACHE SM., 2004, *Différenciations socio spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran*, Insaniyat, n° 23-24, numéro spécial sur Oran "Oran. Une ville d'Algérie", Oran, pp. 7-44.
- BENDJELID A. & TRACHE S.M., *Structures commerciales et dysfonctionnements intra-urbains à Oran*, Projet de recherche CNEPRU, Oran, 2002, en cours de publication.
- BENKADA S., 1998, *Les origines de Médina Jdida (Oran)*, Insaniyat, CRASC Oran, in "Villes algériennes" n°5, pp. 103-111.
- BENKADA S., 2001, *Espace périphérique oranais et politiques d'urbanisation (1948-1998)*, Insaniyat, CRASC Oran, in "Recherches urbaines" n°13, pp. 95-104.
- BERGER M., 1990, *Les périurbains d'Iles de France : stratégies de localisation*, in "stratégies résidentielles", Paris, INED / PLAN/ CONSTRUCTION/ MELTM , Colloques et Congrès, n° 2.
- BONIN Ph., VILLANOVA R. & REMY J., 1999, *D'une maison à l'autre : parcours et mobilités résidentielles*, Actes du colloque de l'atelier SHAR, 26 et 27 septembre 1996, Creaphis, 371 p.

- BONVALET C., *Logement, mobilité et populations urbaines* ; éd. CNRS, Paris, 1994, 139 p.
- BONVALET C. & FRIBOURG A.M., 1990, *Stratégies résidentielles*, Actes du congrès 1988, INED, Paris, 459 p.
- BOUMAZA N. et al., 2005, *Villes réelles, villes projetées. Villes maghrébines en fabrication*, éd. Maisonneuve & Larose, Paris, 691 p.
- BRABANT J., 1975, *L'origine géographique de la population d'Oran*, Actes du 2^e colloque de démographie maghrébine, Oran, décembre 1975.
- BRÜCK L., 2006, *La périurbanisation en Belgique*, in G.E.O, n° 59, 139 p.
- BRUN J., 1993, *Mobilités*, in Annales de la recherche urbaine, n° 59/60, éd. l'Harmattan, Paris, 207 p.
- Bulletin de l'association des géographes Français, 1991, *Métropolisation et exurbanisation*, Bull. n° 2, 176 p.
- CERTU, 2000, *La forme des villes : caractériser l'étalement urbain et réfléchir à de nouvelles modalités d'actions*, séminaire de prospective urbaine, CERTU, Lyon, 178 p.
- DAMAIS J. Ph., 1993, *La mobilité résidentielle et différenciation de l'espace en milieu urbain*, Espaces Populations Sociétés, n° 1, Villeneuve d'Ascq.
- DAMAIS J. Ph., 1993, *La mobilité résidentielle dans les grandes agglomérations françaises de 1968 à 1990*, in Espace Populations Sociétés, n° 2, pp. 221-228.
- DANSEREAU F. & NAVEZ-BOUCHANINE F., 2002, *Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*, Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, 356 p.
- DANSEREAU F. & NAVEZ-BOUCHANINE F., 2002, *Les stratégies résidentielles dans la ville fragmentée. Le cas de la ville marocaine*, in "*Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants*", Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, pp. 19-65.
- DEBOULET A., 1995, *Des quartiers centraux vers les périphéries spontanées. Eléments sur la mobilité résidentielle dans la région du grand Caire*, in "*les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe*", URBAMA, Fasc. n° 28, tome 2, Tours, pp. 433-462.
- DEZERT B., 1991, *Métropolisation et exurbanisation*, Bulletin de l'Association des Géographes Français, n° 2, Paris.
- DUPONT V. & GUILMOTO L., 1993, *Mobilités spatiales et urbanisation : Asie, Afrique, Amérique*, Paris, éd. ORSTOM, DL.
- DUPONT V. & PUMAIN D., 2000, *De la ville compacte aux métropoles polycentriques*, in « *Métropoles en mouvement. Une comparaison internationale* », Collection Villes, Anthropos IRD, éd., Economica, Paris, pp. 51-71.

DUREAU F. & DUPONT V., 1997, *Pratiques résidentielles et impacts sur les dynamiques et la ségrégation des grandes métropoles : Etude des formes de mobilité spatiale des populations de Bogota et de Delhi*, ORSTOM, Bordeaux, 179 p.

ESTEB P., 2004, *Quel avenir pour les périphéries urbaines ?*, Mangin O. (dir.), revue *Esprit*, n° 303.

FEJAL A., 1995, *Changement social et mobilité résidentielle à Fès* ; in "les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe", URBAMA, Fasc. n° 28, tome 2, Tours, pp. 417-431.

FOURNIE J.M., 2001, *Faire de la géographie sociale aujourd'hui*, Colloque de géographie sociale, 18-19 Nov. 1999, Presses universitaires de Caen, n° 14, 255 p.

GUERROUDJ T., 1980, *Analyse critique des Plans Directeurs d'Urbanisme*, Cahiers Géographiques de l'Ouest, n° 4, Oran.

GUERROUDJ T., 1980, *La procédure des ZHUN*, Cahiers Géographiques de l'Ouest n° 5-6, Spécial séminaire "Développement et aménagement du territoire en Algérie. Evaluation des actions", Oran 8-9-10 juin 1980, pp. 55-77.

HADJIEDJ A., CHALINE C. & DUBOIS-MAURY J., 2003, *Les nouveaux défis de l'urbanisation*, sous la direction Hadjiedj A., éd. L'Harmattan, Paris, 298 p.

HAUMONT N., 1987, *Stratégies urbaines dans les pays en voie de développement : politiques et pratiques sociales en matière d'urbanisme et d'habitat*, Actes du colloque international, 25-28 septembre 1985, Coll. Villes et entreprises, éd. l'Harmattan, Paris, 2vol. (342 p., 327 p.).

JOYE D., BASSAND M. & Schuler M., 1989, *la diversité des mobilités*, Revue Espaces et sociétés, Mobilités, éd. l'Harmattan, Paris, pp. 41-44.

LASSAVE P. & HAUMONT A., 2001, *Mobilités spatiales : une question de société*, Colloques 1999, "Villes et mobilités", Coll. Habitat et Sociétés, éd. l'Harmattan, Paris, Montréal, 195 p.

LAKJAA A., 1990, *Oran, des chiffres et des mythes*, Colloque international sur la gestion urbaine, Oran, pp. 1-24.

LE JEANNIC Th., 1997, *Trente ans de périurbanisation : extension et dilution des villes*, Economie et Statistique, n° 307.

LELIEVRE E. & LEVY-VRELANT C., C-1992, *La ville en mouvement, habitat et habitants*, Actes de l'atelier D- "Mobilités résidentielles et mutations urbaines", 4^{ème} conférence internationale de Recherches sur le logement, "les enjeux urbains de l'habitat" à Paris du 03 au 06 juillet 1990, éd. l'Harmattan, Paris, 357 p.

Maison de l'Orient, 1984, *Politiques urbaines dans le monde arabe*, table ronde, CNRS, Lyon 17-20 nov. 1982, Etudes sur le monde arabe, n° 1, Paris, 494 p.

MEBIROUK H., 2006, *La fragmentation socio-spatiale à Annaba, un paradigme de crise urbaine*, Colloque international du 24-25 novembre 2005, à Sfax, "Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ?", organisé par l'université de Sfax, le laboratoire SYFACTE et l'université du Maine, l'UMR 6590 ESO CNRS Le Mans, Université du Maine.

