

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



Université d'Oran 2
Faculté des Sciences de la Terre et de l'Univers
THESE

Pour l'obtention du diplôme de Doctorat en Sciences
En Géographie et Aménagement de l'espace

PRODUCTION DE L'ESPACE BÂTI URBAIN ET
FONCTIONNEMENT DES STRUCTURES URBAINES
ACTUELLES DE SAÏDA (ALGERIE)

Présentée et soutenue publiquement par :
Mr BELOUAD LARBI

Devant le jury composé de :

-HADEID Mohamed	Professeur	Université d'Oran 2	Président
-TRACHE Sidi Mohamed	Professeur	Université d'Oran2	Rapporteur
-SOUIAH S-Ahmed	M.C "A"	Université d'Oran 2	Examineur
-KOUADRIA Noureddine	Professeur	Université d'Annaba	Examineur
-MADANI Mohamed	Professeur	U.S.T.O. Oran	Examineur
-BENKOULA S-Mohamed El Habib	M.C "A"	U.S.T.O. Oran	Examineur

Année 2015-2016

Au moment où ce travail prend forme, Monsieur Abed Bendjelid tombe subitement malade ; après une intervention réussie et dans l'espoir de le voir à nouveau parmi les siens, son état de santé s'est aggravé jusqu'à son décès. Je garde de lui un enseignant-chercheur honnête, humble et conviviale. C'est à sa mémoire que dédie ce travail.

Remerciement

Cette contribution bien modeste à la compréhension des mécanismes de production du bâti et du fonctionnement urbain n'aurait pas pu être menée à bien sans l'aide précieuse de certaines personnes.

Mes remerciements vont à Monsieur Trache S-M pour avoir accepté de diriger ce travail et pour son investissement qui a permis son aboutissement.

À monsieur Hadeid Mohamed pour avoir accepté de présider mon jury.

À messieurs, Souih, Kouadria, Madani et Benkoula pour avoir accepté de prendre part à mon jury et d'évaluer ce travail.

* * *

À toute l'équipe du laboratoire E.G.E.A.T (Tayeb, Badr-Eddine, Hadeid, Trache, Maachou, Sid-Ahmed, Ouassini, Nadir...) pour leur disponibilité, leur soutien, les voyages de terrain... et la complicité humaine mais surtout pour leur amitié. J'espère que nos relations continueront à s'enrichir professionnellement et humainement.

À l'équipe du laboratoire ThéMA pour les conditions de travail qui m'ont été offertes durant ces dernières années ! Que Monsieur Serge Ormeaux, Jack Fontaine et Yaël Kouzmine trouvent ici l'expression de ma gratitude ; chaque année, depuis 2007, ma participation s'est traduite par des retours constructifs qui m'ont permis de progresser dans cette thèse. Mes remerciements vont également aux bibliothécaires de la documentation (Aurélien et Brigitte) pour l'aide qu'elles m'ont apportée pour la recherche bibliographique lors de multiples séjours scientifiques à Théma.

* * *

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à mon ami Kadi Abdelkader pour sa disponibilité sans faille et sa capacité à défricher les fonds documentaires des archives de Saïda. Merci à tout le personnel du Centre d'Archive pour les services rendus mais surtout pour leur disponibilité.

À l'équipe du bureau d'études URSA, qui par leur amitié ont grandement favorisé la réalisation de ce travail. Que monsieur Derouiche et Messahal trouvent ici toute ma gratitude.

Je remercie vivement Monsieur Merzougui Omar, chef de service à la direction du commerce de Saïda, et Monsieur Fillali Larbi, technicien en informatique, pour leur aide précieuse et pour m'avoir permis d'accéder au fichier du Registre de Commerce dans une période où l'accès à l'information reste un écueil délicat à surmonter.

A Monsieur Khlifi Mohamed de l'O.N.S d'Oran pour l'accueil, l'échange et les données statistiques.

* * *

Et enfin, à ma femme et mes deux enfants pour leur patience. Merci pour avoir partagé voire subit les aléas de ma vie de doctorant souvent à leurs dépens car je n'étais pas toujours de bonne humeur. J'espère qu'à l'avenir on aura tous les loisirs pour partager pleinement notre vie de famille.

Et, de manière plus générale, à tous ceux qui, de près ou de loin, ont permis à ce modeste travail de se concrétiser. Qu'il trouve ici toute ma gratitude.

INTRODUCTION GENERALE

INTRODUCTION

Consécutivement à un développement socio-économique soutenu pendant plus de cinq décennies, les villes algériennes ont connu un important développement urbain. L'industrialisation adoptée très tôt comme choix de développement économique a joué un rôle moteur principale dans l'urbanisation des nouvelles périphéries urbaines. L'espace urbain s'est étendu dans la plus part des villes par la réalisation d'ensembles d'habitat, de services publics et d'industrie, en rupture avec toutes les structures urbaines héritées (B. Semmoud, 1982). La diversité des types de croissance des périphéries nouvelles en Algérie a donné naissance à de nouveaux espaces plurifonctionnels, de services, de production et d'habitat surtout. Toute expérience de développement est spatiale avant tout puisqu'elle est porteuse de réalisations dont les retombées spatiales sont certaines. Pendant cette période, la croissance urbaine s'est accompagnée d'une mutation fonctionnelle de l'espace urbain dont l'initiative revient en premier chef à l'intervention volontariste de l'Etat.

La croissance urbaine des deux dernières décennies (1990-2010) a été importante et a touché tous les centres urbains sans exception. Elle est d'abord très visible dans les grands centres urbains et dans les villes moyennes de l'intérieur ensuite. La métropolisation que connaissent la capitale (Alger) et les métropoles régionales (Oran, Annaba, Constantine)³¹⁴ constitue un stade très avancé de l'étalement urbain. La trame urbaine se complexifie, l'espace se différencie davantage, les centres-villes s'affinent et la périphérie se ramifie. Les grandes villes ont vu donc leurs périphéries démesurément s'étalées sur de longues distances jusqu'à englober d'anciennes localités (Oran-Es-senia, Alger-Blida), auparavant autonomes et qui forment désormais de véritables banlieues. Dans ce cas, les banlieues (localités, petites villes en marge des grands centres urbains, subissent le processus de périurbanisation par le développement de quartiers périphériques informels comme formels. Dans les villes de taille moyenne, l'étalement spatial prend la forme de développement périphérique sous forme de zones résidentielles (Z.H.U.N., lotissements individuels, habitat illicite, bidonvilles) et d'équipements. Ainsi, sur le plan national, les centres urbains plus avancés et de plus grande taille ont entamé la phase de métropolisation depuis le milieu des années quatre vingt-dix alors que ceux de l'intérieur (Saïda, Tiaret, Sidi Bel Abbes, Tlemcen...), de taille moyenne,

³¹⁴ Les mutations socio-spatiales, économiques et institutionnelles que l'agglomération de Constantine a connues au cours des vingt dernières années, ont particulièrement affecté les espaces situés à ses marges, jusqu'à transformer son statut en une métropole voire, dans quelques années, en une aire métropolitaine (Côte, 2006).

sont restés à la phase de l'étalement urbain. Cet étalement périphérique prend aussi la forme de noyaux d'habitat spontané péri-urbain où la fusion a atteint un stade avancé avec la régularisation foncière et la réalisation d'infrastructures de base et des équipements structurants à l'échelle urbaine (universités, instituts, résidence universitaire, stade olympique). A ce développement périphérique s'est ajouté celui des bidonvilles qui prennent des allures spectaculaires, une expression spatiale de la crise de logement des populations pauvres. On assiste alors à un phénomène qui va de l'extension spatiale à la métropolisation qui, malheureusement, s'est faite aux dépens des terres les plus fertiles et les plus riches. L'espace agricole ainsi versé dans la construction peut être évalué à de centaines d'hectares. Le cas de la Mitidja au centre du pays et celui de Sétif à l'Est sont à ce titre les plus illustratifs. Ce grignotage de l'espace agricole, espace vital, se reproduit plus loin à un coût de plus en plus élevé puisé dans les deniers publics sous forme de programmes de mise en valeur agricole (P.N.D.R.A).

L'espace périphérique se caractérise désormais par un étalement spatial marqué par une fragmentation urbaine qui trouve son explication dans la multiplicité des modes de production du bâti et du foncier urbain. La fragmentation physique se manifeste sous différentes formes qui expliquent en partie l'organisation plus ou moins éclaté du bâti dans les espaces périphériques de la ville algérienne. A ce titre, les espaces périphériques se "fabriquent" et se transforment. Ils deviennent alors le théâtre de processus complexe d'émergence de nouvelles centralités porteuses de nouvelles pratiques et de vie urbaine. Les villes autrefois compactes et ramassés dans leurs périmètres traditionnels se développent au rythme d'une urbanisation de plus en plus poussée vers la périphérie. Il se développe autour du centre unique tout un ensemble urbain de plus en plus fragmenté, étalé et multipolaire. Ces manifestations spatiales de l'étalement urbain se traduisent par des formes multiples dont l'ampleur tend à transformer le rapport centre/périphérie. Les structures urbaines connaissent alors transformation et recomposition fonctionnelle. Enfin, la ville algérienne contemporaine n'est plus celle du dernier siècle. Elle a connu des phénomènes multiples (migration, croissance démographique, aménagement, extension...etc.) qui ont affecté son paysage et sa fonctionnalité. La ville algérienne, même si elle semble à la marge du "*modèle*", existe bel et bien, avec son cadre bâti et son cadre de vie, avec sa dynamique, ses transformations...etc. (A. Bendjelid, 2010).

Problématique

La ville moyenne de Saïda située aux limites du tell Sud-ouest Algérien, a connu depuis 1990 une croissance urbaine importante, générant des transformations spatiales ayant comme principal théâtre l'espace périphérique. Sous le poids d'une urbanisation soutenue, d'un exode d'insécurité et d'un développement économique, ses structures urbaines et fonctionnelles ont subi des mutations bouleversantes. La ville a vu sa périphérie s'étendre sur de longues distances jusqu'à englobée le grand quartier populaire de *Boukhors* au Nord-ouest et le centre de Rebahia au Nord avec l'implantation d'équipements divers (pôle universitaire, résidences universitaires, stade olympique, piscine olympique....) et de plusieurs milliers de logements collectifs visant l'amélioration des conditions d'habitat des populations. Au nord de la ville, l'urbanisation a atteint un stade très avancé jusqu'à réaliser la fusion spatiale avec Rebahia. La ville jadis ramassée en un seul site a subi une expansion spatiale continue et rapide à tel point que sa superficie est passée d'une centaine d'hectares en 1962 à plus de 1000 hectares en 2010³¹⁵ en donnant lieu à un espace périphérique s'appuyant sur la ville mère et intégrant par extension des zones éparses et bidonvilles jusqu'alors lointain (Dhar Chih et Douar Kharba au Nord et Sersour à l'Est).

Ce mouvement d'expansion spatiale a aboutit en l'espace de quelques décennies à une consommation effrénée de l'espace. En multipliant les fronts d'urbanisation au gré des disponibilités foncières, les besoins prévisionnels en sol urbanisable vont étendre cette urbanisation encore plus loin et au-delà des limites administratives de la commune de Saïda. Le tracé linéaire habituel du développement spatial engagé autrefois vers le Nord prend une allure tentaculaire (Nord-est, Nord-ouest et Ouest) et les premiers changements s'observent déjà à travers cette réorientation de l'urbanisation. Une nette coupure est percevable entre le site initial et les nouvelles extensions en donnant à la ville un aspect plus éclaté et diversifié. Le bâti en périphérie donne à la ville un aspect plus collectif qui rompt avec la morphologie de la ville mère. Ainsi, la nouvelle périphérie de Saïda accueille la construction de plusieurs milliers de logements tout type confondus (L.S.P, L.P.A, L.S.L, L.P) et l'édification de nombreux équipements structurants. Elle accueille de surcroît les sièges de directions départementales et autres équipements de services publics qui lui confèrent une fonction diversifiée (résidentielle, administrative, services..).

³¹⁵ P.D.A.U. (révision) de Saïda, URSA, 2008.

Il va sans dire que ces réalisations n'auraient pas eu lieu sans le développement économique qu'a connu l'Algérie grâce à une rente pétrolière favorable durant la décennie 2000. Cette période représente un tournant décisif dans le développement de la ville par l'habitat et la multiplication des équipements structurants qui tendent à provoquer une mutation fonctionnelle de la périphérie. A ce rythme d'expansion spatiale qui se poursuit de plus en plus sur des espaces périphériques³¹⁶, une nouvelle organisation de l'espace se dessine pendant que l'articulation fonctionnelle des différentes entités urbaines de l'ensemble urbain devient de plus en plus problématique et rompent l'équilibre et l'harmonie de la ville ancienne.

Désormais, l'installation de la nouvelle agglomération Saïda-Rebahia dans une nouvelle organisation contraste franchement avec la ville-mère qui forme un bloc inextensible mais qui par contre se transforme morphologiquement par une valorisation du vieux bâti. D'ailleurs, le processus de rénovation du centre-ville déclenché par les pouvoirs publics à partir des années soixante dix est abandonné vingt ans plus tard à l'initiative privée. La rénovation a engendré une sur-occupation de l'espace privé en associant habitation et commerce et génère par la suite une certaine vitalité commerciale dans l'espace central. Un processus de recomposition fonctionnelle est déclenché par cette valorisation du cadre bâti et l'épanouissement des activités dans l'espace central et péricentral. L'implantation accrue de commerces renforce la centralité commerciale de la ville mère et de son centre-ville dont le périmètre s'élargi pour intégrer des quartiers péricentraux jusqu'alors sans fonction particulière si non résidentielle. Ceci est, particulièrement, net à travers la diversification des natures commerciales et le retour des souks temporaires de fin de semaine.

Parallèlement, l'expansion du bâti privée à travers les lotissements individuels concoure aussi au développement de l'activité commerciale. La production d'un habitat individuel à créer une différenciation morphologique que sociale et à facilité l'extension du commerce à ces lotissements individuels. Dans la périphérie, essentiellement résidentiels, l'activité commerciale ne s'installe pas avec le même rythme et la même intensité que dans la ville mère. Cette large périphérie accueille en revanche de plus en plus d'équipements structurants suffisants pour créer, dans certains cas, une certaine animation urbaine. L'observation de la dynamique actuelle de la périphérie urbaine permet d'identifier des espaces qui, dans leurs formes et fonctions actuelles ou projetées, semblent posséder quelques attributs de la

³¹⁶ P.D.A.U collectif du groupement urbain "Ain-El-Hadjar-Saïda-Rebahia" 2013/2014.

centralité et prédire l'émergence de petites centralités périphériques. C'est donc l'éventuelle transformation de cette périphérie en centralités émergentes, qui retiendra notre attention, dans un second temps, à travers l'organisation spatiale des fonctions urbaine et la stratégie d'urbanisme adoptée par les pouvoirs publics quant à l'équipement de la périphérie résidentielle jusqu'alors sous-équipés. Eu égard au développement soutenu de plus de quatre décennies, la physionomie, les structures et les modalités de fonctionnement de l'espace Saïdéen ont connu une transformation importante. Il est impossible de ne pas se rendre compte de l'ampleur des changements tant sur le plan spatial que fonctionnel dans une ville en pleine mutation. Le choix de la ville de Saïda comme champ d'analyse est donc un impératif suggéré par la rapidité de l'étalement urbain et l'intensité des transformations de la structure urbaine.

La présente thèse tente de montrer l'impact de la croissance urbaine sur la structure et le fonctionnement de la ville. Mais, au-delà de l'analyse proprement dite des processus évolutifs du bâti, ce travail a pour finalité la compréhension du fonctionnement des structures urbaines dans un rapport centre-ville/périphériques à travers les activités et les équipements urbains pouvant créer des liens de dépendance ou d'interdépendance entre les parties de la ville. Il s'agit d'étudier l'organisation d'ensemble de la ville en examinant l'articulation de ses différentes parties les uns par rapport aux autres.

Comment l'espace urbain s'organise-t-il ? Quel est le degré de conformité de l'organisation urbaine à travers les différentes relations fonctionnelles des structures urbaines ? Y a-t-il cohérence ou dysfonctionnement de l'organisation de la structure urbaine de Saïda ? En d'autres termes, cette recherche a l'ambition de mettre en évidence le fonctionnement urbain de la ville de Saïda. Se situant dans le cadre disciplinaire de l'Aménagement de l'espace urbain, ce modeste travail va tenter de livrer quelques éléments de réponse aux questions soulevées et nous éclairer sur les conséquences des choix effectués par les pouvoirs publics sur l'espace urbain et sur son fonctionnement.

Etat des lieux et repères thématiques

Tout travail de recherche est inscrit dans un débat scientifique ou un champ thématique. Un état de lieu, ne serait-ce qu'indicatif, des travaux de recherches ayant abordé la question d'une manière directe ou indirecte s'impose pour préciser les modalités de cette inscription. Un tri des travaux de recherche consacrés à l'étude des structures urbaines et du fonctionnement

urbain a permis de faire un état de la question. Vu la multiplicité des études réalisées (article, thèses, ouvrages, communication...), une sélection ciblée des références bibliographiques d'orientation a permis d'appréhender le thème et ses principales caractéristiques. Cet état de la question concerne surtout les transformations spatiales en Algérie mais inclut certaines réflexions menées à l'étranger. Cet élargissement des choix bibliographique à d'autres pays offre un regard sur la diversité des formes d'organisations spatiales, des problèmes engendrés ainsi que les choix d'aménagement et les solutions préconisées. Plutôt qu'une liste exhaustive de références, il s'agit ici d'évoquer les aspects les plus présents dans la recherche sur l'urbain. Les conclusions de ces travaux nous aident à renseigner les développements de la présente recherche.

La ville dans sa globalité est le produit de l'histoire où l'action de l'homme est déterminante dans les processus de formation. L'homme agit sur l'espace, il le transforme, le modèle, l'aménage selon les exigences du temps. Il en résulte des formes multiples d'urbanisation selon l'étendue et l'intensité des phénomènes spatiaux. Autant de termes employés pour décrire la ville et la replacer dans son contexte historique, économique et culturel : *"urbanisation, rurbanisation, métropolisation, péri-urbanisation et bien d'autres. De ce fait, toute approche de la ville est indissociable de sa dimension temporelle"*³¹⁷. Ainsi, l'échelle d'analyse est tout aussi fondamentale pour définir la ville. Les partisans de la ville comme élément faisant partie d'un espace plus large, d'une région ou d'un territoire distingue *"la ville dans l'espace d'une part, la ville comme espace d'autre part"*³¹⁸. De là, les types d'analyses divergent. Il y a celle qui s'intéresse à la ville elle-même, comme un objet en soi. Il importe de définir son fonctionnement interne et de là les axes de recherche se multiplient selon les préoccupations scientifiques privilégiées : les formes d'habitat, les conséquences de la répartition spatiale des activités économiques, le rôle des grands équipements structurants dans l'organisation de l'espace, les mobilités résidentielles, structures démographiques,... etc. La ville est appréhendée de l'intérieur et dans ses limites³¹⁹ (M. Roncayolo, 1982). Les auteurs cherchent à décrire et comprendre la ville à travers son fonctionnement interne et ses structures urbaines. C'est la vision développée notamment par les géographes urbanistes. Ils

³¹⁷ B. Hervé., Interactions entre le système de transport et les systèmes de villes : perspectives historique pour une modélisation dynamique spatialisée, Thèse de Doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme. Université de Tours le 28 janvier 1999. 423 pages. P.17.

³¹⁸ J-B. Racine., "Entre paradigme et visions humanistes", pp. 201-258 in : Penser la ville, Paris : Anthropos/Economica, 1996, P.213.

³¹⁹ Cf., M. RONCAYOLO. La ville et ses territoires. Paris, Gallimard, 1982. 278 p.

analysent son organisation spatiale, ses formes d'urbanisation comme une entité isolée du monde extérieur à savoir la région dans laquelle elle s'insère. La projection d'un quartier, d'un secteur urbain ou d'un îlot urbain est conditionnée par une mise en cohérence avec l'ensemble urbain (ville), autant du point de vue urbanistique qu'au niveau fonctionnel, celui des relations à générer. Aussi, la structure urbaine est " *l'étude de l'organisation d'ensemble d'une agglomération, examinant l'articulation de ses différentes parties les uns par rapport aux autres (cf. relation centre-périphérie, distribution socio-résidentielle, rapports spatialisés entre les fonctions etc.). Elle est exprimée soit par la prise en compte conjointe des faits et des processus évolutifs, morphologiques, démographiques, fonctionnels, économiques et sociaux marquant la dynamique urbaine, soit par l'examen des fréquentations et usages des éléments dits structurants (hiérarchisés en éléments structurants usagés – c'est-à-dire jouant pour la globalité de l'agglomération – et en éléments structurants locaux au niveau des quartiers ou des unités de voisinage) de la vie urbaine et des pratiques de la ville*"³²⁰.

Ce type d'approche va au-delà de l'analyse morphologique, ou l'approche descriptive des différentes composantes de la ville. Il y a celle qui s'attache à étudier la ville tout en la localisant géographiquement dans un espace plus vaste. Cette conception plus étendue qui dépasse largement le cadre urbain prône explicitement que la ville est inséparable de son environnement, de la région dans laquelle elle s'insère et des échanges économiques et humains qui en résultent. Elle agit sur cet environnement et inversement à travers une zone d'influence et d'attraction qui constitue une dimension incontournable dans l'analyse de l'objet urbain. On ne peut étudier la ville sans la situer dans le cadre de sa zone d'influence. Celle-ci peut concerner la région immédiate ou s'étendre sur un territoire beaucoup plus vaste et même recouvrir l'ensemble du pays lorsqu'il s'agit d'une ville capitale. Aussi, l'importance de la zone d'influence varie suivant le rôle et l'importance de la ville considérée. Cette dernière approche consiste à dresser un portrait de la ville à partir de l'étude des fonctions d'ordre économique à l'échelle nationale qu'elle exerce au sein d'un ensemble de villes³²¹. À l'inverse d'une approche intra-urbaine, elle va au-delà de sa forme et de son contenu en s'interrogeant sur les formes produites de l'organisation de l'espace. Cette vision de la ville peut aussi conduire à la considérer en rapport avec son environnement immédiat (relations

³²⁰ P. George & F. Verger., Dictionnaire de la géographie, PUF, avril 2004, 462p, p.404.

³²¹ Cf., P. Bairoch. De Jéricho à Mexico., Villes et économie dans l'histoire. Gallimard, Paris, 1985. 708 pages. P.188.

villes/campagne, périphérie/centre), puis avec les autres villes³²². A cette échelle d'analyse la représentation de la ville s'apparente davantage à un "point" parmi d'autres, qu'une aire telle qu'elle peut être appréhendée à partir d'une approche intra-urbaine. La spécificité de la ville réside dans ses rapports avec les autres lieux de l'espace géographique et non seulement dans sa propre organisation spatiale interne. Mais quelle que soit la vision adoptée, la ville constitue une entité complexe. En dépit, des approches disciplinaires et la multiplicité des entrées possibles pour la définir, à savoir l'échelle (intra ou interurbaine), les critères retenus, les statistiques élaborées par les organismes officiels, les tentatives de définition la ville ne sont en revanche pas exemptes d'ambiguïté.

La tendance à l'étalement spatial des villes qui a pour effet le desserrement périphérique des populations, de l'habitat, des activités et des équipements, a donné lieu à de nombreuses études et recherches³²³. À travers un aperçu de quelques-unes de ces mutations survenues dans les grandes métropoles lors des deux décennies écoulées, les travaux de recherches ouvrent la réflexion sur l'ampleur des phénomènes urbains, la montée en puissance du processus de périurbanisation³²⁴ et la complexité des transformations socio-spatiales³²⁵. Toutes les agglomérations étudiées, ont vu le développement et l'affirmation de l'étalement urbain lors des deux décennies précédentes (1990-2000 et 2000-2010), thèse qui fait aujourd'hui l'objet d'un large consensus, fondé notamment sur la diffusion et la vérification du modèle "du cycle de vie urbain" "*proposé par le groupe de Vienne CURBI (Klaassen, Paelinck et Van der Berg, 1981; Van der Berg et al., 1982)*".³²⁶ Ce modèle, en vérité simplement descriptif, identifie quatre phases décrivant le processus de croissance urbaine³²⁷. Les questions soulevées sont axées sur la compréhension de ce processus. Autrement dit,

³²² Cf., F. Braudel., *L'identité de la France : Espace et Histoire*. Flammarion, Paris, 1990. 410 pages.

³²³ D. Mignot., *Métropolisation et nouvelles polarités, le cas de l'agglomération Lyonnaise*. In les Cahiers Scientifiques du Transport -N° 36-1999. pp.87-112.

³²⁴ S. M, Trache., *Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise*, thèse de doctorat d'Etat, Université d'Oran, octobre, 2010. 369p.

³²⁵ B. Semmoud., *Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération oranaise (Algérie)*, Cahiers du GREMAMO, n° 12, Université de Paris VII, 1995, PP. 3-70.

³²⁶ G. Frédéric., *La polycentralité urbaine*, Thèse de Doctorat ès Sciences Economiques, Université Montesquieu-Bordeaux IV, 2001, 345 p, P.6.

³²⁷ Ce processus comprend une première phase caractérisée par une croissance des villes-centre supérieure à celle de leurs banlieues, suivie par une phase de *suburbanisation*, où les espaces suburbains croient plus vite que les centres, une phase de *désurbanisation*, conduisant à la baisse absolue de la population de l'aire urbaine, et enfin, une quatrième phase, de *réurbanisation*, caractérisée par un retour au moins relatif à une urbanisation prioritaire du centre, davantage espérée que réellement observée.

comment se traduit ce phénomène au sein même des agglomérations ? Ne conduit-il pas à un zonage et une ségrégation accrue, à une dissociation toujours plus forte entre emploi et habitat en contribuant à une croissance des flux et de la congestion, et plus généralement des **dysfonctionnements urbains** ? (Dominique. M, 1999).

Les études urbaines sur les grandes villes algériennes, soulignent - toutes proportions gardées - des processus similaires dans leur développement et des transformations survenues. L'urbanisation soutenue depuis les années 90 par la relance du développement socio-économique modifie la structure urbaine des villes et bouleverse la hiérarchie établie par le passé en termes d'organisation fonctionnelle (taille, fonctions, rayonnement). Alger, capitale du pays, a évidemment bénéficié le plus d'études urbaines qu'elles soient réalisées dans un cursus de formation universitaire ou initiées par les pouvoirs publics. L'une des premières études menées sur le fonctionnement de l'armature de services³²⁸ de la ville d'Alger avait tenté en l'absence de données statistiques de repérer les centres commerciaux inter-quartiers en partant du recensement direct et de la cartographie des équipements structurants. L'auteur s'interroge sur l'existence de règles d'assemblage qui pourraient constituer des lois permettant la compréhension de tout espace, de ses spécificités, de son ordonnance et de sa cohérence interne.

Cette étude est globale dans la mesure où elle ne procède pas à la définition des quartiers. Mais les rayonnements respectifs aux centres commerciaux repérés a permis de délimiter grandement neuf zones urbaines. L'un des objectifs de cette recherche était donc la caractérisation des grandes unités constitutives de la cité. En dehors des commerces, la prise en compte de certains équipements a permis ensuite de corriger et affiner le découpage opéré sur l'espace urbain algérois. Le recours aux critères classiques de la géographie urbaine à savoir la morphologie urbaine, le contenu social des quartiers et la répartition des activités dans l'espace urbain auraient sans doute contribué à la compréhension plus fine de la structure hiérarchique de la ville d'Alger à cette époque. A défaut de données socio-économiques et d'un fichier des activités commerciales et de services tenu à jour, l'auteur s'est appuyé sur les équipements de services pour définir la structure fonctionnelle d'Alger. Cette approche conclue à un dysfonctionnement de la ville d'Alger inhérent à une situation héritée de l'époque coloniale.

³²⁸ T. Messaoud. La structure urbaine d'Alger : éléments pour les études urbaines en pays sous-développés. In: Annales de Géographie. 1971, t. 80, n°437. pp. 33-44.

L'étude des transformations socio-spatiales en espace périphérique³²⁹ comme conséquence d'un étalement urbain démesuré constitue désormais un nouveau champ thématique dans la recherche urbaine. Cette dernière a longtemps privilégié l'analyse de la croissance urbaine comme conséquence d'une démographique galopante et un exode rural cyclique. C'est notamment cette lecture qui était privilégiée jadis dans l'analyse du fait urbain. "*La mutation des espaces urbains et des sociétés urbaines paraît aujourd'hui se substituer à leur croissance, qui la longtemps prévalue dans les analyses de l'urbain*" (M. Roncayolo, 2001). Les travaux de recherches se sont ainsi multipliés, chacun des auteurs a défini ses propres méthodes de recherche et le champ territorial de l'analyse. Les transformations socio-spatiales des grandes villes algériennes au cours des deux dernières décennies se traduisent par l'émergence des centralités périphériques et la recomposition spatiale qui s'en suit.

Concrètement, l'étalement spatial se manifeste plus par un processus de réparation périphérique des populations, des activités et des emplois et tend à estomper le rapport centre/périphérie au profit d'une réalité plus proche de modèles spatiaux et fonctionnels polycentriques. Ainsi, la forme urbaine des villes algériennes, singulièrement les grandes agglomérations (Alger, Oran, Constantine, Annaba), évolue vers une dissolution progressive du modèle d'organisation compacte édifée autour d'une forte centralité urbaine, celle de la ville mère. L'éclatement du bâti consécutif à l'évolution des besoins (logements, emploi, équipements et activités) se généralise sur des espaces de plus en plus périphériques. Cette tendance de la forme urbaine vers une forme de plus en plus éclatée est vécue comme une perte de la structure monocentrique de la ville au profit d'une structure polycentrique³³⁰. Depuis plus d'une décennie, les grandes villes algériennes connaissent un étalement urbain structuré par le développement de centralités secondaires en périphérie. Cette mutation spatiale des grandes villes où l'urbanisation a atteint un stade plus avancé proche de la métropolisation pose la question cruciale de l'organisation des territoires. La mesure de ce phénomène n'est pourtant pas aisée et différents angles d'approche sont retenus par les chercheurs pour l'apprécier selon les contextes et les échelles (intra-urbain, interurbain,

³²⁹ Sur un autre plan, l'extension rapide des quartiers populaires s'accompagne d'une concentration spatiale de la pauvreté, du chômage et, plus généralement, du sous-emploi, favorise un renforcement de la ségrégation spatiale. Ces représentations légitiment officiellement la multiplication des "expériences" d'aménagement, de régularisation, de restructuration et la concentration dans ces périphéries de l'intervention publique.

³³⁰ Les conclusions des thèses de recherches produites sur Alger et les deux métropoles régionales algériennes démontrent cette tendance vers la multacentralité.

nationale, globale). *"La notion de la centralité n'est intéressante à étudier comme qu'en ce qu'elle éclaire les processus de recomposition socio-spatiale en cours dans les grandes villes, lesquelles sont par ailleurs difficilement appréhendables d'un bloc"*³³¹. L'étude du fonctionnement de l'espace algérois (wilaya) à travers la notion de centralité comme angle d'approche, démontre la multipolarité comme tendance du fonctionnement spatial du Grand Alger³³². La ville a connu un étalement spectaculaire soutenu par l'effort et le rôle des pouvoirs publics comme acteurs principal dans la production des espaces urbains. La diversification des fonctions urbaines (résidentielle, tertiaires et industrielles) ainsi que la multiplication des réseaux de transport et l'implantation périphérique des fonctions de commandement entraîne une reconfiguration de l'espace algérois qui se définit désormais selon un nouveau schéma de la centralité urbaine : un hyper-centre et des centres secondaires.

En effet, l'évolution du fait urbain et la complexité des transformations spatiales qui en résultent avaient guidé les méthodes d'approche vers des analyses plus ciblées basées sur des critères de plus en plus pertinents. L'immobilier de bureaux prend une importance singulière dans la croissance urbaine de la ville contemporaine³³³ et affecte considérablement l'organisation de l'espace et certaines pratiques urbaines. À Alger, depuis le milieu des années quatre vingt dix (1995) et de plus en plus durant les années deux mille, l'émergence de l'immobilier de bureaux dans l'espace périurbain algérois commence à prendre de l'ampleur³³⁴.

Quelques prémices de ces changements sont perceptibles à travers une nouvelle architecture aux allures de tours modernes qui a suscité des interrogations sur le choix d'implantation périphérique de ce type d'activité très structurante de l'espace périurbain. En fait, cette décentralisation a accompagnée la réalisation des milliers de logements et de grands équipements structurants dans la périphérie d'Alger (infrastructure autoroutière, l'université,

³³¹ R. Standnicki., Nouvelles centralités et recompositions socio-spatiales dans le Grand Sanaa (Yemen), thèse de doctorat en géographie, Université François-Rabelais Tours, 2009, 581 p. P.31.

³³² Z. El-Hocine., Alger, une centralité éclatée : crise du centre et nouvelles tendances urbaines, thèse doctorat en géographie, 2003, université de Montpellier. 512 p.

³³³ E. Crouset, "L'immobilier de bureau dans l'espace urbain, évolution des approches théoriques", géocarrefour, no 78 "L'immobilier d'entreprise", CNRS, universités Jean-Monnet de Lyon et Saint-Etienne, 2003, p.269-278.

³³⁴ A. Hadjiedj & A. Baziz., Intégration de l'immobilier de bureaux dans l'espace périurbain algérois : Quelle logique d'implantation et quelles conséquences sur l'espace ? in "les villes au défi du développement durable : quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées", Actes du Colloque International du 24-25 novembre 2005, à Sfax.

l'aéroport international, le parc d'attraction de loisir le Carroubier...)³³⁵. Ce processus entraîne une prolifération des activités de commerce et de services liés à l'entreprise dans l'espace périphérique. La disponibilité du sol à un prix abordable ainsi que le niveau d'accessibilité et la diminution des contraintes de communication grâce au développement des nouvelles technologies sont les nouveaux facteurs régissant la localisation de l'immobilier de bureaux dans la périphérie. Sur le plan spatial, cette nouvelle implantation, peu contrôlée par les pouvoirs publics, "*induit un changement d'échelle et d'acteurs dans la stratégie d'urbanisme de la capitale*" et accentue d'avantage l'incohérence et le dysfonctionnement de l'organisation des structures urbaines de la capitale. Dans un contexte d'économie de marché qui obéit de plus en plus à des critères économiques opaques en marge des politiques officielles, l'interrogation porte enfin sur la présence de centralités spontanées dont l'impact ne peut être sans conséquences sur le fonctionnement de la périphérie voire sur l'ensemble de la capitale, une ville en pleine mutation et dont le centre est devenu inadapté.

Dans le même ordre d'idée et à partir d'une analyse des localisations des équipements tertiaires des services, on a essayé de dresser un schéma d'organisation de l'espace algérois. Il s'agit de voir comment l'équipement tertiaire générateur des flux et des échanges d'information à différentes échelles urbaines, peut avoir un impact sur l'ordre et le fonctionnement de l'espace urbain algérois³³⁶. A l'issue de cette recherche, il est démontré comment la tertiarisation tout en privilégiant la localisation centrale, gagne de proche en proche les premières couronnes du centre d'Alger pour s'élargir sur la périphérie Est jusqu'à atteindre les communes limitrophes dont la fonction est liée à la production avec notamment les zones industrielles (El Harrach, Oued Smar, Rouiba, Réghaia). Simultanément, les communes du littoral Ouest (Ain Benian Zéralda) sont soumises à un début de tertiarisation avec l'implantation des complexes touristiques étendant la fonction touristique depuis le Club des pins (Tipaza).

La répartition des équipements tertiaires se fait selon un certain ordre qui obéit à une logique interne à cet espace. En envisageant l'espace algérois sous l'angle de la localisation c'est-à-dire des distributions spatiales des équipements du tertiaire supérieur de service, l'auteur explique le mode d'organisation de cet espace et les principes de son fonctionnement. En pleine

³³⁵ La ville d'Alger a, pendant une longue période, évolué selon un modèle monoconcentrique et son espace central regroupe la majorité des équipements étatiques, administratifs, financier.

³³⁶ N. Djelal., Equipements tertiaires et espaces urbains à Alger, in Annales de Géographie. 2001, t. 110, n°622. pp. 673-679.

euphorie de la production de l'immobilier d'entreprise depuis les années 2000, c'est la mise en place de sites réservés pour l'édifice administratifs et autres équipements urbains en zone résidentielle de périphérie - avec la révision des plans d'urbanisme (P.D.A.U.) -, qui a replacer la question des activités, de l'équipement administratif et de services, ingrédients de la centralité entres autres, dans le champ de la réflexion géographique. Quelques travaux de recherche plus ou moins récents ont suscité le débat portant sur les résultats de la production de l'habitat par rapport à l'action des pouvoirs publics pendant la décennie noire (1990-2000)³³⁷. En mettant l'accent sur la complexité de faire la ville dans un contexte de crise, il s'agit de comprendre les mécanismes et les causes à l'origine de cette production destinée à améliorer la vie urbaine. L'analyse de l'éclatement de l'habitat sous toutes ses formes (légal et illégal) dans la proche banlieue oranaise à travers la présentation de quelques clichés³³⁸, montre à la fois l'ampleur du phénomène et les différenciations socio-spatiales existant entre les différents fragments.

La thèse³³⁹ de S.A Souiah est une contribution intéressante à la compréhension des mécanismes sociaux à l'origine de l'habitat illégal dans les villes de l'Ouest algérien. La question de la pauvreté urbaine est évoquée comme un phénomène caractéristique des périphéries urbaines ; les conditions de vie difficiles des populations des bidonvilles, les problèmes d'exclusion et d'intégration à la vie urbaine sont misent en exergue. L'exemple de la ville d'Oran est significatif à plus d'un titre. En effet, la pauvreté n'est pas une catégorie statistique mesurable en termes de revenus journalier ou mensuel des habitants mais un vécu résultante d'un mode de gestion de l'espace et de la société des quartiers populaires non réglementaires (F. Marhoum, 2010)³⁴⁰. La césure entre politiques prônées et pratiques urbaines souvent prédatrices constituent l'une des principales causes de la fragmentation du

³³⁷ A. Ghomari., Genèse de la métropole oranaise : recomposition spatiale et dynamique sociale, in *Insaniyat*, 14-15 | 2001, 83-97.

³³⁸ A. Bendjelid., La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain, in *Insaniyat* 5 | 1998, PP. 61-84 et Benchehida. D., Bendjelid. A., "Les mécanismes de la production du bâti dans la wilaya d'Oran" ; géographie. Oran, 1995, à paraître.- 45 p.

³³⁹ S.A. Souiah., "*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.

³⁴⁰F. Marhoum, " A. Bendjelid (Dir.), Villes d'Algérie : formation, vie urbaine et aménagement », *Insaniyat* n° 50 | 2010, 73-75.

bâti et l'équipement inégal des fragments d'habitat produit³⁴¹ durant cette période. En dépit des moyens financiers conséquents déployés par les pouvoirs et la production massive des instruments de gestion foncière pour mettre un terme au développement anarchique de l'urbain, les dysfonctionnements spatiaux demeurent. La démarche adoptée dans une vision opérationnelle préconise des mesures d'aménagement urbain pouvant faciliter un fonctionnement plus fluide de la métropole oranaise. Des interventions prioritaires sont fortement recommandées en vue d'atténuer les différenciations spatiales existantes et favoriser l'intégration des multiples fragments habités dans la vie métropolitaine.

La production de l'espace urbain à Constantine donne naissance à une ville fragmentée à l'image des grandes villes algériennes. Après une longue analyse diachronique des processus de production du bâti, l'analyse des centralités commerciales émergentes³⁴², en rapport avec les formes urbaines produites, met en évidence l'interférence de deux échelles dans la définition des recompositions territoriales de l'actuelle ville : l'échelle locale et l'échelle régionale. De nouvelles relations se trament, des polarisations commerciales en résultent et des territoires se recomposent tout en affinant la métropolisation en cours. L'identification des acteurs impliqués dans la mise en place des nouvelles centralités met en évidence le rôle des initiatives privées dans le contexte économique et social favorable pour l'émergence de nouvelles centralités périphériques. En effet, le développement des lotissements promotionnels dans le cadre de la relance de la promotion foncière (1992), s'est accompagné d'une profusion des activités commerciales à travers la périphérie constantinoise. L'ouverture de l'Algérie à l'économie de marché (1994) a libéré l'importation et a donné naissance à de nouveaux espaces commerciaux dans et autour de la ville.

Dans ce contexte économique favorable, les anciennes centralités commerciales se renouvellent, se renforcent et se spécialisent alors que d'autres émergent en périphérie : Aïn M'lila et El-Eulma, deux agglomérations périphériques se sont transformées en véritables pôles commerciaux grâce à cet essor économique. Il s'agit de centralités spontanées en ce sens qu'elles sont le produit des initiatives individuelles ayant initiés des activités commerciales d'import sur des parcelles acquises dans le cadre des lotissements résidentiels. Les supérettes,

³⁴¹ A. Bendjelid, M. Hadeid, A. Messahel & S-M Trache., *Différenciations socio spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran*, in *Insaniyat*, n° 23-24, numéro spécial sur Oran "Oran. Une ville d'Algérie", Oran, 2004, PP.7-44.

³⁴² N. Kerdoud., *Nouvelles centralités commerciales périphériques et recompositions territoriales en Algérie, l'exemple de Constantin, villes de l'Est Algérien*, Thèse de doctorat en géographie, 2012, université de Caen.

les "centres commerciaux" et les "bazars"... connectés à l'économie mondiale sont les nouvelles formes d'agglomérations commerciales de la structure commerciale étudiée : les "Dubai" - les lieux de concentration des "centres commerciaux"- *en sont la forme la plus spectaculaire* où s'expérimentent les nouvelles pratiques commerçantes. Cependant, L'analyse des processus de formation des nouveaux espaces urbains et l'émergence des centralités montre que ces dernières ne peuvent se réduire à la forme spontanée, un autre type de centralité dite planifiée³⁴³ est initiée par les pouvoirs publics. L'exemple de la Ville Nouvelle Ali Mendjeli illustre bien l'un des changements profonds qui a affecté l'agglomération constantinoise par cette création *ex nihilo*. Les acteurs publics et privés ont un rôle déterminant et complémentaire dans la production de cette centralité nouvelle qui affecte le fonctionnement de l'ensemble de l'agglomération. Si à l'origine cette centralité planifiée a été impulsée par d'importants investissements publics afin de juguler l'étalement considérable qu'a connu la ville de Constantine depuis les années quatre vingt, elle incarne aujourd'hui, le type de centralité dont le système d'acteurs s'est rapidement complexifié avec l'implication de deux intervenants comme principaux acteurs privés : les commerçants et les consommateurs. La densité du commerce en certains lieux stimule l'animation de cette création nouvelle qui est devenue en espace de quelques années *"un nouveau centre de l'agglomération"* où l'urbanité s'affirme le jour au jour et les lieux de sociabilité se développent.

Dans la même thématique, la production de l'urbain et l'édification des centralités périphériques n'est pas spécifiques aux grandes villes algériennes. La ville arabe et à titre d'exemple Sanaa³⁴⁴, capitale du Yémen, a connu une croissance urbaine fulgurante générant des dynamiques territoriales inédites ayant pour principal théâtre les espaces périphériques. Dans cette ville, l'émergence de "centralités périurbaines" se singularisent à la fois par leur capacité à polariser les activités économiques (commerciales) et à se constituer en espaces-clés de la vie sociale. L'étude des processus de la production des centralités émergentes en périphéries montre que la mise en place de ces dernières modifie autant la structure générale du Grand Sanaa que les rapports identitaires de la société urbaine à son espace urbain traditionnel, celui de la ville historique.

³⁴³ A. Lakehal., la fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli, thèse de doctorat en géographie, 2008, Université François-Rabelais Tours.

³⁴⁴ R. Standnicki., *Op Cit.*.

La lecture de la ville devient complexe à mesure qu'elle se développe et s'étale sur des aires de plus en plus lointaines de son centre ancien. En même temps que se jouent à la périphérie des enjeux importants, le centre est plus que jamais la vitrine urbaine de la ville. Le géographe se doit de traduire les différents messages qui se lisent dans l'espace central à travers les diverses recompositions fonctionnelles. Les nouvelles configurations socio-spatiales contemporaines sont si complexes et diverses que nous ne pouvons les aborder toutes à la fois d'où l'intérêt d'une catégorisation des processus socio-spatiaux observés en axes thématiques spécialisés. Les thématiques de recherche se sont diversifiées depuis et les chercheurs ont, en effet, accordé une attention toute particulière aux phénomènes spatiaux dans la mesure où les facteurs politiques, économiques et sociaux - à l'origine de l'installation des fonctions urbaines, non seulement résidentielles mais aussi commerciales et industrielles, sur l'espace urbain et en particulier périphérique de plus en plus vaste - sont très complexes. Cet intérêt est lié d'abord aux conséquences urbaines des mutations économiques et organisationnelles qui affectent les économies contemporaines. C'est notamment cette lecture qui est privilégiée dans l'analyse de la production des espaces urbains et de la "métropolarisation" en particulier. Les travaux de recherches se sont ainsi multipliés, chacun des auteurs a défini ses propres méthodes de recherche et le champ territorial de l'analyse. Cette orientation récente de la recherche urbaine, notamment dans les pays du Maghreb³⁴⁵, contribue à un certain rattrapage et rééquilibrage entre les thématiques. Elles interrogent le devenir de la ville dont les périphéries sont devenues des enjeux urbains, sociaux, économiques et politiques de première importance. Dans certains cas, elles se créent ou se transforment sous l'action d'opérateurs privés et publics qui injectent une part élevée des investissements directement productifs ou non (logements, infrastructures, équipements divers, installation de grandes surfaces, de parcs de loisirs).

L'ensemble des références énumérées se sont toutes penchées, d'une façon directe ou indirecte, sur les processus de formation des espaces urbains à travers une approche fonctionnelle. Cet inventaire est, par ailleurs, non exhaustif, mais suffisant pour satisfaire les préoccupations majeures de la présente thèse. L'importance des références faites aux grandes villes algériennes résulte simplement de l'intérêt accordé par la recherche universitaire à ces dernières en raison de l'ampleur des transformations que connaissent leurs espaces respectifs. Leur surreprésentation est incontestable compte tenu des études universitaires de graduation

³⁴⁵ P. Signoles (*dir.*), Faire la ville en périphérie(s). Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb, élément de synthèse n° 19, Université de Tours, 2010. 91 p.

et de post-graduation ou des travaux de recherche appliqués consacrés à l'étude des structures urbaines. Ces travaux systématisés et recoupés sont intéressantes en ce sens qu'ils abordent une thématique commune par des méthodes d'approche diverses. Ces différentes recherches ont permis de distinguer différents types d'organisations spatiales et **généralisé l'idée d'un dysfonctionnement urbain** condamnant des agglomérations dont l'étalement tend à atteindre une taille excessive en exacerbant les différenciations socio-spatiales et les problèmes de gestion urbaine (la mobilité, les transports, les ségrégations socio-spatiales, les niveaux d'équipement inégal)³⁴⁶. Ces travaux de recherche optent, pour la plus part d'entre eux, pour une démarche opérationnelle pouvant être fort utile pour des actions d'urbanisme et d'aménagement urbain adaptées. Il s'agit de mieux comprendre comment sont organisés les territoires, comment ils ont évolué, quels critères pertinents permettraient de les décrire pour pouvoir y inscrire des politiques publiques appropriées.

Lors de nos recherches bibliographiques nous étions frappés de la rareté des travaux de recherches sur la ville de Saïda. En effet, peu d'études universitaires ont été consacrées à cette ville. La ville de Saïda accuse donc un déficit important en matière de travaux universitaires sinon quelques mémoires de fin d'étude et deux ou, au plus, trois thèses de post-graduation lui ont été consacrées. Néanmoins, quelques monographies et des études d'urbanisme sont disponibles, leur contribution dans la présente recherche est conditionnée aussi bien par leur qualité que par la fiabilité de l'information et le bien fondé des sources utilisées. Les enquêtes de terrains et les investigations indispensables pour toute recherche géographique se révèlent délicates compte tenu du contexte particulier qu'a connu le pays depuis deux décennies environ.

La présente thèse s'inscrit dans la continuité chronologique d'un mémoire de fin d'études de graduation consacré à la ville de Saïda³⁴⁷ et une thèse de Magister soutenue en 2002 sur les processus fonciers et immobiliers à Saïda. Cette s'inscrit dans une perspective de thématiques qui étudient la production des espaces urbains et leur articulation fonctionnelle, avec comme approche privilégiant l'analyse de la distribution spatiale des activités et des équipements urbains. Les missions dont j'avais la charge durant douze années de service au niveau de la direction de l'urbanisme de Saïda m'ont permis de murir l'ensemble des questions que je

³⁴⁶ A. Bendjelid, M. Hadeid, A. Messahel, S/M. Trache., Différenciations socio-spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran, In *Insaniyat* n° 23-24, 2004, CRASC, PP 7-44

³⁴⁷ L. Belouadi., Les ensembles, une périphérie nouvelle, le cas de la Z.H.U.N. Nord à Saïda, université d'Oran, 1992.

soulève dans le cadre de cette présente étude. Cette opportunité d'être à la fois professionnel et étudiant m'a permis de me rendre compte moi-même de l'ampleur des questions urbaines soulevées dans le cadre de cette recherche. Ainsi, la vision de l'étudiant et du professionnel se confondent, se complètent et se traduisent dans une problématique de recherche.

Méthodes d'approche

Le travail s'appuie sur trois parties :

La première partie examine l'évolution de l'urbanisation et la production de l'espace urbain à Saïda. L'analyse aborde la façon dont l'espace bâti s'est produit. Il s'agit d'étudier les modes et les mécanismes de cette production bâtie ainsi que les formes urbaines produites. Elle s'attache à expliquer la genèse de la ville de Saïda à travers l'exploration des modes, des processus et des formes urbaines produites au cours de l'histoire. L'analyse s'appuie sur une démarche diachronique. Elle commence par un aperçu historique succinct d'une région caractérisée³⁴⁸. L'objectif consiste à connaître la façon selon laquelle s'est déroulée l'occupation humaine de cette région et les éléments stratégiques ayant favorisé le développement de la colonisation.

Ce bref rappel historique sur la région de Saïda est utile dans la mesure où il permet de mieux comprendre les conditions de création de la ville coloniale. Nous essayons d'analyser les rythmes selon lesquels s'est opéré ce qu'il convient d'appeler une mutation d'une redoute militaire en ville coloniale. À chacune d'étape, une forme d'occupation du sol est identifiée avec des facteurs de mutations particuliers. L'analyse démographique tâche de montrer l'ampleur de la croissance explosive de la population et le rôle de l'exode rural. Nous en aborderons les causes et les poids démographiques à chaque étape. Cette partie s'achève par une analyse cartographique basée sur les caractéristiques morphologiques des quartiers produits au cours de l'histoire de la ville. Il s'agit de voir comment les formes urbaines s'inscrivent dans l'espace urbain pour produire un tissu urbain composite, fragmenté et éclaté.

³⁴⁸ On entend par *région de Saïda*, la zone géographique Sud-ouest de l'Oranais située à la confluence de deux territoires géographiques différents, le tell et les hautes plaines steppiques aux caractères physiques et climatiques particuliers qui la distinguent des autres régions du pays comme "la porte du Sud".

Tel est la finalité de cette approche qui se veut comme une synthèse de cette première partie, à savoir la fragmentation du bâti qui pourrait "*expliquer la morphologie désordonnée de l'urbanisme et de l'architecture saïdéens*"³⁴⁹. Elle est utile dans la mesure où elle prélude à la compréhension de la structure urbaine actuelle de la ville de Saïda.

La deuxième partie a pour finalité l'étude du fonctionnement des structures commerciales dans la perspective de définir une hiérarchie intra-urbaine de la ville. La centralité commerciale étant un principe incontournable dans la structuration de l'espace, une introduction s'impose pour essayer de cerner ce que recouvrent les concepts de "centre" et de "centralité" avec un rappel succinct sur ce qui caractérise les grands types de centralité³⁵⁰. À la lumière de cette approche théorique, nous nous pencherons sur la problématique de la centralité dans la ville de Saïda, notamment sur le rôle que joue le centre ancien dans cette centralité et son rapport avec les autres structures urbaines qui l'entourent.

L'analyse commence par un état des lieux global sur le commerce à Saïda, vue selon différents critères relatifs à la structure commerciale qu'à son évolution. Cette étude est basée sur différents indices et critères de mesure (rapport commerce/population, concentration, densités spécifiques, densité linéaire, spécialisation commerciale...etc.). Elle permettra d'identifier et de localiser les nouvelles implantations commerciales dans la ville afin de vérifier l'hypothèse selon laquelle de nouvelles centralités commerciales émergent en dehors du centre-ville. Cette analyse est complétée par la connaissance du niveau d'équipement commercial de chaque quartier, comparé à une moyenne urbaine afin d'apprécier le degré d'intégration des populations vue à travers la desserte commerciale. Elle fait distinguer des niveaux hiérarchiques de l'espace urbain et d'en identifier les aires d'influence, une approche combien difficile à réaliser mais pertinente pour compléter l'analyse du fonctionnement des structures commerciales. Le résultat, une hiérarchie plus significative des niveaux intra-urbains reflétant la réalité du fonctionnement du commerce à l'intérieur des différentes unités urbaines. Pour ce faire, la densité commerciale spécifique est un indice pertinent pour affiner les niveaux hiérarchiques intra-urbains et dégage l'aire de rayonnement de certains quartiers réputés pour leur attractivité commerciale.

³⁴⁹ A. Bendjelid., Comptes-rendues, in *Insaniyat* n° 23-24, 2004, CRASC. P.300.

³⁵⁰ D'autres termes et concepts utilisés sont définis au fur et à mesure du contenu et annotés selon les conventions en vigueur.

Enfin, cette partie tente une étude du commerce informel dont la progression gagne du terrain au-détriment du commerce formel. Il s'impose avec force et invite à s'interroger sur la question de l'occupation illégale de l'espace public et les actions menées quant à son éradication. L'étude des lieux d'implantation du commerce informel permet de vérifier l'hypothèse selon laquelle il privilège les lieux de centralités commerciales. Mais au-delà de l'animation urbaine que produit ce type de commerce il est démontré son rôle social dans la production des revenus et la régulation des relations qui structurent l'espace urbain.

La troisième partie est consacrée à l'étude des effets que produit l'étalement urbain comme moteur d'émergence de nouvelles centralités et leur rôle dans la recomposition spatiale de l'agglomération (Saïda-Rebahia). En s'arrêtant plus particulièrement sur le rapport entre la ville mère et les quartiers périphériques nous étudions la couverture spatiale en matière d'équipements urbains. Nous dégagons ainsi les grandes caractéristiques du fonctionnement urbain en détaillant les différents niveaux d'équipement de la ville. La centralité étant un principe incontournable dans la structuration de l'espace, il s'agit de montrer comment la transformation des ensembles collectifs (Z.H.U.N.) - à l'origine sous-équipés - en sites d'implantation d'équipements structurants est porteuses de centralité. Il y a lieu de voir comment la situation, à travers l'exemple de la Z.H.U.N Nord, a évolué depuis sa création et de dans quelle mesure son équipement tend à modifier le dispositif spatial. Pour ce faire, une illustration est proposée, à partir d'un état de fait, sur l'organisation de l'espace urbain pour mieux mettre en valeur le caractère structurant de certains sites périphériques sièges d'équipements structurants (pôle universitaire, gare routière, gare ferroviaire, marché de gros, marchés de proximité, administrations, ...). Nous insistons sur ces périphéries où sont implantées les fonctions motrices, indices récurrents de centralité. Cet état de fait se propose d'examiner dans quelles mesures la localisation déconcentrée des équipements centraux tendent à modifier l'organisation spatiale en donnant naissance à de nouvelles centralités périphériques ? Plus précisément, il s'agira de savoir dans quelle mesure l'émergence de centralités émergentes en périphérie corrige le fonctionnement de la ville.

Dans une approche basée sur l'établissement de nouvelles centralités périphériques liées à l'étalement spatial de plus en plus engagé, il est nécessaire d'intégrer la dimension du transport comme moyens d'organisation et de liaison des différentes parties de la ville (quartiers résidentiels, pôles d'emplois, centralités urbaines). Aussi, l'étude des transports collectifs urbains, appréhendés dans un processus historique permet de saisir le fonctionnement actuel de la ville de Saïda. Autrement dit, le développement des transports

collectifs urbains est-il en harmonie quantitativement et qualitativement avec l'étalement spatial de la ville de Saïda ? Enfin, dans une vision prospective, en cherchant d'imaginer à déterminer quel sera le schéma le plus probable pour décrire ce que serait la ville de Saïda à savoir une ville articulée sur un seul centre ou une ville multipolaire où la notion même de centre unique tend à s'estomper ? Et quelles sont les possibilités d'actions à prévoir pour une meilleure gouvernance des territoires urbains ? Ceci, pose le problème de l'aménagement urbain et de l'organisation spatiale.

Délimitation du champ de l'étude

La question relative au champ de l'étude n'a pas été facile en ce sens que la ville de Saïda, chef lieu de Wilaya, concentre toutes les fonctions de commandement, de pouvoir administratif et d'activités tertiaires, mais elle est aussi et surtout un centre urbain dont l'aire d'influence dépasse les limites urbaines de la ville proprement dite. Sa zone de rayonnement englobe toutes les communes limitrophes (Rebahia Ain-El-Hadjar, Hassasnas,...) et leurs localités respectives, avec des échanges intenses (déplacements pendulaires, mobilités quotidiennes, activités...). Cette situation est déjà ancienne puisque les différents plans d'urbanisme et d'aménagement du territoire (P.A.W, P.A.C, P.U.D., P.D.A.U.) rappellent le pouvoir attractif de la ville de Saïda sur sa région proche. Le développement urbain de la ville de Saïda s'est effectué toujours dans les limites administratives de sa commune. Il prend depuis quelques années une forme de plus en plus tentaculaire dont l'orientation vers le Nord, comme axe préférentiel, est plus avancée au point qu'il réalise la soudure physique entre Saïda et Rebahia.

La fusion spatiale de Rebahia à Saïda était, en fait, canalisée, dirigée, presque prévue par les différents plans directeurs d'urbanisme de la ville de Saïda. C'est dire que l'urbanisation de Saïda engagée vers le Nord était inéluctable. Aussi, le périmètre d'urbanisation de la ville de Saïda n'a cessé de se déplacer vers Nord jusqu'à atteindre la ligne de démarcation (Oued Nazreg) séparant les deux communes (Saïda et Rebahia)³⁵¹. Elle a abouti à la création d'une **agglomération unique "SAIDA-REBAHIA"** d'où la décision des pouvoirs publics en 2013 de grouper les trois centres, Ain-El-Hadjar, Saïda et Rebahia dans le cadre d'un P.D.A.U collectif approuvé en 2014. Ce groupement urbain propose des orientations de recomposition

³⁵¹ En revanche, cette tendance avec Ain-El-Hadjar, chef-lieu de Daïra, est écartée en raison de la topographie du site d'un côté et l'éloignement cette dernière d'un autre côté. Ain El-Hadjar est située à plus de dix kilomètres au Sud de la ville de Saïda.

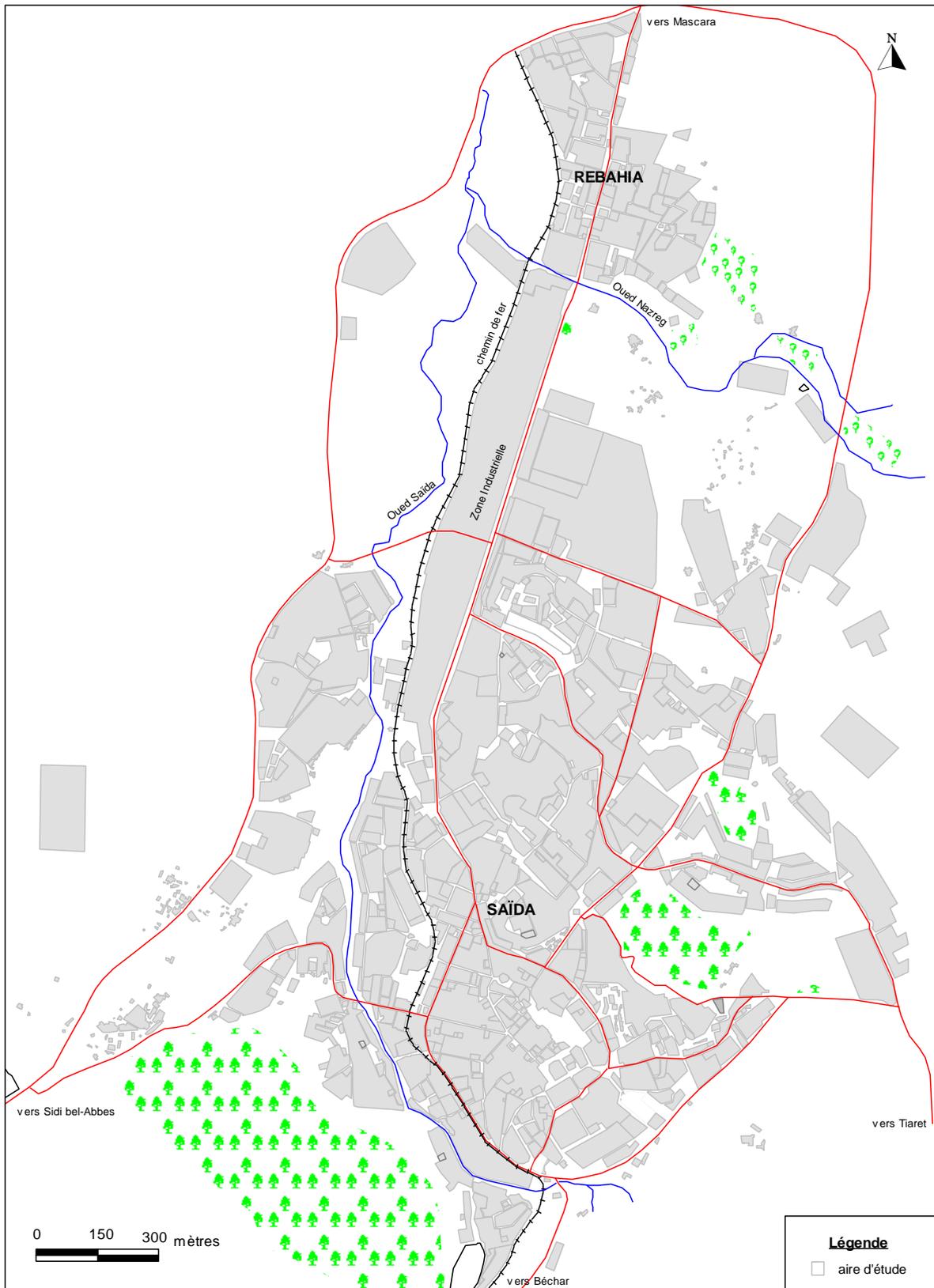
et de mise à niveau de la nouvelle aire urbaine par des actions visant un remodelage du territoire. La ville organise son extension vers Rebahia au point que les échanges se matérialisent à travers un espace fonctionnel commun accueillant équipements structurants (zone industrielle, Pôle universitaire, équipements socioculturels...etc.) pour un fonctionnement urbain cohérent et une meilleure organisation spatiale. Actuellement la proximité des tissus urbains des deux centres donne lieu à des flux intenses à travers l'axe Saïda-Rebahia. D'ailleurs, les deux centres ont entretenus, depuis toujours, une relation organique compte tenu de la concentration d'emplois et d'activités à Saïda à tel point qu'on serait tenté de considérer Rebahia, chef-lieu de commune, comme un quartier périphérique. Rebahia est actuellement rattaché physiquement à la ville de Saïda et se présente comme une nouvelle entrée (Nord) de la ville de Saïda, tout en jouant son rôle de desserte rurale comme chef lieu de commune autonome³⁵². Nous avons pu constater de visu l'étendue des transformations spatiales qui se réalisent dans cette vaste périphérie Nord possédant des potentialités foncières, un atout pour le développement de l'urbain révélateur de changements de la structure urbaine. De ce qui précède, il serait arbitraire de limiter le champ de l'étude au périmètre urbain de la ville Saïda (limites communales) en faisant abstraction du centre de Rebahia. L'analyse concentrée sur l'espace ainsi délimité (carte n°1) est conditionné donc par des raisons évidentes à savoir, la continuité du bâti, l'ampleur de l'urbanisation³⁵³ et l'amplitude des mobilités entre les deux centres. Les définitions administratives ne coïncident pas forcément avec la réalité du fonctionnement urbain puisqu'elles ne sont pas adaptées à la prise en compte de tel fonctionnement.

La définition de l'agglomération "SAIDA-REBAHIA" comme champ d'étude est basé sur une délimitation spatiale qui répond à des critères géographiques imposée par la rigueur scientifique et à des critères administratifs (les limites communales). Toutefois, Rebahia et Saïda sont deux espaces urbains distincts. Rebahia fait partie du champ des activités urbaines (économiques, administratives, culturelles, ...) et fonctionne comme un quartier périphérique de Saïda en dépit de son statut administratif de commune. Cette délimitation consiste donc à retenir comme champ d'étude un territoire qui répond plus à l'objectif de l'étude à savoir, le fonctionnement spatial d'une agglomération.

³⁵² A. Bounouara., Suburbanisation d'une agglomération rurale dans la Daïra de Rebahia, mémoire de fin d'études de D.E.S en géographie, option aménagement urbain, université d'Oran, 1981, 70.p. P.66.

³⁵³ La configuration topographique particulière du site de Saïda a favorisé l'urbanisation de la vallée de l'Oued Saïda en direction de Rebahia, les terrains presque plats et les pentes inférieures à 5%, l'extension s'est effectuée naturellement et sans difficultés.

Carte n° 1: Délimitation du périmètre d'étude



Enfin, il est important de préciser qu'il ne s'agit pas d'une étude proprement dite de Rebahia mais dont il faut tenir compte dans une vision fonctionnelle en fonction des données disponibles et des nécessités de l'argumentation : il s'agit de voir dans quelle mesure cette dernière s'intègre dans le fonctionnement de l'organisme urbain considéré et de déterminer sa place dans l'organisation spatiale actuelle de Saïda-Rebahia.

Les sources des données : état, fiabilité et disponibilité

Les sources de données et les informations utilisées dans le cadre de cette recherche se présentent selon différentes formes et peuvent être classées en quatre catégories :

Les sources officielles

1°) Les recensements généraux de la population et de l'habitat (1966, 1977, 1987, 1998 et 2008) présentés sous forme de séries statistiques diverses (T.R.C). Elles constituent un outil indispensable pour l'approche démographique. Il s'agit des données générales brutes, produites par l'O.N.S, qui sont compilées en fonction de critères et de découpages urbains conventionnels (ilots, district... etc.) et dans la mesure de leur disponibilité.

2°) Le fichier de l'inscription des registres de commerce (C.R.C, 2010) constitue la source principale pour l'analyse de la structure commerciale.

3°) Le recensement effectué par les brigades des services de commerce en juin 2011 est la seule source officielle pour l'analyse du commerce informel, il complète nos investigations obtenues par comptage in situ au cours de l'année 2010.

Les enquêtes de terrain

Les données sont obtenues par dépouillement des documents disponibles. L'adoption d'une démarche privilégiant l'observation empirique est une évidence, mais la pratique du terrain est une autre façon d'établir un rapport à l'objet étudié. La pratique assidue du terrain est une opportunité de voir la réalité. Dans la recherche urbaine, les observations et analyses conduites sur le terrain constituent un apport fondamental à la connaissance géographique. Nous avons choisis, par conséquent, de nous appuyer sur l'expérience et l'observation pour explorer les situations dans l'espace urbain qui sont de nature de nous rendre compte des mutations et des recompositions qui nous intéressent au premier chef et la confrontation des données avec le terrain. Par ailleurs, le recours aux entretiens directs ou semi-directs est un

moyen détourné pour s'enquérir de l'information. Cette façon de procéder est utile dans la mesure où elle peut contribuer à affiner les observations générales sur des situations particulières. Le travail de terrain à travers une lecture visuelle du tissu urbain à l'appui de photographies a aidé dans l'illustration cartographique qui reconstitue les différentes séquences de l'évolution urbaine de la ville de Saïda.

Archives et documents divers

L'histoire urbaine est un outil indispensable pour expliquer les modalités de formation des structures urbaines de la période coloniale. Toutefois, les travaux rapportés à Saïda, dans une approche géographique et urbaine couvrant la période coloniale sont très rares. Les anciennes études d'urbanisme, les monographies, les anciens plans cadastraux et les registres des délibérations³⁵⁴ municipales jalousement sauvegardés dans le centre des archives de la Wilaya de Saïda...etc. nous ont apporté une aide précieuse pour restituer l'histoire de formation de la ville de Saïda et de son évolution urbaine. À cet égard, les recueils de délibérations des conseils municipaux (1884-1962) comportent des informations inédites sur la période coloniale. Leur exploitation est une contribution inestimable pour l'histoire urbaine de Saïda. La numérisation - une opération en cours - de ces fonds d'archives historiques offrirait certainement un outil de recherche très bénéfique pour la recherche de façon générale.

La tradition orale qui se tarie de jour en jour reste une source difficilement vérifiable : l'amalgame de nouvelles fragmentaires, les récits et notes de voyage³⁵⁵, les articles de presse et des traces d'écrits littéraires d'écrivains qui ont évoqué Saïda dans leur espace scriptural ont constitué une source complémentaire en absence de documents historiques pour la réalisation d'une partie de l'histoire urbaine de Saïda. *"Une impression commune se dégage à travers ces extraits, celle d'un émerveillement, d'une forte, nostalgie mais aussi d'un amour sans ambages. Leurs représentations nous renvoient à un contexte socio-historique déterminé afin d'assurer la pérennité de la trame dans l'histoire mais aussi de rendre hommage d'une*

³⁵⁴ Ces archives contiennent des informations inédites sur la ville de Saïda dont l'exploitation peut être une contribution inestimable pour l'histoire urbaine de Saïda. Leur numérisation est fortement recommandée car elle offrirait un outil pratique pour la recherche.

³⁵⁵ Guy de Maupassant dans son recueil de voyage "Au Soleil" écrit lors d'un voyage effectué en Algérie (1888) livre des passages descriptifs de la région. L'Extrait de l'Histoire générale de l'Algérie, par Henri Garrot. Robert Tinthoin, dont l'ouvrage glorifiant la colonisation constitue la somme de l'histoire de la ville de Saïda et bon nombre de villes d'Algérie coloniale. Gaudin, Félix : De Saïda à Méchéria et aux Ksours (excursion dans le Sud oranais). Clermont-Ferrand, Typographie et lithographie G. Mont-Louis, Juillet 1887).

*manière implicite à ces lieux à travers l'écriture. Les illustres d'ouvrages qui font référence à Saïda regorgent de qualificatifs dans la description de cette prestigieuse cité*³⁵⁶.

Des documents programmatiques et de planification élaborés par divers organismes officiels (Bureaux d'études nationaux, wilayas, agences d'urbanisme, etc.).

Les documents de planification urbaine et d'aménagement du territoire fournissent des informations et des données en quantité et qualité inégales. Les critères de mesures et indicateurs, ainsi que les découpages géographiques sont différents selon les échelles abordées, souvent difficiles à concilier et à compiler. Parmi les études, les enquêtes produits par des bureaux d'études, les documents d'analyse plus qualitative produits par divers organismes, institutions et laboratoires de recherches universitaires sont cités en annexe (*cf.* références bibliographiques). Enfin, La cartographie assistée par ordinateur (C.A.O) est un outil technique indispensable pour l'illustration graphique et cartographique des données statistiques. À ce titre MapInfo a permis de faire une cartographie thématique et réaliser des cartes de synthèse, fort utile, pour l'analyse.

³⁵⁶ *Cf.* R. Baghdad. "Villes en lettres. Saïda la bienheureuse : De Jules Verne à Habib Sayah", Le quotidien d'Oran du 22-08-2009.

PREMIERE PARTIE

PRODUCTION DU BATI URBAIN DANS LA VILLE DE SAÏDA

INTRODUCTION

La ville de Saïda a vu se succéder, depuis sa création, plusieurs formes d'urbanisation inhérentes aux modes de production du sol et du bâti urbain. L'évolution urbaine de Saïda définit grandement trois grandes périodes d'urbanisation bien distinctes. Cette périodisation s'est imposée en raison des phases de développement dégagées de l'histoire urbaine de la ville de Saïda. Chaque période présente un espace particulier avec ses modes de production du sol et ses caractéristiques morphologiques spécifiques : la période coloniale d'abord avec son héritage suivie par une courte période de l'indépendance et une période de développement économique et social entrepris depuis les années soixante dix jusqu'à la fin des années quatre vingt. La dernière période (1990-2014) est marquée par la marche forcée vers une économie de marché ayant imposé des réformes politique, sociale et économique. Chaque période est donc caractérisée par des étapes et chaque étape correspond à une date symbolique qui constitue une charnière de l'histoire locale et nationale. A chacune étapes, une forme de croissance urbaine est identifiée avec des facteurs de mutations particuliers.

Cette première partie tente de dresser un bilan de la production du bâti urbain et d'en cerner et les modalités de mise en place et les caractéristiques morphologiques des quartiers produits au cours de l'histoire urbaine. L'étude de la production du bâti urbain de la ville permet de comprendre comment et selon quels processus se créent et se développent les espaces bâtis ? Quel est le rôle des politiques étatiques dans la production du cadre bâti ? Le retrait progressif de l'Etat du domaine du logement dès le début de la dernière période est remplacé par d'autres processus de production. Ces derniers permettent-ils d'entrevoir de nouvelles tendances urbaines avec la diversification des filières de production immobilière ? En d'autre termes quelles formes d'occupation du sol et quels types d'habitat produit dans un contexte de crise ? Cette partie est donc consacrée à l'histoire de création de la ville de Saïda, de son évolution, et de sa structure urbaine.

Chapitre1

Production de l'espace urbain dans la ville coloniale

L'analyse du processus de production de l'espace urbain pendant la période coloniale revêt un intérêt particulier en ce sens que ce travail combien modeste se veut comme une contribution à la connaissance d'une période pendant laquelle la ville a été façonné et dont l'impact continue à orienter son développement actuel. Toutefois, l'étude du processus de production du bâti et sa compréhension restent hypothétiques si la dimension historique n'est pas suffisamment prise en compte bien que l'histoire urbaine est souvent négligée par la recherche urbaine. *"À l'instar de cette lacune relative au passé, certaines phases récentes de la production de l'espace bâti ont été "occultées" par la recherche algérienne, notamment celles qui ont lieu au moment de périodes de forte turbulence idéologique et politique"*³⁵⁷. En effet, les travaux rapportés à Saïda, dans une approche géographique et urbaine couvrant la période coloniale, demeurent sommaires voire très rares si l'on aborde la question sous l'angle de l'analyse historique des processus de création de la ville. Peu de sources fournissent des renseignements sur l'histoire urbaine de Saïda. En outre, les documents techniques (plans d'urbanisme, monographies...etc.) n'abordent qu'incidemment les phases de développement urbain ce qui ne permet pas de comprendre les modalités de production du sol et les principes de l'organisation des premiers développements urbains. Les premiers plans dressés par le génie militaire et les récits de voyage et de vie coloniale apportent toutefois des éléments intéressants sur cette période "méconnue". L'absence des documents précis sinon inaccessibles quand ils existent rendent l'analyse de la production du sol de la période coloniale une entreprise difficile. Les conditions d'archivage, le temps et l'effort qu'implique une telle investigation est considérable. Jalousement sauvegardés, ces archives mal ordonnés et fragmentaires sont d'un grand intérêt dans la mesure où ils fournissent des éléments satisfaisants pour réaliser ce travail. Aussi, la lecture assidue du tissu urbain et la confrontation des informations puisées dans les archives ont constitué une base intéressante pour saisir les processus selon lesquels l'espace urbain colonial a été produit. Le tissu urbain

³⁵⁷ A. Bendjelid., "La fragmentation de l'espace urbain d'Oran (Algérie). Mécanismes, acteurs et aménagement urbain ", in *Insaniyat* n°5 (Vol. II,2), "Villes algériennes", Oran, 1998, PP. 61-84.

colonial de Saïda offre un échantillon d'analyse digne d'intérêt pour l'étude de la production du bâti ancien. Cette analyse n'a pas la prétention de restituer l'histoire de la ville coloniale de Saïda ni combler un vide concernant une période mal connue.

1. Ville de Saïda, histoire et création

L'histoire³⁵⁸ de Saïda reste dans son ensemble assimilée à celle de toute la région avec la succession des différentes civilisations, de la préhistoire jusqu'à la colonisation française, passant par les époques romaines et arabo-musulmanes. La vallée de l'Oued Saïda a été de tout temps un point de passage important du tell aux hautes plaines Sud-oranaises ; le site du "vieux-Saïda" situé au Sud de la ville est un des lieux les plus anciennement habité. Les séances d'exploration effectuées en 1893 pour la grotte de Oued Saïda et en 1925 pour la grotte éboulée de l'Emir Abdelkader ont permis une trouvaille de matériaux et une industrie lithique qui tient du moustérien supérieur. Au IIIe siècle, Saïda fait partie du royaume berbère de Mauritanie, elle est occupée par les Romains puis par les Turcs. Saïda était de bonne heure, un carrefour pour les pistes arabes qui la reliaient à Mascara, capitale du Beylick de l'Ouest, au XVIIIe siècle, et permettaient les déplacements, des tribus chamelières des Hauts plateaux (R. Tinthoin).