MERENNE-SCHOUMAKER.B., 1979, *Les structures commerciales des centres des villes moyennes, situation actuelle et mutations récentes*, Analyse de l'Espace, n° 3-4, pp.10-24.

MERENNE-SCHOUMAKER.B., 1979, *Motivations des localisations commerciales en centre-ville. Le cas des nouveaux commerces de l'hyper-centre Liégeois* ; Revue de la Société d'Etudes et Expansion, Liège, pp.541-550.

MESSAHEL A., 2004, *Stratégies d'évitement de procédures trop complexes. Le cas de la zone d'activité de Chtébo*, in "Aménageurs et aménagés en Algérie ; Héritages des années Boumediene et Chadli", éd. L'Harmattan, Paris, pp. 171-173.

MESSAHEL A., 2008-1, *Une périurbanisation officielle dans un site contraignant : le cas de Nedjma dans l'agglomération oranaise*; in Espace Populations Sociétés, Lille, pp. 88-99.

MESSAHEL A. & GHODBANI T., *Les extensions récentes d'Oran et la question des terres agricoles*, en cours de publication à comsedet. *Les extensions récentes d'Oran et la question des terres agricoles*. A paraître dans la revue Gremamo 21. Je suis 1^{er} auteur.

METTON.A., 1979, *Caractérisation du commerce des centres-villes*, Analyse de l'Espace, Paris, n° 3-4, pp.4-9.

METTON.A., 1980, *Les mutations de l'équipement commercial: un aspect de l'évolution urbaine*, Norois, Poitiers, n° 108, pp.601-608.

MIDOUN O., 2004, *Non respect des procédures réglementaires par les acteurs du secteur public, Le cas des terres agricoles en périphérie d'Oran*, in "Aménageurs et aménagés en Algérie ; Héritages des années Boumediene et Chadli", éd. L'Harmattan, Paris, pp. 166-167.

MIRLOUP Joël, 2002, *Régions péri métropolitaines et métropolisation*, Labo CEDETE, Orléans, 303 p.

MONTIGNY G., C-1992, *De la ville à l'urbanisation : essai sur la genèse des études urbaines Françaises en géographie, sociologie et statistique sociale*, éd. l'Harmattan, Plan urbain, Paris, 376 p.

NAVEZ-BOUCHANINE F. (dir.), 2002a, *La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale*, éd. L'Harmattan, Paris, p. 19-44.

NAVEZ-BOUCHANINE F., 2002b, *La fragmentation : sources et définitions*, Navez-Bouchanine F. "La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale", éd. L'Harmattan, Paris, pp. 45-103.

NAVEZ-BOUCHANINE F., *Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale : Une approche critique de la notion de fragmentation*, Dorier-Apprill E. (dir.), "Vocabulaire de la ville. Notions et références", éd. du Temps, Paris, p. 109-118.

NOIN D., 1982, *Colloque de géographie sociale*, 14-16 Oct., Lyon, 2 vol.

ORFEUIL J.P., 2000, *Stratégies de localisation : ménages et services dans l'espace urbain*, la documentation Française, Paris, 75 p.

PRENANT A., 1995, *L'inversion du sens des migrations dans l'agglomération algéroise*, Cahiers du GREMAMO, n° 14, Université de Paris VII, pp. 5-21.

PRENANT A. & SEMMOUD B., 1978, *les nouvelles périphéries en Algérie: une rupture avec les oppositions traditionnelles centre-périphérie*, Fascicules de recherche, n° 3, ERA 706, Université de Tours.

RHEIN C., 1994, *La ségrégation dans la ville : concepts et mesures*, éd. l'Harmattan, Paris, C-1994, 258 p.

RHEIN C., & LE PAPE A., 1999, *Division sociale de l'espace et inégalités dans la scolarisation*, LADYSS, Paris, 145 p.

SAFAR-ZITOUN M., 2002, *Les stratégies résidentielles des Algérois dans un contexte de transition vers l'économie de marché : la relance de la mobilité et de la promotion résidentielles par l'accès à la propriété des biens de l'Etat*, in "Gestion du développement urbain et stratégies résidentielles des habitants", Coll. Villes et Entreprises, l'Harmattan, Paris, pp. 129-150.

SEMMOUD B., 1995, *Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranaise (Algérie)*, Cahiers du GREMAMO, n° 12, Université de Paris VII, pp. 3-70.

SEMMOUD B., 1998, *Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie*, Cahiers d'URBAMA, n° 14, Tours, pp. 61-72.

SEMMOUD B., 1999, *Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie*, Espace Populations Sociétés, n° 2, Université de Lille, pp. 307-316.

SIDI BOUMEDINE R., 1978, *Le rôle de la planification urbaine et de quelques instruments de la planification*, Cahiers de l'Aménagement de l'Espace, n° 3, Alger, OPU.

SIDI BOUMEDINE R., 1999, *les instruments de l'aménagement urbain en Algérie, formes nouvelles, contenus anciens*, in Signoles Pierre, El Kadi Galila, Sidi Boumediène, "L'urbain

dans le monde arabe, politiques, instruments et acteurs", pp. 119-132, Edit. CNRS, Paris, 373 p.

SMAIR A., 1990, *Croissances spatiales périurbaines. Réflexions sur les pratiques urbaines dans le cas d'Oran*, Colloque international sur la gestion urbaine, Oran.

SOUIAH S.A., 2005, *Les marginalités socio-spatiales dans les villes algériennes*, Cahiers du GREMAMO, n° 18, in "villes arabes en mouvement", pp. 47-68.

SPORCK J.A., 1979, *L'importance de la fonction commerciale centre-ville*, Revue de la Société d'Etudes et Expansion, Liège, pp.533-539.

U.A. CNRS, 1985, *Les périphéries urbaines : Quelles sociétés ? Quels espaces ? Quels dynamismes ?*, Actes du colloque d'Angers, 6-7 Déc. 1984, Caen, Centre de publication de l'Université de Caen, 270 p, Coll. géographie sociale, n° 2.

URBAMA, 1995, *Les nouvelles formes de la mobilité spatiale dans le monde arabe*, sous la direction de Robert ESCALIER et Pierre SIGNOLES, Tours.

VAUDOUR.N., *Appréciation qualitative des équipements commerciaux de centre-ville ; Rapport de synthèse*, 16 p.

IV.- THESEES ET MEMOIRES

Doctorats

AZAMI H., 2003, *La mobilité résidentielle et la mobilité professionnelle dans la ville de Fès*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Lille.

BACCAINI B., 1991, *Mobilité, distance de migration et cycle de vie*, Thèse de doctorat en géographie, Paris I, 2 vol., 520 p.

BELADIS, T., 1997, *La périphérie oranaise et ses difficultés d'intégration urbaine. Etude centrée sur Pont Albin, Ain Beida et Bendaoud*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Paris 1, 473 p.

DAMAIS J-Ph., 1987, *Contribution à l'étude géographique de la mobilité résidentielle intra urbaine*, Thèse de doctorat d'Etat en lettres et sciences humaines, Université de Paris I.

DEVISME L., 2001, *L'urbanisme de nouvelles centralités : théories, dynamiques, projets*, Thèse de doctorat, Tours, éd. Lille Thèses, 2003.

DIAMANE M., 1997, *Une enquête sur le logement à Marrakech : Mobilité résidentielle et perception de l'espace – logement et de son environnement*, Thèse de doctorat en géographie, Université Paris IV, éd. Lille, 1999.