1.1. Organisation précoloniale du territoire des tribus

1.1.1. L'ordre tribal

L'objectif de ce bref développement n'est pas de faire l'histoire du peuplement et de l'organisation de l'espace géographique de Saïda et ses alentours pendant cette période, mais de donner un simple aperçu sur la configuration du territoire qui a préexisté avant l'installation coloniale. Avant la conquête coloniale, la propriété foncière dans sa forme globale était collective (*arch*). Ce mode d'occupation communautaire des terres, quoique dominant, n'a pas empêché la constitution de domaines fonciers privés. L'étude des différents modes de propriété foncière par le colonisateur et les rapports qu'entretenait la société algérienne avec le sol a été décisive dans la mesure où il a permis d'instaurer les politiques foncières coloniales et les objectifs de la colonisation.

³⁵⁸ Cette section est la synthèse de plusieurs lectures de documents historiques ayant abordés Saïda et région de manière directe ou indirecte.

Dans l'Algérie précoloniale, l'élément directeur de l'organisation de la population est plus souvent la confédération ou la tribu dans le Sud et la communauté villageoise (isolat) dans la Kabylie. L'organisation en confédérations ou en tribus était un des aspects importants de l'histoire de l'Algérie précoloniale. Cette division de la population en tribus se distinguait par des limites fixes sur le sol mais non constatés, séparant les tribus les unes des autres. Ces limites étaient généralement marquées par des signes apparents telles que les chaînes de montagnes, des cimentières, des arbres séculaires, des amas de pierres en guise de bornes, de cours d'eau etc...., ce qui empêchaient les membres d'une tribu de les franchir. " *L'absence de représentation est comblée par l'existence d'un ensemble de codes non écrits, respectés par tous. La tribu et son territoire sont identifiés par un nom; la symbiose avec le lieu habité et exploité est admise par reconnaissance tacite*"³⁵⁹. Chaque tribu avait son territoire où ses membres pratiquaient la culture des céréales (blé tendre, orge et blé dur) mais la principale ressource était l'élevage des moutons (A. Mérad, 1981). Le genre de vie pastoral extensif, le semi-nomadisme à court rayon de déplacement et la rigueur du climat justifient la prédominance des tentes sur toute autre forme d'habitat (gourbis ou maisons).

1.1.2. Saïda : "Ville de l'Emir AEK" devenue un site d'importance militaire.

L'histoire de création de la ville de Saïda débute d'abord par une première période marquée par l'implantation militaire coloniale dans un espace jusqu'alors exempt de toute présence coloniale. Un espace quasi-vierge où la notion de l'urbain n'existait pas sinon la forteresse de l'Emir Abdelkader abritant quelques habitations. A cette époque les territoires du Sud oranais étaient tenus dans la mouvance de l'Emir Abdelkader, qui a pris la tête de la résistance contre la colonisation. Saïda, fut l'un des fiefs de l'Emir. Il a pu tisser un réseau d'alliance avec les différents chefs traditionnels des tribus de la région ce qui a permis un combat de grande mobilité au gré de l'immensité de la steppe. L'importance du monde rural était un facteur stratégique de première importance pour les populations et combattants. Ainsi, L'Emir trouvait à Saïda un appui tant qu'en hommes qu'en matériels. Très tôt, il y établit son Bordj³⁶⁰ et développe ses lignes de défense : tranchées, murailles de 1 m 80 d'épaisseur sur 4

³⁵⁹ H. Boukerzaza., *Maillage territorial et pouvoir dans l'Algérie du nord-est*, Publication du Laboratoire de Géographie Rurale de l'Université Paul-Valéry de Montpellier et de l'U.R.A. 906 du C.N.R.S. « Dynamique de l'espace rural », Montpellier, N° 37 de « ESPACE RURAL », Octobre 1996.

³⁶⁰ Bordj : c'est habituellement une sorte de petit bastion fortifié abritant une garnison qui servira surtout de magasin d'alimentation.

m de haut. C'est dans le "Vieux Saïda"³⁶¹, que l'Emir Abdelkader décida de bâtir sur des ruines romaines une enceinte fortifiée qui servait de dépôt de vivres et de munitions (1835 à 1841). Sur *"un rocher d'un rouge ardent, haut d'une cinquantaine de mètre et qui porte sur un sommet quelques maçonnerie en ruine. C'est là tout ce qui reste de la Saïda d'Abdelkader. Un ravin profond, creusé entre les murs tout droit, sépare l'ancienne redoute de l'émir de la côte voisine"*³⁶². La "Ville de l'Emir Abdelkader" appelée par les français le "Vieux-Saïda" représente un témoignage historique de cette époque. Le rocher du "vieux-Saïda" offre à la fois une vue panoramique et imprenable assurant une position défensive qui permet le contrôle les différents voies de communication : vers l'Ouest, le chemin de Daya menant à Sidi Bel Abbes, à l'Est vers Tiaret, au Nord un chemin militaire en direction de Mascara et au Sud vers les territoires non occupés encore par l'armée française. *"Ce rocher, vu de loin, semble adhérent à la montagne, mais si on l'escalade, on demeure saisi de surprise et d'admiration"*³⁶³.

Après Mascara, en octobre 1841, le général Bugeaud et ses troupes se dirigent vers Saïda. L'Emir Abdelkader incendie le village du vieux-Saïda et se replie vers le Sud. Lorsque les troupes françaises parvinrent à Saïda, elles ne trouvèrent que des ruines fumantes ; en minant les murailles elles achèvent la destruction de la forteresse. Le général Lamoricière installe son campement militaire sur la hauteur du "vieux-Saïda". Le site n'a été choisi, en fonction de réminiscences classiques, que pour constituer un point d'appui militaire, étape entre les coffins occidental et les limites de la steppe Sud-oranaise. La terre de *Touta*, de l'ancien beylik de l'Emir Abdelkader d'une étendue de 66 hectares, 40 ares et 35 cas fut dévolue à l'Etat dont 7 hectares, 40 ares et 46 cas étaient affectés à un lieu de campement pour les troupes de passage à Saïda³⁶⁴. Avant la pénétration coloniale, l'Emir Abdelkader se considérait comme l'héritier du Beylik dans les régions qu'il contrôlait, le Domaine en prit à son tour possession. La ville coloniale est bâtie à la croisée de deux régions aux influences contraires c'est-à-dire à la limite du Tell et de la steppe Sud-oranaise. Dans la vallée transversale Sud-nord Saïda, la cité s'élève, sur la rive droite de l'Oued Saïda, à 850 kms d'altitude et à 2 kms à l'Est du vieux village de l'Emir Abdelkader dit "vieux-Saïda". Saïda, signifie "l'heureuse", "la fortunée", elle

³⁶¹ Un site boisé traversé par l'Oued de Saïda, et connu par sa fraîcheur, ses sources et ses essences diverses dont le pin d'Alep et l'eucalyptus dominant.

³⁶² J, Emmanuel., Guy de Maupassant sur les chemins d'Algérie, MAGELLAN & Cie, Paris 2003, p.67.

³⁶³ Guy de Maupassant, *Op Cit.*, p.67.

³⁶⁴ Décret n°427 du 22 avril 1868 portant répartition du territoire de la tribu des Doui-Thabet, B.O.G.G. de l'Algérie, n° 299 année 1868, pp874-878.

est édiflée dans le périmètre domanial du douar Doui Thabet³⁶⁵. D'un simple fort romain en ruine réinvesti par l'Emir Abdel Kader et son armée pour y élire une base de repli, le lieu est devenu une place forte d'importance militaire occupée par l'armée française dès 1841.

Le concours de plusieurs éléments (historiques, conjoncturelles, guerre...) ont donné au site un caractère militaire certes mais d'autres éléments physiques et naturels (réseau de voies, eaux, situation géographique, périmètres de colonisation...) vont engendrer une configuration spatiale nouvelle dans cette partie du territoire jusqu'alors exempte de l'élément européen. Par l'installation militaire, l'armée française estime l'importance stratégique de la position géographique de Saïda. De 1845 à 1870, le poste de Saïda est le pivot des opérations militaires rayonnant vers les Hauts plateaux et les montagnes de l'Atlas Saharien, contre les tribus fidèles à l'Emir Abdélkader. L'occupation française est caractérisée par des soulèvements successifs de la population locale. De grandes batailles eurent lieu dans la région. En 1844 le Maréchal Bugeaud, héros de la prise de Saïda, est devenu gouverneur d'Algérie. Il ordonna³⁶⁶ la création d'un poste militaire fixe. Au confluent de l'Oued Saïda et l'Oued El-Oudri. Le général Lamoricière fait construire près du poste militaire, une redoute militaire, noyau embryonnaire de la ville coloniale, sur une butte dominant la vallée de Saïda. Les travaux entrepris dans un premier temps correspondent aux besoins de l'armée. La défense de la place est organisée par la construction d'une enceinte de deux mètres de haut abritèrent les troupes et les services militaires. Plus tard, une route est ouverte, sur 75 kilomètres, qui relieront Saïda à Mascara puis à Oran. Saïda, quatre ans après sa prise devient un poste militaire avancé avec l'arrivée du 1er bataillon de la Légion étrangère à l'automne 1844. L'emplacement n'est alors qu'un bivouac destiné à fournir les approvisionnements nécessaires aux colonnes se dirigeant vers le Sud pour la conquête de nouveaux territoires. Saïda est née donc de la décision prise en 1844, avec l'implantation, près de l'Oued El-Oukrif, d'une redoute fortifiée, selon le système Vauban, flanqué de redans aux angles, ceinturé de fossés profonds et de glacis. La Redoute est une place quadrangulaire percée de deux portes monumentales donnent accès à l'intérieur de la redoute : l'une à l'est dite "porte de Tiaret", l'autre à l'ouest dite "porte de Mascara". *"Le Bordj [...] est, aux dimensions près, semblable à tous les autres bordjs. Qu'on imagine un vaste rectangle clos de murs entouré de fossés, avec des bastions aux angles et une porte au milieu de chaque face. Dans l'intérieur,*

³⁶⁵ Décret n°427 du 22 avril 1868 portant répartition du territoire de la tribu des Doui-Thabet, bulletin officiel du Gouvernement Général de l'Algérie, n° 299 année 1868, pp874-878.

³⁶⁶ Ordonnance du 21 juillet 1845.

une série de bâtiments découpe l'espace en rues perpendiculaires. Ce sont des casernes avec leurs accessoires, cuisines, prisons, écuries, de vastes magasins pour les approvisionnements, une boulangerie, un hôpital, une chapelle, enfin des maisonnettes pour les officiers, un cercle et le bureau des postes et télégraphes avec sa caisse d'épargne. Quelques jardins souffreteux, des enclos d'animaux, sont tout ce qui rompt la monotonie de cet éden militaire"³⁶⁷. Une petite ville fortifiée tracée par le génie surgit. "Elle est soumise à une administration exceptionnelle placée sous commandement militaire de Mascara qui reste la place forte de la région"³⁶⁸. De celle-ci, il ne reste qu'une partie des remparts, les deux portes et essentiellement l'hôpital désaffecté et la chapelle reconvertie en école coranique.

Le poste militaire primitif créé en 1845 fut fondé comme un poste militaire français avancé en 1854 pour héberger un régiment de la Légion Etrangère française. De 1844 à 1858, l'administration est sous l'autorité militaire. En 1858, Saïda, faisant partie du territoire militaire, elle devint une subdivision militaire, placé à sa tête un bureau arabe dit de la "YAOUGOUBIA"³⁶⁹ (1848) chargé de l'administration du territoire. À celui-ci succèdera, en 1865, le Centre administratif dirigé par les militaires. La colonisation officielle n'avait pas encore démarré et les premiers signes de l'explosion s'apercevaient déjà. Les colons acquièrent des terres et s'installent, malgré l'imbroglio qui constitue l'indivision et le droit successoral musulman.

1.2. Organisation des territoires et affirmation de l'Etat colonial

Plus que la conquête militaire, l'enjeu essentiel de la colonisation était l'appropriation des terres agricoles de manière réglementaire. Or, l'indivision de la propriété foncière s'avère un obstacle pour la constitution de la propriété individuelle et l'introduction des colons. Les autorités coloniales mettent en place les mécanismes et les outils visant la dislocation de la tribu, la forme la plus répandue de l'organisation sociale et le morcellement de la structure foncière traditionnelle. La tribu, entité de base de la société algérienne, est remplacée par de nouvelles unités administratives et territoriales. La force du système tribal réside dans l'unité

³⁶⁷ G, Félix. De Saïda à Méchéria et aux Ksours (excursion dans le Sud oranais). Clermont-Ferrand, Typographie et lithographie G. Mont-Louis, Juillet 1887). P.13.

³⁶⁸ R. Tinthouin., Colonisation et évolution des genres de vie dans la région Ouest d'Oran 1830-1885- Oran 1947, 340 pp.

³⁶⁹ La Yacoubia désignait la portion du Sud oranais compris entre les plaines d'Eghris et de la Makara au Nord, et le Chott Chergui. Les tribus fixées dans la Yaoucoubia dont le nom rappelle leur filiation directe avec les anciens Beni Yacoub. Yacoubia étant le terme qui désigne la région de Saïda.

de la tribu et l'esprit communautaire. L'affaiblissement de son autorité et sa dislocation dans le morcellement du territoire (H. Boukerzaz, 1996). La nouvelle organisation est bâtie sur une hiérarchie territoriale ayant comme pivot de base la commune. Une nouvelle ère se met en place ayant pour logique la construction de l'Etat colonial qui remplacera la communauté tribale. La colonisation remet en cause le maillage préétabli et la configuration foncière produite d'une longue évolution historique et juridique de l'Algérie. Elle détruit et efface les limites séculaires jusqu'à désorganiser la territorialité et par conséquent mettre en question l'existence quotidienne des populations (C. Raffestin, 1980). Le nouveau maillage établi a pour objectif de garantir le fonctionnement de l'Etat et d'assurer le contrôle des populations. De nouveaux lieux de pouvoir naissent : centre de colonisation, village, villes.

1.2.1. Individualisation de la propriété foncière

La présence coloniale en Algérie et les politiques foncière instaurées avaient toutes comme objectif de faire de la propriété privée et domaniale le mode dominant de la structure foncière. Les mesures prises par les autorités coloniales à l'égard de la question tribale se résument à travers les étapes suivantes :

- Une expropriation massive des terres soumises jadis au régime ottoman et ses représentants en vertu de l'ordonnance de 1844 et 1845. Cette expropriation pour cause d'utilité publique³⁷⁰ a amplement servi le développement de la colonisation officielle.
- La politique de cantonnement des tribus et la délimitation³⁷¹ de leurs territoires pour la formation de Douars et fractions.

Le Sénatus-consulte du 23 avril 1863 visait l'introduction et la généralisation du droit de propriété individuelle qui tendait à faire disparaître la propriété collective indivise (*arch*). Il a été appliqué jusqu'au 19 décembre 1870. Son application a entraîné la délimitation et le bornage des tribus dans leurs territoires. Les commissions de délimitation animées par les officiers des bureaux arabes procédaient à des recherches sur l'histoire et les ressources de chaque tribu dans le but de constituer des douars cohérents, de retrouver les origines et la nature de la propriété foncière. Les renseignements requis permettaient d'esquisser un état économique et social de la tribu.

³⁷⁰ Cette procédure fut réglementée par une ordonnance du 1^{er} octobre 1844 par le général Bugeaud.

³⁷¹ L'article 3 du Sénatus-consulte, 1963.

1.2.2. Établissement du douar-commune

Les grandes confédérations furent divisées en deux groupes (Thata, Fouaga, Cheraga, Ghraba). Les tribus de taille moyenne en caïdats correspondant à une ferka (fraction) ou un groupe de ferka. Les travaux du sénatus-consulte se poursuivent ainsi jusqu'à parachever l'œuvre de dislocation des grandes tribus. Les tribus voisines des sites d'implantation des centres de colonisation avaient subi d'autres atteintes : la superficie de leurs territoires a été amoindrie et les groupes de population déplacés voire repoussés plus loin. Or, *"les tribus ou fractions de tribus sont déclarées propriétaires des terrains dont elles ont la jouissance permanente et traditionnelle"*³⁷².

Tableau n° 1 : Répartition des tribus en douars et fraction, 1865-1927.

Tribu	Douars	Fraction	Date du décret
Beni Meniarin Fouaga	Tafrent Souk-El-Barbata	Les <i>Aaraara</i> Les <i>Aaraara</i> Les <i>Ouled-Sidi-Amar</i>	05 décembre 1865
Beni Meniarin Tahta	Oued-Hounet Ouizert	Les Ouled-Sahraoui Les Ouled-Melouk Les Nouaceur Les Beni-Snous	16 juin 1866
Ouled Sidi Khalifa Gharaba Ouled Sidi Khalifa Cheraga	Oum-El-Doud Kreider	les Ouled-Sidi-Bouزيد Ouled-Sidi-Yacoub	27 octobre 1866
Ouled Khaled Gheraba	Nazereg Oum Debab	Ouled Khaled Gheraba	27 mars 1867
Ouled Khaled Cheraga	Aïn-Sultan Tifrit	Ouled Khaled Cheraga	10 juillet 1867
Doui-Thabet	Doui-Thabet		22 avril 1868
Ouled Brahim	Aïoun-El-Branis		29 mai 1869
Doui-Hassen	Tircine		
Ouhaiba	Ain Manaa		
Djafra	Tafroua	Ouled Daoud	25 février 1904
Djafra	Oued Falette	Maalif	
Hassasnas	Hassasnas		18 mars 1927
Total	17	18	

Source : Bulletin officiel du Gouvernement Général de l'Algérie (1865-1927), centre d'archive de la wilaya de Saïda.

³⁷² Article n° 2 du sénatus-consulte, p.269

La création du douar avait pour but de détribaliser les populations locale jusqu'à effaçant la notion de tribu et créant un toponyme inspirée de sources locales ou nom de lieux connus sous prétexte d'éveiller des rivalités de jalousie entre les tribus. Mais dans certains cas le nom du douar est souvent rattaché à une origine légendaire, c'est presque toujours celui d'un saint personnage, ancêtre plus ou moins mythique du groupe ; il est aussi rattaché à des souvenirs...etc. Chaque tribus transformée en douars avait son communal distinct avec titre spécial de propriété dans laquelle y avait l'obligation de l'établissement de la propriété individuelle. Le sénatus-consulte du 22 avril avait visé :

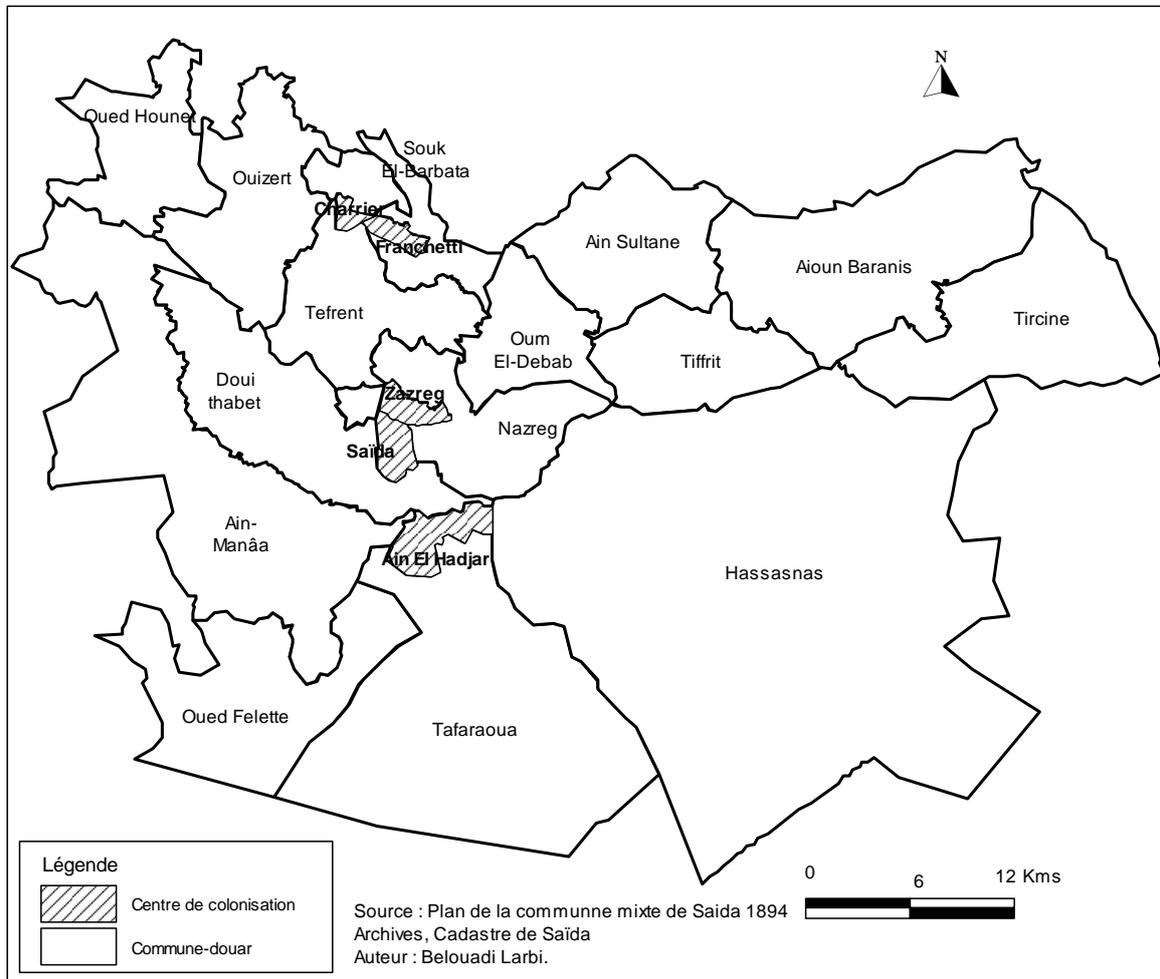
- la délimitation des territoires des tribus.
- la division la tribu en douars.
- la répartition des terres selon la nature de la propriété,
- la constitution de la propriété individuelle partout où cette mesure reconnue possible et opportune.

La distraction des biens domaniaux et des biens melk s'en suit après le bornage. Tout juste après l'opération de délimitation de la tribu, on procédait à la répartition de son territoire entre les différents groupes qu'elle contenait et se distinguaient les uns des autres par des appellations spéciales administratives que les indigènes donnaient aux communes (ferka, douar, faoudj) qui signifient tous "groupe". Le douar-commune avait son administration spécial (*Djemââ*), son champ de culture, son fond et même parfois des coutumes. Cette répartition était d'une nécessité absolue pour l'expansion de la colonisation. Le douar créé ainsi était conçu comme le point de départ d'une future commune. Mais, ces douars n'avaient d'autre avenir que d'être rattachés à des centres de colonisation et gérés par les bureaux arabes. L'objet principal du sénatus-consulte était la constitution de la propriété individuelle, mais elle ne peut avoir lieu qu'à la suite d'opérations successives dont la première est la délimitation des territoires. La division des tribus en douars a permit à l'initiative prudente de l'administration d'arriver et de multiplier les transactions entre les indigènes et les colons. Les formes et les conditions d'établissement de la propriété individuelle et le mode de délivrance des titres sont également définies³⁷³. Les lois d'exception et les divers rouages du régime administratif, judiciaire et fiscal avaient réduit les indigènes à une telle indigence et dénuement qu'ils étaient contraints de consentir à des prêts et à des promesses de vente pour s'assurer des moyens de subsistance : *"les malheureux vendirent aussi leurs droits sur les terres collectives. Les aliénations en faveur des européens ont provoqué dans plusieurs*

³⁷³ Article n°3 du sénatus-consulte, p.276.

communes et surtout dans le département d'Oran une véritable crise agraire. Les anciens propriétaires privés de ressources, et ne trouvant pas de travail, concurrencés qu'ils étaient par les Espagnoles (région de Saïda-Tiaret) ou par les Marocains"³⁷⁴

Carte n° 2 : Commune mixte de Saïda, 1899.



A partir des statistiques figurant dans les décrets de répartition, nous avons pu dresser une situation globale sur l'application du sénatus-consulte sur les tribus dans le cercle de Saïda (tab. n°1). Ce travail repose sur le dépouillement des Bulletins Officiels du Gouvernement Général de l'Algérie de 1864 à 1927 comprenant le rapport à l'empereur par les commissions de délimitation et les décrets ou projet de décrets : 9 décrets ont été promulgués ; 8 tribus situées en territoire militaire avaient été transformées en douars constitués. Les travaux du sénatus-consulte furent brutalement interrompus en 1870 à des stades divers d'avancement, les travaux entrepris dans les tribus d'El-Hassasnas et les Maalif étaient laissés en suspens

³⁷⁴ C-R. Ageron., Les algériens musulmans et la France (1871-1919), Tome 2, presses universitaires de France, Paris, 1968. P.751.

jusqu'à 1904 l'opération fut clôturée pour les deux tribus Ouahaiba te Djaâfra. L'insuffisance des crédits, de sérieuses difficultés relatives à la délimitation des forêts, puis la guerre de 1914-1918 ont retardé longtemps la clôture des opérations de délimitation de la tribu de Hassasnans qui n'a eu lieu qu'en 1926 (carte n°2).

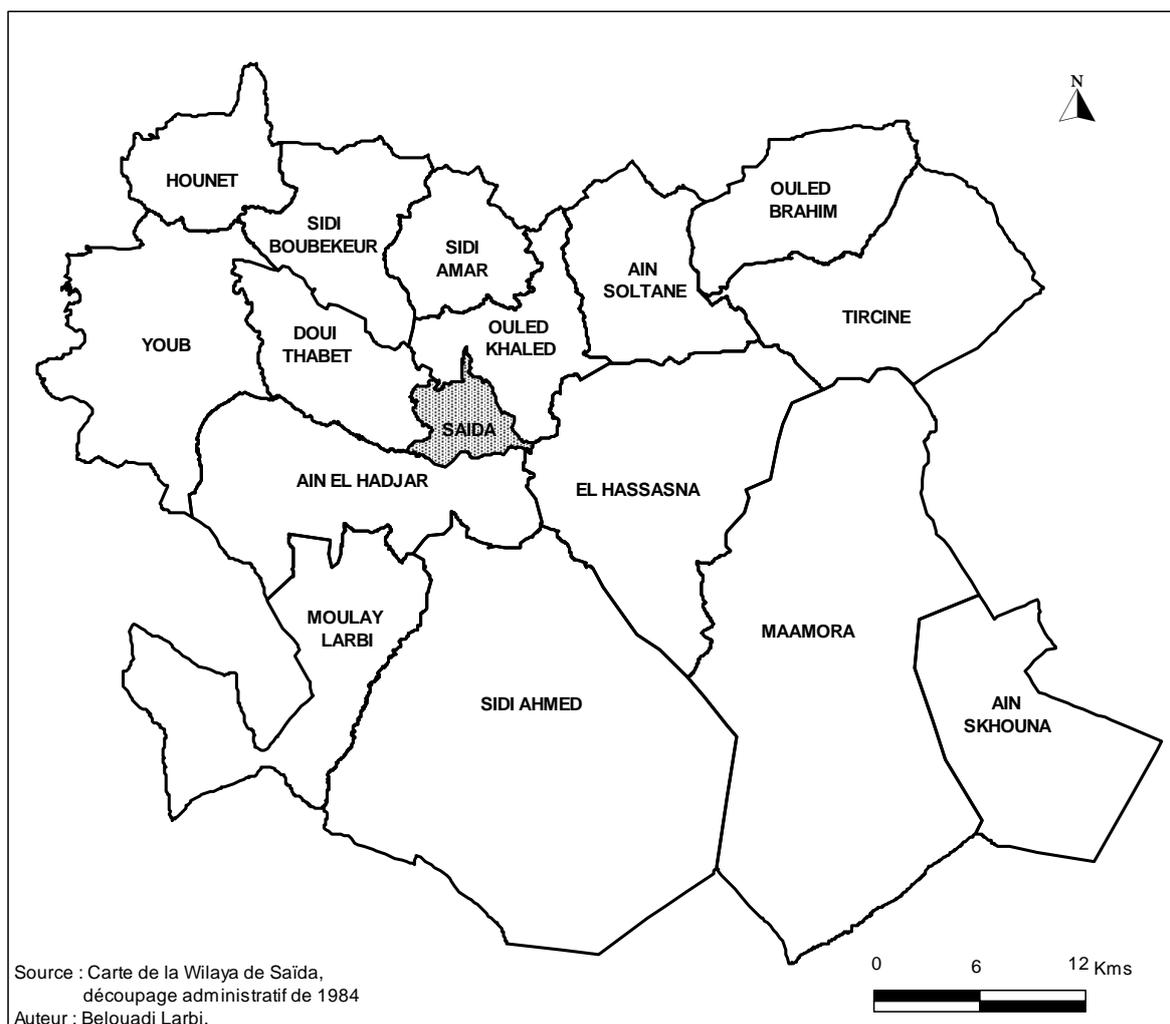
L'Etat indépendant a hérité en 1962 un découpage territorial colonial fondé sur une logique inégalitaire. Dans les premières années de l'indépendance, le pouvoir a assumé l'héritage du de l'ordre colonial pour assurer le fonctionnement et la pérennité des institutions indispensables à la continuité de l'Etat lui-même en attendant l'élaboration de son propre projet de marquage. Dans une conjoncture de transition exceptionnelle, des mesures réformistes ont été prises pour préparer des changements de grande ampleur allant dans le sens d'un "équilibre régional" et la promotion des régions déshéritées (1966). Par ailleurs, le modèle d'organisation territoriale hérité (commune, arrondissement, département) est conservé comme fondements de l'organisation territoriale avec un changement dans les appellations (Wilaya, Daïra et Commune)³⁷⁵.

Une première refonte territoriale est décidée en 1974³⁷⁶. Elle a apporté des modifications notables au maillage colonial en ce sens que la densification du maillage par la promotion de nouvelles wilayas est une rupture avec le système départemental colonial. L'actuel découpage administratif de la wilaya de Saïda par commune reflète une organisation de type tribale (carte n°3). Il superpose en filigrane et à quelques différences près la délimitation précoloniale du territoire des tribus (carte.1). Les noms de Douars recouvrent, à des exceptions près, le nom de la tribu ou celui d'un ancêtre maraboutique. Jadis, les tribus peuplant le territoire de l'actuelle wilaya se partageaient de vastes étendus situés entre les coffins du tell occidental et les limites de la steppe sud oranaise (chott chergui) dont les limites s'étalent à perte de vue. Le chef-lieu de wilaya (Saïda) occupe une position centrale par rapport aux communes ascendantes des tribus propriétaires du sol. D'ailleurs, certaines de ces communes portent encore les noms génériques de la tribu (Ouled Khaled, Ouled Brahim, Hassasnans, Doui Thabet...).

³⁷⁵ Ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal et ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya.

³⁷⁶ Ordonnance n° 74-69 du 02 juillet 1974 relative à la refonte territoriale des wilayas.

Carte n° 3 : Wilaya de Saïda, découpage administrative 1984.



2. Genèse des lotissements coloniaux

À l'instar des villes algériennes de création coloniale, la formation de la ville de Saïda est étroitement liée à la colonisation. L'étude des modes de production du sol révèle l'importance de l'héritage légué par la colonisation. La morphologie de l'ancien tissu urbain et l'architecture des constructions constituent des traces significatives de cet héritage dont les modes de production de l'espace urbain étaient perpétués quelques années après l'indépendance. C'est le caractère de peuplement de la colonisation qui est à l'origine de l'occupation de l'espace et du paysage urbain produit tout au long de la période de colonisation (1830-1962). Cette étude ne vise pas l'inventaire exhaustif des lotissements coloniaux, une opération délicate en l'absence des archives couvrant cette première période de la production du bâti à Saïda. Toutefois, l'objectif est de mettre en exergue les conditions contextuelles de production des premiers lotissements coloniaux. Il s'agit d'identifier les modes de produire du sol urbain et les logiques

qui les sous-tendent. La réponse à ces questions est de nature de replacer le processus de production actuel dans sa logique historique et de dégager sa spécificité et son originalité. Ainsi, un bref retour à l'histoire urbaine s'avère nécessaire pour comprendre les modes de production de l'espace urbain.

2.1. La colonisation et l'émigration libre (1845).

Quelques années après l'arrivée des militaires (1846) arrivèrent les premiers colons, une petite ville fortifiée tracée par le génie surgit dans l'enceinte de la Redoute. La présence des troupes militaires attire les premiers pionniers³⁷⁷ qui accompagnent souvent les armées en marche. La population est composée de français d'espagnols, d'italiens, et d'israélites, fournisseurs de l'armée, transporteurs et commerçants (boulangers, épiciers, bouchers...), mais aussi, artisans, ouvriers, paysans et maçons..., indispensables à toute communauté humaine. La redoute abritait 49³⁷⁸ civils et une garnison de 163 fantassins. Les premiers civils européens arrivèrent, soit 20 ans après le débarquement de Sidi Fredj en 1830. C'est la vie des pionniers et sur leurs pas, les premiers colons arrivent en 1848 du Midi surtout et du centre de la France ; des maisons se construisent dans l'enceinte de la redoute. L'Armée poursuit l'aménagement de la place forte de Saïda, au hasard des campagnes et d'arrivées de nouvelles colonnes. Il s'agit d'une création ex nihilo de l'administration militaire en 1845, sur un site de confluence de deux Oueds (Oued Saïda et Oued El-Oukrif).

Tableau n° 2 : Etat de la colonisation à Saïda 1847.

constructions	Exploitations facultatives	
maisons	jardins	Cultures
18	1 ha, 40 ares.	5 ha

Source : Etat de colonisation, janvier 1847, commission consultative, cercle de Saïda. Centre d'archive de Saïda.

Le rapport de colonisation dressé par la commission consultative en 1847 (tab. n°2), fait état des ressources naturelles favorable de Saïda pour l'installation de la colonisation : "*les terrains fertiles, abondance des eaux, du bois et du fourrage, moyens d'irrigation, marbre, pierre calcaire pierre à bâtir, peu de localités réunissent autant d'avantages lorsque la colonisation s'y établira elle y trouvera les nombreuses conditions de prospérité*". La

³⁷⁷ Sept d'entre eux cultivent des jardins et des cultures aux environs du poste.

³⁷⁸ Etat de colonisation au 1 janvier 1847 dressée par le capitaine commandant supérieur de la de la commission consultative, cercle de Saïda. Centre d'archive de Saïda.

préoccupation constante de Bugeaud fut d'associer l'Armée à la colonisation : "*elle seule a conquis le sol, elle seule le fécondera par la culture et pourra par les grands travaux publics le préparer à recevoir une nombreuse population civile*". Il confie à l'Armée la construction des routes, les plantations ; il fait constituer, à côté de chacun des camps permanents, une exploitation agricole entretenue par la troupe³⁷⁹. Les facilités initiales d'approvisionnement ont été assurées par la proximité de la vallée fertile de l'Oued Saïda, partagé en lots de jardine autour de la redoute. Déjà, en 1847, Saïda était un marché d'échanges entre les produits des sédentaires du Tell et ceux des nomades caravaniers du Sud. Ce trafic fut assuré, plus tard, par les routiers espagnols (R. Tinthoin, 1947). La situation de la ville, au contact entre deux régions d'élevage, au centre d'une région céréalière, favorisait cependant le développement de la colonisation. Le système est généralisé et c'est la main-d'œuvre militaire qui installa les villages de colonisation. En date du 26 Août 1858, le chef d'escadron, commandant supérieur avait dressé un état nominatif des européens qui demandaient des concessions rurales dans le cercle de Saïda. Saïda comptait à cette date 127 habitants civils exclusivement européens et parmi eux 37 cultivateurs et 18 commerçants et ouvriers.

2.2. La redoute, un espace inadapté aux exigences de la population européenne

L'occupation militaire et l'installation de l'appareil étatique colonial ont provoqué un accroissement des besoins en logements, en équipements et en terres agricoles pour le développement de la colonisation. A cette date, il n'est pas encore été fait de concession définitivement. "*La colonisation a débuté à Saïda vers 1860. Elle est encore timide, pas plus d'un habitant au kilomètre carré, et se confine à la plaine qui entoure le poste militaire*"³⁸⁰. À partir de la moitié du 19ème siècle, l'espace à l'intérieur de la redoute s'amenuise et les maisons s'entassent à mesure que le nombre des habitants augmente par l'arrivée de nouveaux colons. Il fallait que la ville s'étende et se développe mais faute d'espace à l'intérieur de la redoute, la ville nouvelle allait donc se construire en contrebas de la Redoute hors des remparts. La guerre s'éloignait de la redoute avec la pacification et la défense devenait secondaire en mettant davantage en avant le bien être de la population coloniale. Dans l'espoir de concrétiser les ambitions des premiers pionniers, la colonie de Saïda s'adresse

³⁷⁹ Parmi les habitants se trouvent un boulanger, un boucher, sept maçons, quatre tailleurs de pierres, quatre marchands de comestibles ; sept d'entre eux cultivent en outre des jardins et sont ensemencées en orgue cinq hectares aux environs du poste.

³⁸⁰ L. Bertrand., *Le Sang des Races*, Editions Robert Laffont Collection L'Algérie heureuse, 1960.

au Gouverneur Général³⁸¹, pour lui demander explicitement la régularisation de l'existence d'un centre de population qui s'est formé spontanément, dès 1844, à l'intérieur comme à l'extérieur de la redoute Saïda.

Supplique au gouverneur

"La colonie de Saïda à genoux aux pieds de votre excellence vous supplie de lui livrer par la concession ou la vente, dans tous les cas le plus vite possible. Les lots de l'annexe et les lots de douze cent hectares. [...]. Les ouvriers dans l'annexe auraient du travail dans les constructions qui seraient commencées demain si les lots étaient livrés et en même temps les familles abritées dans des gourbis ou sous des rochers y trouveraient bientôt un asile à bon marché. Nos braves colons très reconnaissants des 400 hectares qui leur ont été loués cette année déploieraient un nouveau zèle si ces terres et les 800 hectares restants leurs étaient définitivement livrées, ils pourraient alors y construire un modeste abri et s'y livrer aux premiers travaux de défrichage et d'installation, car pour tout dire franchement au père et au protecteur de la colonie, durant les froides nuits de décembre et de janvier, époque des ensemencements, nos braves colons étaient abrités ou dans une broussaille ou sous leurs chariots et les plus heureux dans une mauvaise tente. [...]. La mise en possession actuelle permettrait ce printemps de défricher et de construire et à l'automne prochain, la colonie serait toute formée et toute installée. Pour compléter l'œuvre de la colonisation projetée, une chose serait très désirable, Monsieur le Gouverneur Général, de tracer sur ces terres un périmètre de village où sera concentré tous les avantages de la vie commune car vu la situation de ces lieux bordés d'une part par la rivière et de l'autre par la route de Mascara, toutes les circonstances paraissent devoir favoriser l'augmentation du périmètre de colonisation et par conséquent favoriser la création d'un très beau et très riche centre de population [...] d'autant plus regrettable qu'il y a un temps infini que dans notre cercle on n'a pas eu à constater la plus légère mésintelligence entre indigènes et européens grâce à la ferme et intelligente administration des bureaux arabes de notre circonscription. [...] C'est dans le journal officiel, dans le moniteur de l'Algérie que nous cherchons un mot, une parole d'espérance, avant coureur infaillible et certain du prompt accomplissement, de la prompt réalisation de nos vœux. En attendant, Monsieur Gouverneur Général, daignez agréer l'expression des sentiments les plus respectueux et les plus reconnaissants de la colonie de Saïda".