FLORIN B., 1999, *Itinéraires citadins au Caire : mobilités et territorialités dans une métropole du monde arabe*, Thèse de doctorat, Université de Tours, Coll. Lille Thèses, 2001.

HADJIDJ EL., 2001, *Urbanification et appropriation de l'espace. Le cas de la ville d'Oran*, Thèse de doctorat d'Etat en sociologie, Université d'Oran, 470 p.

HAFIANE A., 1983, *"Dynamique urbaine et planification. L'habitat illégal dans l'évolution de Constantine"*, Thèse de doctorat de 3^e cycle en géographie, Université de Grenoble 2.

SOUIAH S.A., 1996, *Les douars périurbains de l'Ouest algérien : L'habitat populaire non réglementé des périphéries urbaines*, Thèse de doctorat en géographie, Université de Pau et des pays de l'Adour, 343 p.

SPIGA. S., 2004, *L'urbain non planifié en Algérie ; de la ville par l'Etat à la ville par l'habitant*, Thèse de doctorat d'Etat en urbanisme, Université d'Annaba, 483 p.

Magisters et D.E.A

DERROUCHE B., 2009, *La question du relogement en Algérie ; le cas des Planteurs à Oran*, Magister en urbanisme, Oran, 171 p.

MESSAHEL A., 2000, *Lecture de l'espace périphérique oranais (les lotissements et les recasements)*, Magister en géographie, Oran, 229 p.

MESSAHEL R., 2008, *L'influence l'urbanisation sur la demande en transport collectif urbain: Le cas de l'agglomération oranaise*, Magister en urbanisme et environnement, Université d'Oran, 185 p.

SAHRAOUI H., 1981, *La procédure des ZHUN en Algérie : le cas d'Oran*, DEA, Poitiers.

TABET AOUL. I., 2008, *Evaluation de la demande en transport d'une zone d'habitat urbaine nouvelle*, Magister en urbanisme et environnement, Université d'Oran.

TRACHE S.M., 1991, *Structures commerciales et hiérarchie urbaine dans la wilaya de Tlemcen*, Magister en géographie, Université d'Oran, 225 p.

YOUSFI B., 2002, *Diagnostic de la libéralisation des transports collectifs urbains en Algérie. Le cas de l'agglomération oranaise ;* Magister en géographie, Oran, 200 p.

Mémoires de fin d'études

BAKHTI N. & RIFFI Dj., 2006, *Production du bâti et mobilité des populations dans un quartier péri urbain d'Oran : Hai Commandant Chérif Yahia*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 160 p.

BELAINI N. & ZOUBIR K., 1998, *Analyse des mouvements résidentiels et de leurs mécanismes à l'est du centre ville d'Oran*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran.

BELHAYARA Gh., 1991, *Les coopératives immobilières à Es-Sénia*, Mémoire de D.E.S en géographie, Université d'Oran, 75 p.

BEY M. & KACI. S., 1997, *Etude des mobilités résidentielles dans les lotissements de Si Redouane I et II et Kara I et Kara II à Es-Sénia*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 165 p.

BOUDAA A., 2006, *Etude d'un quartier périphérique d'Oran et de son intégration à la ville d'Oran : l'exemple de l'USTO*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 163 p.

DJAROUD Kh., 1992, *"Etude sur le transport dans les zones suburbaines d'Oran"*, Mémoire de DES en géographie, Oran, 78 p.

DOUIS Kh., 1992, *La dynamique récente de l'habitat spontané à Pont Albin (Oran)*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran.

HAMMOU M. & GHODBANI T., 1996, *Les changements résidentiels et la dynamique urbaine dans les quartiers Ibn Rochd, El Mactaa et El Omaria*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 114 p.

HANI M. & MERHOUM Y., 1997, *Libéralisation du service public des transports collectifs en milieu urbain. Circonstances et implications : le cas de l'agglomération d'Oran*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 117 p.

HENNI H., 1997, *La mobilité résidentielle et sa relation avec la population et le logement et l'évolution de l'agglomération de Nedjma*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 190 p.

HIMRI F.Z., 1995, *Les nouveaux espaces résidentiels à Es-sénia : le cas des trois lotissements Kara I, Kara II et Bahi Amar*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 83 p.

KADDOURI F.Z & ABDELJELIL R., 2001, *La périphérie oranaise. Croissance, mobilité et transports*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 110 p.

KARICHE H., 2008, *Production du bâti et mobilités résidentielles vers la zone est d'Oran ; le cas de la zone des 6000 logements à El Menzah*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 183 p.

KELLAL Dj. & BENDRAOUA F., 1995, *Urbanisation de l'agglomération secondaire, Commandant Chérif Yahia, Commune Es-sénia*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 95 p.

- KHATIR Kh. & OULLADI F., 1998, *les mouvements résidentiels et la dynamique urbaine dans une agglomération secondaire, Sidi el Bachir (Bir el Djir)*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 159 p.
- KHATTAR Kh. & Soltani F.Z., 2007, *Circulation et congestion dans l'agglomération oranaise*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 137 p.
- KHOUANE H. & SALEM HADADA N., 1998, *Les mouvements de populations et leurs mécanismes à l'Ouest du centre ville d'Oran*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 188 p.
- MEGROUS H. & BOUSSID M., 2000, *les mutations commerciales et sociales au centre ville d'Oran*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 147 p.
- MOHAMMEDI Ch. & SAHLI D., 1997, *Etude des mécanismes des changements résidentiels dans une agglomération secondaire, Ain Beïda*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 180 p.
- MOUSLIM S. & BOUZADA F., 1990, *L'analyse de l'espace urbain et périurbain de la ville d'Oran. Cas des coopératives immobilières*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 112 p.
- ROUAN SERIK S., 2008, *Etude des mouvements résidentiels vers un espace périphérique : Haiï el Emir Abdelkader - Oran*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 170 p.
- SEBBA Dj. & BOUNOUARA S., 1997, *Les changements résidentiels, leurs mécanismes et leurs conséquences dans le quartier d'El Othmania*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran.
- SMAIL I., 2006, *Etude des mobilités résidentielles vers un quartier périphérique d'Oran (Haiï Khémisti)*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 203 p.
- SOULIMANI S. & LALMI A., 2008, *Les nouvelles urbanisations à Oran. Le cas de Haiï Bouamama (El Hassi)*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 173 p.
- TADJER N. & GOUDJILI Kh., 2002, *Les changements résidentiels vers la périphérie oranaise et niveaux d'intégration de la population*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie (en langue arabe), Université d'Oran, 224 p.
- ZABOURI T. & BACHIR BOUIDJRA A., 1992, *Les implications socio-spatiales de la cession des biens de l'Etat au centre-ville d'Oran*, Mémoire d'ingénieur d'Etat en géographie, Université d'Oran, 163 p.

IV.- ETUDES ET DOCUMENTS

Etude du PDAU du groupement d'Oran 1994-1997.

Rapport de présentation, Opération de réhabilitation de 200 immeubles à Oran, OPGI, Oran, 2008.

PUD ECOTEC 1977.

PDAU d'Oran, URSA, Oran, 1995.

Le Bulletin de l'Habitat - n° 2 - Juin 2007, MHU.

Bureau d'études des transports urbains (BETUR) entreprise Métro d'Alger ; *Etude du plan de transports de la wilaya d'Oran*, 1998.