³⁸² Etat de la colonisation du 1 janvier 1847, commission consultative, cercle de Saïda. Etat nominatif des européens demandant des concessions rurales, 26 Août 1858, le chef d'escadron, commandant supérieur, cercle de Saïda.

Européens installés dans le territoire désigné à l'emplacement d'un centre de population (vérification des titres définitifs issus de transactions antérieures à la loi de 1844).

4/ Les communications : Afin d'éviter les cas d'isolement, penser préalablement à l'accessibilité des centres projetés et leur mise en communication avec les grands centres urbains ou les camps militaires en cas de besoin. - 4/ voies de communications

5/ La question des eaux : l'alimentation en eau du village constituait un aspect vital quant à son peuplement et sa mise en culture. - 5/ abondance et nature des eaux

6/ qualité des terres

7/ cultures auxquelles les terres paraissent devoir le mieux se prêter

8/ Le commerce : Il s'agit de déterminer les points possibles d'écoulement des productions du futur village, en l'occurrence les marchés et les villes, afin de permettre un minimum économique aux petits colons.

La gestion urbaine était soumise à une législation foncière où la propriété du sol urbain était partagée entre divers acteurs qui assuraient la totalité de la production de l'espace urbain : l'armée, les domaines, la commune, les lotisseurs privés et les particuliers. Ces différents modes de production du sol ont donné naissance à la première société urbaine avec ses principes d'organisation urbaine. Pendant cette période, la production du sol constructible est assujettie aux exigences et besoins du mode de production capitaliste (coloniale). Pendant les premières années de la colonisation, les militaires étaient le seul sinon le principal producteur foncier pour la réalisation de l'habitat des premiers colons et des équipements publics. Ce n'est qu'après, l'installation de l'administration civile que la production foncière publique et privée a commencé à prendre de l'importance en raison de la nouvelle conjoncture politique et économique caractérisées par le passage de l'autorité à l'administration civile par les militaires.

Le décret impérial n° 171 du 04 juin 1862 constitue l'acte de naissance historique et officiel de l'entreprise coloniale française dans la région de Saïda par la création d'un centre de population européenne de deux cents feux près de l'Oued Oukrif qui conserva sa toponymie arabe de Saïda sur un territoire de 1800 hectare, 22 ares et 10 cas, y compris une réserve communale de 174 hectares, 50 ares et 20 cas. Saïda, d'abord sous administration militaire passe en 1862 sous administration civile par décret impériale³⁸³. Le village est créé en contre bas de la redoute par l'agrandissement du périmètre de colonisation à partir de terres

³⁸³ Décret n°171 du 04 juin 1862 portant création du village de Saïda, dans la division d'Oran.

limitrophes prélevées sur les terres de la tribu des Doui-Thabet, soit 344 hectares et 40 ares³⁸⁴. L'Administration coloniale pratiquait avec un art consommé la spoliation des indigènes lors des opérations du sénatus-consulte, prélèvement, échange, confiscation et expropriation étaient les outils juridiques pratiqués par les commissions de délimitations. Le centre se construit conformément au plan d'alignement et de nivellement dressé en date du 18 novembre 1862 par la division du chef de bataillon du génie en chef à Mascara et approuvé par arrêté en date du 13 juillet 1862 par le gouverneur général. La première phase d'urbanisation coloniale (1845 à 1870) est l'œuvre des militaires qui consistait à édifier des redoutes, des villes et bordj fortifiés selon le système Vauban. "*Le caractère militaire de la colonisation, pendant tout le 19^e siècle a donné au corps du Génie militaire de l'Armée d'Afrique un rôle de premier plan dans l'établissement des plans de villes...*"(M. Saïdouni, 2000)³⁸⁵. Les ingénieurs du Génie rattachés à l'armée française ont dessiné et façonné la ville algérienne pendant les premières années de colonisation. La régularité du tracé, la notion de l'espace public et le traitement des relations entre les différents quartiers (militaire, civil et indigène) étaient les caractéristiques fondamentales de l'urbanisme militaire (X, Malverti, A. Picard, 1998)³⁸⁶.

Dans la ville coloniale, la fonction primordiale de la production du sol était d'assurer les conditions nécessaires au développement de la nouvelle société capitaliste. L'accroissement de la population européenne consécutive à l'immigration et le développement des besoins en logement ont entraîné un mouvement de création de lotissements. Dans cette ville à l'origine militaire, l'essor de la construction, les maçonneries d'immigrants italiens parvenus les uns après les autres, et les carrières ont eu raison du développement de la colonisation. La céréaliculture et l'élevage dans la plus grande partie de son espace avait alimenté le mouvement de lotissements privés et accéléré le rythme des constructions pour donner naissance aux premiers quartiers européens. Cette production foncière a amorcée les premiers développements de la ville coloniale dont l'urbanisation s'est faite en dehors des remparts en avant des fronts Nord de la redoute pour s'étendre sur les jardins et les terres agricoles environnantes.

³⁸⁴ Décret n°427 du 22 avril 1868 portant répartition du territoire de la tribu des Doui-Thabet, bulletin officiel du Gouvernement Général de l'Algérie, n° 299 année 1868, pp874-878.

³⁸⁵ M. Saïdouni, élément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation, CASBAH, Alger, 2000, 271 pages.

³⁸⁶ X. Malverti, A. Picard, les tracés de ville et le savoir des ingénieurs du génie, les villes françaises fondées en Algérie entre 1830 et 1870, 1989, 155 p.

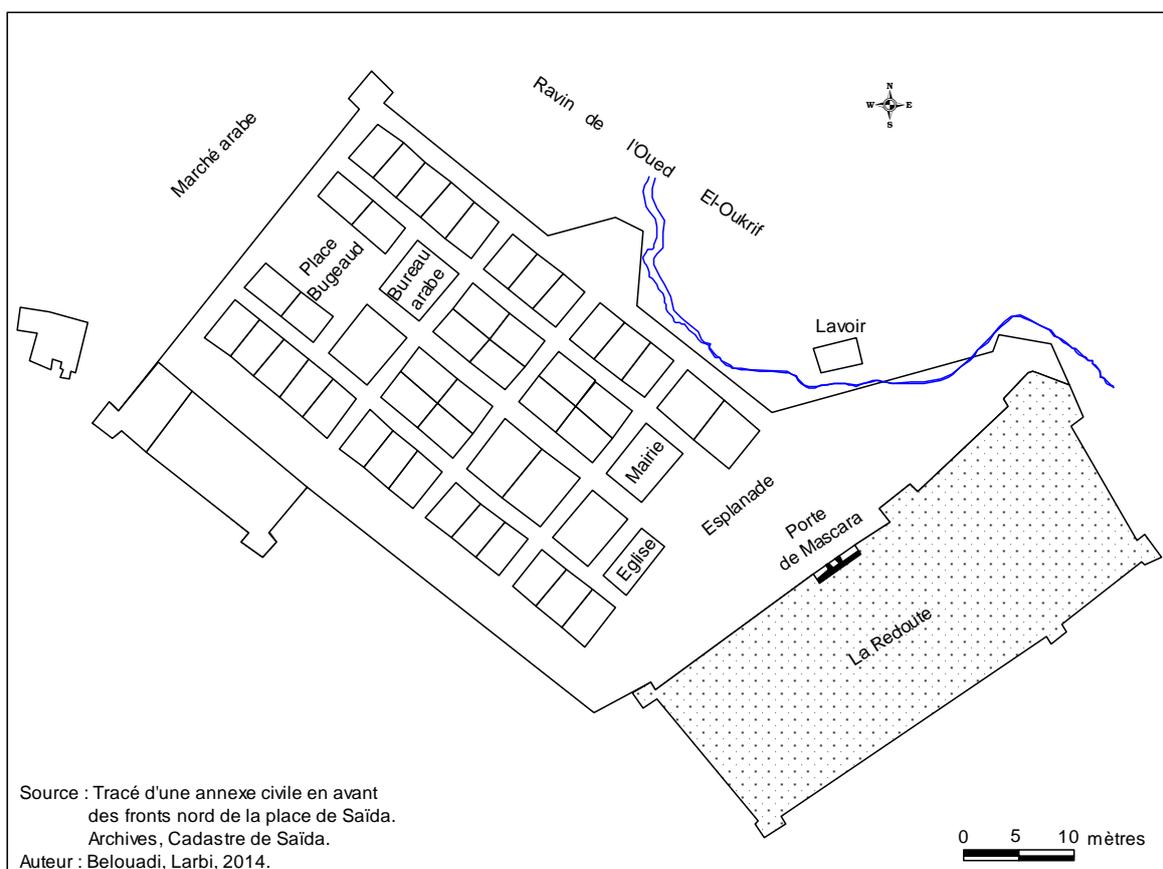
Les investigations ont révélé l'ancienneté de l'activité de lotissement dans la ville de Saïda. Les premières opérations étaient assurées par une partie de la population aisée (propriétaires fonciers, commerçants...) ³⁸⁷. D'ailleurs, certains lotissements datant de la fin du XIX^{ème} siècle portent encore le nom de leurs premiers promoteurs. Cette filière de production du sol était assurée par un seul acteur, mais dont l'intervention était limitée à une petite échelle. Il s'agit de promoteur foncier assure la transformation du sol non constructible en sol constructible et la vente sur le marché foncier urbain. Son rôle se réduit à trois fonctions principales : l'acquisition du sol, son aménagement, et sa commercialisation. L'étude de la promotion foncière réglementaire privée est basée sur l'information recueillie à partir de deux sources essentielles : les dossiers d'autorisation de lotissement déposés aux services de l'urbanisme et les fichiers des mutations foncières de la conservation foncière. L'analyse de la production du sol urbain dans la ville coloniale permet de distinguer plusieurs étapes qui spécifient les mécanismes, les pratiques des acteurs et les fonctions qui sont assignées au sol urbain.

Le "Plan de Lotissement", (carte n°4) constitue l'avant projet de lotissement du Périmètre de Colonisation. Ce plan distingue à l'intérieur du territoire trois catégories de terres relevant du domaine public : les réserves domaniales, les dotations communales et les concessions. Les propriétés privées comportaient un lot à bâtir inclus dans le plan d'alignement du centre. La simplicité du dessin signifié la rationalité du projet, l'économie des travaux d'installation. Par conséquent, le lotissement urbain se présentait comme de simples enfilades de parcelles bordant des rues droites réduites à leur plus simple fonction, la desserte. Cette conception a facilité les investissements européens sur le centre européen ; tous les établissements importants y furent concentrés. La création de deux lotissements, réservés pour les israélites et les européens donnaient naissance au quartier juif et le quartier de l'église. Les deux lotissements étaient implantés en amont de la berge gauche de l'Oued Oukrif. Par le choix de l'emplacement du lotissement et la détermination de l'assiette foncière nécessaire, l'Etat colonial mis en place les conditions de la production du sol et de l'habitat urbain. Ce premier lotissement a donc pour but de promouvoir la construction privée dans le périmètre du nouveau centre de colonisation. Les demandes d'aliénation de lots de terrains se rapportant à la construction de petits immeubles pour l'habitation et le commerce. Au niveau urbain, cette procédure ouvre la voie à un processus d'aliénation des terrains publics au profit de la

³⁸⁷ Plans cadastraux et fichiers des mutations foncières, direction du Cadastre et la Conservation foncière de la Wilaya de Saïda.

communauté coloniale, processus qui obéit au principe de la valeur marchande du sol. L'existence d'une réserve foncière publique a facilité la tâche de l'Administration coloniale pour ouvrir à l'urbanisation des lotissements en vue de satisfaire les besoins en logements de la population européenne et en particuliers les détenteurs de capitaux qui se hâtent pour réaliser leurs rêves coloniaux. Le lotissement des terrains en contrebas de la redoute par les colons propriétaires déclenche dans la construction d'habitations et d'immeubles de rapports modernes.

Carte n° 4: Plan du centre de colonisation de Saïda, 1862.



3. Du centre de colonisation à la ville coloniale

Vingt ans après la création d'un poste militaire, Saïda se développe vraiment avec la création d'une administration civile. Un décret du 20 mai 1868 découpe le territoire militaire en communes mixtes et communes subdivisionnaires. Suite à cette nouvelle disposition, l'arrêté du 6 novembre 1868 portant création de communes mixtes en territoire militaire, crée la

commune mixte de Saïda³⁸⁸ justifiée par la présence d'européens face à une population algérienne majoritaire représentant 69% de la population totale de la commune mixte.

Tableau n° 3 : La population totale de la commune mixte en 1868

Saïda (commune mixte)	Population municipale		européennes		indigènes	
	Totale	Agglomérée	Français	Etrangers	Israélites	musulmans
	2.716	1.322	448	165	229	1.874

Source : Arrêté n°248 du 24 décembre 1869 portant modification des états officiels de population (province d'Oran). Bulletin Officiel du Gouvernement Général de l'Algérie, Année 1869 n°318.

Les Européens, peu nombreux jusqu'alors et dont les activités sont essentiellement liées à l'élément militaire, vont ainsi pouvoir s'établir plus facilement dans la ville. Ils sont établis à Saïda et dans sa banlieue immédiate dans des fermes de colonisation. Cette population européenne, bien que doublant à cette époque, reste faible (tab. n°3) : elle passe de 49 habitants en 1847 à 127 en 1858. À 1868 elle comptait 613 européens et 229 juifs indigènes vivant déjà dans le centre de Saïda contre 480 musulmans regroupés dans les deux faubourgs indigènes de Boudia et de Doui-Thabet. Les zones rurales regroupent plus de 1394 musulmans. Durant cette période se constituait dans Saïda, une importante colonie d'Alsaciens-Lorrains. Ils proviennent en partie, d'émigrés de la guerre de 1870 après l'annexion de l'Alsaces-Lorraine à l'Allemagne³⁸⁹. Pour les besoin de main-d'œuvre et de peuplement, les immigrés arrivaient de tous les pays riverains de la Méditerranée. Ils avaient cru à la terre promise où les terres étaient bonnes et la pluviométrie suffisante. A cette date (1870) en Algérie, la troisième république confia l'administration de la colonie aux civils. La ville accéda à la vie politique et prit un essor décisif. Elle fut érigée commune mixte en 1869 et commune de plein exercice en 1880³⁹⁰. Le 25 août 1880, l'Administration prend sa forme définitive avec la division du territoire en deux grandes unités administratives. Saïda est peuplé à cette époque de 3225 habitants dont 2250 européen et 965 musulmans (R. Tinthoin, 1947). Le 1er janvier 1881, Des élections ont lieu, un conseil municipal et un maire furent élus à la tête de la nouvelle commune en remplacement des maires désignés jadis par les autorités militaires. Trente cinquante ans s'étaient écoulés, au cours desquels la ville, sous la

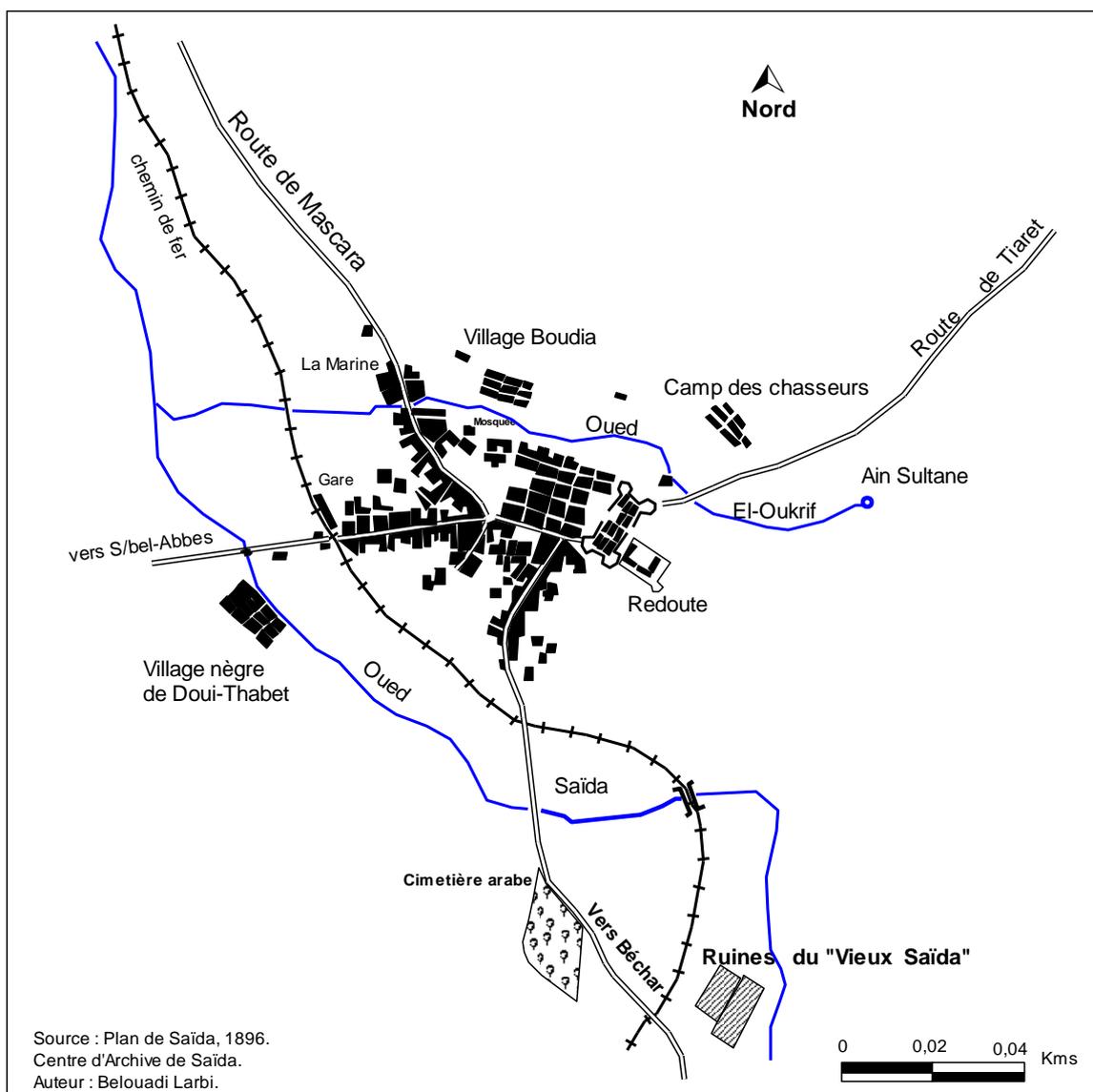
³⁸⁸ L'arrêté en date du 20 mai 1868 proposant l'organisation municipale du territoire militaire du centre de Saïda et de la tribu de Doui-Thabet, en commune mixte approuvée le 06 Août 1868.

³⁸⁹ L'Écho d'Oran du 23 août 1960.

³⁹⁰ Décret gouvernemental du 23 novembre 1880 portant l'érection de Saïda en commune de plein exercice.

tutelle de l'armée, était nait et commençait à grandir³⁹¹. L'arrivée du chemin de fer (1879-1881) accéléra le développement urbain avec la réalisation d'une gare et entraîna une densification des flux humains et des marchandises ; de nouvelles fonctions administratives et commerciales ainsi que l'afflux progressif des européens vont contribuer au développement de nouveaux lotissements (carte n°5). L'annexe Nord s'est étendu jusqu'à la Gare et toutes les rues principales sont ouvertes et la ville s'est développée dans les parcelles loties. Le processus se poursuit lentement, la ville se développa en raison de la pression démographique européenne dans "son propre" espace.

Carte n° 5 : La ville de Saïda, 1896.



³⁹¹ Chef lieu de sous-préfecture en 1956 et préfecture en 1958

Pour faire face aux exigences du développement, un plan général d'alignement de la ville de Saïda agréé par un arrêté préfectoral en 1887 fut adopté par une commission d'alignement et de nivellement des rues. A cette époque, l'ensemble des nouvelles voies de la ville coloniale étaient presque réalisées. L'intégration des terrains privés par le nouveau plan de lotissements frappe un grand nombre d'immeuble de servitude et d'expropriation s'en suivit. La question de la propriété des terrains avait suscité un vif débat au sein du conseil municipal qui estime que l'adoption du plan de voirie allait entraîner l'achat de terrain et l'indemnisation des propriétaires privés. À ce titre, l'examen de la demande d'homologation par le préfet d'Oran avait donné lieu à des réserves et observations portant sur les conséquences qu'entraîne l'homologation pure et simple du plan général d'alignement sur les facultés financières de la ville de Saïda. En réalité, le plan a été établi sans que la question de la propriété des terrains ait été au préalable examinée. A l'issue de cette situation, le conseil municipal³⁹² avait décidé de procéder par classement des alignements successifs des voies et l'acquisition se fait au fur et à mesure que le règlement des questions de propriété s'y rattachant le permettrait. Ce fut le premier plan ayant prévu l'extension de Saïda par l'ouverture de nouveaux lotissements à l'urbanisation. Un certain nombre d'expropriations ont été effectuées, et à l'affirmation de cette volonté de créer véritablement un quartier européen peut être lié à un brusque accroissement de l'implantation coloniale à Saïda.

Avec la création de voies nouvelles apparaissent aussi les maisons européennes de pierres. La création de chaque rue s'accompagne de la construction d'immeubles européens en bordure. Au long des avenues et des rues ouvertes, s'installaient commerçants et artisans compléments directs de l'agriculture. C'est donc essentiellement une formation urbaine "de rues et de façades". Le morcellement se présente comme une organisation spatiale fondée sur un découpage très tranché de l'espace. Ainsi, *"la ville s'étend et la zone irrigable s'amenuise, tout ce que Saïda a gagné en dehors de la redoute et du petit quadrilatère appelé l'annexe civile l'a été sur la zone irrigable, sur laquelle s'étend les 2/3 de la ville actuellement"*³⁹³. Les opérations de lotissements s'étendent au fur et à mesure en débordant les limites du tissu urbain pour empiéter les jardins et vergers extra-muros d'une rare fertilité. Les plans d'alignement et d'aménagement ont eu un impact important sur la formation et l'extension de la ville. Les premières opérations de lotissements réglementées furent lancées dès la promulgation de l'emblématique loi "Cornudet" du 14 mars 1919 et les plans d'aménagement,

³⁹² Délibération du conseil municipal n° 318 en date du 9 novembre 1898.

³⁹³ Délibération du conseil municipal n°317 du 30 novembre 1901.

d'extension et d'embellissement des villes, qui jette les bases de la planification urbaine. Elles furent complétées et améliorées par la loi du 19 juillet 1924 et celle de "Sarraut" du 15 mars 1928 introduisant des mesures réglementaires relatives à l'hygiène et la salubrité des lotissements indigènes. Cette dernière loi s'attache pour la première fois à un problème qui était alors très sensible, celui des "lotissements défectueux". Elle fut complétée par les lois du 13 juillet 1930 et du 18 avril 1931 relatives aux lotissements. Dès 1900, Saïda a déjà les dimensions et le tracé d'une ville en formation. Elle se développe d'abord d'une façon linéaire, le long de la route de Mascara (avenue Charrier) avec la création du quartier de la Marine et sur la route de Daya joignant Saïda à Sidi Bel Abbes (ex avenue Gambetta), puis en profondeur de part et d'autre de cette dernière.

La transformation des terrains de culture en lotissements, au delà de la zone des servitudes militaires a donné naissance à des quartiers européens aux alentours du marché arabe accompagnant une vague d'immigration européenne : le quartier de la gare et du théâtre en 1886 et celui de l'église en 1900. Les lotissements coloniaux sont situés en majorité sur ces axes structurants la ville du Sud au Nord et du Sud à l'Ouest. Le choix précis de leur localisation leur procure un certain niveau d'équipement et d'animation commerciale. Les premières constructions coloniales induisent des attitudes architecturales diverses suscitant la qualité du paysage urbain et de vie urbaine. Les immigrants espagnols et italiens transposaient dans l'espace nouvellement conquis l'essentiel de leurs conceptions urbaines et architecturales. Les maisons affectent la forme d'un "patio", avec des remises et des jardins. Elles n'ont qu'un seul niveau parfois deux et rarement trois niveaux. Les rez-de-chaussée étant réservés aux boutiques et aux commerçants. Dans les maisons de rapport, les appartements s'organisent autour d'une cour intérieure pavée généralement vaste ; un couloir séparant deux appartements en façade y donne accès. Le quartier de la gare, celui du théâtre et de l'église sont des quartiers européens et illustrent cette configuration. Ce sont des quartiers de prestige. Ils se présentent sous forme de lotissements d'immeubles contigus formant "*la ville européenne*". La ville ne cesse de se bâtir jusqu'à s'étendre hors du tracé primitif, vers le Nord et vers le Sud. Le développement de la ville se poursuivra jusqu'à 1958 notamment, avec l'introduction de l'urbanisme de plan instituée en France³⁹⁴. Cette méthode intègre un certain nombre de concepts et d'outils nouveaux, comme l'analyse urbaine, le programme, le zonage, les systèmes de transport et de circulation (M. Saidouni, 2000).

³⁹⁴ Il s'agit, d'une méthode qui institutionnalise "les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement" rendu applicable à l'Algérie par le décret du 05 janvier 1922.

3.1. "*Village nègre de Doui-Thabet*", le premier bidonville à Saïda

Comme dans la plupart des villes algériennes de création coloniale, les premiers migrants européens se sont installés dans la redoute ou dans des quartiers européens sécurisés. Leur faible nombre avait empêché dans un premier temps la réalisation de l'idée d'une ville coloniale excluant de son enceinte la population arabe. Cela a conduit à organiser une bipartition de l'espace conquis, avec un espace européen et un espace "indigène" déprécié par son voisinage. Le développement des quartiers indigènes a accompagné celui de la ville coloniale et a ponctué, depuis sa création, les phases son évolution. Créés à partir de petits noyaux formés d'habitat sommaire, ils grandiront au fur et à mesure des flux migratoires des populations déracinées pour devenir des quartiers entiers. Ils se distinguaient des quartiers européens par leur structure, leur physionomie et leur contenu social. L'habitat indigène est passé par différents types dont la forme la plus sommaire est le "*gourbi*" qui peut évoluer et se perfectionner pour donner naissance à une forme plus répondue, celle de la maison traditionnelle qui tend à se ressembler à l'habitat moderne forme plus évoluée de l'habitat. C'est dire que ce type d'habitat, n'est pas resté figé mais a subi des transformations au fil du temps en passant par de nouvelles formes et architecture dont il est difficile de classifier ou répertorié selon une typologie bien définie.

L'appellation faubourg "indigène" ou village "nègre"³⁹⁵ était largement utilisée par l'administration coloniale dans les documents graphiques ou écrits pour désigner les établissements humains habités par les populations arabes. Ce n'est qu'au recensement de 1920 que l'administration coloniale a eu recours à d'autres qualificatifs et fut remplacé par population musulman, arabe ou tout court algérienne. Si les habitants reproduisent des pratiques d'habitation des régions rurales dont ils sont originaires, leur économie est liée aux activités des colons : soit ils les approvisionnent, soit ils servent de main d'œuvre, notamment pour l'agriculture dans les champs avoisinants et les travaux utilitaires. S'ils ne bénéficient pas des privilèges de la ville, ils assurent l'enrichissement des colons. L'écueil principal de cette recherche tient au manque de documents qui racontent l'histoire de la formation des quartiers indigènes à Saïda. Pour palier à cette insuffisance, les informations utilisées proviennent de sources diverses dont l'une et pour comble de malchance s'est tari de nos

³⁹⁵ Cette appellation en dit long sur la considération et l'intérêt accordé à leurs habitants et à leurs usages. Ce terme est impropre et ne convient cependant guère, Il est utilisé parfois de manière neutre pour nuancer la communauté musulmane, mais souvent avec une intention condescendante ou méprisante, pour désigner l'élément arabe originaire du territoire colonisé. Très hésitant quant à son utilisation, il est remplacé par l'arabe, musulman ou tout court l'Algérien.

jours à savoir la tradition orale de la mémoire collective. Toutefois, l'utilisation en est souvent délicate car incontrôlables et souvent amalgamé à des informations disparates. "*Le mode d'habitation, en tout pays, est en relation étroite avec les conditions géographiques et subi aussi, dans une mesure plus ou moins grande, l'influence des conditions historiques. En Algérie, en particuliers, l'habitation rurale reflète nettement le genre d'existence des indigènes, dérivé lui-même de la nature du pays où ils vivent*"³⁹⁶. (B. Augustin, D. Edmond, 1917).

À la périphérie Ouest en contrebas des versants boisés du djebel Abdelkader sur les berges de l'Oued Saïda, est amorcé le premier noyau d'habitat "indigène"³⁹⁷ au lieu dit "Doui Thabet". Très tôt, dès l'installation des militaires en 1841, on enregistre, en bordure de l'Oued Saïda, un campement d'arabes et quelque noirs venus du Sud. La population musulmane qui habitait à l'intérieur du camp retranché du "vieux-Saïda" après avoir été démantelé par les troupes de Bugeaud en 1841, elle s'est regroupée à Graba El-Oued. Les gourbis sont agglomérés en un petit hameau d'où l'appellation de village. La composition sociale de la population originaire de la tribu de Doui-Thabet et d'une population de couleur venus de l'extrême Sud-oranais lui a valu l'appellation de "Village Nègre de Doui-Thabet"³⁹⁸. C'était le premier quartier indigène³⁹⁹. Saïda présentait l'aspect d'une agglomération de deux espaces : la redoute, où habitent les européens et les villages arabes abritant la population arabe. "*La ségrégation naturelle fut accrue par la décision de Lamoricière de cantonner les Arabes dans des quartiers isolés qui deviennent, plus tard, les villages nègres*"⁴⁰⁰.

³⁹⁶ B. Augustin, D. Edmond., L'habitation rurale des indigènes de l'Algérie. In: Annales de Géographie. 1917, t. 26, n°141. pp. 219-228.

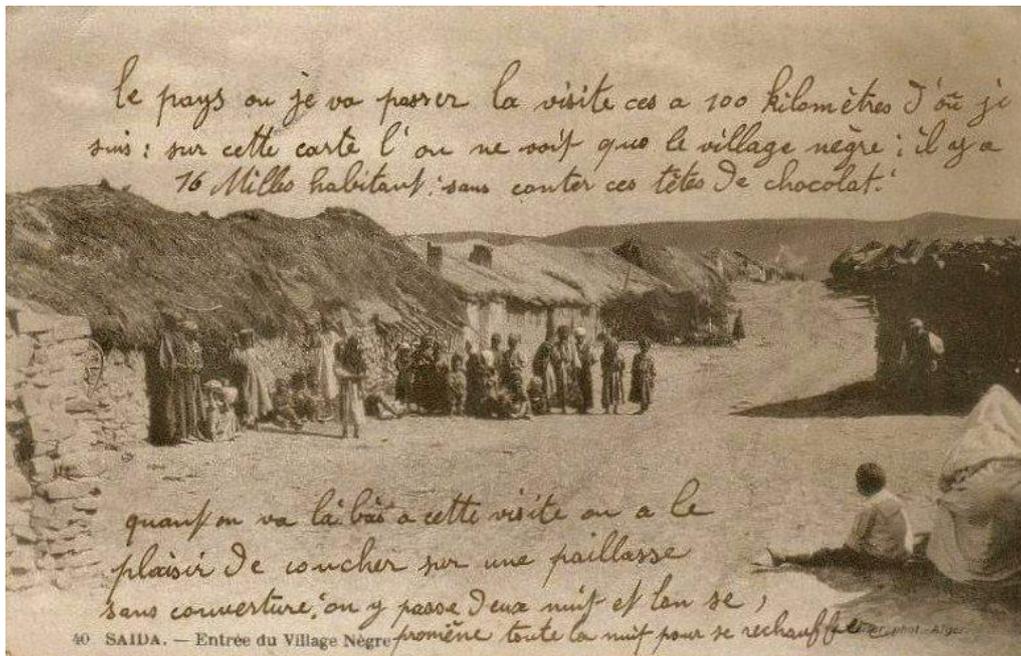
³⁹⁷ L'appellation faubourg "indigène" et village "nègre"... était largement utilisée par l'administration coloniale dans les documents graphiques ou écrits pour désigner les établissements humains habités par les populations arabes. Cette appellation en dit long sur la considération et l'intérêt accordé à leurs habitants et à leurs usages. Très hésitant quant à son utilisation, ce terme est impropre et ne convient cependant guère. Il est utilisé parfois de manière neutre pour nuancer la communauté musulmane, mais souvent avec une intention condescendante ou méprisante, pour désigner l'élément arabe originaire du territoire colonisé. Ce n'est qu'au recensement de 1920 que l'administration coloniale a eu recours à d'autres qualificatifs et depuis fut remplacé par population musulman, arabe ou tout court algérienne.

³⁹⁸ A l'indépendance le quartier fut rebaptisé "Daoudi moussa", nom d'un *Chahid* du quartier.

³⁹⁹ La notion de *gourbi* (pluriel, *graba*) implique, dans le langage arabe courant, l'idée d'habitat exiguë, sommaire et misérable. A l'indépendance le quartier fut rebaptisé "Daoudi moussa", nom d'un *Chahid* enfant du quartier.

⁴⁰⁰ C-A. Julien : Histoire de l'Algérie contemporaine, la conquête et le début de la colonisation (1827-1871). Editions CASBAH, Algérie 2005, p255.

Le quartier s'est développé spontanément aux différents déferlements de la population rurale vers la ville amorcés par le début des opérations du Sénatus-consulte⁴⁰¹ en 1865 et la politique de cantonnement des tribus sur des territoires de plus en plus restreint par la délimitation des territoires. Le cantonnement de la population déshéritée a ainsi donné naissance au premier bidonville édifié sur les terrasses alluviales de l'Oued Saïda. *"Les Musulmans, longtemps nomades, par la force des choses, ont commencé à construire quelques petits gourbis agglomérés en petits faubourgs qui ont constitué l'embryon des premiers quartiers arabes"*⁴⁰². Depuis l'arrivée des Européens, la structure sociale des tribus et l'organisation du territoire sont bouleversés par le démantèlement des tribus. Vers la fin du 19ème siècle, le village est considéré comme une représentation exemplaire du "village nègre", témoignant de la primitivité des mœurs des arabes, incapables d'ordonner géométriquement leurs habitations.



Photos n°1: Village nègre de Doui-Thabet, Saïda.

"Quand de la ville nous passons aux suburbains, nos impressions changent brusquement. Ce qu'on appelle le village nègre, c'est-à-dire le quartier indigène, fait pitié à voir. Qu'on imagine un ramassis de sales gourbis en terre et en feuillages, vraies tanières à fauves où grouille dans la crasse et la vermine toute une population de loqueteux. Le spectacle est

⁴⁰¹ Le sénatus-consulte du 23 avril 1863 : Sous le Consulat, le premier et le second Empire, décision émanant du Sénat et ayant valeur de loi.

⁴⁰² B. Augustin, D. Edmond. *Op Cit*, P.11.

empreint d'une couleur par trop locale, et bien vite nous le quittons pour remettre le cœur par l'aspect délicieux de la campagne"⁴⁰³. Paradoxalement, cette marginalisation, qui l'assimile à un village méprisé ce qui renforce son exclusion, est particulièrement mise en valeur par les cartes postales où sont montrés de manière exotique et pittoresque le caractère rudimentaire et précaire des habitations qui traduisent la pauvreté urbaine de l'époque coloniale. On occulte inconsciemment de parler des circonstances de guerre et les conditions de subsistance des populations souvent spoliées et tarabustées par les troupes militaires à l'origine de ce mode d'habitat précaire et ce désordre du paysage urbain si contestée par l'administration coloniale.

Totalement isolé du bourg colonial, les gourbis⁴⁰⁴ étaient construits en pisé et le plus souvent en torchis. Le tissu est un conglomérat d'îlots allongés et sans formes régulières séparés par d'étroites ruelles. Les gourbis serrés les uns contre les autres produisent un agrégat de plusieurs noyaux accueillant des segments de lignages différents (Doui-thabet, Krarmas...). Le tracé tortueux des ruelles étroites en terre battue et agencées de telle manière que l'on trouve difficilement l'issue ; véritable labyrinthe sillonné de canaux où ruisselle à ciel ouvert les eaux usées et offrant un spectacle sinistre de la misère humaine. Les tribus de la région persécutées par l'armée française avaient subi des confiscations, d'expropriations et des prélèvements abusifs de leurs terres pour la création du centre européen de Saïda⁴⁰⁵. Ainsi la population souvent misérable chassée de sa terre n'avait d'autres choix que de se cantonner sur un terrain pentus en bordure de l'Oued Saïda loin des terres séquestrées. Cette occupation n'était pas contestée par l'administration militaire puisque l'emplacement est peu favorable à la construction encore moins à la culture et exposé aux inondations. Les travaux d'utilité publique de la société coloniale recherchent le coût très bas de la main-d'œuvre ; ils utilisent des paysans manœuvres, des fellahs payés à la tâche, et les nomades comme auxiliaires. Les arabes en majorité ouvriers agricoles, s'installaient de préférence à proximité des domaines agricoles des colons qui leur fournissaient du travail.

⁴⁰³ F, Gaudin. *Op Cit*, P.6.

⁴⁰⁴ Dans l'Afrique du Nord traditionnelle, habitation élémentaire, faite de pièces rectangulaires, uniquement éclairées par la porte. Le *gourbi* est souvent l'habitat des classes défavorisées. Habitation misérable et mal entretenue

⁴⁰⁵ Décret n°427 du 22 avril 1868 portant répartition du territoire de la tribu des Doui-Thabet, bulletin officiel du Gouvernement Général de l'Algérie, n° 299 année 1868, PP. 874-878.

En juillet 1896, le quartier fut annexé à la commune de plein exercice de Saïda⁴⁰⁶. Avec l'extension de la ville, la proximité immédiate du village de Doui-Thabet à la ville européenne est devenue gênante. Cette proximité est d'autant plus gênante que le village est situé non pas dans une périphérie lointaine mais à proximité des domaines coloniaux. Il est visible depuis la ville proprement dite, au point, parfois, d'occulter le spectacle de la cité modèle que l'Administration tente de construire. Cette image est particulièrement néfaste ; le village devient une ombre dans la ville voulue limpide et brise l'ordonnement du paysage. La ville de Saïda, vers laquelle affluent les indigènes dont le nombre croissant inquiet les autorités coloniales. Cette population sans d'autres moyens d'existence que le travail que lui procure la ville soulève en effet de grands problèmes, dont la solution intéresse au plus haut degré l'hygiène, mais qui par ailleurs sont aussi d'ordre sécuritaire, politique, et social. L'annexion du village à la ville de Saïda se justifie par l'insalubrité en premier lieu en raison de l'état d'hygiène et de dénuement lamentables dans lequel vivent les habitants. Néanmoins ce prétexte ne suffit pas ; aussi le maire fait appel à une argumentation sécuritaire et économique. La fonction de cette population ne doit pas échapper à l'Administration coloniale ; même si leur présence en ville gêne les usages coloniaux, il ne saurait être question de les chasser de la ville parce qu'ils répondent aux besoins économiques et de mains d'œuvre de la ville coloniale ; il apparaît plus judicieux de les attacher plus fortement au système colonial afin qu'ils jouent pleinement leur rôle et qu'ils ne remettent pas en question l'ordre existant. La population musulmane est à la fois gênante par sa présence et économiquement utile pour l'utilité publique. Par ailleurs, la question de la salubrité publique a aussi d'autres fins ; dans ce quartier où l'Administration n'a pas encore imposé sa loi, se réfugiés de nombreux insoumis et acteurs de délits qu'on espère ainsi retrouver et arrêter et surtout effectuer des contrôles au sujet de l'abatage clandestins qui s'opèrent à l'intérieur du quartier afin de percevoir les droits d'abatage qui constituent une recette importante pour la commune.

Une minorité européenne dominante, qui ne peut se suffire à elle-même puisqu'elle a besoin d'une main-d'œuvre, est amenée à tolérer la venue de celle-ci dans la périphérie de la ville coloniale. Aucune solution radicale ne peut être envisagée. Exclure cette population de la ville risquerait de remettre en cause l'économie urbaine ; l'intégrer totalement signifierait la remise en cause de l'ordre social ségrégationniste dans un système où l'habitat est un facteur de différenciation socio-spatiale. L'annexion fut approuvée par le préfet d'Oran en août 1896. Le

⁴⁰⁶ Lettre du Maire de Saïda en date du 21 juillet 1896 adressée au Gouverneur général de l'Algérie. Cf. copie en annexe.

gouverneur général de l'Algérie prend un décret en date du 5 juillet 1899 qui distrait de la commune mixte de Saïda et rattaché à la commune de plein exercice du même nom le village de Doui-Thabet. L'autorité civile française, administrative et judiciaire, conserve sur le quartier indigène tous les pouvoirs qui lui sont dévolus par la législation spéciale de l'Algérie. Le désir d'exclusion se manifeste particulièrement dans le discours du développement séparé des communautés et dans la création des villages indigènes en périphérie urbaine ; mais ceci à entrainer à long terme deux types de développement urbain (quartiers arabes, bidonvilles et ville coloniale) contradictoires et problématiques. Entre 1936 et 1948, les flux migratoires provoqués par le typhus et les disettes s'accroissent et eurent des conséquences directes sur le processus de formation des bidonvilles à Saïda. Les populations déracinées et économiquement diminuées contribuèrent au gonflement de l'ancien bidonville de Doui-Thabet et la saturation des structures spatiales traditionnelles (Boudia, Oued El-Oukrif). En 1930, on assiste à l'amorce du bidonville "Amrous" à la lisière de la limite Nord en bordure de la route de Mascara et le gonflement du village de Doui-Thabet. En fait, le déferlement des populations vers la ville de Saïda remonte au début du 20^{ème} siècle, elle fut un réceptacle d'un apport appréciable de population rurale de régions différentes. Une nouvelle forme d'habitat indigène apparaît dans l'espace urbain.

3.2. Les lotissements "indigènes"

3.2.1. Une dynamique démographique de la population arabe

La genèse des lotissements indigènes avaient coïncidé avec l'accroissement démographique de la population arabe. Les années d'après-guerre de 1914-1918 ont connu l'amorce d'une mutation importante de la ville de Saïda caractérisée par une dynamique démographique de la population "indigène" et une stagnation relative de la population européenne (K. Kateb, 2010).

Tableau n° 4 : Evolution de la population de la commune de Saïda entre 1926 et 1960

Recensements	1872	1880	1926	1930	1936	1948	1954	1960	1966
Algérienne	-	965	5.789	6.755	8.182	17.110	16.178	18.527	-
Européenne	830	2.250	6.082	5.786	5.592	5.359	5.449	5.258	-
Municipale	2.000	-	11871	12541	22.469	21.627	21.627	23.785	38.223
Comptée à part	-	-	-	1.268	987	710	1.024	1.365	-
Total	2.830	3.215	11.871	13.809	14.761	23.179	22.651	25.150	38.223

Source : répertoires statistiques des communes de l'Algérie de 1880-1954, centre d'archive de Saïda.

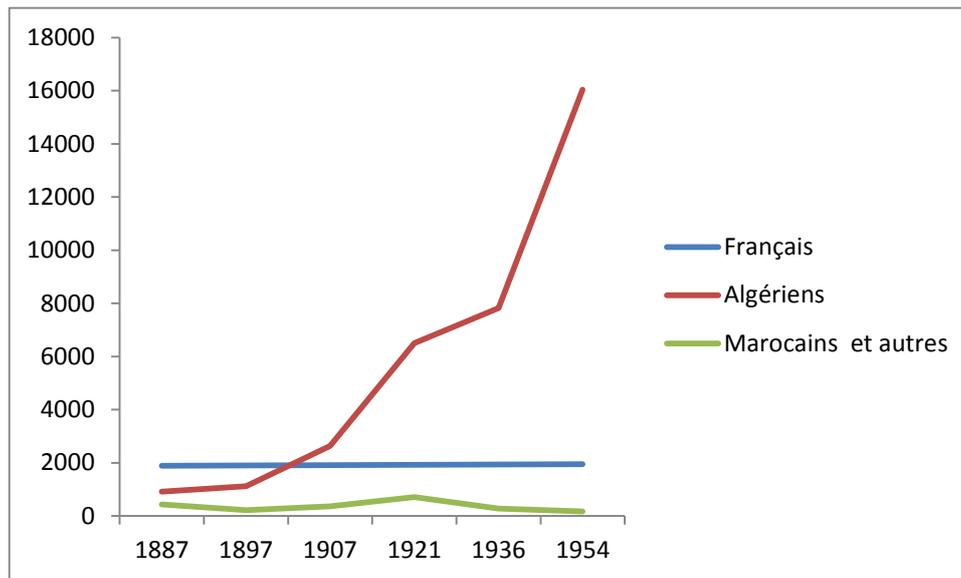
Les recensements successifs (tab. n° 4) montrent un fait indéniable, l'augmentation de la population indigène algérienne depuis 1930. Elle est en 1960, trois fois et demi plus nombreuse que la population européenne en passant de 6.755 à 18.527 habitants. À Saïda, comme dans toutes les villes algériennes à cette époque, l'urbanisation assez marquée de la population algérienne s'est traduite par un accroissement annuel de plus de 700 personnes depuis le recensement de 1948 alors qu'il n'était à peine que de 200 annuellement avant 1936. *"En 1936, la ville a pris une grande importance, avec 13775 habitants dont 5600 Européens et 8175 Musulmans. En 1948, la cité groupe 13300 habitants sur 148 hectares, la banlieue : 1750 sur 1722 hectares et le village nègre Amrous : 2745 sur 500 hectares, soit pour la commune un total de 17800 habitants dont 5550 Européens, 12250 Musulmans."* (R. Tinthoin). Depuis le recensement de 1930, la population algérienne devient supérieure à la population européenne jusqu'alors majoritaire dans la ville (graphique n°1). Cet essor du peuplement est consécutif à une grave crise agricole, cause de l'afflux de ruraux sans travail vers la ville : la reprise du Sénatus-consulte (le petit sénatus-consulte) en 1926⁴⁰⁷ avait davantage affecté l'équilibre agropastoral déjà fragilisé. À partir des années trente (1930) et dans la proximité des structures spatiales traditionnelles déjà saturées, les populations déracinées et économiquement diminuées contribuèrent au gonflement des anciens bidonvilles. Une nouvelle forme d'habitat informel apparaît dans l'espace urbain.

Dans les faits, à cette dynamique démographique correspond une expansion relativement limitée, elle se cantonne essentiellement sur la rive droite de l'Oued El-Oukrif et sur la route de Mascara par le village Boudia⁴⁰⁸ qui a connu une extension de son périmètre et donner naissance au premier lotissement réglementé portant le nom du dit ravin. L'histoire de sa création revient à l'initiative d'un Bachagha, grand propriétaire foncier, quand il a décidé d'allotir une parcelle attenante à sa grande propriété agricole située au-delà de l'Oued el-Oukrif. En effet, cette décision est édictée par un vœu politique du dit Bachagha voulant constituer un électorat pouvant le soutenir dans les élections locales.

⁴⁰⁷ Loi du 4 août 1926 relative à la reprise du Sénatus-consulte.

⁴⁰⁸ Le vocal "village" est usité communément par les habitants pour exprimer leur appartenance résidentielle. La création de ce village remonte à la fin du 19^{ème} siècle par le cantonnement de la population rurale sur la rive droite de l'oued El-Oukrif.

Graphique n°1: Evolution de la population de Saïda (1887-1954)



Ce village bien que créé avant la fameuse loi de 1920 relative aux lotissements, il se présente comme une entité urbaine bien définie selon le plan daté de 1896 ; ses îlots de taille moyenne longeant le ravin sont mentionnés par des formes géométriquement régulières. Cette offre de lots de 120 m² en moyenne est destinée à une population arabe souvent originaire des douar-communes de la commune mixte de Mascara (Sidi Ben Moussa, Ain Fekane, Tighennif, Benian) et du centre de Kalâa. La plus part d'entre eux appartiennent à la tribu des "Hcham". Ils étaient en majorité ouvriers et commerçants dont certains devinrent de petits agriculteurs. Ils étaient majoritairement installés dans le village de Boudia, de Dalia et de la Marine. En 1928 et dans le prolongement de Boudia est greffé un nouveau lotissement ; initié par un colon, propriétaire du terrain. Ce lotissement dit village Dalia⁴⁰⁹, certains de ses îlots sont formés essentiellement de maisons traditionnelles (*haouch*). Les lots sont de taille moyenne (entre 100 et 150 m²). Ils étaient acquis en majorité par les anciens combattants indigènes revenus de inde-de-chine d'où l'appellation "inde-de-chine" du lotissement par la population locale. Ils avaient y édifié des "maisons à l'européennes"⁴¹⁰. Ce lotissement se prolonge plus en aval sur les versants du ravin de l'Oued Oukrif jusqu'à la place de la Marine pour donner

⁴⁰⁹ Il doit son nom sans doute à l'habitude de ses habitants de planter un cep de vigne dont le feuillage vert grimpant et débordant le dessus des murs en été pour agrémenter les façades. Fut appelé également "Lotissement Nicolaso Crach". Lotissement approuvé par arrêté du préfet d'Oran en date du 06 juin 1928.

⁴¹⁰ On entend par une maison à l'européenne, c'est l'emploi des matériaux de construction durables : chaux, ciment, fers, bois de construction importés, boiseries, carrelage etc. C'est aussi la construction par des maçons européens ou par des maçons indigènes initiés par les Européens et capables d'appliquer leurs méthodes et procédés de construction. C'est enfin un degré de confort inconnu à l'habitation rurale, indigène ou traditionnelle par exemple l'existence d'une cheminée.

naissance au quartier de la Marine⁴¹¹ qui constitue le dernier maillon de l'extension des deux quartiers arabes ; avec ses maisons traditionnelles, ses commerces, ses échoppes, ses écuries, ses minoteries traditionnelles, cafés maures et ses bains...etc., la marine abrite un espace commercial qui incarne le centre traditionnel de la ville de Saïda. L'ensemble de ses quartiers spatialement contigus et au composante sociale plus ou moins identique, apparaît comme une seule entité urbaine de morphologie plus ou moins homogène. Seule la toponymie constitue la limite intériorisée psychologiquement chez les habitants des trois villages, sinon les rues qui les séparent physiquement.

Le "village indigène" créé par une intervention administrative est fondé selon les principes du lotissement appliqué dans les quartiers européens et adapté plus ou moins aux principes de développement urbain colonial. Le plan respecte une trame orthogonale qui marque les emprises des parcelles et des rues. Les occupants sont nominalement désignés et acquièrent un permis d'occuper reconnu par l'Administration, les assurant d'une certaine stabilité foncière. Les maisons traditionnelles (*haouch*) construites en pierre et couvertes de tuile rouge existent toujours en dépit d'un mouvement de transformation de l'architecture traditionnelle. Pendant cette période, la maison traditionnelle à toit de tuile a gagné du terrain et a progressé vers le type européen. L'appariation de ce mode d'habitation à Saïda tenait au fait que les immigrants indigènes originaires de la région de Mascara véhiculent avec eux leur mode d'habitation à savoir la maison indigène et font construire des maisons en dur ; leurs situations modestes leur permettent d'obéir ainsi à un certain désir de confort et de bien-être. Mais au fur à mesure que les lotissements européens comme arabes s'étendent finissent par s'entremêler jusqu'à se confondre et donner lieu à un tissu composite formé d'habitat européen et traditionnel. C'est le cas notamment du quartier de la Marine et de la gare dont les îlots s'interfèrent et se confondent rendant les limites floues entre les quartiers. On y distingue à première vue deux catégories d'habitations qui traduisaient la cohabitation de deux ou de trois communautés différentes (musulmane, juive, européenne d'origine ibérique). La ségrégation dans la ville coloniale était surtout d'ordre ethnique (quartiers musulmans et quartiers européens) durant la colonisation, il existait néanmoins certains fragments de tissus à la composition sociale mixte qui abritaient des classes sociales pauvres (Souiah, S-A, 1995 : 253).

⁴¹¹ La place fut baptisée en 1917 par le conseil municipal en hommage de la mémoire de la Marine française.

Les lotissements indigènes au contenu social exclusivement arabe et aux situations économiques diverses présentent l'amalgame de deux types d'habitation du point de vue conception : colonial et traditionnelle. Cette configuration est, en fait le résultat de l'évolution du mode d'habitat traditionnel vers un habitat plus amélioré dont la conception s'inspire de l'habitat colonial. Elles sont très intéressantes comme symptômes de l'évolution de l'habitat indigène à cette époque. Les différences exprimant les caractéristiques de chaque type d'habitat peuvent se lire sur les façades : la maison à l'européenne est plus extraverti avec ses ouvertures (fenêtres et portes) donnant sur l'extérieur mais à l'intérieur, le logement comporte trois ou quatre pièces en enfilade communicant avec un couloir qui s'ouvre généralement sur une cour ; une partie de la toiture est, parfois, aménagée en terrasse accessible depuis la cour par un escalier. En revanche la maison traditionnelle que l'on peut qualifier de maison semi-rurale au toit en tuile rouge est plutôt introvertie ; son accès donne sur une cour intérieure entourée de deux ou trois voir quatre pièces en fonction de la surface du lot ; les portes et fenêtres s'ouvrent sur la cour. La différence entre ces deux types d'habitations souvent basses réside dans l'occupation du lot et la disposition du bâti par rapport à l'extérieur. A cette époque, la situation des musulmans dans la ville est extrêmement variable. Seulement quelques rares musulmans pouvaient logés dans les lotissements européens du centre, parce que, jouissant d'un certain statut (Kadis, Bachagha, Agha, Caïd,... etc.) au sein de la société coloniale, ils ont été au service de celle-ci.

3.2.2. La location du sol, des habitations auto-construites sur des terrains loués

L'exode rural s'est amplifié à partir 1920⁴¹² avec la reprise du sénatus-consulte interrompue en 1870, année marquée par une vague de paupérisation générale de la population musulmane. "*Lors de l'hiver et du printemps de 1897 la famine sévit un peu partout en Algérie*" (C-R. Agéron, 1968). La sécheresse, le typhus, et les disettes qui sévissaient dans toute la région allaient aggraver l'exode vers la ville et concourir à renforcer l'urbanisation de Saïda. La population débarquée en ville se contentait dans un premier temps de s'entasser, dans le quartier de Doui-Thabet déjà débordé avant la création spontanée d'un nouveau bidonville⁴¹³. Pour tenter d'endiguer les flux massifs des migrations vers la ville en les organisant selon un nouveau mode d'occupation, l'intervention des autorités coloniales

⁴¹² Appelé aussi le petit sénatus-consulte.

⁴¹³ Graba Amrous, situé à la sortie nord de la ville de Saïda et caché de cette dernière par la butte du Bosquet. C'est un conglomérat de masures construit en pisé et en matériaux de récupération.

début par le problème foncier. Plutôt que de laisser les populations s'installer à leur guise, les autorités proposent de les fixer sur la partie haute de Doui-Thabet déjà attachée à l'Administration coloniale. Cette dernière, utilise à cette occasion la mesure sur les villages indigènes, celle de la location du sol. Il s'agit de délimiter dans les villes un périmètre exclusivement réservé aux nouveaux immigrants où ils ne possèdent qu'un droit d'usage du sol. Cette période a vu l'apparition de pratiques locatives du sol. Ce mode de production du sol avait comme agent support le propriétaire foncier (le colon) et le locataire du sol (le paysan). Pour des raisons d'ordre et pour donner aux constructions un aspect convenable, l'Administration coloniale définit le futur lotissement et occupe un terrain inculte mitoyen aux domaines agricoles. Le parcellaire prévoit un habitat moins dense et une voirie plus ou moins rectiligne. La location du sol est caractérisée par une organisation simple autour du propriétaire foncier, du locataire et de l'intermédiaire qui installe ménages en effectuant le partage du sol et la perception du prix de location. Le colon cède au paysan le droit d'occupation de 100 m² moyennant le paiement d'un loyer annuel de 50 francs. Il peut y reproduire son mode de construction mais non pas selon le mode d'organisation de l'ancien bidonville qui ignore les limites fixes et les alignements orthogonaux. Le développement par agglutination successive de constructions courant dans les anciens bidonvilles n'était plus autorisé.

La souplesse de la location du sol s'exprime à travers l'offre foncière adaptée aux conditions financières et des besoins en sol des ménages. C'est dans ce contexte que la partie haute du quartier de Doui-Thabet s'est développée spontanément suite aux différents déferlements de la population issue de la campagne et de la steppe des hautes plaines Sud-Oranaises. Ainsi, les populations errantes, souvent misérables, concentrées à proximité des domaines coloniaux avaient servi de main d'œuvre notamment pour l'agriculture et les travaux utilitaires. Les habitants reproduisent des pratiques d'habitation des régions rurales dont ils sont originaires. Leur économie est liée aux activités des colons. S'ils ne bénéficient pas des privilèges de la ville, ils assurent l'enrichissement des colons. En effet, l'administration coloniale profite de cette occasion pour réorganiser l'installation des populations rurales afin de rendre possible l'amélioration de l'habitat indigène. Ce processus de production du bâti populaire a produit au fil des années des habitations plus ou moins améliorées mais sans grande valeur. L'habitation sommaire en pisé lorsqu'elle disparaît, est remplacé par la maison de type "*haouch*". La transformation du mode d'habitat est illustrative de cette évolution flottante qui se traduit par une amélioration relative de l'habitat très visible à travers la généralisation de la toiture de

tuile rouge et le remplacement du pisé par la pierre sèche. Mais dans son ensemble, le quartier se présente comme structure irrégulière ne répondant à aucune norme. Il y a là une question d'appréciation qui ne permet pas de caractériser une catégorie absolument fermée dans ce conglomérat de typologie. L'habitat construit est le produit d'une longue évolution où les conditions historiques dans lesquelles s'est développé le quartier expriment les stigmates de la pauvreté à travers le mode d'habitation.

Tableau n° 5 : Périodes d'installation des ménages à *Daoudi Moussa*

Période d'installation	Nombre	Part (%)
1930-1939	7	3
1940-1949	10	4
1950-1959	42	17
1960-1969	56	22
1970-1979	14	5,5
1980-1989	42	17
1990-1999	36	14,5
Après 2000	43	17
Total	250	100%

Source : enquête ménages 2006, P.O.S. de Daoudi Moussa, D.U.C de Saïda.

Le peuplement du quartier s'est opéré selon plusieurs périodes et au rythme des différentes vagues de l'exode rural. L'installation des ménages dans le quartier montre l'ancienneté du peuplement du quartier (tab. n°5). La première installation remonte aux années trente, période de la naissance du quartier. La part des ménages installés avant l'indépendance est moins importante que celle ayant peuplé le quartier après l'indépendance. D'un côté, cette proportion représente les ménages stables n'ayant pas changé de résidence depuis leur première installation dans le quartier. D'un autre côté, elle laisse deviner l'intensité de la mobilité et le rôle de transit que joue le quartier dans la mobilité résidentielle dans la ville de Saïda. L'accès à un logement dans la ville n'intervient souvent qu'après un long séjour dans ce quartier. Pendant les années qui ont suivi l'indépendance (1962-1969), les arrivées ont enregistré des niveaux élevés avec une régression sensible pendant les années de développement (1970-1978). Cette évolution s'explique, d'une part, de la saturation du quartier et, d'autre part, par la création d'un nouveau secteur populaire dans la périphérie Nord-est de la ville de Saïda (*Boukhors*). Les flux reprennent depuis les années quatre vingt jusqu'aux années quatre vingt dix et deux mille mais avec des fluctuations moins sensibles qui traduisent une mobilité résidentielle limitée dans ce quartier ancien.

La guerre de libération (1954-1962) et la répression ont eu des effets préjudiciables sur l'habitat rural en Algérie. La stratégie militaire de contrôler les populations rurales et priver l'Armée de libération nationale (A.L.N) de ses sources de recrutement et de ses appuis logistiques a chassé les paysans vers les camps de regroupement après une destruction systématique de leurs villages et hameaux (D. Lesbet, 1984). Dans le cadre du plan de Constantine, le quartier a été greffé d'une petite cité de recasement d'habitat traditionnel planifié (Beau-logis et Bordi, ex S.A.S., Chara). Le processus de production du bâti populaire a provoqué donc la construction du premier noyau d'habitat populaire. La location du sol avait complètement disparus vers les milieux des années cinquante. Elle réapparaître plus tard dans les nouveaux bidonvilles périphériques de la ville amorcés sur des terrains privés. Au fil des années, l'afflux des ruraux a conduit à une sur-densification du quartier qui est demeuré le seul refuge pour les ruraux sans abri. Le parcellaire a complètement changé suite aux différents démembrements opérés par les habitants eux-mêmes. L'occupation se fait dans le désordre et les limites des parcelles tracées ne sont toujours pas respectées. En effet, L'analyse de la date d'achat des logements retrace l'évolution des mouvements des transactions immobilières et montre l'importance des ventes effectuées entre 1950 et 1959. Les premières transactions immobilières ont eu lieu avant 1950. Le nombre des ventes a relativement baissé après l'indépendance pour connaître une stabilité relative depuis 1970⁴¹⁴. La stabilité du marché des ventes s'explique par le départ des européens et surtout des militaires laissant des zones non contrôlées investis par les ruraux au lendemain de l'indépendance, (Sersour et le "camp baraqué" des légionnaires français). La moitié des logements ont fait l'objet d'une seule vente, celle effectuée par le propriétaire initial. Un peu plus d'un quart soit 26,50 % ont fait l'objet de plus de deux ventes. Dans ce quartier traditionnel, le système traditionnel de législation des transactions est plus répandu et fait que le marché immobilier est plus dynamique et plus libre⁴¹⁵. Le recours à un notaire coutumier (*Taleb, Cheikh ou adule*) est indispensable pour attester l'authenticité de la transaction immobilière sous forme d'"actes "sous seing privé"⁴¹⁶. Le Cheikh notifie de sa main sur du "papier timbré" et en présence de deux témoins, le nom du vendeur et de l'acheteur, leur

⁴¹⁴ L. Belouadi., Processus foncier et immobilier à Saïda, thèse de magister en géographie, Université d'Oran, 2002, 200p.

⁴¹⁵ *Idem*.

⁴¹⁶ L'acte sous seing privé est celui que dressent les parties elles-mêmes en leur qualité de simples particuliers, en dehors de l'intervention d'un officier public. Le seul élément indispensable à la validité de l'acte est la signature. Chaque partie à l'acte ou son représentant doit signer. La signature est donc le signe graphique strictement personnel par lequel une partie manifeste sa volonté.

filiation, leur date de naissance, la localisation de l'immeuble et ses caractéristiques et le prix de vente. "L'opération était [...] tout à fait conforme et réglementaire par rapport au mode coutumier originel qui fait appel aux services du cheikh et à deux témoins pour consigner la transaction » (S.A. Souiah, 1998). L'acte sous seing privé a remplacé le contrat de location après l'indépendance et a constitué une pièce maîtresse dans le dossier de la régularisation de l'habitat informel engagée en 1995⁴¹⁷.

De la superficie des logements se dégage un élément important, à savoir : cinq logements sur sept soit 72% ont une superficie inférieure à 100 m² et deux logements sur sept ont une superficie supérieure à 100 m² dont la part des logements n'ayant pas subi de morcellement est de 14,60 %. Le mouvement des transactions intense a modifié la structure homogène du lotissement composé initialement de petits lots de 100 m² et a produit un parcellaire original formé surtout de lots minuscules à la portée des ménages migrants. Ce type de structure est le produit d'une série de morcellements très intense effectués par les locataires eux-mêmes qui ont vendu la totalité ou une partie de leurs lots et ensuite par les nombreux occupants qui y sont succédés. Le type d'habitat se trouve à la charnière de deux modes de vie, urbain et rural. Durant longtemps, le quartier a accueilli la population fraîchement migrante en ville. Il était composé de deux parties séparées par une rue principale : la partie basse⁴¹⁸ dont les mesures longeant l'Oued, sont les plus vétustes et les plus désordonnées ; et la partie haute qui se présente comme une entité urbaine mieux consolidée et plus personnalisée avec ses maisons de type "*haouch*" auto-construites sur les terrains loués. Cette population rurale a été de tout temps une manne importante qui a drainée la ville coloniale en main d'œuvre "*taillable et corvéable à merci*".

L'origine géographique des ménages révèle l'importance des ménages issus du milieu rural : deux principaux réservoirs démographiques ont fourni l'essentiel de la population du quartier Daoudi Moussa (tab. n°6). D'abord la zone rurale de Saïda constituée principalement des communes environnante (Ain El Hadjar, Hassasnas, Oueld Khaled...) avec 72% des arrivées et la région de la Steppe sud-oranaise (El Bayadh, Naâma..) et leurs localités respectives avec 14%. Prés de cinq ménages sur six (86) ont une origine rurale. 14 % des chefs de ménages

⁴¹⁷ Instruction interministérielle n°02 du 31 juillet 1994 relative à l'établissement des titres de propriété au profit des opérateurs de promotion foncière, immobilière/ou d'activités industrielles sur des parcelles attribuées avant la promulgation de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

⁴¹⁸ Appelée également *Sig*.

déclarent d'être issues de milieu urbain dont 6% habitait déjà la ville de Saïda et 8% qui n'habitaient pas forcément les villes voisines de Saïda (Tiaret, Mascara, SBA) mais les communes et localités rurales de ces dernières. Une part de la part de la migration rurale directe est récente est relativement importante : 31,50 % sont venus s'installer directement dans le quartier depuis 1990. Contrairement aux flux migratoires précédents, cette dernière vague venue durant la décennie (1990-2000) est formée de migrants moins pauvres qui ont pu acquérir un logement sans passer par le bidonville.

Tableau n° 6 : L'origine géographique des chefs de ménage à Daoudi Moussa.

	Lieu de naissance	nombre	%
Wilaya de SAIDA	Saïda-ville	15	6
	Doui-Thabet	35	14
	Ain-El-Hadjjar	95	38
	Hassasnas	33	13
	Ouled Khaled	18	7
	Sous total	196	78%
	Villes du Sud	35	14
	Autres villes	19	8
	Ensemble	250	100%

Source : enquête ménages 2006, P.O.S. de Daoudi Moussa, D.U.C de Saïda.

Ce quartier se distingue de la ville coloniale par de nombreux traits. Le site est défavorable tant du point de vue topographique que sur le plan d'accessibilité. Les caractéristiques techniques archaïques du réseau de voirie en général et l'étroitesse de l'axe principal du quartier fait que la desserte par les moyens de transport médiocre l'on condamné à l'isolement. Dans ce quartier l'intervention publique est intervenue progressivement depuis l'indépendance pour devenir plus radicale en 1993 en entraînant l'éradication totale de l'ancien bidonville attendant au quartier et la construction d'une nouvelle cité collective en dur avec régularisation foncière⁴¹⁹ des anciens habitants de la partie haute. Les différentes vagues d'immigration rurale avaient donné naissance aux premiers camps d'entassement dégradés et vite débordés et lotissements indigènes réglementés et incarnant l'évolution des musulmans au point de vue de l'habitation. L'exode rural avait amené, sur la ceinture de la ville Sud-ouest, la ségrégation entre les ruraux dépossédés et sans moyens et les européens qui occupaient les lotissements dans la ville coloniale ou leurs exploitations agricoles. Elles ont créé la physionomie d'une bourgade coloniale abritant près de 23. 785 habitants (recensement de 1960).

⁴¹⁹ 623 dossiers ont été régularisés en 1996.

3.3. La ville coloniale, une organisation dualiste de l'espace

A travers la production de lotissements indigènes, les autorités coloniales tentaient de favoriser un développement des quartiers indigènes plus similaire dans les principes à ceux de la ville européenne, à savoir le parcellaire. Le plan respecte une trame orthogonale qui marque les emprises des parcelles et des rues. La création des lotissements musulmans (Boudia, Dalia la Marine) se situent dans cette logique. Il s'agit de créer un espace où l'autorité coloniale est présente mais aussi de modifier un mode de développement de la ville qui s'oppose à la logique ayant dominée longtemps la création anarchique des quartiers indigènes. En ce sens, les opérations de lotissement "indigènes" ont pour but, d'une part, de fixer les individus dans la ville, d'autre part, de poser l'Administration comme décideur en matière d'installation et d'urbanisme. Considérant utile de ne pas laisser à la fantaisie des musulmans l'organisation du lotissement, au moins au niveau de l'organisation du sol, les autorités veulent avoir le contrôle de l'implantation de la totalité de la population urbaine. Pour des raisons d'ordre et pour donner aux constructions un aspect convenable, les habitants devront construire des maisons en pierres à toit de tuiles.

Le plan du lotissement prévoit un habitat moins dense et une voirie plus ou moins rectiligne. La fonctionnalisation de l'espace témoigne de la conception en *zoning* de la ville, qui se manifeste avec force. Cette possibilité de diviser l'espace résulte du régime foncier qui, mis en place un peu plus tôt par l'administration coloniale, donne tout pouvoir à celle-ci et restreint les droits des populations locales. Toutefois, l'application de ce mode d'organisation et de développement spatial n'est pas sans susciter de nouveaux problèmes. Plus les quartiers s'étendent, plus les travaux d'équipement et d'infrastructure se réduisent et se limitent aux quartiers européens : les voiries ne se matérialisent que par les limites des parcelles ; aucun réseau d'adduction d'eau, d'électricité ou d'assainissement n'est prévu. Parallèlement, l'accroissement démographique des premiers quartiers indigènes provoque, par exemple, des problèmes d'assainissement de plus en plus aigus. En outre, dans ces lotissements aux voiries de largeur standard, les voies de circulation apparaissent insuffisantes. Aussi le spectacle de la ville coloniale continue à s'opposer à celui des quartiers indigènes dans l'organisation spatiale et dans le paysage de l'habitat.

La question de la cohabitation dans la ville de groupes sociaux différents devient à partir de la première moitié du XX siècle une question primordiale pour les aménageurs coloniaux. Ce débat se développe en Algérie coloniale, il apparaît d'abord dans les grands centres urbains (Alger, Constantine...), où sont créés de puis longtemps les premiers quartiers (indigènes) urbains. Cette politique, rapidement étendue à l'ensemble des territoires occupés, permet d'entrevoir quels furent le statut et la fonction des Algériens dans la ville coloniale. Pendant longtemps, les Algériens qui ne pouvaient se fixer dans les quartiers habités par les Européens s'établissaient à leurs pourtours. Cette pratique est déjà constatée dans les premiers bidonvilles au XVI siècle. La transformation d'une situation de ségrégation en un problème urbain est liée à l'apparition de la question de l'aménagement de l'ensemble de l'espace urbain : l'emblématique loi " Cornudet " du 14 mars 1919 et les plans d'aménagement, d'extension et d'embellissement des villes qui jette les premières bases de la planification urbaine. Cette loi est complétée par la loi du 19 juillet 1924; et la loi " Sarraut " du 15 mars 1928 qui s'attache à un problème qui était alors très sensible, celui des "lotissements arabes défectueux " ; et les lois du 13 juillet 1930 et du 18 avril 1931 relatives aux lotissements. Dans cette optique, le développement constant des bidonvilles suite à la dynamique démographique accélérée de la population algérienne depuis 1930 inquiète l'administration coloniale.

Cette question doit être placée sur son véritable et exclusif terrain qui est celui de l'hygiène publique. Les habitudes de vie, les conditions d'habitation des européens diffèrent, en général, de celles des indigènes. La gestion de la ville au fur et à mesure qu'elle s'est développée dans la logique spatiale coloniale a toujours accusé un déficit dans l'investissement dans divers domaines (assainissement, voirie, alimentation en eau potable, transport, construction d'équipements) qui n'avait été envisagé lors de sa conception. Aussi plus on s'éloigne du centre urbain colonial vers les quartiers "indigènes", plus l'impact de la politique urbanistique de l'Etat colonial s'amenuise et ne se lit que dans les alignements des parcelles. La généralisation d'un mode viable à une petite échelle celle de la ville proprement dite (coloniale) ne peut fonctionner si les moyens n'augmentent pas en conséquence et se déploient à une échelle globale celle de l'ensemble de la ville et ses dépendances qui sont les quartiers indigènes environnants. A cette époque à Saïda, le principe du développement inégal continuait à se manifester dans l'absence d'investissements dans les quartiers arabes. La construction d'un réseau "le tout à l'égout" dont les travaux ont débuté en 1897 et achevés en 1900 a permis la viabilisation de tous les terrains disponibles entre l'Oued El-Oukrif et l'Oued

Saïda sur lesquels se sont développés les quartiers européens. Le réseau a été complété par un projet en 1906 et partiellement par un projet exécuté en 1922 au quartier de Boudia. Cependant, ce système d'évacuation des eaux usées et ménagère n'a pas été entendu à divers quartiers indigènes de la ville : Boudia, Dalia, la Marine et les quelques habitations du ravin de l'Oued El-Oukrif immédiatement contigües à la ville coloniale (l'annexe civile). Jusqu'à 1930 et, en dépit, de leur poids démographique (4000 habitants)⁴²⁰, tous ces quartiers n'avaient pas encore bénéficié de raccordements au réseau "*le tout à l'égout*". Cette ségrégation établie entre les lotissements européens et les lotissements arabes dont les conditions de viabilités irrémédiablement défectueuses a failli provoquer une épidémie qui n'allait épargner ni les quartiers européens ni les quartiers arabes.

La population musulmane excédait par la situation désastreuse ne bornent point sa crainte à ces préoccupations de santé et d'hygiène et elle multiplie les requêtes à l'administration coloniale dont le maire de Saïda se fait l'interprète. Il explique dans son rapport sur le réseau complémentaire d'égouts que "*l'alimentation insuffisante en eau potable pour le drainage sanitaire, est l'argument invoqué pour justifier le long retard qui a duré plus de trente années durant laquelle la population musulmane notamment une partie de la population notable a fortement critiqué cette situation précaire dans laquelle vivaient la population musulmane qui n'a jamais cessé d'adresser maintes réclamations pour demander la réalisation des travaux si indispensables pour des raisons de santé publique et d'hygiène tant pour la population indigène qu'européenne. Le ravin de l'Oued Oukrif devenait un "cloaque infect"*⁴²¹, l'eau ménagère sale et défectueuse était jetée à la volée ; le manque d'égout oblige la population des faubourgs indigènes de suivre ces procédés. La vidange des fosses septiques était rendue indispensable par une réglementation sévère et dont les procédés de l'époque étaient si onéreux pour la population indigène. Il était défendu de jeter dans la rue ou laisser couler sur la voie publique les eaux ménagères.

⁴²⁰ Estimation donnée par la commune de Saïda dans la délibération n° 114 du 19 septembre 1929.

⁴²¹ Délibération n° 593 du 17 février 1912 du conseil municipal de Saïda portant projet d'assainissement de l'Oued Oukrif.