BETUR-INGEROP, "*Schéma Directeur de Transports Urbains et Etude de Faisabilité du Tramway de l'agglomération Oranaise*", Rapports de mission 1 II et III, Oran, 2004.

V.- SOURCES STATISTIQUES ET CARTOGRAPHIQUES ET DOCUMENTS

Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire de la wilaya d'Oran, 2007, "*Oran par les chiffres*", MHU, Direction du Budget, Oran.

Cartes de districts des 12 secteurs urbains d'Oran en 1998 et en 2008, O.N.S, Oran.

Cartes de districts des communes du groupement d'Oran (Bir el Djir, Es-sénia, et Sidi Chami) en 1998 et en 2008, O.N.S, Oran.

Carte topographique d'Oran au 1/25.000^e, type 1960, feuille D-E-5-6, I.G.N, Paris VII.

Carte topographique d'Oran au 1/25.000^e, 1985.

O.N.S., Les Recensements Généraux de la Population et de l'Habitat de 1966, 1977, 1987, 1998 et 2008.

O.N.S., Armature urbaine de la wilaya d'Oran en 1977, série D: vol.18, Oran, 1984. ???

O.N.S., Armature urbaine en 1987, Coll. Statistiques, Hors- série, Alger, 1988.

O.N.S., Armature urbaine en 1998, Coll. Statistiques, Hors- série, Alger, 19....

BETUR, Direction des transports d'Oran, 1998.

Décret exécutif 91/148 du 12 mai 1991 portant la création de l'AADL.

Décret exécutif complémentaire 01/105 du 23 avril 2001.

Circulaire Ministérielle n°335 du 19/02/1975 portant la réalisation de ZHUN

Loi d'Aout 1962 déclare tous les biens laissés vacants après le départ des colons "Biens de l'Etat".

Loi 1981-01 du 07 février portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des OPGI, et des entreprises.

La loi 88-17 du 10 mai 1988 porte sur l'orientation et l'organisation des transports terrestres, en remplacement de celle de 82-148 du 17 avril 1982

Loi d'orientation foncière, Loi 90-25 de 1990.

Loi n° 90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

Ordonnance n° 71-73 du 08 novembre 1971 (Art. 75).

Ordonnance 74-26 du 20 Février 1974 portant constitution des Réserves foncières au profit des communes. J.O., Alger. 1974.

Ordonnance 76-92 du 23 Octobre 1976 relative à l'Organisation de la coopérative immobilière, J.O., Alger 1976.

Ordonnance du 91/145 du 12 mai 1991 complétée par celle 94/111 du 18 mai 1994, portant création de la Caisse Nationale d'aide au Logement.

Ordonnance du 20 juillet 2009 a abrogé le décret 06-208 du 13 juin 2006 émanant du gouvernement qui revient sur la décision de cession des logements acquis dans le cadre de la fonction exercée depuis 2006.

Annexe 1: ENQUETE MENAGES

Ville :Quartier :cité :District :Ilot :

I - CARACTERISTIQUES DU MENAGE :

Age du chef de ménage :Sexe : M F lieu de naissance :

Niveau scolaire : Aucun Fondamental Secondaire Supérieur

Situation matrimoniale : Célibataire Marié(e) Veuf (ve) Divorcé (e)

Profession exercée :

Lieu d'activité : Quartier..... Ville :

Moyen de transport utilisé le plus souvent (Mettre une croix dans la case correspondante) :

Motifs de déplacement	Voiture personnelle	Taxi	Autobus- Fourgon aménagé	En Moto	A pied	Autres
Pour aller au Travail						
Pour les Achats						
Temps de déplacement						

Nombre d'enfants :

âge	1 ^{er}	2 ^e	3 ^e	4 ^e	5 ^e	6 ^e
Sexe						
Niveau scolaire ou profession						
Lieu scolarisation (*) ou profession						

(*) 1- sur place 2- ancien lieu résidence 3 – autre quartier ;

Pourquoi ?.....

Les déplacements sont : plus coûteux qu'avant la même chose qu'avant
 moins coûteux qu'avant

Où habitiez vous avant :

Quartier : Ville..... Wilaya :

Année d'installation ici :

Qui habite dans votre ancien logement : Mes parents Mes enfants Cédé à un ami

Vendu Loué à un particulier Utilisé pour activité, à préciser :

Avez-vous changé d'activité en vous installant ici : Oui Non

Si oui, quelle était votre ancienne activité :

Lieu d'activité antérieur :

II - MODALITES D'ACCES AU LOT DE TERRAIN OU AU LOGEMENT :

- | | | |
|---|-------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Logement social | <input type="checkbox"/> EPLF | <input type="checkbox"/> Achat à un particulier |
| <input type="checkbox"/> Echange | <input type="checkbox"/> CNEP | <input type="checkbox"/> Logement de fonction |
| <input type="checkbox"/> Achat de l'Etat | <input type="checkbox"/> LSP | <input type="checkbox"/> ADL |
| <input type="checkbox"/> Autres, préciser : | | |

IV - MOTIFS DE LA MOBILITE : (Mettre un n° par ordre de priorité)

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Logement exigu | <input type="checkbox"/> Taille du ménage |
| <input type="checkbox"/> Changement du lieu de travail | <input type="checkbox"/> Changement socio professionnel |
| <input type="checkbox"/> Logement vétuste, dégradé | <input type="checkbox"/> Mariage |
| <input type="checkbox"/> Problèmes de voisinage | <input type="checkbox"/> Création d'activité (besoin d'espace) |
| <input type="checkbox"/> Problèmes familiaux (Promiscuité) | <input type="checkbox"/> Recasement, relogement |

Devenir propriétaire

Autres, préciser :

Changer du collectif à l'individuel

III - CHANGEMENTS RESIDENTIELS :

	Logement Actuel	Logement Précédent		Logement Actuel	Logement Précédent
QUARTIER			Nombre de personnes		
STATUT DU LOGEMENT			Nombre de pièces		
Location (Biens de l'Etat, OPGI)			TYPE DU LOGEMENT		
Location (Particulier)			Collectif ancien		
Logé gratuitement			Collectif récent (LSP, EPLF, Social,...)		
Propriété			Villa (Lotissement, coopérative, Auto construction...)		
Héritage			Haouch ou maison traditionnelle		
Nombre de ménages dans le logement			Maison de maître		
			Autres à préciser :		

Comment jugez vous votre (vos):

Objets	Appréciations			Pourquoi
	Agréable (Meilleur)	Ordinaire (Pareil)	Désagréable (Médiocre)	
Quartier actuel				
Ancien quartier				

Logement actuel / au précédent				
Voisins				

Avez-vous l'intention de changer de logement ? Oui Non

Si oui, type de logement : individuel moderne collectif maison traditionnelle

Autres, préciser :

Avez-vous l'intention de quitter ce quartier ? Oui Non

Si oui, où comptez vous vous installer : Quartier..... Ville.....

- Entretenez vous des relations régulières avec votre ancien quartier : Oui Non

Si oui, types de relations : Familiales voisinage amicales

Autres, préciser :

V- COMPORTEMENTS DE CONSOMMATION :

- Où faites vous le plus souvent vos achats: Quartier..... Ville.....

- Où les faisiez vous : Quartier..... Ville.....

- Où utilisez vous le plus souvent les services comme le coiffeur, le médecin, le café...etc :

dans le quartier où je réside

dans d'autres quartiers de la ville, lesquels :

- Considérez-vous que vous êtes: à Oran Hors d'Oran

Pourquoi ?

OBSERVATIONS (concernant le niveau d'équipement du quartier):

.....

Annexe 2: Les programmes de logement (Situation au 31/12/2006)

Désignation	Situation physique			
	Inscrits	Achevés	En cours	Non Lancés
HABITAT URBAIN (1)				
SOCIAL-OPGI « programme ancien »	9044	9044	0	0
SOCIAL-Programme neuf 1997-2003	12925	11076	1849	0
SOCIAL –OPGI « Quinquennal »	5000	144	4536	320
SOCIAL –OPGI « Programme 2006 »	6000	0	0	6000
Transfert au Social-OPGI	463	463	0	0
Logements Evolutifs	1950	1950	0	0
Logements AIDES	3346	3094	252	0
Logements L.S.P « P.E.C »	4765	4313	452	0
Logements L.S.P «Quinquennal»	1808	665	1143	0
Logements d'Astreintes	496	460	28	8
Logements FNPOS	1110	200	542	368
Logements APW	30	30	0	0
Logements DGSN	150	150	0	0
Enseignement Supérieur	350	350	0	0
"Location -Vente" AADL	5000	2440	2560	0
"Location –Vente" CNEP-Immo	733	0	733	0
Transfert C.N.E.P	1708	1708	0	0
Promotion C.N.E.P	968	968	0	0
Transfert Promotionnel OPGI	922	922	0	0
Promotion OPGI	548	548	0	0

Promotion EPLF	3453	3181	272	0
Promotion D'entreprise	2711	2510	201	0
Promotion A.F.L	479	451	28	0
Promotion A.P.C	520	466	54	0
Promotion Privée	1190	476	714	0
Total URBAIN (1)	65669	45609	13364	6696
Total RURAL (2)	1050	429	246	375
TOTAL GENERAL (1+2)	66719	46038	13610	7071

Source : DLEP, 2006.

Situation des livraisons de logement dans la wilaya d'Oran

(tous programmes confondus)

Type de programmes	De 1999 à 2006								TOTAL
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	
Logements Sociaux Locatifs	967	1768	2074	650	551	1068	2066	2076	11220
Logements Aidés	927	1105	45	543	1889	1283	1119	1354	8265
Logements Promotionnels	576	213	174	809	590	443	177	377	3359
Logements Autres *	0	0	0	200	0	1004	1436	0	2640
Logements d'Astreintes	42	0	52	76	0	0	50	69	289
Logements Ruraux	251	129	266	141	271	43	226	210	1544
TOTAL	2763	3215	2611	2419	3301	3841	5074	4093	27317

Source : DLEP, 2006.

NB :*200 FNPOS en 2002 et (1004+1436) Location Vente en 2004 et en 2005.

**ANNEXE 3 : LISTE DES NOMS DES QUARTIERS ET DES
AGGLOMERATIONS D'ORAN**

ANCIENNE APPELLATION

NOUVELLE APPELLATION

Les quartiers

Amandiers (Les)	El Feth
Bel air	El Hawa safi
Boulangier	Oussama
Carteaux	El Macta
Castors (Les)	Chouhada
Centre-ville	El Amir
Choupot	Abdelmoumen
Cité Jean Lafontaine	El Omaria
Cité Petit	El Badr
Dar el Beida	
Delmonte	El Khaldia
Derb	Nasr
Eckmühl	Sidi Mahieddine
Ezzitoun	
Lamur	El Hamri
Ezzitoun	Ezzitoun
Gambetta	Ibn Rochd 1
Hippodrome	Tafna
HLM Gambetta	Ibn Rochd 2
Karguentah	

Maraval	El Othmania
Médina Jdida	
Médioni	El Ghoualem
Miramar	El Moudjahidine
Palmiers (Les)	Ennakhil
Petit Lac	Dhaya
Planteurs (Les)	Si Salah
Plateau St Michel	Sidi el-Bachir
Point du jour	Metlaa el-Fadjr
Protin	Essaada
Ras el Ain	
Sananès	El Mokrani
Sanchidrian	El Barki, Fellaoucène
Sidi el Houari	Sidi el-Houari
Saint Antoine	El Karama
Saint Charles	El Menaouer
Saint Eugène	El Makarri
Saint Hubert	Essalam
Saint Pierre	Yaghmoracen
Victor Hugo	Ibn Sina
Zone industrielle (La)	Noussaïr
	Cité Djamel
	Seddikia
	ZHUN Seddikia

ZHUN El Othmania

Les agglomérations

Arcole

Bir el-Djir

Ain Beida

Ain Beida

Bendaoud (Douar)

Sidi el-Bachir

Belgaid (Douar)

Douar Belgaid

Bernalville

Emir Abdelkader, Pépinière

Boudjemaa (Douar)

Chahid Mahmoud

Canastel

Canastel

Chtébo

Nedjma

Fernandville

Khémisti

Pont Alpin

El Hassi, Bouamama

Sénia (La)

Es-Sénia

Valmy

El Kerma

Saint Rémy

Emir Abdelkader

Sidi Chami

Sidi Marouf

200 logements (Les)

Cdt Chérif Yahia

Essabah

El Yasmine

Ennour

Kenz el-Manar

ZHUN USTO

ZHUN Khémisti

ANNEXE 4 :

LISTE DES SIGLES UTILISES

- A.A.D.L : Agence d'Aide au Développement du Logement.
- A.E.P : Assainissement et Eau Potable.
- A.F.L : Agence Foncière Locale.
- A.P.C : Assemblée Populaire Communale.
- A.P.W : Assemblée Populaire de Wilaya.
- C.A.A.R : Compagnie Algérienne d'Assurance et de Réassurance.
- C.A.A.T : Compagnie Algérienne d'Assurance des Transports.
- C.A.D.A.T : Caisse de Développement et d'Aménagement du Territoire.
- C.F.P.A : Centre de Formation Professionnelle et Administrative.
- C.N.E.P : Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance.
- C.N.L : Caisse Nationale d'aide au Logement.
- D.L.E.P : Direction du Logement et des Equipements Publics.
- D.P.A.T : Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire.
- D.U.C : Direction d'Urbanisme et de la Construction.
- E.A.C: Exploitation agricole collective.
- E.A.I : Exploitation agricole individuelle.
- E.C.O.T.E.C : Bureau d'Etudes Economiques et Techniques.
- E.H.U : Etablissement Hospitalo - Universitaire.
- E.N.S.E.P : Ecole Nationale Supérieure d'Etudes polytechniques.
- E.N.S.E.T (en remplacement de l'ENSEP): Ecole Nationale Supérieure d'Etudes Techniques.
- E.P.I.C.T.V.D.E.S : Entreprise Publique Intercommunale de Transport de Voyageurs d'Es-
- E.P.L.F : Entreprise de Promotion du Logement Familial.
- G.H.I : Groupement d'Habitat Individuel.
- H.L.M : Habitat à Loyer Modéré.
- L.S.P : Logement Social Participatif.
- O.N.S : Office Nationale des Statistiques.
- O.P.G.I : Office de Promotion et de Gestion Immobilière.
- P.C.D : Plan Communal de Développement.
- P.D.A.U : Plan de développement et d'Aménagement du Territoire.
- P.O.S : Plan d'Occupation des Sols.

P.U.D : Plan d'Urbanisme Directeur.