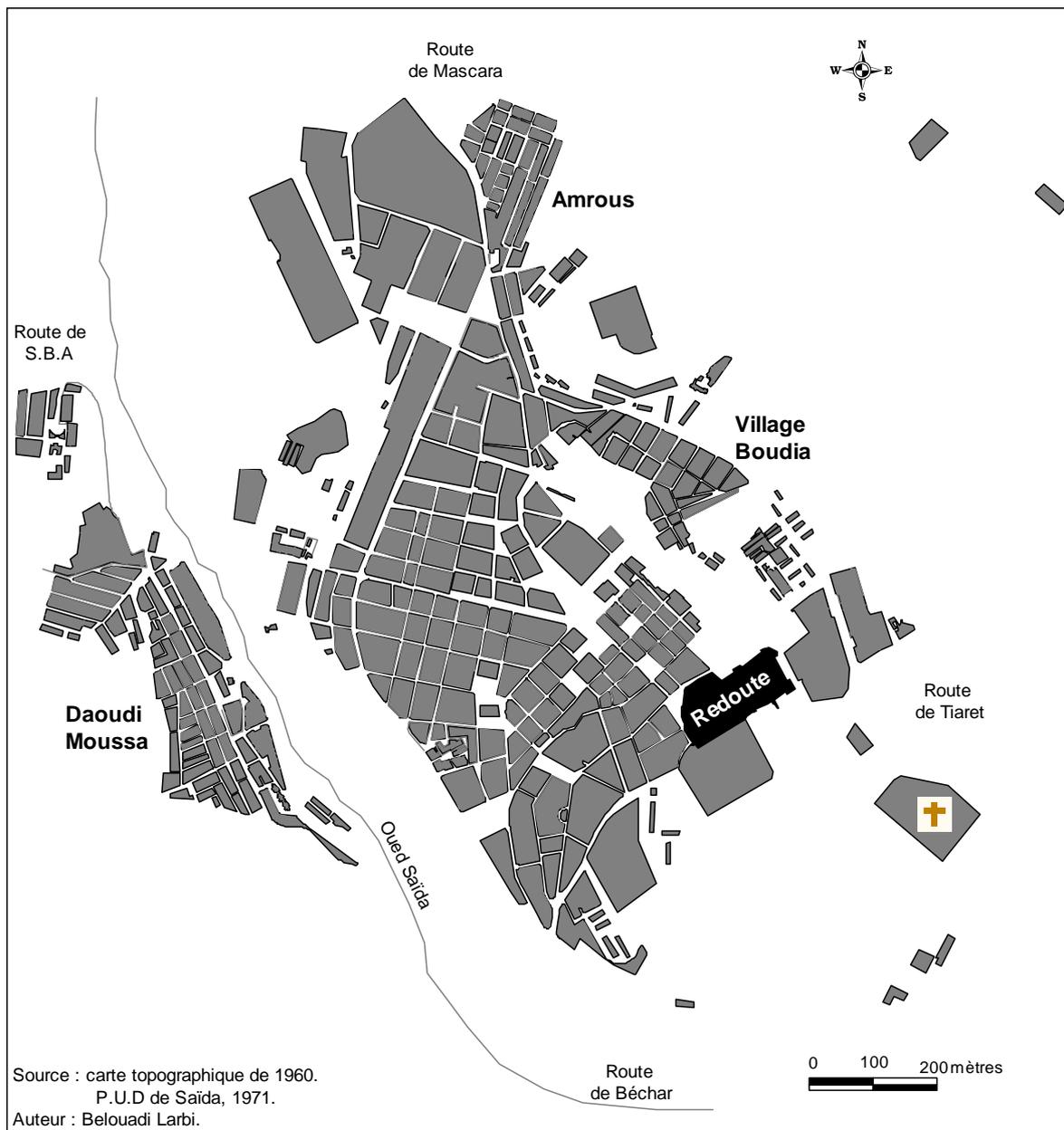
Les dissemblances profondes des conditions de vie, des conceptions de l'hygiène, du degré de réceptivité de telle ou telle affection morbide, suivant que l'on appartient à l'une ou l'autre communauté, avaient justifié ces mesures sévères et onéreuses. Le conseil municipal de 1912⁴²² avait prévu une canalisation couverte (aqueduc) de l'Oued El-Oukrif afin de supprimer le réceptacle infecte que forme le ravin sur ce point où croupissent les eaux ménagères sales et protéger un canal d'irrigation des cultures qui traverse cette partie de la ville.

L'exigence de l'hygiène publique recommande impérieusement l'assainissement des quartiers indigènes dont les procédés d'évacuation des eaux usées jusque là utilisés sont devenus un danger réel qui menaçait la population européenne. Mais, le décret du 30 décembre 1927 prévoit la répartition au prorata de la dépense du projet entre la commune et les propriétaires riverains. La moitié de la dépense doit être supportée par les habitants du quartier souvent pauvres et propriétaires de petites habitations (Haouch) de peu de valeur. Ainsi, cette mesure qui consiste la répartition de la dépense entre la commune et les propriétaires riverains dans les conditions fixées par le dit décret constituait une lourde charge pour ces derniers. L'assainissement est devenu un acte d'intérêt public d'une urgence éminente au point où le projet était approuvé par le conseil municipal de Saïda en date du 30 septembre 1919 et transmis pour étude au Gouverneur général. Aussi, l'exécution des travaux ont permis de donner satisfaction aux attentes des populations des faubourgs en matière d'alimentation en eau potable et leur drainage sanitaire se sont fait sur un budget spécial. Les autorités avaient leur intervention, par l'insalubrité et par le fait que les habitants vivent dans un état d'hygiène lamentable d'autant plus que la loi " Sarraut " du 15 mars 1928 s'attache à un problème qui était alors très sensible, celui des " lotissements défectueux ". Quant au quartier Doui-Thabet, l'intérêt et l'urgence des travaux de viabilité ne se posent pas avec autant d'acuité puisqu'il est situé de l'autre côté de la rive de l'Oued de Saïda et topographiquement isolé du bourg colonial qui est resté à l'abri de toute contamination quelconque émanant de ce quartier. Ce n'est que vers la fin des années cinquante (1958) que les autorités coloniales ont construit un réseau d'assainissement sommaire ; c'était la première intervention de ce type depuis sa création du quartier (la partie haute). Deux poids et deux mesures dans le traitement de deux espaces urbains au contenu social identique. Ceci laisse penser que l'urgence et l'opportunité de telle œuvre qui intéresse particulièrement la salubrité publique peut devenir un enjeu de taille quand la population européenne se trouvait menacée et qu'il faut la protéger du danger

⁴²² *Idem.*

de la maladie. Quelle justice et quel humanisme d'une nation qui prône le progrès et l'œuvre civilisatrice de la colonisation. Le droit aux conditions de viabilité à cette époque semble bien être conditionné par l'appartenance ethnique et les intérêts du moment. La vie et la santé de l'élément européen l'emporte. Dans tous les projets, la population indigène est très généralement ignorée. L'espace indigène est, tout au long de la colonisation, conçu comme une longue suite de lotissements.

Carte n° 6 : La ville de Saïda, 1962.



Cette organisation facilite la gestion de la population. Quant à l'habitat, s'il n'est pas produit par l'Administration, il est, en tant que représentation mentale que les habitants se font de l'habitation familiale, un outil des politiques urbanistiques et un moyen d'opérer une ségrégation sociale souvent renforcée par des textes législatifs. A l'indépendance, la ville coloniale est comme prise en tenaille dans l'étau des quartiers arabes (carte n°6). A l'Ouest et au-delà de l'Oued de Saïda, le village Doui Thabet et ses extensions ; au Nord-est les quartiers Boudia et Dalia dont l'Oued Oukrif constitue la barrière naturelle séparant les deux ensembles ; et au Nord, le quartier de la Marine dont les îlots tentaculaires s'entremêlent avec les quartiers européens. L'Oued Saïda et le ravin de l'Oued El-Oukrif contraintes naturelles au développement de la ville et frontières séparant deux rives et deux mondes différents. La ville européenne se crée par agglutination successive de lotissements et d'espaces bâtis à forte valeur marchande qui exclue la communauté musulmane et favorise l'émergence de classes dominantes aux valeurs marchandes. C'est un mode libérale (capitaliste) cohérent initié d'initiatives individuelles fondées sur le profit. Il se double d'une volonté de domination et de ségrégation. En revanche, le lotissement indigène répond à un mode ordinaire à valeur d'usage : c'est le mode qui caractérise les médinas de l'Algérie précoloniale.

3.4. Une production immobilière exclusivement publique

Toute interrogation sur la production du logement implique l'identification des acteurs qui interviennent dans le processus de la production immobilière. Dans l'Algérie coloniale, la production du logement était jusqu'aux années trente abandonnée à l'initiative privée. Les premières opérations de promotion immobilière étaient réalisées sous l'impulsion des sociétés H.B.M consécutivement aux lois d'accession à la propriété. Sous l'influence du catholicisme sociale, une prise de conscience du droit de chacun à un logement sain, même des plus défavorisé s'effectuait en Algérie. C'est le mouvement des habitations ouvrières ou habitation à bon marché. Les premières lois imposant ces constructions à l'Etat et aux collectivités locales furent promulguées en 1894. Cette tâche était confiée d'abord à des sociétés semi-privées aidées par les pouvoirs publics (les sociétés H.B.M). Ensuite de nouvelles lois suscitèrent la création des Offices communaux et départementaux. Toutes ces mesures furent responsables de la construction d'immeubles collectifs uniformes. À Saïda, trois opérations immobilières d'accession à la propriété sont réalisées (1930). Ce sont les pavillons situés sur la route de Mascara et les pavillons de la gare réalisés par la société H.B.M en faveur d'une coopérative de travailleurs du chemin de fer.

Tableau n° 7 : Programmes de logement publics réalisés entre 1950-1962

Site	Nbre. log	Année	Promoteur	Typologie
Cité H.B.M	40	1930	Société H.BM	pavillon
Clairs logis	28	1950	coopérative	pavillon
Cité heureuse	80	1950	C.I.M	Immeuble
Cité sidi gacem	30	1950	H.L.M	Immeuble
Bâtiment E.G.A	40	1950	H.L.M	Immeuble
Cité Boudia	60	1950	H.L.M	Immeuble
Bordj Ex SAS	45	1954	Commune	individuel
Cité des fonctionnaires	86	1958	C.I.A	Immeuble
Cité sidi Cheikh	220	1960-71	H.L.M	Immeuble
Cité les castors	200	1960-71	H.L.M	Immeuble
Cité policière préfabriqué	81	1960	H.L.M	Individuel
Total	692			

Source : O.P.G.I. de Saïda.

La troisième opération est réalisée par la même société au profit d'une coopérative de fonctionnaires de l'administration publique. Ce sont les pavillons de la cité Clairs logis situés sur la route de Béchar. Ces programmes de logements étaient destinés à l'accession de la propriété. Les H.B.M sont des villas avec jardinet et garage. Dès les années quarante, une crise de logement commençait à se dessiner déjà en Algérie. La société H.L.M n'est intervenue à Saïda qu'à partir de 1950. Elle a réalisé différents programmes de logements collectifs publics (tab. n°7) : Le premier programme est celui de la cité heureuse construite vers l'année 1953 par le Crédit Immobilier Musulman. Les logements économiques (deux pièces + cuisine) cédée en priorité aux anciens combattants algériens revenus de l'inde-de-chine sont destinés à la location vente. La seconde tranche d'immeubles collectifs a été achevée au milieu des années cinquante en vue de relogement des familles modestes. Un programme de 130 logements répartis en trois sites : 30 logements à Sidi Gacem, 40 logements à la cité E.G.A et 60 logements à la cité Boudia ; cette dernière est réservée aux militaires et aux employés de la sureté. Vers la fin de la période coloniale, le plan de Constantine est lancé en décembre 1958. Il était inscrit dans une politique générale de développement de l'Algérie coloniale (1958-1963). Il visait l'intégration économique, politique et culturelle de la population algérienne dans un cadre institutionnel colonial. Ce plan était mis en place afin de faire face aux événements liés à la guerre de libération. C'est une approche planifiée des aspects négatifs et dramatiques liés à la colonisation en essayant d'apporter des solutions et des correctifs à la politique de colonisation. Le plan de Constantine

insiste sur le relogement des populations ainsi que sur la transformation des structures spatiales ; cette initiative était considérée comme la meilleure voie d'une intégration sociale et culturelle pour la population algérienne. Parallèlement à la création d'emplois et au développement industriel, le plan donnait une place importante au logement des algériens. Les logements urbains étaient réalisés selon des normes conventionnelles, allant des immeubles collectifs aux logements semi-urbains (petites cités d'habitat traditionnel) en passant par les coopératives pavillonnaires. La production dépendait naguère exclusivement de l'effet régulateur du marché qui était orienté vers la satisfaction des besoins de la population européenne toutes catégories sociales confondues. Désormais, une dimension nouvelle est donnée à la production du logement, celle de la publique réglementaire. L'Etat colonial réalise des logements économiques à des algériens jusque-là logées de façon sommaire voire sordide et qui, d'ores et déjà, pouvaient prétendre, grâce à leurs salaires, soit accéder à la propriété, soit à la location de logements adaptés aux conditions de vie qu'ils recherchent. Il attribue des logements de transition sous forme d'habitat traditionnel économique aux réfugiés et aux occupants impécunieux des bidonvilles.

La fin des années cinquante et le début des années soixante marquée par la promotion de Saïda au rang de chef lieu de préfecture (1958). Cette promotion administrative avait provoqué la construction d'une cité administrative de 82 logements individuels en préfabriqués destinés aux nouveaux services départementaux et abrité en priorité les fonctionnaires de la fonction publique. Une cité des fonctionnaires de 90 logements collectifs a été irriguée à la même époque. Par la mise en œuvre du Plan de Constantine (1959-1963), l'Etat colonial a tenté d'ajuster sa politique de logements : pour détourner la population des idéaux de la liberté et accréditer auprès d'elle l'idée que la France avait à cœur de régler des problèmes économiques et sociaux des algériens, des immeubles de type H.L.M furent construits partout dans le pays, marquant profondément le paysage urbain : À Saïda, un programme de 420 logements était mis en chantier en 1960. Ces programmes groupaient de part et d'autre du boulevard Franz fanon actuellement cité Sidi Cheikh et cité les Castors n'ont pas pu être achevés à cause de l'évolution rapide des événements notamment les grandes manifestations populaires de décembre 1960 et celles de novembre 1961. Trois années après le lancement du Plan de Constantine, l'Algérie obtint son indépendance et beaucoup de réalisations ont été interrompues et laissées à l'état de chantier.

Quant au fonctionnement du système de la production immobilière, plusieurs entreprises de réalisation et organismes d'habitat (offices et sociétés) de statut juridique et de taille très diverse ont été créés pour l'exécution des programmes publics :

- 11 sociétés H.L.M (habitat à loyers modérés) ;
- 29 coopératives H.L.M dont huit anonymes ;
- 04 crédits immobiliers ;
- 55 coopératives non H.L.M ;
- Une société d'économie mixte, c'est la compagnie immobilière algérienne (C.I.A).

Le rôle de ces organismes consistait à construire de logements pour des familles socialement solvables sous la forme de maisons individuelles ou de grands ensembles urbains. Le financement est assuré par un Fond de dotation de l'habitat (F.D.H) créé en 1949 et dont la mission réside dans l'octroi de prêt aux offices publics et aux sociétés H.L.M. Ce fond est un compte de trésors crédité par des dotations budgétaires. Le préfinancement des opérations H.L.M sur un compte du trésor public fut d'abord limité à 25 % du prêt demandé à la caisse de dépôt et des consignations (C.D.C) et par la suite apportée au montant du prix fixé par arrêté du ministre ou d'un préfet. En 1959, différents aménagements ont été apportés aux modalités d'octroi des prêts sur les Fonds de dotation de l'habitat (F.D.H). Ces prêts sont consentis pour la construction de logements "économiques ou semi-urbains" et soumis avant l'attribution à l'obtention d'une garantie d'une collectivité publique et d'une bonification des taux d'intérêt. En outre, l'Etat s'engage à rembourser aux organismes financiers avant les délais convenus, le solde du prêt non recouvré. Cette mesure a contribué au développement du crédit immobilier. L'acquisition des terrains par les organismes H.L.M pour la réalisation des programmes définis par l'Etat, faisait aussi l'objet d'un prêt du Fond de dotation de l'habitat (F.D.H) à condition que le prêt n'excède pas la moitié du montant de la transaction foncière. De façon générale, l'activité de la construction sous toutes ses formes a été largement favorisée par les pouvoirs publics, notamment en ce qui concerne les conditions de financement, particulièrement à la fin des années cinquante, caractérisée par une conjoncture politique tendue et aggravée par la pression des besoins urgent en logement. Le logement est devenu un enjeu capital et un facteur de mobilisation d'une grande efficacité mais le rôle de la ville dans la lutte pour l'indépendance a été décisif.

Conclusion

Pendant la période coloniale, l'Etat avait instauré un système de production du sol et du logement urbain basé sur la logique marchande. La volonté de l'Etat colonial était de bâtir une nouvelle société coloniale. La politique foncière s'est vue assignée une fonction capitale et un rôle primordial dans l'application de cette stratégie. Dès l'affirmation du pouvoir colonial, la propriété foncière a été le fer de lance de son organisation économique et sociale. Après avoir restructuré l'organisation foncière (expropriation, séquestre, compensation, prélèvement...), le pouvoir colonial avait procédé à la distribution du sol afin de créer des intérêts locaux, seuls garants de l'ordre urbain. Pendant les premières années qui ont succédé la création du centre de colonisation, le rôle de l'Etat s'est réduit à l'aménagement foncier en mettant à la disposition du capital privé l'assiette foncière nécessaire à l'acte de bâtir. La maîtrise du support foncier ont permis de mettre en place les bases du développement urbain dont l'objectif demeure la réalisation d'un ordre urbain capable de garantir la "pérennité du pouvoir colonial".

À l'indépendance (1962), la ville héritée exprime dans sa structure urbaine les principes de l'urbanisme colonial dont les modes de production du bâti urbain reflètent les besoins des différentes entités sociales urbaines (arabes, européens) et les exigences des multiples fonctions de la vie citadine. Depuis la création de la ville en 1844 par l'implantation d'une redoute, l'extension spatiale avait obéi à une rationalité remarquable pour satisfaire les besoins effectifs de la société coloniale. Dans les faits, l'appropriation du sol marque la structure ségrégationniste fondée sur la richesse et l'appartenance ethnique. La conception capitaliste de la propriété foncière ne s'opposait pas dans son principe avec l'urbanisme colonial. Les modes de production du sol et les modes de gestion spatiale avaient donné des configurations socio-spatiales particulières dont le modèle dualiste à la base mit en exergue la dichotomie "quartiers européens et quartiers arabes". Cette partition discriminatoire du mode de production du bâti se projette sur l'espace en trois composantes spatiales : la ville coloniale en ordre continu, les quartiers arabes plus ou moins structurés et le bidonville localisé souvent dans le prolongement des quartiers arabes en marge de la ville coloniale. C'est donc le principe de non droit à la cité qui a généré un développement spatial spontané soumis à une logique de ségrégation ethnique génératrice de dysfonctionnement du système urbain colonial. La ville telle qu'elle est réalisée à la fin du dix-neuvième siècle présente une projection spatiale des structures sociales de base, projection où le colonialisme a inscrit ses

principes ségrégationnistes pendant plus d'un millénaire d'histoire et de colonialisme. Ce n'est qu'avec le déclenchement de la guerre de libération en 1954 que l'Etat colonial a tenté de rectifier son intervention par une politique d'intégration sociale des algériens et la construction des cités d'habitations urbaines pour les algériens (plan de Constantine, 1958). L'Algérie obtient son indépendance en 1962 et la ville de Saïda verra se développer d'autres modes de production de l'espace urbain.

Chapitre 2

La production du bâti urbain dans la ville postcoloniale

Après l'indépendance, l'Etat algérien va introduire une rupture radicale avec le système colonial. Cette discontinuité trouvera sa traduction la plus achevée dans la séparation de deux modes urbains (la ville coloniale et la ville poste-coloniale) et la reconduction de la législation antérieure à 1962. La production de la ville s'inscrira dans une nouvelle logique qui a sa propre spécificité et ses propres mécanismes. Plusieurs étapes marquent l'expérience algérienne en matière de gestion urbaine et de production du bâti urbain. Après une courte période d'atonie, les années soixante dix caractérisent la période du "tout Etat" dans le domaine de la planification urbaine. Pour cela l'Etat à lancé deux grandes actions visant l'institution des moyens de planification et de gestion urbaine : d'une part, la mise en œuvre de la politique des Réserves Foncières Communales (1973) et, d'autre part, la procédure des Z.H.U.N. (1980) avec la mise en œuvre d'importants programmes de logements en créant des grands ensembles collectifs. La maîtrise de l'extension urbaine était une question d'actualité et une nécessité absolue. L'extension spatiale s'est opérée au gré des possibilités foncières au-delà de la ville mère quand le site original ne pouvait plus répondre aux exigences d'un développement urbain consommateur du sol.

1. Production foncière et immobilier, moteur de développement urbain.

En 1961, deux événements importants allaient marquer la nouvelle étape dans le développement de la ville : premièrement, l'érection de Saïda en 1958 en préfecture jusqu'alors sous-préfecture de l'arrondissement d'Oran et, deuxièmement, la mise en œuvre du plan de Constantine (1959-1963). C'est dans ce contexte politique particulier que fut élaboré le premier plan d'urbanisme de la ville de Saïda. C'est un plan d'urbanisme sommaire produit sous forme d'un plan d'occupation du sol (zoning) fixant les principales affectations spatiales allant donner une première mutation fonctionnelle de l'espace urbain par la projection d'une zone industrielle dans le prolongement des silos de l'O.A.I.C, un quartier administratif projeté dans la proximité Sud du centre colonial et une nouvelle zone d'habitat au-delà du bidonville Amrous. Le maintien de ce plan d'urbanisme au lendemain de

l'indépendance était conditionné par l'achèvement des opérations urbaines dont le principe était acquis avant l'indépendance et l'achèvement des programmes d'habitat dans le cadre de l'opération "carcasse" relancée en 1965. Sa validité perdura jusqu'en 1969, date à partir de laquelle fut lancé un nouveau Plan d'urbanisme pour la ville de Saïda.

Au lendemain de l'indépendance et l'instar de toutes les villes moyennes nées de la colonisation, Saïda était submergées par un exode rural massif. La situation héritée de la période coloniale, s'est aggravée à la suite de l'arrivée massive des ruraux dans la ville. Depuis 1970, la ville connaît une croissance industrielle qui accompagne celle du secteur tertiaire, de l'habitat et de la population (B. Semmoud, 1982). Au recensement de 1966, la population de la commune de Saïda⁴²³ comptait 34.800 habitants dont plus de 96% résidait à la ville de Saïda. Cette pression démographique s'accroît durant la période (66-77), La population urbaine s'est accrue de 23.055 habitants environ selon un taux d'accroissement global annuel de 4,80 %, un taux exceptionnel comparativement à la moyenne nationale (3,2%). L'explication de cette inflation démographique réside dans l'effet conjugué d'un croît naturel rapide et d'un exode rural massif vers la ville de Saïda qui s'est accentué tout au long des, premier et second, plans quadriennaux, période marquée par l'industrialisation à Saïda : les communes limitrophes (Ouled Brahim, El Hassasnas, Sidi Ahmed, Sidi Boubekeur, Doui Thabet) ont constitué un bassin migratoire ayant alimenté l'essentiel de l'exode rural vers Saïda ville. Certaines d'entre elles (Sidi Ahmed) ont connu un taux d'accroissement inférieur à la moyenne nationale voire négatif. Les communes d'El-Bayadh, de Mecheria et d'Ain Sefra de l'ancienne wilaya situées dans une région (steppe) aux conditions naturelles difficiles et aux potentialités économiques maigres ont aussi constitué un foyer d'immigration vers Saïda et vers les villes du Nord. La zone éparsée de Saïda constituée de Douars péri-urbains (Ouled Kerroum, Oueld Hanoune, Jbaret, Ouel Rahal), a connu un taux d'accroissement de 5% environ. Cette ceinture d'habitat rural à mi-chemin entre la ville de Saïda et sa zone rurale a toujours constitué un lieu de prédilection pour les ruraux. Les causes de l'exode rural se résument à l'aggravation des conditions d'existence en milieu rural en autarcie et à l'attraction exercée par Saïda à partir de 1971, date du lancement d'un Plan spécial de wilaya. La concentration des projets de développement économique et industriel au chef-lieu attirèrent la main-d'œuvre qu'il fallut loger à son tour.

⁴²³ La population à cette date est rapportée aux limites du découpage administratif de 1985.

Le mouvement migratoire constaté pendant la décennie précédente s'est perpétué durant la période 1977-1987 avec un taux d'accroissement global légèrement réduit, soit 3,85% en moyenne. En 1987, la population urbaine est passée à 84.142 habitants. Cette tendance démographique trouve son explication dans plusieurs facteurs : le découpage administratif opéré en 1985 a abouti en fait à la division du territoire de l'ancienne Wilaya en donnant naissance à trois nouvelles wilayas (Saïda, El Bayadh, Nâama) dotées de nouveaux services publics à la mesure de leurs nouveaux statuts. L'arrêt d'investissement notamment productif à Saïda depuis 1979 s'est traduit par un effondrement de l'emploi dans le secteur des B.T.P avec la fermeture de la plus part des chantiers de construction. Ce secteur occupait 21% des employés en 1977, il chute à 12% en 1987. La promotion administrative de certaines agglomérations rurales au rang de chef-lieu était suffisante pour contribuer à une forte croissance démographique en 1987. Toutes ces communes limitrophes ont connu un fort accroissement démographique⁴²⁴ pendant cette période. Elles furent dotés des services publics (équipements socio-éducatifs, administrations, dispensaire) et d'équipements techniques (électricité, routes, téléphone, enseignement ...). Enfin, l'amélioration des moyens de transport joint au désenclavement routier par la création des liaisons routières avec les communes rurales proches de la ville de Saïda a beaucoup joué comme frein à l'exode rural et la reprise de la croissance démographique dans les communes rurales.

Cette croissance démographique n'est pas sans conséquence sur la croissance spatiale de la ville : à partir de 1971, Saïda va connaître une dynamique urbaine remarquable qui s'est traduite par un rejet en situation périphérique d'un nouvel habitat induit au premier chef par l'industrie, la multiplication des services publics et administratifs. Cette extension périphérique sous l'impulsion d'un plan spécial de wilaya a provoqué une mutation fonctionnelle de la ville et a fait naître de nouvelles exigences (B, Semmoud, 1982). La ville connaît dans un premiers temps une extension linéaire le long de la route de Mascara avec la création d'une zone industrielle dont le site se prolonge jusqu'à Rabahia. Cette projection spatiale (Z.I) a occupé dans la vallée de l'Oued Saïda plus de 200 hectares de cultures maraichères a empiété sur le périmètre de protection la nappe phréatique et pollué de surcroit l'Oued de Saïda par les rejets anarchiques. Parallèlement à ce site, une Z.H.U.N. est construite et donne à la nouvelle périphérie un aspect plus collectif. Au-delà de l'Oued Saïda tout Nord-ouest, un village "satellite" est implanté au lieu dit "Boukhors" pour absorber les flux des populations rurales vers la ville de Saïda déjà saturées. Simultanément, le processus de

⁴²⁴ El Hassasnas (4,5 %), Ouled Brahim (3,8%), Sidi Boubekeur (4%), Doui Thabet (3,7%).

rénovation du centre-ville déclenché au début des années quatre vingt se trouve contrecarrer par la propriété privé du bâti. Cette contrainte juridique allait à l'encontre des objectifs de la rénovation du centre. En effet, la politique de cession des biens de l'Etat a donné en toute possession les anciens immeubles à leurs occupants, là une des contradictions des politiques urbaines. Parallèlement, les lotissements communaux réalisés n'ont pas pu satisfaire toute la demande et la procédure des terrains excédentaires était alors de mise pour résorber la demande en sol et en logement de plus en plus croissante. L'impact de la rénovation privée sur le tissu urbain des cités d'habitat individuel planifié est sans équivoque. La morphologie autrefois homogène est complètement défigurée et cède place à une nouvelle architecture sans considérations esthétique. Cette escalade dans la laideur architecturale heurte aujourd'hui le visiteur. Sous prétexte d'une utilisation optimale de l'espace habité, ces pratiques issues d'une crise de logement aigue ont engendrée une sur-occupation de l'espace bâti (surélévation, extension...etc). La structure des quartiers s'en trouve modifiée par la fermeture des "raccourcis" et l'occupation de l'espace public (trottoirs, placettes). Quels sont donc les modes de production de l'espace bâti à la base de cette évolution urbaine.

1.2. La production foncière privée réglementaire

Cette période s'est caractérisée par une cessation de production du sol et du bâti. Au lendemain de l'indépendant, l'Etat indépendant avait pris des mesures conservatrices en reconduisant la législation antérieure à l'indépendance (1962). Afin de protéger le patrimoine foncier et immobilier, devenu biens vacants, contre la spéculation, toutes transactions foncières et immobilières ont été gelées pendant la période 1962-1964. Après cette période d'attente, cette mesure anti-spéculative fut allégée par la promulgation du décret n° 64-15 du 20 janvier 1964 autorisant la liberté des transactions foncières et immobilières entre vifs. Ce fut la relance de la production du sol urbain. Seulement les parcelles de faible superficie incluses dans le périmètre urbain étaient susceptibles de faire l'objet de telles transactions après un avis préalable du Wali territorialement compétent. Cette mesure ne concernait que les transactions ne devant pas dépassant un certain montant, soit 100.000 dinars. Consécutivement à cette mesure le processus des opérations de lotissements a démarré très lentement et mettant fin aux mesures conservatrices d'interdiction édictée au lendemain de l'indépendance. Dès lors l'espace encore libre souvent attendant aux quartiers résidentiels a servi d'assiette aux premiers lotissements privés. Au total, neuf opérations de lotissements privés ont été réalisées entre 1964 et 1972 (tab. n°8). La superficie lotie pendant la période

s'évalue à quatre hectares totalisant 92 lots seulement. Une stagnation de l'activité des lotissements est constatée entre l'année 1967 et 1970 en raison d'une mévente provisoire des lots. L'activité d'allotissement a repris en 1971 par la réalisation de quatre opérations totalisant 44 lots, soit la moitié environ du total des lots créés. Après 1972, aucune nouvelle opération de lotissement n'a été enregistrée. Cet arrêt s'explique, d'une part, par la saturation du secteur central où toutes les parcelles disponibles à l'intérieur du périmètre urbain étaient épuisées et, d'autre part, la politique de la municipalisation du sol urbain (1974) suspendant les transactions foncières.

Tableau n° 8 : Structure des lotissements privés à Saïda, 1965-1972.

Année	Nbre de lotissements	Superficie (m ²)	Nbre de lots
1964	1	4939	12
1965	2	5173	13
1966	1	3360	6
1967	1	9169	17
1968	-	-	-
1969	-	-	-
1970	-	-	-
1971	2	12948	30
1972	2	5947	14
Total	09	4 ha	92

Source : fichiers des mutations foncières, conservation foncière de Saïda.

Le nombre d'autorisation de morcellement enregistré pendant cette période était limitée et atteste le maigre bilan de la production foncière privée pendant cette période. La production foncière était très faible en nombre de lots. La lenteur des opérations de lotissements est due en fait à un contexte politique, économique et social défavorable : le départ des européens laissant derrière eux un parc de logement vacant très vite occupé par une bonne partie de la population a satisfait les besoins de la population en matière de logement. L'offre en lots de terrain était donc plus importante que de la demande. La commune avait en plus initié une série d'opérations de construction de petites cités de recasement dont le principe était acquis avant l'indépendance (Amrous, Mejdoub, Bordj, Sidi Gacem, Chara, Beau logis...). Enfin, l'opération "Carcasse" a permis d'achever les chantiers de construction d'un programme de 420 logements sociaux abandonnés après l'indépendance. Compte tenu de la demande limitée, les besoins en terrain a largement satisfait les besoins des couches sociales moyennes et aisées. L'offre foncière n'était pas en adéquation avec la demande en logement exprimée à

cette époque. Toutes les opérations de lotissements se caractérisaient par un remplissage des vides intra-muros laissés par l'ancienne urbanisation. Les parcelles de terrains attenantes le plus souvent aux quartiers résidentiels de villas ont fait l'objet d'acquisition et d'allotissement. Le choix des terrains à lotir a obéi aux principes de la division sociale de l'espace urbain mis en place par le système colonial. Cette production foncière concentrée à l'intérieur du périmètre urbain est due en grande partie aussi à la réglementation foncière et urbanistique en vigueur n'autorisant les transactions foncières à l'intérieur du périmètre urbain. Il s'agit d'une production foncière sélective. Elle a profité surtout aux catégories sociales aisées (tab. n° 9).

Tableau n° 9 : Répartition des acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle

	Commerçants	Agriculteurs	Fonctionnaires	Total
Nombre	56	25	11	92
Part (%)	61	27	12	100

Source: fichiers des mutations foncières, conservation foncière de Saïda.

Les commerçants sont les plus grands bénéficiaires (61%) de cette offre foncière. Viennent en seconde position les agriculteurs citadins avec plus d'un quart (27%), et en dernier lieu les fonctionnaires de l'administration avec environs 12%. La structure des bénéficiaires par catégorie socioprofessionnelle confirme le caractère sélectif de cette offre foncière qui reproduit et renforce la division sociale de l'espace urbain à cette époque. La taille des lots corrobore la cible sociale bénéficiaire de cette production foncière (tab. n° 10). La catégorie de lots la plus représentées est celles des plus 300 m². Cette catégorie est importante en nombre et en superficie. Elles correspondent à un seul groupe distinct et répondent aux besoins des couches sociales aisées qui préfèrent s'installer dans les quartiers résidentiels. Peu de lots, soit 4% atteints 600 m² et 03% des lots ont une superficie comprise entre 200 et 300 m².

Tableau n° 10 : Répartition des lots de terrain selon la taille (m²)

Taille des lots	- de 300	300 - 500	+ de 500	Total
Nombre	3	85	4	92
Part (%)	3,5	92	4,5	100

Source : fichiers des mutations foncières, conservation foncière de

L'activité des lotissements se caractérise par la dominance de la petite promotion foncière (tab. n° 11). La quasi-totalité des opérations est constituée de petite taille en termes de surface. La taille maximum de la surface lotie est d'un hectare environ. Seules deux

opérations de lotissements ont une surface inférieure à 2500 m² (22%). L'essentiel de l'activité soit 78% se situe dans la fourchette de 2500 m² à un hectare. Ce type de structure est dû, d'une part, à la trame foncière disponible et, d'autre part, au type de promoteur foncier en activité. Cette petite promotion est concentrée dans la lisière du périmètre urbain qui n'a cessé de connaître avant et après l'indépendance un mouvement de transactions intenses. Les anciens domaines agricoles de la petite et moyenne colonisation ont subi des morcellements successifs, d'abord par leurs propriétaires initiaux et ensuite par les nombreux propriétaires qui leur ont succédé. Ce mouvement a produit un parcellaire foncier émietté et formé surtout de petites parcelles à la portée de petits lotisseurs urbains d'où un mouvement massif de lotissements tout au long de la période coloniale. Les quelques parcelles épars et encore disponibles ont permis une activité de lotissements maigre après l'indépendance.

Tableau n° 11 : Répartition des lotissements selon la taille des propriétés loties (m²)

Surfaces	Moins de 2500	2500 – 10000	Total
Nombre	2	7	9
Part (%)	22	78	100

Source: fichiers des mutations foncières, conservation foncière de Saïda.

Deux catégories de lotisseurs sont identifiées (tab. n° 12): les propriétaires fonciers et les lotisseurs occasionnels. Les rapports qu'ils entretiennent avec la propriété foncière, les pratiques et les stratégies les différencient. Le propriétaire foncier est l'agent lotisseur. Il procède à l'allotissement de son terrain pour le mettre en vente sur le marché foncier et perçoit directement la rente foncière. Sur les neuf lotissements représentant une superficie de quatre hectares, cette catégorie a loti un tiers (32,5%) de la superficie totale, soit 1,40 hectares. En revanche, les lotisseurs individuels s'adressent au marché foncier pour acquérir le sol à bâtir qu'ils lotissent ensuite. Il est le seul bénéficiaire des conditions postérieures qui lui permettent d'augmenter la rente. Le lotisseur individuel intervient seul dans toutes les phases du processus de production du sol urbain et assure l'organisation financière et technique du lotissement. Il satisfait directement la demande ou a recours à un intermédiaire spécialisé, le plus souvent c'est un notaire qui se charge de toutes les formalités administratives de la transaction. Ce type d'intervention se justifie par la faible superficie des opérations engagées. Le processus du lotissement ne nécessite pas un important capital et le lotisseur s'autofinance par un investissement individuel qui lui permet de réaliser des profits considérables sans recourir à d'autres sources financières ou à des crédits bancaires. Après l'achèvement des opérations de lotissement, les lotisseurs se retirent du marché foncier et s'orientent vers

d'autres activités commerciales. Ce ne sont pas des lotisseurs professionnels. La conjoncture économique défavorable et la politique foncière étatique contraignante n'ont pas permis à l'activité de lotisseurs privés de rester dans la promotion foncière et de passer au stade de la promotion foncière professionnelle. Sur les neuf lotissements, quatre ont été réalisés par des lotisseurs individuels qui se sont vus par la force des choses écartés du marché des lotissements.

Tableau n° 12 : Structure professionnelle des lotisseurs privés à Saïda 1964-1972

	Agriculteurs	Courtiers	Total
Nombre	6	1	7
Part (%)	86	14	100

Source: fichiers des mutations foncières, conservation foncière de Saïda.

Une seule catégorie socioprofessionnelle assure l'essentiel de l'activité des lotissements, celle des agriculteurs avec 86%. Ce sont d'anciens agriculteurs devenus des lotisseurs en raison des opportunités offertes par une conjoncture plus ou moins favorable. L'investissement du capital agricole dans le foncier urbain est une pratique relativement ancienne. Elle a pris naissance pendant la colonisation avec le développement des premiers lotissements coloniaux allant recevoir les populations des premiers européens. L'agriculture a constitué depuis longtemps la base économique essentielle de la vie urbaine. Au lendemain de l'indépendance, les petits et moyens agriculteurs avaient succédé aux colons. Ils ont effectué des opérations de lotissements captant ainsi à leur profit la partie de la rente foncière, prélevée normalement par le lotisseur professionnel. Pour la plus part d'entre eux, la promotion foncière ne constitue pas une activité principale. C'est une activité parallèle voire occasionnelle. Ces lotisseurs occasionnels n'ont pu investir que dans des petites propriétés foncières situées dans des secteurs déjà aménagés et viabilisés et donc techniquement maîtrisables. Il s'agit d'opérations financièrement abordables d'autant plus que de nombreux lotisseurs sont des propriétaires fonciers qui se sont vus contraints de lotir une partie de leurs terres incluses dans le périmètre urbain sous peine d'être expropriés.

La promotion foncière privée est restée, tout au long de cette période, prisonnière des contraintes structurelles liées à la politique foncière conservatrice adoptée par l'Etat algérien au lendemain de l'indépendance. L'interdiction pure et simple de transactions foncières et les conditions draconiennes avaient jugulées la promotion foncière. Ces mesures étaient renforcées en 1971 par le lancement de la révolution agraire qui a conduit au gel de

transactions foncières entre vifs à l'exclusion des morcellements de propriété par voie d'héritage. Ce blocage a été maintenu jusqu'à l'avènement de la deuxième phase correspondante à l'affectation aux paysans sans terres des terres nationalisées. L'introduction de l'ordonnance portant constitution des Réserves foncières communales en 1974 a conféré aux communes l'omnipotence des transactions foncières en intégrant tous les terrains publics et privés inclus à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans leur portefeuille foncier. La succession dans le temps de plusieurs mesures draconiennes (1964, 1971 et 1974) a eu pour effet de contre carrer le développement d'un marché foncier libre en Algérie. Enfin, la politique foncière conservatrice ont été à l'origine de l'activité modérée des lotissements et sa stagnation pendant la période qui a suivi l'indépendance. L'introduction de la politique des réserves foncières communales en 1974 a annoncé un nouveau système foncier étatique. Ce système a toujours empêché l'évolution de la production foncière vers un stade plus avancé, celui d'un véritable système de production foncière.