P.U.P : Plan d'Urbanisme Provisoire.

R.H.P : Résorption de l'Habitat Précaire.

R.C.A.T.U.O : Régie Communale du Transport Urbain de la ville d'Oran et l'entreprise.

S.A.A : Société Algérienne des Assurances.

U.R.S.A : Bureau d'Etudes d'Urbanisme Saida.

U.S.T.O : Université des Sciences et Technologie d'Oran.

V.R.D : Voiries et Réseaux Divers.

Z.H.U.N : Zone d'Habitat Urbain Nouveau.

Z.I : Zone Industrielle.

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1. Evolution de la population d'Oran de 1866 à 1936.....	31
Tableau 2. Evolution de l'espace habité (1966-1977).....	41
Tableau 3. Les zones industrielles à Es-Sénia.....	53
Tableau 4. Les ZHUN à Oran.....	55
Tableau 5. L'évolution de l'espace habité dans l'agglomération oranaise de 1966 à 2008.....	63
Tableau 6. La production du logement en Algérie entre 1977 et 1982.....	64
Tableau 7. Evolution de la population dans l'agglomération d'Oran (1966 à 1987).....	67
Tableau 8. Croissance démographique dans les noyaux urbanisés de l'agglomération oranaise (1966 à 2008).....	80
Tableau 9. Les migrations de la commune d'Oran vers les autres communes de la wilaya (entre 1987 et 1998).....	86
Tableau 10. Evolution des superficies de l'espace bâti dans l'agglomération d'Oran.....	91
Tableau 11. Evolution du parc logements dans l'agglomération oranaise (1966 à 2008).....	97
Tableau 12. Répartition des lotissements par commune.....	100
Tableau 13. Répartition des programmes d'habitat individuel par commune.....	100
Tableau 14. L'habitat collectif réalisé dans l'agglomération oranaise jusqu'en 1995.....	102
Tableau 15. La production immobilière dans l'agglomération oranaise jusqu'en 2008....	103
Tableau 16. Les programmes de logements par commune jusqu'en 2015.....	104
Tableau 17. Mobilité résidentielle et périodisation dans l'agglomération oranaise.....	110
Tableau 18. La mobilité résidentielle et son importance selon les quartiers.....	113
Tableau 19. L'origine géographique des ménages mobiles.....	115

Tableau 20. Provenance des périurbains selon le type de quartiers à Oran.....	122
Tableau 21. Origine géographique des périurbains selon la wilaya de résidence antérieure.....	124
Tableau 22. Mobilité résidentielle en provenance des quartiers précaires et Vétustes.....	127
Tableau 23. Les motifs de la mobilité résidentielle selon le type de quartiers.....	138
Tableau 24. Les motifs de mobilité résidentielle en milieu périurbain.....	142
Tableau 25. La dégradation des immeubles dans la wilaya d'Oran.....	144
Tableau 26. Motifs des mobilités résidentielles par type de noyaux périurbains.....	151
Tableau 27. Nombre de ménages actuellement par logement en périphérie urbaine.....	154
Tableau 28. Evolution du nombre de ménages par logement avec la mobilité résidentielle.....	156
Tableau 29. Evolution de la taille des ménages avec la mobilité résidentielle.....	160
Tableau 30. Taille des logements actuellement en périphérie.....	162
Tableau 31. Evolution de la taille des logements avec la mobilité résidentielle.....	164
Tableau 32. La densité des ménages par logement avec la mobilité.....	169
Tableau 33. Evolution des densités par logement avec la mobilité.....	174
Tableau 34. L'évolution du type de logement avec la mobilité résidentielle.....	180
Tableau 35. Evolution du statut d'occupation du logement à travers la mobilité.....	186
Tableau 36. Les modalités d'accès au logement et au lot de terrain selon les fragments périurbains.....	189
Tableau 37. La structure de l'emploi dans l'agglomération oranaise de 1966 à 2008.....	200
Tableau 38. Répartition des occupés selon les B.A.E en 2008.....	201
Tableau 39. Evolution des espaces urbanisés dans l'agglomération oranaise.....	204

Tableau 40. Les types d'habitat en périphérie urbaine d'Oran.....	217
Tableau 41. L'espace habité dans la ville d'Oran de 1987 à 2008.....	221
Tableau 42. Evolution de l'espace habité à Oran (1966 à 2008).....	228
Tableau 43. Evolution de l'espace habité dans la périphérie oranaise (1998 à 2008).	229
Tableau 44. Les taux d'occupation des logements dans l'agglomération oranaise entre 1998 et 2008.....	230
Tableau 45. Mutations des logements vers les professions libérales au centre-ville d'Oran.....	232
Tableau 46. Evolution des logements à usage professionnel dans la ville d'Oran.....	235
Tableau 47. Le sort des logements occupés antérieurement.....	236
Tableau 48. Substitution des logements à la fonction commerciale.....	236
Tableau 49. L'évolution des établissements scolaires dans l'agglomération oranaise de 1999 à 2007.....	238
Tableau 50. L'évolution des enfants scolarisés dans l'agglomération oranaise de 1999 à 2007.....	238
Tableau 51. Évolution du taux d'occupation par classe.....	239
Tableau 52. Evolution du nombre d'élèves à l'école Kaddour Abderrahmane (ex Jeune France).....	239
Tableau 53. Evolution du nombre d'élèves à l'école Farès Lahouari.....	239
Tableau 54. Structures démographiques par groupe d'âge dans l'agglomération oranaise en 2008.....	242
Tableau 55. Les catégories socio professionnelles des chefs de ménage occupés.....	248
Tableau 56. La situation dans la profession des occupés en périphérie oranaise.....	251
Tableau 57. La situation individuelle des populations périurbaines en 2008.....	254

Tableau 58. Les niveaux d’instruction des chefs de ménage en milieu périurbain en 2008.....	256
Tableau 59. Les activités commerciales et de service en milieu périurbain oranais.....	266
Tableau 60. Les densités commerciales dans quelques noyaux périphériques.....	267
Tableau 61. Les équipements sociaux en milieu périurbain oranais (en 2008).....	271
Tableau 62. Les indicateurs socio- économiques par secteur estimées en 2003.....	281
Tableau 63. Lieu d’activité des chefs de ménage.....	287
Tableau 64. Lieux de scolarisation des enfants selon les niveaux scolaires.....	292
Tableau 65. La situation antérieure des chefs de ménages occupés.....	294
Tableau 66. Moyens de transport des occupés résidant en périphérie urbaine.....	296
Tableau 67. Lieux de consommation courante des périurbains d’Oran.....	296
Tableau 68. Lieux de consommation courante des périurbains d’Oran.....	302
Tableau 69. Lieux de consommation (achats de biens) des populations périurbaines d’Oran.....	303
Tableau 70. Evolution du parc roulant (Transport collectif urbain).....	309
Tableau 71. Le réseau de transports en commun selon le type de lignes.....	316
Tableau 72. Evolution des immatriculations des véhicules des transports collectifs dans la wilaya d’Oran.....	318
Tableau 73: Les modes de déplacements dans l’agglomération oranaise en 2003.....	318

TABLE DES FIGURES

Figure 1. Localisation du périmètre d'étude.....	15
Figure 2. Situation de l'agglomération oranaise	17
Figure 3. La ville d'Oran en 1840	27
Figure 4. La ville d'Oran en 1880	29
Figure 5. La ville d'Oran en 1920	30
Figure 6. L'évolution démographique des noyaux préurbains (1966-1977)	39
Figure 7. Le site de l'agglomération oranaise.....	48
Figure 8. L'extension de l'agglomération oranaise de 1972 à 2008.....	52
Figure 9. Localisation des ZHUN, des zones d'activités	54
Figure 10. Croissance démographique des noyaux préurbains (1977-1988)	61
Figure 11. Les densités par commune en 1977 et en 1987.....	62
Figure 12. L'évolution démographique des noyaux préurbains (1987-1998).....	83
Figure 13. Les densités par commune en 1998 et en 2008.....	84
Figure 14. La population par commune de 1966 à 2008.....	85
Figure 15. L'évolution démographique des noyaux préurbains (1998-2008).....	88
Figure 16. Résidence antérieure des périurbains par commune	116
Figure 17. Résidence antérieure des périurbains dans l'agglomération oranaise.....	118
Figure 18. Origine géographique des habitants des sites précaires.....	128
Figure 19. Résidence antérieure des périurbains dans les sites planifiés.....	129
Figure 20. L'habitat vétuste à Oran.....	145
Figure 21. Répartition des terres agricoles selon leurs potentialités dans l'agglomération oranaise.....	203

Figure 22. Quelques types d'opérations immobilières et foncières en périphérie d'Oran.....	208
Figure 23. Typologie de l'habitat dans quelques noyaux en périphérie oranaise.....	214
Figure 24. La croissance démographique d'Oran entre 1998 et 2008.....	223
Figure 25. Le taux d'occupation des logements à Oran en 1987.....	224
Figure 26. Le taux d'occupation des logements à Oran en 1998.....	226
Figure 27. Le taux d'occupation des logements à Oran en 2008.....	227
Figure 28. Les mutations des logements à usage professionnel	233
Figure 29. Pyramide des âges de la commune d'Oran en 1977 et en 2008	241
Figure 30. Les structures démographiques par groupe d'âge dans l'agglomération oranaise.....	243
Figure 31. Les nouveaux espaces périurbains.....	259
Figure 32. L'occupation du sol en milieu périurbain oranais.....	263
Figure 33. La répartition de l'emploi dans l'agglomération oranaise.....	280
Figure 34. La répartition des scolarisés dans l'agglomération oranaise.....	283
Figure 35. La répartition des universitaires dans l'agglomération oranaise.....	285
Figure 36. Lieu d'activité des périurbains d'Oran.....	288
Figure 37. Le réseau de transport collectif urbain dans l'agglomération oranaise.....	312
Figure 38. L'évolution du réseau de transport collectif urbain dans l'agglomération oranaise.....	314
Figure 39. Le nombre de voyageurs par ligne en période de pointe du soir.....	315

TABLE DES MATIERES

AVANT PROPOS.....	1
INTRODUCTION.....	3
PROBLEMATIQUE.....	5
METHODE D'APPROCHE.....	12
CHOIX ET PRESENTATION DU CHAMP DE L'ETUDE D'ETUDE.....	14
1^{ère} PARTIE ETALEMENT URBAIN, FRAGMENTATION ET PRODUCTION D'HABITAT DIVERSIFIE.....	19
Introduction.....	20
Quelques définitions méthodologiques.....	22
CHAPITRE 1 : Une urbanisation ancienne marquée par une forte présence coloniale française.....	26
1.3 - Les conquêtes espagnoles et ottomanes.....	26
1.4 - L'urbanisation coloniale française et les premières extensions périphériques.....	28
CHAPITRE 2 : La période postcoloniale marquée par une longue stagnation spatiale et une croissance démographique soutenue.....	35
2.1 - Oran jusqu'en 1972 : une croissance urbaine à caractère démographique.....	36
2.2 - 2.2 - Une urbanisation stagnante	42
CHAPITRE 3 : Oran en "crise" de logements et entrée dans l'ère de la planification urbaine (1972-1987).....	44
3.1 – La crise du logement et l'instrumentation de l'urbanisme ou la nécessité d'une planification urbaine.....	45
3.1.1- Des instruments d'urbanisme et de planification urbaine qui deviennent très vite obsolètes: Le P.U.D et le P.M.U.....	46

3.1.2 – La Loi de 1974 et la liberté de gestion des réserves foncières communales.....	49
3.2 – De la législation urbaine à l’urbanisme opérationnel et les premiers développements périphériques.	50
3.2.1– Une extension spatiale périphérique par les équipements socio culturels.....	50
3.2.2 – Une extension périphérique marquée par les activités.....	51
3.2.3. – Les Z.H.U.N, une forme nouvelle d’habitat collectif.	55
3.2.4. – Les nouvelles formes d’allocation foncière et immobilière :les G.H.I ¹ , les coopératives immobilières et la cession des biens de l’Etat.....	57
3.3 – Une planification incohérente, un entassement des populations et le développement de la précarité.....	59
3.3.1 – L’entassement des populations et la crise du logement.....	59
3.3.2 – Le début d’une intense précarisation de l’habitat.....	66
<u>CHAPITRE 4</u> : La crise économique, les nouvelles politiques urbaines et la fragmentation de l’agglomération oranaise.....	69
4.1 - La notion de fragmentation et son évolution.....	69
4.2 - Les nouvelles Lois urbaines et le désengagement de l’Etat.....	72
4.2.1- La nouvelle loi d’Orientation foncière.....	74
4.2.2 - Les nouveaux instruments d’urbanisme (PDAU, POS).....	74
4.2.3 - De nouvelles formules d’acquisition de logement : le LSP et l’AADL.....	76
4.3 - La fragmentation de l’agglomération oranaise.....	77
4.3.1 - Une croissance démographique périurbaine galopante et l’urbanisation accélérée des agglomérations rurales.....	78
4.3.2 - Un développement spatial démesuré.....	89
Conclusion.....	91

¹ G.H.I : Groupement d’Habitat Individuel, qui veut dire tout simplement "lotissements".

2^{ème} PARTIE PRODUCTION DE L'HABITAT ET MOBILITES RESIDENTIELLES

Introduction.....94

CHAPITRE 1 : Des efforts indéniables dans la production de l'habitat dans l'agglomération oranaise.....95

1.1 - La périphérie oranaise s'urbanise par la réalisation d'un habitat en constante progression.....95

1.2 - La production de l'habitat individuel comme forme de réponse à la pénurie de logements.....97

1.3 -L'habitat collectif, forme dominante actuelle de la production du logement.101

CHAPITRE 2 : Les mobilités résidentielles.....105

Quelques définitions.....106

Méthodes d'approche utilisées.....108

2.1 - Une forte mobilité résidentielle dans l'agglomération oranaise.....109

2.1.1 - Une mobilité résidentielle modulée dans le temps.....109

2.1.2 - Une mobilité résidentielle différenciée dans l'espace.....112

2.2 - Une mobilité résidentielle essentiellement périurbaine, centrifuge.....115

2.2.1 - La couronne péri urbaine support de la mobilité et de la croissance urbaine de la ville d'Oran.....115

2.2.2 - La ville d'Oran : une redistribution orientée des populations.....119

2.2.3 - Des mobilités résidentielles spatialement différenciées.....121

2.2.3.1 - Oran est le principal pourvoyeur de la mobilité résidentielle en milieu périurbain.....123

2.2.3.2 - Sites valorisés et sites dévalorisés : les prémices d'une différenciation socio-résidentielle ou d'une périphérie diversifiée.....126