1.3. La production foncière étatique

Jusqu'aux années soixante dix, l'intervention de l'Etat dans le domaine foncier s'est limitée à la production de textes juridiques (instructions, circulaires, notes...) reconduisant la législation antérieure à 1962. L'adoption d'un nouveau modèle de développement planifié impose donc une nouvelle législation urbaine appropriée qui allait remplacer l'ancienne réglementation française prorogée⁴²⁵ au-lendemain l'indépendance. Cette mesure a été prolongée jusqu'à 1968, année à partir de laquelle commençait à se dessiner, de manière plus cohérente, les contours d'une nouvelle politique de croissance. Une nouvelle méthode d'élaboration des plans d'urbanisme fut instaurée⁴²⁶ par le bureau d'étude national ETAU⁴²⁷ créé en 1968⁴²⁸ et qui introduit de nouvelles notions théoriques telles que l'utilisation des données socio-économiques et la collaboration avec les autorités locales. Le premier plan d'urbanisme a été confié à un bureau d'étude français⁴²⁹ en prévision d'un plan spécial de wilaya (P.S.W, 1971). Il préconisa la nécessité de l'extension de la ville, notamment vers le nord et le nord-est. Une hypothèse qui va permettre la résolution du problème inhérent au

⁴²⁵ Loi du 31 décembre 1962.

⁴²⁶ Cf. méthode d'élaboration des plans d'urbanisme en Algérie, ETAU, 1969. Cité par N. Dris., *Op Ct.*

⁴²⁷ Bureau d'Etudes des Techniques d'Architecture et d'Urbanisme.

⁴²⁸ Ordonnance n° 68/12 du 12 janvier 1968.

⁴²⁹ SCET, P.U.D. de la ville de Saïda, 1971

développement spatial de la ville à long terme. Le document préliminaire propose deux alternatives de développement urbain de la ville de Saïda jusqu'à l'horizon 1985. La première hypothèse dite "Oued Saïda" propose une urbanisation de la vallée de l'Oued Saïda en préconisant la canalisation de ce cours d'eau pour supprimer les risques d'inondation⁴³⁰. La deuxième hypothèse appelée chemin "M'kimen", elle a privilégié l'urbanisation des terrains compris entre l'urbanisation amorcée le long de la route de Mascara et le chemin dit "M'kimen". Ce plan a le mérite de présenter une étude de test de capacité du site avec toutes les possibilités d'extension de la ville de Saïda soutenant une direction préférentielle nord et nord-est, et une implantation industrielle⁴³¹. Ce plan fut défini comme un schéma d'aménagement souple et prospectif destiné à traduire, à long terme, toutes les possibilités qu'offre le site de Saïda pour un développement urbain argumenté et conforme aux objectifs de la planification économique. Par ailleurs, aucune mesure concrète n'a été envisagée pour le centre-ville sinon l'affectation à des fins civiles les casernements de la Redoute qui aurait assuré la continuité entre le nouveau quartier administratif et l'ancien centre-ville où se trouve localisé l'essentiel de l'administration municipale. Il semblerait que la préoccupation majeure du P.U.D de 1971 ait été l'homogénéité du tissu et le fonctionnement synergique de la ville afin d'éviter l'éparpillement des dépenses.

Enfin, la deuxième mesure d'intervention sur l'ancien tissu envisage la transformation du marché forain de la Marine ce qui permettrait d'amorcer la rénovation de ce quartier en sauvegardant l'activité commerciale pour donner un caractère plus urbain à la mesure de la ville de Saïda. *"Conscient des limites de l'urbanisme réglementaire, le Secrétariat d'État au Plan avait mis en œuvre des Plans de Modernisation Urbaine (P.M.U.) dont l'objectif était d'assurer la cohérence entre la planification économique et ses implications spatiales à l'échelle d'une commune ; ces documents se présentaient sous la forme de programmes d'investissements à deux volets, l'un confié à la gestion locale, l'autre pris en charge par des organismes centraux ou délégué aux wilayat"*⁴³². Le P.M.U. de Saïda s'est inscrit dans une perspective de révision des dispositions du P.U.D de 1971 visant une meilleure utilisation des réserves foncières et l'élaboration d'un programme d'équipements en réponse aux besoins

⁴³⁰ Ceci malgré l'humidité du sol et les inconvénients qui en découlent d'une part, et le potentiel économique que représente la valeur agricole des sols d'autre part.

⁴³¹ Cette localisation industrielle dans la continuité du tissu urbain sur un site de plus de 200 hectares de cultures maraichères a suscité une violente diatribe d'autant plus qu'elle fut implantée dans le périmètre de protection de la nappe phréatique de Saïda.

⁴³² B. Semmoud, Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie, in *Les Cahiers d'URBAMA* N° 14, 1998, pp. 61-72. P.66.

immédiats de la ville. Comparativement au P.U.D, le plan de modernisation urbaine (P.M.U.)⁴³³ s'avère plus efficace en matière d'intervention sur le tissu urbain. Pour la ville de Saïda, il évalue les actions de rénovation-entretien et de gestion à l'intérieur du tissu urbain et, par la même, il propose une réduction de la moitié des prévisions foncières faites par le P.U.D de 1971, pour cela, il propose une série de démolitions/densifications du tissu urbain existant. Il se révèle un instrument efficace de planification urbaine par la prévision de la ventilation des investissements : au niveau de la croissance spatiale, il définit l'aménagement de zones spécialisées (Zone Industrielle, zone d'activité, Z.H.U.N.) et délimite les réserves foncières. Cet instrument est prévu pour orienter la croissance urbaine et non la limiter en mettant en place un dispositif de contrôle de l'urbanisation anarchique par la création des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (Z.H.U.N.).

Le principe de la rénovation du centre-ville et celle des vieux quartiers est officiellement retenu dès 1975, concrétisé ponctuellement en ville, principalement pour la construction d'équipements publics et secondairement pour le recasement des habitants de quelques poches précaires. Les capacités de production en logements sont souvent en deçà des objectifs escomptés d'autant plus que les quotas réservés au recasement ne sont pas à la mesure de la volonté affichée de rénover l'habitat vétuste et précaire à Saïda. La rénovation est fonction de nouvelles constructions proportionnelles en logements. Par conséquent, le processus de rénovation s'en trouve retardé voire abandonné par les pouvoirs publics à l'initiative privée. Or, au moment de l'approbation du P.M.U., Saïda était noyée dans les problèmes urbains. Les défis à relever sont multiples dans les secteurs sociaux et économiques. Il s'agit bien d'une situation de crise qui se profile à travers le problème de logement, de l'emploi, la dégradation continue des quartiers centraux, la prolifération des bidonvilles et un accroissement rapide de la population. Cette crise urbaine était d'ailleurs à l'origine des différents plans de développement concentré et l'élaboration des plans d'urbanisme. En 1977, la première révision du P.U.D⁴³⁴ s'inscrit dans une double démarche P.M.U/P.U.D. Elle retient les mêmes options d'intervention sur le tissu faites dans le cadre du P.M.U : d'une part l'aménagement de l'Oued Oukrif, la démolition des habitations de la redoute, l'éradication des bidonvilles de Doui Thabet⁴³⁵ et Amrous et, d'autre part, l'évaluation des réserves foncières nécessaires à la création de trois Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (Nord, Est et Ouest) comme nouvelles

⁴³³ C.A.D.A.T., Plan de Modernisation Urbaine de Saïda, 1975.

⁴³⁴ ATARCH, P.U.D. de la ville de Saïda, 1977.

⁴³⁵ L'actuel quartier de Daoudi Moussa.

extensions spatiales de la ville. Les méthodologies appliquées jusqu'alors pour l'élaboration des plans d'urbanisme (P.U.D) ont fait l'objet de réflexions critiques⁴³⁶, encore que le problème essentiel reste éludé, en l'occurrence l'insuffisance de l'approche régionale. Il ressort que les études de détail ont été définies dans le cadre de la révision P.M.U/P.U.D qui accuse une insuffisance en matière d'impact régional en particulier, une meilleure répartition des actions d'aménagement sur l'ensemble du territoire de la wilaya de Saïda⁴³⁷. *"La ville est également détachée de son contexte régional et des perspectives économiques régionales voire infra-régionales : les retombées positives ou négatives sur l'évolution urbaine en sont occultées. L'élargissement des périmètres d'études des P.U.D à l'ensemble du territoire communal n'a pallié en rien cette carence. Les difficultés grandissantes de maîtrise de la croissance urbaine, notamment autour des grandes agglomérations, font admettre désormais l'intérêt de l'étude du contexte régional"*⁴³⁸.

Ainsi, en 1980, la dernière révision du P.U.D de Saïda s'inscrit dans un contexte marqué par une nouvelle réflexion sur l'aménagement du territoire édictée par les décisions du congrès extraordinaire du parti unique (F.L.N) portant sur la préparation et la mise en œuvre du premier plan quinquennal (1980-1984). Compte tenu de son statut de chef lieu de wilaya et de son rôle de "métropole" de l'intérieur, la ville de Saïda, allait bénéficier d'un vaste programme de développement dans le cadre de " l'Option Hauts plateaux". Ces deux éléments avaient conditionné les orientations de la révision du P.U.D et constitué l'axe majeur de la nouvelle stratégie de développement régional qui vise, d'une part, la décentralisation effective des services centraux et, d'autre part, la mise en valeur des ressources naturelles de la région selon une redistribution harmonieuse du peuplement⁴³⁹. Partant du constat lié à la faiblesse de l'approche régionale imputée aux anciens plans d'urbanisme, cette actualisation du P.U.D à essayer de combler cette lacune. La première phase (analyse et diagnostic) était confiée au Bureau national des études économiques et techniques (ECOTEC)⁴⁴⁰ et la deuxième et la troisième phase étaient confiées au bureau d'études et de réalisations en urbanisme d'Oran

⁴³⁶ Cf., "T. Guerroudj : Analyse critique des Plans Directeurs d'Urbanisme, *Cahiers Géographiques de l'Ouest*, n° 4, Oran, 1980".

⁴³⁷ L'étude régionale (P.A.W) a été confiée à l'A.N.A.T qui a évalué les atouts et les contraintes de la wilaya mais cette dernière a précédé le SRAT d'où le problème de déphasage et les modalités d'articulation des deux études.

⁴³⁸ B. Semmoud., *Op Cit.* P.64.

⁴³⁹ Séminaire régional, Option Hauts Plateaux, Djelfa le 10, 11 et 12 mars 1980.

⁴⁴⁰ Ordonnance n°67-170 du 31 aout 1967.

(U.R.O). Sur le plan urbain, l'analyse de la situation urbaine en 1980⁴⁴¹ révèle un centre-ville médiocre, délabré et désuet. On propose alors une série d'interventions ponctuelles sur le tissu urbain. À chaque type d'opération (rénovation, restructuration, démolition, densification) sur le tissu urbain est défini le cadre juridique et réglementation nécessaire en insistant sur la nécessité d'engager des études dites d'urbanisme opérationnel. La résorption des poches précaires de la redoute et de l'Oued Oukrif ainsi que l'éradication des grands bidonvilles (Daoudi Moussa et Amrous) était définies comme priorités dans l'aménagement urbain. Entre temps, plusieurs études de restructuration spatiale ont été réalisées dans le cadre des dispositions réglementaire du P.U.D de 1980⁴⁴². L'impact de la rénovation urbaine prévue dans le cadre des anciens plans d'urbanisme a été surévalué et il va sans dire que la rénovation est fonction des possibilités de recasement. Or, la production de nouveaux logements était souvent en deçà des aspirations des programmes de relogement sous-évalués en raison de la crise du logement. Les opérations envisagées sont loin de la réalité urbaine et l'analyse de l'aspect social, économique et environnemental est négligée tout comme les modalités de mise en œuvre et les effets produits. Dans la forme, le plan d'urbanisme se révèle comme "*un plan image*" qui se prête à des modifications successives justifiées par la démarche "souple et flexible" à la base de son élaboration. Les changements opérés en dehors de la réalité urbaine ne sont en réalité qu'une conséquence des changements des orientations politiques et de développement économique et l'on a vu comment cette situation a entraîné indéfiniment des révisions répétées en donnant naissance à d'autres plans.

1.3.1. La politique des Réserves foncières communales (1974)

Ce n'est à partir de 1974 que l'Etat a inauguré sa politique foncière en recommandant désormais aux communes de constituer leurs réserves foncières pour faire face au développement urbain. Trois moments bien distincts ont marqué la production foncière publique. La première période (1973-1986) est marquée par l'application de l'ordonnance de constitution des Réserves foncières communales. Les communes avaient l'obligation de constituer des réserves foncières en incorporant dans leur patrimoine les terrains urbains nus avec indemnisation des propriétaires privés. La mise en œuvre de la politique des réserves foncières communales a facilité largement l'octroi des communes en matière d'aménagement

⁴⁴¹ URO, *Op Cit*, P17.

⁴⁴² Monographie de la commune de Saida, U.R.S.A. 1988 ; Étude de rénovation de l'Oued Oukrif. Étude de rénovation d'Amrous, URSA 1985 ; Étude de restructuration urbaine Daoudi Moussa, URSA. Étude de rénovation Daoudi Moussa partie basse, Setin, 1995.

foncier et faire face aux exigences de développement et d'urbanisation. Au niveau urbain, cette ordonnance a ouvert la voie à un processus d'aliénation de terrains publics et privés qui a permis aux communes de traduire assez vite leur choix en matière urbaine par la localisation des équipements, de programmes d'habitat et l'aménagement de lotissements communaux dans le cadre d'un périmètre urbain. Cette politique a permis aux communes d'intervenir directement dans le processus de production du sol urbain en assurant l'assiette foncière pour l'aménagement d'opération de lotissements avant sa mise en vente sur le marché foncier.

La politique des lotissements communaux⁴⁴³ visait deux objectifs majeurs : favoriser l'accès au logement de la population urbaine et mettre fin à la spéculation foncière en interdisant les transactions des lots de terrains entre particuliers. L'opération n'a effectivement démarré qu'en 1979. Ce retard est dû, d'une part à l'étalement dans le temps d'un corpus important de textes juridiques pour l'application de la dite ordonnance et, d'autre part, au manque de moyens techniques et humains au niveau des communes. L'initiative privée n'est donc encouragée que vers la fin de la décennie soixante dix par la création, sur les réserves foncières, des lotissements individuels et la constitution des coopératives immobilières. Le premier lotissement communal à Saïda a vu le jour en 1980. Les lots prévus et étudiés étaient largement en deçà de la demande exprimée. La commune de Saïda avait enregistré plus de 500 demandes tandis que le nombre de lots s'élevait à 185 lots. Les demandes étant supérieures à l'offre, les demandeurs disposant de ressources plus accrues ont été retenus et l'élimination systématique des défavorisés : les commerçants, les membres des professions libérales, les hauts fonctionnaires et responsables étaient les mieux "lotis". Aussi à Sidi Cheikh s'élèvent 231⁴⁴⁴ "villas" à deux niveaux et plus d'une superficie variable de 250 à 500 m². Le mètre carré était cédé à un prix fort intéressant, soit 50 dinars le m². Ce lotissement a été occupé par une population aux moyens financiers réguliers et accrus, mais ayant également des appuis substantiels dans les circuits administratifs. À cet égard, on a pu mesurer la puissante pression des acquéreurs pour réaliser ou faire réaliser les infrastructures indispensables du lotissement réalisé sur un terrain pentus et difficilement accessible. La soumission des acquéreurs à des critères d'attribution assez rigides⁴⁴⁵ a exclu une large frange de la population qui a le plus besoin d'un logement et a rendu le système de production

⁴⁴³ Le décret de 1976, portant modalités de création et de cession des lotissements et l'organisation des coopératives immobilières

⁴⁴⁴ 46 lots supplémentaires ont été créés par densification du lotissement au début des années 1990.

⁴⁴⁵ Les candidats ne doivent pas posséder de propriété sur l'ensemble du territoire national, ils doivent justifier de ressources suffisantes ou de la capacité de mobilisation d'un prêt "épargne- logement".

du sol sélectif. Un autre lotissement fut créé la même année au lieu dit "Belkcir" situé sur la rive gauche de l'Oued Saïda. Il est composé de 28 lots destinés aux employés de la commune et les fonctionnaires de la fonction publique aux disponibilités financières restreintes. La taille des lots est en moyenne 175m². À la fin de cette période, un autre lotissement de 65 lots fut créé à proximité du quartier Mejdoub. La superficie des lots est comprise est 120 et 150 m². Les lots sont cédés à bas prix soit 50 dinars le mètre carré. Les attributions allaient en priorité aux moudjahidines et leurs ayants droit, aux petits fonctionnaires et parfois aux ménages sans revenus. En somme, ces deux derniers lotissements ont été destinés aux candidats qui se sont vus écartés de la première opération dont ils ne pouvaient remplir les conditions exigées pour se porter acquéreurs. Quand les ménages aux revenus limités réussissent à accéder à un lot de terrain, ils arrivent avec beaucoup de difficultés à construire leurs logements d'où l'aspect inachevé des lotissements sociaux et les chantiers interminables qui caractérisent certains lotissements dans la ville de Saïda.

Tableau n° 13 : Structure des lotissements communaux à Saïda (1979 – 1986)

Situation	Lotissement	Nombre	Part (%)
Quartiers populaires	Belkcir	28	9,65
	Mejdoub	65	22,4
Ville de Saïda	Sid Cheikh	185	63,8
	El Feth	12	4,15
Total		290	100

Source : Commune de Saïda.

L'absence d'une politique claire et transparente des prix combinée et l'interdiction faite à tout bénéficiaire de lot de terrain de le revendre qu'après un délai de dix ans a donné naissance à des pratiques foncières illégales qui sont les prémices d'un marché foncier parallèle non réglementaire. La répartition des lotissements communaux selon la situation par secteurs urbain met en évidence le caractère ségrégation des lotissements produite pendant cette période par la commune de Saïda (tab. n°13). Les lotissements Mejdoub et Belkcir occupent une place marginalisée aussi bien en superficie qu'en nombre de lots. Cette production en lots de terrain à bâtir contraste avec le nombre et la superficie de lots destinés aux catégories sociales aux revenus supérieurs. Plus des deux tiers (68%) des lots créés ont été affectés en priorité aux couches sociales aisées. seulement un peu plus du tiers (32%) de l'offre foncière est destinée aux catégories sociales aux revenus moyens et limités.

Les bases de calcul des surfaces allouées aux particuliers ne sont pas respectées. Dans les lotissements Sidi Cheikh et El Feth, l'attribution de superficie importante l'on favorise, en effet, la construction de grande habitation et l'on fait un usage parcimonieux du sol dans les lotissements sociaux où les surfaces sont de taille réduite. Aussi, l'implantation des lotissements a obéi à des critères économiques et sociaux ; l'élite a occupé les quartiers sis dans la proximité de la ville et les ménages moyens et démunis sont affectés dans les secteurs populaires (Daoudi Moussa, Mejdoub).

L'attribution de lots de terrain a souvent profité aux groupes de pression locaux et d'intérêts professionnels constitués des classes aisées et des responsables de l'administration publique. *"L'attribution des lots de terrains de 400 à 600 m², lots qui auraient pu permettre la construction d'un petit immeuble de 10 appartements ou celle de 3 à 4 maisonnettes, a souvent servi à la construction de villas individuelles. Le sol urbanisable, qui devait en partie répondre aux problèmes de logement social en zone urbaine, a surtout été utilisé par les populations les plus solvables"*⁴⁴⁶. D'ailleurs, une seule coopérative immobilière a été réalisée à Saïda. Les membres de cette coopérative⁴⁴⁷ investis de pouvoir de décision ont su détourner l'affectation d'un terrain prévu par le Plan directeur d'urbanisme (P.U.D) pour un équipement de loisir. Les coopérateurs refusaient, en effet, de s'éloigner du centre-ville et du lieu de leur travail pour réaliser leur coopérative dans la périphérie réservée aux Zones d'habitat urbain nouvelles (Z.H.U.N). En effet, cette formule prévue pour donner la chance aux petits épargnants, elle a bénéficié surtout à ceux qui voulaient se soustraire à l'attente qu'impose la cession réglementaire de lotissement. C'est de façon automatique que les coopérateurs au nombre de 11 avaient obtenu des lots de terrain, puis ils se sont mis à construire chacun pour son propre compte. L'esprit coopératif n'ayant servi que pour l'acquisition facile du terrain. Pendant ce temps des acquéreurs ayant formulé individuellement des demandes pour l'acquisition de lot de terrain ont dû attendre beaucoup plus et, la plupart des temps, vainement. Très vite la procédure de la coopérative s'est avérée très rigide du fait des moyens financiers inégaux d'attributaires à l'origine socialement homogène et les difficultés de réalisation collective des réseaux fondamentaux (V.R.D.), voire des réticences à le faire. La

⁴⁴⁶ Bendjelid. A., Brulé J.C & Fontaine. J., *Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritages des années Boumediène et Chadli*, éd. L'Harmattan, 2004, Paris, 419p, P.48.

⁴⁴⁷ Il s'agit d'un "club très fermé" constitué d'élus et de fonctionnaires occupant des postes clés dans les services de la wilaya et de la commune.

coopérative "El Feth" s'est mise alors à fonctionner comme un simple lotissement⁴⁴⁸. Cette situation a posé d'indéniables problèmes puisque les lots supplémentaires sont projetés sur des baraques (ex camp Barraqué) abritant des familles devant être recasées. L'opération de relogement n'est jamais eu lieu et les bénéficiaires des lots nantis d'actes de propriété n'ont jamais pu entamer la construction de leur logement. Villas de deux niveaux et baraques coexistent et traduisent fortement la division sociale de l'espace urbain.

À la fin de cette période, le bilan de la promotion foncière communale se résume à quatre opérations de lotissements couvrant une superficie de 12 hectares. Au total 300 ménages ont été touchés par cette production. La réalisation des lotissements dans les faits s'est traduite par une réfutation du discours idéologique à savoir répondre à la demande sociale en matière de lots de terrains constructible au profit des couches sociales. Le nombre de lots mis en vente ne correspondait ni à la demande réelle, ni à la volonté politique affichée à résoudre la crise de logement qui touchait une partie de la population locale. En effet, la crise de logement, principale cause bloquant le développement économique et justifiant l'ouverture des lotissements communaux n'a pas été enrayée ou du moins atténuée. Ce paradoxe s'explique par les pratiques foncières abusives de la commune et le caractère "ségrégonniste" des premières opérations de lotissements qui ont profité surtout à ceux qui ont les moyens à payer le prix du terrain et de le valoriser.

Cette activité faible s'explique, d'une part, par la priorité accordée à l'habitat urbain et aux équipements publics dans l'affectation du sol et, d'autre part, par l'existence dans le tissu urbain de parcelles ayant constitué déjà une première réponse à ce type de besoin en matière d'habitat individuel. En effet, la place tenue par l'habitat urbain, les équipements et les services publics dans l'extension urbaine pendant cette période, traduit l'effort du développement qui visait d'assurer l'encadrement local et régional assigné à la ville de Saïda par le Plan Spécial de Wilaya (P.S.W)⁴⁴⁹.

⁴⁴⁸ La coopérative fut reconvertie en lotissement par délibération de l'assemblée populaire communale et le nombre de lot est porté à 23 lots.

⁴⁴⁹ Le Plan Spécial de Wilaya est une initiative politique volontariste, il fut créé pour corriger les disparités régionales entre les wilayas de l'intérieur les plus défavorisées.

1.3.2. Les effets pervers de l'application de la politique des réserves foncières communales

L'application de la dite ordonnance (R.F.C, 1974) n'est pas allée au bout de ses objectifs et a eu des effets pervers dont le détournement de la politique foncière de ses objectifs⁴⁵⁰, à savoir la protection des terres agricoles de l'urbanisation anarchique et de l'industrialisation, la lutte contre la spéculation effrénée portant sur les terrains à bâtir et démocratisation de l'accès au logement. Le régime foncier adopté par l'Algérie (1974) conférait à la commune l'exclusivité des transactions foncières urbaines sans qu'elle soit dotée des moyens nécessaires à l'exercice de cette prérogative. La procédure tracée par l'ordonnance de 1974 et ses textes subséquents n'a pas été poursuivie jusqu'au bout d'où la Naissance de situations foncières contentieuses. Les procédures de transfert de propriété au profit de la commune n'ont pas abouti à l'acquisition réelle des terrains lotis par la commune. Le défaut de paiement des mémoires ont empêché la publication et l'enregistrement à la conservation foncière. Or l'acquisition des terrains nécessite des moyens financiers importants dont les communes ne disposent pas dans la plupart des cas. Théoriquement, les collectivités locales doivent adopter une stratégie d'acquisition progressive et sélective selon les besoins prioritaires du développement : en effet, les communes pouvaient s'acquitter des prix de cession selon plusieurs procédures mises à leur disposition. Le financement dans le cadre du plan de développement (P.C.D, P.M.U.) était destiné à couvrir uniquement les acquisitions des terrains nécessaires aux opérations inscrites. Le financement sur avance du trésor⁴⁵¹ était destiné à financer exclusivement l'acquisition des terrains, quelle que soit leur origine et leur destination. Mais, la mobilisation des fonds destinés à l'acquisition des terrains demeure lente au regard des besoins fonciers. Les avances sans intérêt sont consenties pour une période maximale de 24 mois sur la base d'un dossier dont l'instruction est confiée au comité de financement de wilaya. Chaque commune est appelée à quantifier ses besoins par ordre de priorité dans l'utilisation rationnelle et progressive des terrains inclus dans le périmètre urbain. La commune doit établir un Plan d'Action Foncière (P.A.F.) sur la base des objectifs d'aménagement, d'extension de l'agglomération définis dans les documents de planification urbaine (P.U.D., P.M.U., P.C.D.) pour une durée de 4 à 5 années. Ce plan est l'une des conditions à remplir pour l'obtention des avances du Trésor, dans le cadre du financement planifié.

⁴⁵⁰ Circulaire présidentielle n° 202 D.G.H du 12 février 1976.

⁴⁵¹ Décret n° 79 -108 du 23 juin 1979.

Toutefois, cette programmation reste difficile à établir, de manière précise, parce que la commune ne possède pas l'ensemble des moyens de sa politique. L'acquisition anarchique des terrains sans programmation aucune a généré à la longue un lourd contentieux foncier avec les domaines d'un côté et les propriétaires privés non convaincus par l'indemnisation d'un autre côté. Par voie de conséquence à la fin de cette période, de nombreux acquéreurs de lots de terrain dans le cadre des réserves foncières jusqu'à 1990 n'étaient pas en possession de titres de propriété des terrains sur lesquels ils ont souvent édifié leurs maisons. L'opération d'attribution des lots n'a pas été soumise aux formalités de publicité et dans la majorité des cas, les attributaires sont détenteurs d'actes administratifs dénués de tout caractère authentique. Il s'agit de compromis de vente délivré par la commune ou même de simple quittance attestant le paiement du prix de cession. Cette situation est due au fait que la publication de l'autorisation de permis de lotir n'a pas eu lieu à la conservation foncière. Aussi, bon nombre d'équipements publics sont édifiés sur un simple arrêté d'affectation préfectoral et sans permis de construire.

La réalisation des lotissements n'est, malheureusement, pas précédée par la viabilisation des terrains. Cette situation s'est imposée qu'on le justifie trop facilement en invoquant les limitations budgétaires et le manque de crédits de paiement. L'équipement des lotissements devient alors progressif ou par tranche en fonction des crédits alloués annuellement ou par ponctions faites sur d'autres chapitres. Les travaux de viabilisation peuvent s'étendre sur plusieurs années.

L'analyse de la production du sol constructible lors de cette période a mis en évidence la faiblesse de l'intervention de la commune dans le domaine des lotissements. Le manque d'encadrement technique et administratif des opérations de lotissements est inhérent à l'insuffisance des structures de la commune en qualité et en quantité de techniciens d'où la non-maîtrise de l'arsenal juridique. De ce fait, le comblement des lacunes évoquées apparaît comme la panacée à l'insuffisance constatée. A la fin de cette période (1973-1986), une suspension de la cession des lots sur les réserves foncières est intervenue en attendant la mise en œuvre d'une nouvelle politique de l'habitat et l'achèvement des plans directeurs d'urbanisme (P.U.D) en révision.

1.3.3. L'agence foncière communale (1986-1990)

L'expérience des communes en matière de gestion foncière a fait apparaître beaucoup d'insuffisances. Pour combler les lacunes constatées, l'Etat a décidé de doter les communes d'organismes spécialisés appelés les Agences Foncières Locales. Créés en 1986⁴⁵² leur rôle consiste à apporter assistance technique et administrative aux communes dans les opérations de gestion et d'aménagement foncier. Elles assurent une mission de coordination entre la commune et les différents services techniques et administratifs de la wilaya (domaines, cadastre, conservation foncière, direction de l'urbanisme et de la construction, direction de hydraulique...) lors des opérations préalables aux diverses procédures de cession, de rétrocession des terrains et d'aménagement foncier. L'agence foncière avait pris le relais dès sa création mais elle n'a procédé concrètement sur le terrain qu'à partir de 1988. De 1988 à 1994, l'intervention intensive de l'agence dans le domaine de création de lotissement s'est traduite par l'allotissement d'une superficie de 79 hectares totalisant 920 lots de terrain (tab. n°14). Les bénéficiaires des deux premiers lotissements (L₁ et L₂) sont surtout des fonctionnaires de l'administration et des commerçants. Le prix du mètre carré est fixé à 400 dinars. Une année après, l'intervention de l'Agence foncière devient massive en diversifiant sa cible sociale et touche plusieurs couches sociales à la fois. Cette nouvelle stratégie est édictée par le changement politique intervenue après les événements tragique d'octobre 1988. Après cette date huit (8) lotissements sont ouvert à l'urbanisation, au total 700 lots sont mis sur le marché foncier, soit l'équivalent des trois quarts de l'activité de l'agence en termes de production foncière. La taille des lots est variable de 115 à 200 mètres carrés. Le mètre carré est cédé à 176 dinars. Trois lotissements de 231 lots sont greffés sur les quartiers populaires de Daoudi Moussa et Mejdoub. Ils sont réservés aux catégories sociales aux revenus limités. L'objectif étant de créer un secteur d'habitat économique rassemblant les masses populaires parmi lesquelles la propagande de certains partis politiques avait trouvait un large écho. A travers cette offre foncière, les pouvoirs publics avaient des visés purement politiques : les réformes politiques adoptées depuis 1989, avaient donné le champ libre à l'expression des tendances idéologiques et politiques assurée par un multipartisme et un pluralisme inexistant jusqu'alors en Algérie. Cette expression de toutes les sensibilités est rendue possible par le soulèvement populaire du 5 octobre 1988. Elle est désormais reconnue et garantie par la nouvelle constitution du 23 février 1989. Cela a permis aux couches sociales de s'organiser pour défendre dans la légalité leurs intérêts moraux et matériels et revendiquer l'amélioration de

⁴⁵² Décret n° 86-04 du 07 janvier 1986, portant création des agences foncière.

leurs conditions de vie. Logement qui hante le plus d'algériens est devenu un facteur de mobilisation d'une grande efficacité des populations. Les tendances politiques présentes sur la scène politique en ont fait une thématique électorale dans le but de reconquérir la confiance perdue des masses populaires et essayé de les rallier à leurs causes politique : l'extension Nord de Saïda déjà ouvert à l'urbanisation, a vu la création de trois lotissements (Soumam, Ali Boumendjel et Boukadda) de 417 lots sont créés. La taille moyenne des lots est de 200 mètres carrés.

Tableau n° 14: Structure des lotissements gérés par l'Agence foncière locale de Saïda "AFIS"

Lotissement	Année	Surface (ha)	Nbre de lots
L1	1984	44.11.84	62
L2	1984	3.72.90	65
Boumendjel	1989	2.58.75	61
Soumam	1989	10.65.00	212
Mejdoub	1989	2.97.20	66
Boukada	1989	06.63.80	136
Charaâ	1989	01.46.97	80
Zhun Ouest	1989	02.27.60	84
Extension Boukada	1993	01.73.40	27
Extension Soumam	1995	01.35.59	29
L3	1995	00.95.76	41
Coopérative A.F.I.S	1992	00.41.44	32
Cite C.N.E.P.	1994	00.56.33	25
	Total	79.46.58	920

Source : Agence locale foncière de Saïda A.F.I.S.

Ces lotissements sont destinés à recevoir des villas de trois et quatre niveaux. L'espace résiduel encore disponible à l'intérieur du lotissement Sid Cheikh créé en 1980 a permis son extension à 231 lots, soit 46 nouveaux lots d'une superficie moyenne de 224 mètres carrés. Ce lotissement situé dans un secteur péricentral est attribués en priorité à un groupe puissant d'un pouvoir de décision⁴⁵³. Le choix de la densification est édicté, d'une part, par la situation favorable du dit lotissement et, d'autre part, par l'existence des réseaux de viabilité ce qui n'implique aucun investissement pour son aménagement et éviter de la sorte toute incidence sur les prix de cession. Les lots sont cédés à bas prix, soit 220 dinars le m².

⁴⁵³ Les membres de l'assemblée populaire communale de Saïda et les membres du conseil d'administration de l'Agence foncière locale.

Ces pratiques confirment la pérennité du trafic d'influence, l'"opportunisme" des gestionnaires et le caractère sélectif du mode d'attribution de lots de terrain. Cependant, les conditions d'attribution de lots de terrain pendant cette période sont très souples. Au niveau des catégories socioprofessionnelles, les fonctionnaires de l'administration publique sont majoritaires, viennent après les commerçants et les autres catégories composant la société urbaine⁴⁵⁴. Au total, la superficie lotie s'élève à 40 hectares environs totalisant 920 lots soit le triple de l'activité de la commune de Saïda pendant la période précédente. La taille des lots est très variable allant de 120 à 400 m². L'existence d'une réserve foncière communale regroupée au Nord de la ville n'a pas permis pour autant à l'Agence foncière de Saïda d'atteindre l'objectif de 200 lots par an que le ministère de l'intérieur avait recommandé aux communes.

Les troubles sociaux et politiques qui ont caractérisé le pays pendant la fin de cette période (1986-1990) ont favorisé un climat délétère et de le développement des pratiques abusives à la faveur d'un *laisser-aller* flagrant. L'attribution des lots de terrain s'est caractérisée par des irrégularités. Elle s'est déroulée d'une manière incohérente, "*guidée par le népotisme et les pressions des groupes sociaux et professionnels ainsi que les réseaux d'intérêt*"⁴⁵⁵. L'activité de l'agence foncière se révèle décevante sur le plan de la gestion foncière. Le déficit d'encadrement technique et administratif constaté pendant la première période était considérée comme la principale cause qui a handicapé la commune dans sa mission de gestion foncière. Toutefois, le renforcement de la commune par un organisme spécialisé dans la gestion foncière et urbaine n'a pas donné pour autant les résultats escomptés. Les défaillances du système de production du sol pendant cette seconde période peuvent être décelées à plusieurs niveaux :

- ***Epuisement des réserves foncières et l'aggravation des situations contentieuses***

L'urbanisation de terrains publics acquis dans le cadre des réserves foncière ne s'est pas accompagnée d'un mouvement d'acquisition de terrains à l'effet de renouveler le portefeuille foncier pour face à aux exigences du développement urbain futur. En outre, beaucoup de terrains ayant servi d'assiette pour des projets publics ne sont pas juridiquement propriété de

⁴⁵⁴ La structure des bénéficiaires des lots de terrain est dominée par les classes jeunes. Prés de la moitié des bénéficiaires soit 47% ont moins de 40 ans à la date de la cession des lots. Plus que toutes les catégories de la société, la jeunesse était, en effet, la première à subir les effets d'une dégradation massive des conditions générales de l'existence. En 1988, elle devient par sa courte et tragique action, un acteur social et un partenaire politique avec lequel il faudrait dorénavant compter.

⁴⁵⁵ A. Bendjelid, *Op cit.*

la commune. Les difficultés financières ajoutées aux insuffisances d'encadrement administratives et techniques au niveau de la commune n'ont pas permis l'aboutissement des procédures d'acquisition à terme. Cette situation a engendré un contentieux foncier complexe dont l'apurement a été déclenché dès 1991. À partir de cette date, la commune ayant hérité un passif de contentieux foncier étaient tenu de procéder à l'assainissement foncier conformément à la nouvelle réglementation en vigueur.

- *Des lotissements sommairement équipés*

Si sur le plan quantitatif, la cession des lots a été relativement significative, il n'en est pas de même sur le plan qualitatif. La viabilisation des lotissements reste insuffisamment prise en charge. La viabilisation se limite à la matérialisation des voies pour faciliter le bornage des lots et permettre aux acquéreurs d'entamer la construction de leur logement. Ce sont des lotissements ouverts à la construction sans viabilisation préalable. L'Agence foncière locale créé dans le but spécifique d'acquérir et d'aménager les terrains urbains en recourant aux acomptes des bénéficiaires n'a pu équiper que quelques lotissements.

Dans une conjoncture (économique, sociale et politique) très tendue caractérisée par l'urgence des besoins, l'Agence foncière a procédé au plus court pour faire face à la prolifération des demandes. En évitant de parcourir une procédure administrative et technique complexe et lente à la fois, l'agence a adopté, - par injonction -, un processus simplifié et souple contraire à celui qui structure les opérations de lotissements. Ce procédé a permis de répondre à l'urgence à des besoins immédiats. Les retards dans la réalisation des travaux de viabilité sont dus, en grande partie, à une sous-évaluation des coûts du mètre carré. Les prix de cession ne sont pas étudiés mais fixés administrativement. Ils sont d'autant plus cédés sur plan à des prix très encourageants avant le montage financier de l'opération du lotissement. Les prix définis initialement sont en fait que des estimations. Une fois les travaux engagés, les prix s'avèrent largement sous-estimés alors que le prix de revient du m² viabilisé est le double, voire le triple du coût du mètre carré nu. L'actualisation des prix de cession a posé de nombreux problèmes avec les acquéreurs détenteurs d'acte de propriété. Ces derniers, se considèrent acquittés des droits et des obligations contenues dans le cahier des charges et exigent à l'Agence d'en respecter les clauses relatives à la viabilisation stipulant que les travaux de viabilisation sont à la charge du promoteur. La situation financière déficitaire de l'Agence est inhérente à la gestion administrative des opérations de lotissements. Faute de moyens financiers, l'Agence foncière était dans l'impossibilité de viabiliser tous les lotissements créés pendant cette

période. Le bilan des opérations de lotissements met en évidence, d'une part, les difficultés financières insupportables et, d'autre part, l'incapacité de l'Agence foncière de prendre en charge l'achèvement de la viabilisation des lotissements. Les lots sont bradés à des prix fixés administrativement par délibération municipale alors que l'Agence foncière est un organisme à caractère commercial. L'expérience vécue par cet organisme a donné lieu à des relations conflictuelles guidées par les enjeux et les intérêts qu'engendre le foncier urbain. L'agence foncière créée pour pallier les insuffisances administratives et techniques des communes n'a pu atteindre les objectifs escomptés par les pouvoirs publics. Compte tenu de sa situation d'intermédiaire entre la commune et les différents intervenants dans les opérations d'aménagement foncier et par le jeu des compromissions elle s'est écartée totalement de sa véritable mission. Les irrégularités administratives, l'exacerbation des conflits et des intérêts des intervenants dans le processus de production du sol se sont traduit par un dysfonctionnement qui a énormément influencé le système de production foncière et retardé le processus de production du sol.