CHAPITRE 3 : Les motifs des mobilités résidentielles : entre choix et contraintes, s'inscrit la mobilité résidentielle.....134

3.1. L'amélioration des conditions de logement, un facteur essentiel dans la décision de mobilité.....	135
3.2 - L'accession à la propriété, une situation de fait.....	139
3.3 - L'habitat vétuste et dégradé, une source de mobilité.....	143
3.4 - Le relogement et le recasement, des formes de mobilité résidentielle	
Particulières	145
3.5 - L'engouement pour la maison individuelle et l'affirmation de la position sociale.....	147
3.6 - La décohabitation et l'éclatement de la cellule familiale, des facteurs décisifs de mobilité résidentielle.....	148
3.7 - Un nouveau mode d'exode vers la ville dû à l'insécurité dans les campagnes et dans les zones montagneuses, reprise de la migration ou nouvelle forme de mobilité ?.....	150
 <u>CHAPITRE 4 : Une amélioration relative de l'espace habité à travers la mobilité.</u>	
4.1 - Evolution des ménages avec la mobilité.....	154
4.1.1 – Des ménages relativement moins nombreux dans le logement.....	154
4.1.2 – Des ménages plus petits avec la mobilité, mais différenciés selon les fragments périurbains.....	158
4.2 – Evolution des logements avec la mobilité.....	162
4.2.1 Aux logements spacieux dans les noyaux résidentiels s'opposent des logements de taille réduite dans les noyaux d'habitat collectif et précaires.	162
4.2.2 – Une amélioration certaine des logements mais différenciée	163
4.2.3 – La densité par logement et son évolution avec la mobilité résidentielle.....	168
4.2.3.1– Des ménages moins nombreux dans des logements mieux adaptés.....	168
4.2.3.2 – Des densités par logement en baisse, nuancée selon les sites.....	173
4.2.4 – Des améliorations notables dans le type de logement pour les catégories sociales moyennes et aisées.....	179
4.2.5 - L'appropriation du logement, un fait dominant avec la mobilité résidentielle.....	184

4.2.6 – Les rapports à la monnaie et au pouvoir local déterminent les modalités d'accès au logement ou au lot de terrain en périphérie.....	189
---	-----

Conclusion.....	192
------------------------	------------

3^{ème} PARTIE STRATEGIES D'ACTEURS, DESSERREMENT ET NOUVEAUX ESPACES URBAINS.

Introduction.....	196
--------------------------	------------

<u>CHAPITRE 1</u> : La production de nouveaux espaces urbains.....	197
---	------------

1.1 - Du rural à l'urbain et l'empiètement des terres agricoles.....	197
---	------------

1.1.1 – Des fonctions urbaines affirmées dans des espaces initialement ruraux.....	198
--	-----

1.1.2 – Etalement urbain et mitage agricole confirmé.....	202
---	-----

1.2 –Différenciation spatiale et nouveaux espaces urbains.....	205
---	------------

1.2.1 - A l'homogénéité relative des noyaux planifiés s'oppose la diversité des sites informels.....	206
--	-----

1.2.1.1 - Le périurbain de la production foncière.....	206
--	-----

1.2.1.2 - Le domaine de la diversité immobilière dominée par l'habitat social.....	207
--	-----

1.2.1.3 - Le domaine de la précarité et de la production diversifiée.....	209
---	-----

1.2.2.- La production d'un habitat diversifié.....	210
--	-----

1.2.2.1.- Un habitat périurbain précaire marginalisé.....	210
---	-----

1.2.2.2 – L'habitat périurbain planifié occupe des sites valorisés.....	213
---	-----

<u>CHAPITRE 2</u>: Mutations fonctionnelles et desserrement de la ville-centre.....	219
--	------------

2.1 - Un desserrement certain des quartiers de la ville d'Oran.....	219
--	------------

2.2- Mobilités résidentielles et mutations fonctionnelles des espaces centraux.....	231
--	------------

2.3- Le vieillissement progressif de la ville-centre et une périphérie urbaine en rajeunissement.....	237
--	------------

2.3.1 – La surcharge des écoles en périphérie alors que d’autres se vident dans la ville-centre.....237

2.3.2 – Des compositions démographiques en mutation.....240

CHAPITRE 3 : Catégories sociales et nouveaux espaces urbains ; une différenciation socio-spatiale de plus en plus apparente.....244

3.1 – Des recompositions socio-spatiales différenciées.....246

3.2 – A la stabilité de l’emploi dans les sites planifiés s’oppose une situation précaire dans les noyaux spontanés249

3.3 – Un sous emploi endémique dans les nouvelles urbanisations précaires.....252

3.4 – Des niveaux d’instruction différenciés significatifs des clivages sociaux en milieu périurbain.....255

3.5 – Une périphérie hétérogène constituée de noyaux urbains contrastés.....257

3.5.1 - Des noyaux périurbains de type résidentiel.....258

3.5.2 - Des noyaux périurbains mixtes.....260

3.5.3 - Des noyaux périurbains "populaires"261

CHAPITRE 4 : Nouvelles centralités urbaines et une intégration différenciée avec l’étalement de l’agglomération.....262

4.1- L’apparition de petites centralités périurbaines nouvelles.....257

4.1.1 - Un équipement commercial sommaire mais différent d’un noyau à l’autre.....265

4.1.2 - Le volume commercial : des écarts importants d’un centre à l’autre.....265

4.1.3- De faibles densités commerciales et un milieu péri urbain sou-équipé.....266

4.1.4- Des activités commerciales orientées essentiellement vers la consommation courante.....268

4.2 - Un niveau d’équipements collectifs sociaux différenciés entre les sites.....270

4.3 - Des activités de production très localisées.....273

4.4 - Des viabilisations périurbaines hétérogènes.....	274
4.5 - Etalement urbain et multiplication des mobilités spatiales.....	276
4.5.1 – Un emploi concentré et inégalement réparti dans l’agglomération oranaise.....	277
4.5.1.1 – Les quartiers centraux et le port : les principaux pôles d’emploi.....	278
4.5.1.2 – Une distribution hétérogène des équipements éducatifs	282
4.5.1.3 – Une concentration des structures universitaires sur l’axe Oran- Es-Sénia.....	284
4.5.2 - Mobilités contraintes et moyens de déplacement ; des modifications certaines avec le changement résidentiel.....	286
4.5.3 – Des mobilités supplémentaires liées à la consommation ; le centre-ville et Médina jdida sont les principaux pôles d’attraction des périurbains oranais.....	298
4.5.4 - Etalement urbain et adaptation des systèmes de transport.....	279
4.5.3 – Des mobilités supplémentaires liées à la consommation ; le centre-ville et Médina Jdida sont les principaux pôles d’attraction des périurbains oranais.....	292
4.5.4 - Etalement urbain et adaptation des systèmes de transport.....	300
4.5.4.1 – Du monopole public à la libéralisation des transports collectifs.....	308
4.5.4.2 – Une nécessaire adaptation des systèmes de transport à l’étalement urbain.....	310
4.5.4.3 - Un réseau de transport privilégiant les nouvelles extensions périurbaines et générant la congestion de la ville d’Oran.....	313
Conclusion.....	320
CONCLUSION GENERALE.....	323
REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES.....	329
ANNEXES.....	343
TABLE DES TABLEAUX.....	352
TABLE DES FIGURES.....	355
TABLE DES MATIERES.....	357