Le sol urbain matériau largement disponible dans les mains des communes a fait l'objet d'un véritable bradage cédé, à des prix relativement bas. *"A l'opposé, l'accaparement des terrains et les pratiques spéculatives ont porté un rude coup au prestige de l'Etat"*⁴⁵⁶ lequel pris par la succession inattendue des événements sociaux et politiques (émeutes, multipartisme, préliminaires des élections communales et législatives en 1990) a préféré répondre aux impératifs politiques et sociales au détriment des exigences techniques et économiques des opérations de lotissements. Tout ceci a altéré, d'une part, de l'efficacité recherchée en matière d'aménagement foncier et exacerbé les tensions sociales. Une fois de plus la contradiction est flagrante entre les objectifs fixés et les résultats sur le terrain. La crise de logement a pris donc une ampleur sans précédent, elle se manifeste d'ailleurs par un mouvement de constructions spontanées et illicites dans le tissu urbain et à dans la périphérie immédiate. On assiste alors à une prolifération des bidonvilles, des surélévations de constructions et occupations illicites des terrains publics. En dépit de la réalisation d'un programme de logements conséquent de l'ordre de 3200 logements dans la Z.H.U.N Nord pendant cette période, l'offre publique en logement et en terrains constructibles est restée largement en deçà de la demande exprimée.

⁴⁵⁶ *Idem.*

4. La production du bâti populaire illégal

La production du bâti illégal⁴⁵⁷ sous toutes ses formes est un phénomène hérité de la période coloniale. Révélateurs des crises structurelles et urbaines, l'habitat précaire, sous sa forme la plus sordide, celle du bidonville est le cadeau empoisonné de la colonisation (F. Benattia, 1978). Ce type d'habitat est considéré comme une pathologie urbaine inhérente à une crise de la société globale (F. Benattia, 1978). La diversité des situations précaires se manifeste à la seule évocation de ses nombreuses appellations par les chercheurs, les aménageurs, et les pouvoirs publics : bidonvilles, gourbis, taudis, établissements irréguliers, illicites, spontanés, sommaires, sous-intégrés, marginaux, incontrôlés, non planifiés, clandestins, pirates, de transit...etc. Cette richesse sémantique témoigne de l'universalité de la pauvreté urbaine qu'incarnent les conditions d'habitat des populations pauvres. Mais au-delà l'aspect précaire et sordide, chaque quartier a son histoire, ses modalités et ses mécanismes de création qui varient d'un pays à un autre, d'une région à une autre selon les conjonctures. Toutefois, les facteurs explicatifs les plus immédiats sont communs, notamment l'exode rural comme moteur d'une urbanisation particulière et le déséquilibre entre l'offre publique en logement et une demande en constante augmentation (Souiah. S-A, 2010).

À Saïda, l'habitat précaire est apparu dans la ville progressivement depuis sa création (colonisation) en ponctuant les phases de son évolution. Il est créé à partir de petits noyaux formés d'habitat sordides ; il s'est développé au rythme des différents flux migratoires des populations déracinées pour former des quartiers entiers. Ces derniers se distinguent des quartiers réguliers par leur structure, leur physionomie, leur mode de production et leur contenu social. L'habitat précaire se manifeste dans le tissu urbain sous différentes formes dont la plus sommaire est le bidonville. Cependant, ce type d'habitat, n'est pas resté figé, il peut se perfectionner au gré des modifications apportées par les habitants pour donner naissance à une forme plus évoluée et plus répondue qu'on l'assimile à l'habitat populaire de type traditionnel (*haouch*). C'est le cas notamment du quartier de *Daoudi Moussa* qui a subi au fil du temps de multiples transformations pour prendre une nouvelle "architecture"⁴⁵⁸ dont il est difficile de classer ou répertorié selon une typologie bien définie.

⁴⁵⁷ Tout ce "qui n'est pas conforme aux lois, aux règlements, à l'usage...etc. Se dit de mots, de formes, de constructions qui s'écartent du type considéré comme constituant la norme".

⁴⁵⁸ Il s'agit dans la plus part des cas des habitations d'un seul ou deux niveau voire trois avec des garages implantés au rez-de-chaussée.

4.1. L'invasion du sol, un mode de production illégale

La dynamique démographique de Saïda et le desserrement du centre par la redistribution périphérique de la population durant la période intercensitaire 1977-1987, coïncide avec le lancement du processus de formation de cette nouvelle génération d'habitat populaire périphérique. L'étude du bâti populaire clandestin à travers le cas de Boukhors permet d'appréhender les mécanismes fonciers et sociaux à la base de sa production et de décrypter les facteurs sous-jacents à son apparition notamment ceux liés aux conséquences d'une gestion urbaine déficiente et parfois inexistante. Les logiques impliquant des acteurs à différents niveaux d'influence sur l'espace urbain sont appréhendées à travers les stratégies familiales inscrites dans un projet immobilier et les transformations morphologiques de l'habitat populaire encouragées par la régularisation foncière des constructions illicites.

La construction illicite⁴⁵⁹ est une pratique relativement ancienne. Comparativement aux constructions sommaires et insalubres construit spontanément à l'image des bidonvilles, l'habitat illicite s'édifie en marge des règlements d'urbanisme et répond à des procédés modernes en utilisant des matériaux durables. Ce sont souvent des constructions en dur édifiées illicitement sur des terrains non viabilisés⁴⁶⁰, appartenant souvent à l'Etat. La diversité des type de construction contrevenant à la réglementation urbaine en vigueur s'exprime à travers les appellations utilisées par la littérature géographique et officielle, parmi celles-ci, on dénote : lotissement non réglementaire, illégal, irrégulier, pirates, sous-intégré, sous-équipé, marginal, précaire...etc. En effet, l'ambiguïté de cette notion de l'illicite est à la base de la prolifération des appellations pour qualifier un phénomène qui, à l'opposé du bidonville, est devenu une véritable urbanisation parallèle adaptée aux conditions socio-économiques des populations exclues des filières formelles de production du sol et du logement. L'abandonne des appellations confirme les difficultés de saisir et à identifier un phénomène qui se distingue par ses mécanismes et par ses fonctions économique et sociale. La crise du logement et la faiblesse du système formel de production du logement social se traduisent par le développement de l'habitat illicite sur des terrains squattés. Ce mode de production illégal du

⁴⁵⁹ La notion de l'illicite est source de nombreuses confusions. Utilisée pour la première fois en 1984 par les pouvoirs publics pour qualifier l'habitat populaire non réglementaire. Elle continue de dominer le discours officiel à un moment où le processus prend une ampleur sans précédent. Souvent son développement est le produit d'un accord tacite entre les pouvoirs publics et les populations, acteurs de l'habitat illicite. La plus part des lotissements naguère illicites, sont aujourd'hui régularisés/restructurés.

⁴⁶⁰ L'absence des équipements de base n'est pas spécifique aux lotissements illicites. Nombreux sont les lotissements publics réglementaires étaient ouverts à la construction sans la réalisation des aménagements nécessaires. Les lotissements communaux réalisés durant les décennies 70 et 80 sont des exemples éloquentes.

sol absorbe une partie de la demande exclue du système de production légale en mettant à la disposition des ménages pauvres une opportunité foncière en marge de la ville légale. *L'habitat des pauvres* est en augmentation depuis les années quatre vingt suite au désengagement de l'Etat aggravé par la crise sécuritaire (1990-2000) qui a alimenté un nouvel exode rural dont le mobile est la terreur dans les campagne (Souiah. S-A, 2010).

À l'origine, *Boukhors*, situé au Nord-ouest de la ville, est une petite cité de recasement implantée sur un site vierge sous la configuration d'un petit "village-rural". C'est une opération planifiée rappelant les cités de recasement édifiées par l'administration coloniale pendant la guerre de libération. En l'absence de contrôle d'urbanisme, l'évolution quasi spontanée a donné naissance à un quartier illicite. Il est l'œuvre de différents intervenants (publics et privés) et autres spéculateurs dont les manœuvres se manifestent par la création de lotissements à la fois spontanés et irréguliers destinés aux couches sociales populaires. Il est l'exemple type d'un "quartier-champignon" dont l'urbanisation est supérieure à 10%⁴⁶¹ par an durant toute la décennie quatre-vingt dix. Son extension tend à intégrer la zone éparse située en lisière du périmètre d'urbanisation de la ville de Saïda. Le quartier est édifié sur un ancien domaine agricole colonial abandonné ensuite par les E.A.C vers la fin des années soixante dix. En 1977, les autorités locales avaient décidé d'en faire un réceptacle pour les populations rurales en provenance de la campagne.

La réalisation de ce "*quartier-satellite*"⁴⁶² avait pour objectif premier de filtrer les migrations rurales vers la périphérie de Saïda après la saturation des quartiers d'accueil traditionnels. Il devient alors le seul espace où les nouveaux arrivants pouvaient s'installer. Son peuplement a débuté donc vers la fin des années soixante dix pour s'accélérer tout au long de la décennie quatre-vingt et quatre-vingt dix. Ce secteur de recasement situé au Nord-ouest de la ville de Saïda⁴⁶³ et au-delà de l'Oued Saïda est à l'origine de développement de l'habitat informel sur une zone jusque alors considérée comme espace agricole : la Commune de Saïda avait construit 100 logements semi-ruraux dans le cadre de l'auto-construction aidée par l'Etat. C'était la première réalisation planifiée sur cette zone inscrite dans le cadre des orientations

⁴⁶¹ Plan d'Occupation du Sol (P.O.S.) de Boukhors, URBAT, 2001.

⁴⁶² Nom donné par le bureau d'étude ATRACH dans l'étude d'urbanisme de 1977.

⁴⁶³ Le site est plus ou moins plat mais dominé par des terrains argileux. La partie Ouest du site est impropre à l'urbanisation parce qu'elle est traversée par une faille. En dépit des recommandations géotechniques écartant toute possibilité de construction, cette partie est intégrée dans le périmètre d'urbanisation depuis 1995 pour recevoir un programme de 1050 logements sociaux.

du P.U.D-P.M.U⁴⁶⁴. Deux ans plus tard, 381 familles campant sous des tentes dans le bidonville dit "Agoub" furent transférées vers ce secteur dans le cadre de l'opération "calamité". Les familles avaient bénéficié de lots de terrain dont la superficie comprise entre 100 à 120 m². "*Parmi les familles recasées, 36 chefs de famille sont sans profession et la majorité étaient ouvriers, manutentionnaires, et gardien travaillent sur les chantiers de construction et dans la zone industrielle toute proche*"⁴⁶⁵.

La période (1979-1985) est une période caractérisée par la concentration des investissements au chef lieu de Saïda et la multiplication des chantiers de construction. Pendant toute cette période, le quartier a reçu de manière constante l'essentiel des flux migratoires motivés par l'opportunité de l'emploi et la perspective d'une meilleure qualité de vie. En 1986, 150 autres familles, victimes d'inondation de l'Oued El-Oukrif avaient bénéficié de logements construits par la Commune de Saïda après avoir campé provisoirement sous des tentes pendant plusieurs mois. Les différentes opérations de recasement et d'éradication de l'habitat insalubre ont permis le développement, sur ce site isolé de la ville, d'une zone de recasement propice pour le développement de l'habitat illicite. Paradoxalement, les pouvoirs publics locaux voulaient cerner le périmètre d'urbanisation par ces opérations ponctuelles afin de mettre un frein à l'habitat illicite, il en résulte une sur-occupation illicite de l'espace produisant un tissu d'une grande hétérogénéité. L'analyse des conditions de développement révèle des similitudes avec les mécanismes sociaux qui ont structuré le processus de production de l'habitat indigène pendant la période coloniale⁴⁶⁶. Il s'agit d'une filière plus ou moins tolérée par les autorités publiques en ce sens que la crise du logement et la saturation des structures traditionnelles au niveau de la ville de Saïda ont favorisé l'installation des familles issues souvent de l'exode rural sur des terrains publics en périphérie. De ce fait, *Boukhors* est un exemple illustratif de

⁴⁶⁴ P.U.D-P.M.U. de la Saïda, ATRACH, 1977. La stratégie des plans d'urbanisme de 1971 et de 1977, consiste à alléger la pression des flux sur la ville de Saïda et de freiner la prolifération de l'habitat spontané.

⁴⁶⁵ J. Boudreau, la problématique d'une croissance urbaine, le pôle régional de Saïda, mémoire de maîtrise, université de Paris VIII, 1984. 120p, P.56.

⁴⁶⁶ Les caractéristiques démographiques et socio-économiques de la population de Daoudi Moussa produit pendant la période coloniale présentent des ressemblances avec celles des habitants qui peuplent le quartier de Boukhors. Dans les deux cas, les quartiers sont autoproduits par une population aux ressources économiques moins importante mais meilleure que celles des populations des bidonvilles.

l'habitat populaire non réglementé. L'installation des familles s'est effectuée selon de deux types d'occupation illicite⁴⁶⁷ :

- les premières familles souvent déshéritées se sont spontanément installées en squattant des parcelles de terrain sur lesquelles avaient construit illicitement leurs habitations ; près de 78% des cas étudiés⁴⁶⁸ sont concernés par ce mode d'occupation direct.
- Le second type d'appropriation du sol est un mode indirecte mais plus ou moins organisé. Il concerne 22%⁴⁶⁹ des installations des familles qui s'adressent soit aux propriétaires des terrains ou à des courtiers du sol qui s'occupent de leurs installations. Ce mode d'offre du sol constructible dit "*lotissement clandestin*"⁴⁷⁰ s'est développé dès les années quatre vingt dix. "*Une véritable campagne promotionnelle se fait de bouche à oreille pour engager les ventes*"⁴⁷¹.

Tableau n° 15 : Périodes d'installation des ménages à Boukhors

Période d'installation	Nombre	Part (%)
1979-89	214	47,5
Après 1990	236	52,5
Total	450	100

Source: enquête ménage 1992 et 1997⁴⁷², P.O.S de Boukhors, URBAT, 2001.

Boukhors a reçu presque le même nombre d'arrivées (tab. n°15) durant "*la décennie noire*" (1990-2000) que la période précédente (1980-1990). Cette période coïncide avec la crise qu'a connue l'Algérie. L'exode d'insécurité qu'a provoqué la montée du terrorisme dans l'arrière-pays de Saïda - entres autres - est responsable des arrivées massives ayant alimenté le quartier. Pendant cette période, le quartier à joué, tout comme la période précédente, son rôle de réceptacle des migrants en direction de Saïda à la recherche cette fois-ci de la sécurité plus

⁴⁶⁷ Cf. Souiah. S.-A., *Le bâti populaire dans les villes algériennes : Les nouvelles formes de la ségrégation socio-spatiale*, sous la direction de Gallisot. R et B, Moulin, *Les quartiers de la ségrégation*, Edit. Karthala-Institut Magreb-Europe, 1995, pp. 253-264.

⁴⁶⁸ H. Khelifa., *La promotion foncière et immobilière à Saïda, mémoire d'ingénieur en géographie*, I.G.A.T., Université d'Oran, 1997.

⁴⁶⁹ *Idem.*

⁴⁷⁰ Des micro-lotissements clandestins sont relevés à *Rebahia*, à *Ain Tghat* et à *Ain Zerga*, des localités rurales limitrophes à la ville de Saïda.

⁴⁷¹ S.A. Souiah., *L'habitat des pauvres dans les villes algériennes*, in *insaniyat*, (dir. A. Bendjelid), *Villes d'Algérie : Formation, vie urbaine et aménagement*, CRASC, Oran, 2010, pp. 89-103.

⁴⁷² H. Khelifa., *Op Cit.*

que le logement. Le Quartier est devenu le lieu d'hébergement des populations fuyant les campagnes où la violence et la terreur avaient sévi. Durant la décennie quatre vingt dix, Boukhors s'est caractérisé par l'ampleur et la rapidité de son urbanisation : au recensement de 1987, il abritait 10% de la population de Saïda, soit 4303 habitants pour un parc de logements estimé à 626 logements. En 1992, sa population est passée à plus de 9500 habitants et un parc-logement évalué à 1441 logements (B.E.P.S, 1992). En l'espace de quelques années la population a presque doublé. En 2001, la population est évaluée à 15.700 habitants (URBAT, 2001) et un taux d'accroissement global de 4,17%. Au dernier recensement de la population, le quartier abritait 15.323⁴⁷³ habitants (R.G.P.H., 2008), soit 11% environ de la population urbaine. L'installation à *Boukhors* est aussi favorisée par l'existence d'un marché clandestin du sol à la portée des populations rurales dont la situation économique est détériorée par l'insécurité dans les campagnes. Cela s'est traduit par une consommation effrénée de l'espace pour la production d'habitat non réglementaire en étendant considérablement l'emprise foncière du quartier à plus de 75 hectares pour devenir le plus grand quartier populaire à Saïda.

L'examen des lieux d'origine (tab. n° 16) par assimilation au lieu de naissance des chefs de ménage met en évidence l'importance de la mobilité intercommunale qui a contribué fortement dans la constitution du quartier : plus d'un ménage sur deux (54,5%) sont originaires de la région de Saïda constituée des communes principales de la wilaya. Tous ces ménages ont effectué à la fois un déménagement et une migration depuis leur lieu d'origine : 15% des chefs de ménages sont issus des quartiers populaires surpeuplés de la ville de Saïda. Ils ont effectué une mobilité résidentielle intra-urbaine pour des motifs liés aux conditions d'habitat défavorables ou suite à un choix délibéré mais fondé sur le désir d'accroître l'espace habitable qu'offre la maison individuelle dans ce lotissement illégal. L'entassement et la cohabitation avec la famille élargie ont provoqué le déménagement et l'installation à Boukhors. Le logement reste donc la cause principale ayant précipité la décision de changement de résidence. Ces ménages résidaient au un sixième dans la ville de Saïda car ils y sont nés. Mais, les motifs de changement de résidence diffèrent selon les conjonctures de peuplement du quartier et les lieux d'origine (rurale ou urbaine).

⁴⁷³ Ce chiffre officiel laisse penser que le chiffre avancé par URBAT en 2001 est une estimation exagérée et par conséquent la stabilité du mouvement démographique constatée est sujet à caution.

Tableau n° 16 : Répartition des chefs de ménages selon l'origine géographique

	Lieu de naissance	Nombre	Part (%)
S A I D A	Ville de Saïda	69	15,5
	Doui-Thabet	52	11,5
	Ain-El-Hadjar	46	10
	Hassasnas	44	10
	Moulay Larbi	25	5,5
	Sidi Ahmed	24	5,5
	Ouled Brahim	30	7
	Ouled Khaled	20	4
	Sidi Boubekeur	5	1
	Sous-total (1)	315	70
	Villes du Sud	126	28
	Autres villes	9	2
	Sous-total (2)	135	30
	Ensemble	450	100

Source: enquête ménage 1992 et 1997, P.O.S de Boukhors, URBAT, 2001.

Les arrivées ayant alimenté le quartier durant les deux premières périodes (1970-80) et (1980-90) se sont effectuées en majorité pour des raisons liées à la situation économique des communes limitrophes et des villes du Sud de la Wilaya mère⁴⁷⁴. Elles avaient de tout temps constituées un réservoir migratoire important ayant drainé la ville de Saïda. La recherche du travail et les conditions d'existences meilleures sont les mobiles les plus évoqués pour précipiter la migration depuis ces communes rurales et celles de la région steppique. Pour les ménages ayant quitté leur ancienne résidence dans la ville de Saïda pour s'installer à Boukhors (15,5%), ils sont issus pour la plus part (80%) des quartiers défavorisés de la ville. ils habitaient la ceinture périphérique traditionnelle où étaient implantés les anciens bidonvilles de *Daoudi Moussa*, *Amrous*, *Bordj* et *Sersour*. Beaucoup moins soit 20% des ménages résidaient dans les taudis de l'ancien quartier central de l'Oued El-Oukrif et les ilots d'habitations menaçant ruine du centre-ville. Il s'agit là d'une mobilité résidentielle intra-urbaine depuis les quartiers de la ville. Tous ces ménages ont bénéficié de relogement dans le cadre de l'opération de résorption de l'habitat précaire. Ils habitaient dans des conditions d'habitat défavorables. Pour la plus part, la démolition de l'ancien logement par les pouvoirs publics est une solution au problème du logement et un moyen pour adapter les conditions du

⁴⁷⁴ Le dernier découpage administratif de 1984 a divisé le territoire de la Wilaya mère de Saïda en trois et a donné naissance de deux nouvelles Wilayas : Naâma et El-Bayadh.

logement aux besoins du ménage. C'est une population recasée ayant effectué un déménagement directe depuis les quartiers défavorables de la ville de Saïda vers *Boukhors*. Constitué initialement d'une petite cité de recasement de 100 logements de type *haouch*, le quartier de *Boukhors* a connu depuis, un fort mouvement d'urbanisation amorcé par un contexte local favorable à l'emploi d'abord (proximité de la ville de Saïda, Z.I, chantiers de construction) et le développement du clandestin spéculatif ensuite ; il s'en suit une extension spatiale spectaculaire. Point de rupture des dernières vagues de l'exode rural des années soixante dix et le début des années quatre vingt, il est devenu en espace de trois décennies le plus grand quartier populaire à Saïda. C'est un quartier d'accueil privilégié des habitants à bas revenus et des classes moyennes. La population d'origine urbaine a effectué une mobilité résidentielle volontaire depuis Saïda par l'attribution de logement social, ou migration forcée des fuyards du terrorisme ayant sévit dans la campagne environnante durant la décennie noire (1990-2000).

4.2. L'auto-construction, un procédé courant dans les quartiers populaires

En dehors de l'habitat planifié produits dans le cadre de l'auto-construction aidée par l'Etat, l'habitat spontané adopte un mode de production tout à fait particulier. Les populations installées dans le quartier en squattent ou achetant illicitement une parcelle pour édifier leurs habitations entament la construction en mobilisant des différents moyens financiers et humains. En effet, les conditions dans lesquelles les ménages avaient entamé la construction à savoir les moyens mobilisés et le type de logement produit révèlent les inégalités des ressources des ménages (tab. n° 18).

Tableau n° 17 : les sources de financement de la construction à *Boukhors*.

Type de financement	nombre	Part (%)
Emprunt	48	33
Vente de parcelle de terrain	14	9,6
Vente de cheptel	24	16,4
Aide familiale	28	19
Economies	16	18
Autres	6	4
Total	146	100

Source: enquête ménage 1992 et 1997⁴⁷⁵, P.O.S de Boukhors, URBAT, 2001.

⁴⁷⁵ H. Khelifa., *OP Cit.*

Les sources consultées à cet effet déclinent différentes sources de financement et des pratiques d'entraide spécifiques : un tiers des ménages interrogés déclarent avoir eu recours à des emprunts. Pour à peine un cinquième des ménages, la construction a mobilisé la contribution financière de tous les membres de la famille. Seulement un ménage sur neuf déclare s'être constitué un petit capital à force d'épargne. Ce fonds de secours en prévision de conjoncture défavorables est investi dans la construction dès la décision des pouvoirs publics à régulariser les situations foncières. Au sein de cette catégorie, il existe un groupe de ménages aux disponibilités financières plus importantes et dont la construction a avancé à un rythme plus rapide déclare t-il. Ils se présentent comme des petits maquignons ; l'élevage clandestin en milieu urbain leur a procuré des numéraires substantiels pour la construction de l'habitation familiale. Pour à peine un dixième des chefs de ménage enquêtés, la rente foncière constitue une source de revenus supplémentaire pour faire face au financement de la construction. Ces ménages se démarquant des courtiers et des lotisseurs clandestins qui s'adonnent à la vente illégale des lots de terrain, ils déclarent avoir un droit de propriété sur le sol. La vente de quelques lots de terrains leur a permis de résoudre le problème de financement de la construction. Cette pratique a ouvert le quartier aux commerçants du sol dont les stratégies spéculatives ont déclenché une hausse valeurs immobilières et locatives dans le quartier.

La genèse des quartiers populaires clandestins s'appuient sur les réseaux de solidarité communautaire et familiale. Aussi, l'entraide dit *Twiza*⁴⁷⁶ est une pratique culturelle répandue dans ces quartiers spontanés voire inéluctable pour la réalisation des gros œuvres par exemple. *"L'entraide a été toujours une activité nécessaire et fondamentale pour les personnes qui ont choisis ou qui sont amené à vivre ensemble ou à travailler en collectivité"*⁴⁷⁷. Cette forme de solidarité est avant tout une réponse à une nécessité et à un besoin urgent (le logement). C'est un acte collectif et non rémunéré imposé par les circonstances vécues par des populations vivant la même destinée. Les maçons, les ouvriers du bâtiment⁴⁷⁸ sont très présente à *Boukhors* ce qui explique la capacité des habitants à prendre immédiatement en charge leur propre construction. Il semble que l'adhésion à la

⁴⁷⁶ *Twiza* ou *Twizi* est une pratique d'entraide entre les membres du groupe social connue sur l'ensemble du territoire algérien et maghrébin que ce soit dans les villages en Kabylie, dans les Ksours et dans les Oasis du Sud, dans les quartiers populaires des grandes villes.

⁴⁷⁷ M. Mimouni., "La Twiza : entraide d'hier et d'aujourd'hui", acte du colloque "*Transmission, mémoire et traumatisme*", Strasbourg, les 9 et 10 mai 2003.

⁴⁷⁸ Cf. chapitre quatre de la première partie.

corvée volontaire s'exprime en fonction de l'appartenance au même statut socioprofessionnel. Souvent, la mobilisation de la force de travail du propriétaire et de sa famille constitue un complément essentiel au travail du maçon et des ouvriers⁴⁷⁹. "*Dans ces espaces déclassés de la ville, les familles aux faibles revenus, qu'elles soient d'une citoyenneté ancienne ou récente, tout en pratiquant l'auto-construction, font appel à la Touiza [...] pour édifier leur habitation*"⁴⁸⁰.

L'implication totale ou partielle des membres de la famille dans le projet de construction de la maison familiale est un acte caractéristique le quartier de *Boukhors* marqué par le caractère populaire de sa population. Prés de neuf ménages sur dix ont déclaré avoir construit eux même leur habitations après l'achat du terrain. "*Le travail des membres de la famille joue un rôle non négligeable dans le processus d'édification de la maison. Il intervient en tant que moyen de drainage de ressources supplémentaires et de compression des coûts mais aussi comme expression du goût personnel et d'identification*"⁴⁸¹. Un ménage sur dix, soit 11 % environ des ménages enquêtés ont acquis des habitations construites en s'adressant au marché immobilier parallèle. Conscient de l'illégalité de la transaction, la plus part des ménages avancent qu'ils ont agit par nécessité et dans le besoin urgent d'acquérir un logement. L'ampleur de ce phénomène s'expliquer aussi par l'ambiguïté du statut juridique des terrains. D'ailleurs, les détenteurs des lots de terrain dans le cadre des recasements n'avaient aucun document légal justifiant l'occupation légale du sol. Dès lors, des actions spontanées de morcellements successifs et des occupations illicites ont eu lieu entretemps dans l'espoir de voir leur statut foncier régularisé en perspective au même titre que les populations recasées.

4.3. Boukhors, un tissu composite

Le tissu urbain à *Boukhors* est composé de fragments disparates. Il intègre habitat urbain, habitat rural médiocre (*Douar El-Krarma*), habitat traditionnel composé majoritairement d'habitat illicite régularisé de type individuel, de lotissements publics, de bidonville, de logements collectifs et de nombreux équipements d'accompagnement que l'Etat à initié pour une bonne intégration du quartier à la vie urbaine. C'est un tissu est très

⁴⁷⁹ La généralisation de cette pratique séculaire dans les quartiers populaires des villes explique la rapidité de la réalisation des mosquées. À Saïda, le quartier de Boukhors abrite cinq mosquées réalisées dans des délais record.

⁴⁸⁰ S.A. Souiah., *Op Cit*, P.91.

⁴⁸¹ M. Madani., "L'habiter : contrainte ou liberté ? Une recherche sur la maison individuelle oranaise", in *Insaniyat* n° 2 | 1997, *Espace habité : Vécus, domestiques et formes d'urbanité*, CRASC, Oran, 105-130. p.115 et suivante.

contrasté (tab. n° 18). Il se présente comme une mosaïque de fragments disparates inhérents au caractère spécifique de son mode de formation.

Tableau n° 18 : Structure de l'habitat à *Boukhors*.

Typologie	Pop.	Nombre de constructions	Part (%)
Lotissement	1485	249	13
Habitat rural	695	79	4
Auto-construction	2748	302	16
Habitat illicite	5396	599	31.5
Spontané et bidonville	5376	679	35.5
Total	15700	1908	100%

Source : P.O.S. de Boukhors, phase-I, URBAT, 2001. P.15.

Les modes de l'habitat produit à *Boukhors* reflètent les conditions sociales et économiques des populations mal logées face à la crise du logement. Les moyens financiers différenciés des habitants ont renforcé davantage cette hétérogénéité du tissu urbain pour offrir un large éventail de types de constructions (maison modeste, habitation de deux étages voire trois étages, habitat médiocre, *haouch* dégradé, gourbis. Cette juxtaposition morphologique est une expression de l'absence de logique d'uniformisation et de cohésion tant sur le plan spatial que fonctionnel. Il est l'expression de l'évolution de l'habitat populaire clandestin régularisé. L'aspect extérieur du bâti est relativement bon du moins acceptable à cause des matériaux utilisés. L'état du bâti s'améliore par l'investissement des ménages dans la rénovation engagée depuis la régularisation foncière. En dépit de l'avancement de la rénovation, le tissu reste dominé par l'habitat traditionnel de type *haouch*. La structure urbaine du quartier se caractérise par une trame viaire plus ou moins régulière. Trois entités morphologiques peuvent être distinguées :

- La première zone est édifiée autour de la première réalisation de 140 logements auto-construit par les recasés, c'est la mieux structurée puisque la commune y'ajoute plus tard un lotissement mixte de près de 200 lots et un programme de 48 logements individuels destinés aux victimes du terrorisme.
- La deuxième zone abrite 150 logements individuels planifiés, c'est la zone dite "des sinistrés". C'est la plus dense et occupée par l'habitat individuel. Elle est ceinturée par un petit bidonville de 44 constructions longeant l'Oued de Saïda. De l'agencement des ilots, il apparait que l'allotissement illicite à largement adopté le premier parcellaire créé au préalable par la commune. Au fur et à mesure des

rajouts successifs de parcelles morcelées, le tissu devient de plus en plus saturé et le sol constructible s'amenuise. L'occupation illicite prend alors une forme sordide et précaire le long de l'Oued où quelques dizaines de masures s'exposent aux risques d'inondation et de la maladie.

- La zone dite "*Krarma*"⁴⁸² cernée par la voie d'évitement Nord-sud, elle est constituée principalement de terres privées. Cette zone s'est développée par mitage quand les propriétaires se sentaient menacer par la poussée de l'urbanisation anarchique. Ils ont décidé de morceler leurs terrains en petits lots pour leurs besoins en espace habitable d'abord et pour satisfaire la demande locale en sol constructible ensuite. La morphologie du bâti atteste la cohabitation entre deux modes de vie (rural, urbain). L'allure des maisons sans forme architecturale bien définie fait rappeler les hameaux ruraux dominants dans la campagne. Les jardins potagers, les enclos et les fours à pain traditionnel font partie du paysage. L'élevage clandestin reste une pratique très répandue à *Boukhors*.

5. Le bidonville, un mode de production spontané

Le bidonville est un mode d'habitat auto-construit par des matériaux hétéroclites. Il se caractérise souvent par l'occupation illégale des terrains publics hors contrôle de l'urbanisme ou déclassés en raison de la topographie difficile ou de la nature défavorable à la construction du sol. Situés en périphérie de la ville, ils présentent tous les stigmates de la pauvreté urbaine et posent souvent des problèmes à l'extension spatiale de la ville. Pour l'étude de ces créations spontanées (bidonvilles), l'essentiel des données analysées est puisé dans deux sources principales à savoir, une enquête menée dans le cadre d'un projet de fin d'étude⁴⁸³ et un recensement⁴⁸⁴ exhaustif de l'habitat précaire et insalubre à Saïda mené en 1993 par la Wilaya, l'A.P.C et la D.U.C. Cependant, aucune autre source n'est consultable et les enquêtes directes restent délicates.

⁴⁸² Une tribu constituée de trois fractions (Ouled Kerroum, Ouled Hennoun et les Harigue).

⁴⁸³ Mebarek.O & Belmamoun.A., *Op Cit.*

⁴⁸⁴ Plan local de l'Habitat (P.L.H), wilaya de Saïda, 1993.

5.1. Les effets de l'exode rural et de la crise du logement sur l'espace urbain

Au-lendemain de l'indépendance de l'Algérie (1962), le départ massif des européens a laissé en héritage un patrimoine immobilier évalué à 4.000 pièces⁴⁸⁵ d'habitation soit 45% de l'espace habitable de la ville coloniale (centre-ville et ses extensions). "*Cet espace a connu la substitution à son peuplement européen d'un peuplement algérien surtout saïdéen jusqu'en 1962 ; cette année a été marquée par l'irruption des ruraux dans le centre ; qui a connu parallèlement, vieillissement et surpeuplement au point que le taux moyen d'occupation par pièce de la ville s'élevait en 1966 à 2,5 habitants*"⁴⁸⁶. Le parc logement légué par la décolonisation était surestimé et les réalisations du Plan triennal (1967-1969) laissaient entendre que les biens vacants suffisaient à satisfaire les besoins du moment.

Tableau n° 19 : Evolution de la population de Saïda entre 1954 et 1972.

Année	Population urbaine (hab)
1954	21.000
1966	33.400
1972	43.000

Source : A.P.C de Saïda.

La population saïdienne entre 1954 et 1972 avait plus que doublé (tab. n°19). La poussée démographique et l'exode rural massif a eu des effets sur l'espace urbain. La ville a connu alors l'appariation de nouvelles poches précaires et la densification des anciens bidonvilles. L'entassement avait atteint des niveaux critiques et s'est traduit très vite par la dégradation du bâti ancien dans le centre-ville. L'exclusion des populations pauvres de la sphère du logement public se traduit par l'extension de l'habitat précaire et informel aussi bien à la lisière de certains quartiers périphériques (Bokhors, Mejdoub), que dans la périphérie lointaine. Certains bidonvilles plus ou moins anciens (1962) existent toujours en dépit des différentes opérations de recasement, c'est le cas notamment du bidonville *Sersour* situé à l'Est de la ville. Ce site à l'origine militaire était occupé par les baraques du camp de la Légion puis investis par les ruraux au-lendemain de l'indépendance. dès 1966, les terrains, très accidentés, pentus et isolés de la ville par les servitudes militaires avaient permis le développement du bidonville *Sersour*. Les baraques ont été le noyau autour duquel s'est greffé le bidonville. Là aussi, pas d'infrastructure, ni eau, ni égouts.

⁴⁸⁵ B. Semmoud., Industrialisation, espace et société en Oranie (Algérie), in cahiers du C.D.S.H n° 12, université d'Oran, 1982. P.77.

⁴⁸⁶ *Idem.*



Photo 2 : Des logements socio-promotionnels implantés au pied du bidonville *Sersour*, 2013.



Photo 3: Les baraques à *Sersour* ceignent le lotissement Sid Cheikh, 2013.

Seule l'électricité a pu être distribuée par les branchements pirates. En principe, ce quartier est voué à la démolition, mais la crise de logement a concouru à son extension, la nature des sols et les fortes pentes aussi. Le bidonville avait pris de telles proportions dans les années quatre vingt que les plans d'aménagement de la Z.H.U.N Est ont dû être modifiés : de 70 logements en 1965, le bidonville en compte aujourd'hui 198 familles. La construction des baraques dans la proximité des chantiers de bâtiment est une stratégie des familles voulant obliger les autorités locales à les reloger dans les programmes de recasement

5.2. Genèse des bidonvilles

Le choix est porté sur une nouvelle génération de bidonvilles dont le développement est relativement récent. Deux d'entre eux sont aujourd'hui complètement démolis et un autre en voie d'éradication. L'accent est mis sur la nature de cet habitat sordide, sur les conditions de son émergence et les objectifs des actions de résorption et de recasement. En d'autres termes, comment cet habitat se produit-il ? L'essentiel des matériaux analysés est puisé dans deux sources suivantes : l'enquête menée en 1992⁴⁸⁷ et le recensement⁴⁸⁸ exhaustif de l'habitat précaire et insalubre à Saïda mené en 2007 dans le cadre d'une opération nationale d'éradication des bidonvilles. *Dhar Chih*, *Oued Brimou* et *Douar El Kherba*⁴⁸⁹ se situent au Nord, au Nord-est et au Nord-ouest de la ville juste au-delà des limites d'extension urbaine. Ils occupent les valons et crêtes rocheuses considérés jusqu'alors inconstructibles par les anciens plans d'urbanisme. Du fait de l'amélioration de la gestion urbaine et des contrôles d'urbanisme (Réserves Foncières et Z.H.U.N.) les potentialités de création "spontanée" de bidonvilles dans la ville de Saïda ou à sa périphérie immédiate n'étaient plus possibles.

Tous les terrains libres en ville sont intégrés dans les réserves foncières communales en vue de leur affectation pour les zones d'extension. De ce fait, l'habitat précaire était repoussé au-delà des terrains urbanisables (Z.H.U.N-Nord, Z.H.U.N-Est, Z.H.U.N-Ouest). Ces trois bidonvilles appartiennent à la nouvelle génération de bidonvilles. Ils se sont développés à partir de petits noyaux d'habitat rural abritant les ouvriers des domaines agricoles E.A.C et E.A.I.

⁴⁸⁷ Mebarek.O & Belmamoun. A : Habitat précaire à Saïda : étude de trois poches, Dhar Chih, Douar El Kharba et Oued Brimou, mémoire d'ingénieur en géographie, I.G.A.T, Université d'Oran, 1992.

⁴⁸⁸ Recensement de l'habitat précaire à Saïda, D.U.C. de Saïda, avril 2007. Plan local de l'Habitat 1993.

⁴⁸⁹ Les deux derniers bidonvilles ont été respectivement éradiqués en 2007 et 2015.



Photo 4 : L'urbanisation atteint le bidonville de *Dhar Chih* au Nord, 2012.



Photo 5 : le bidonville de *Dhar Chih* situé tout au nord au-delà du périmètre d'urbanisation de 1995.

Ils sont devenus de véritables bidonvilles en croissance rapide : à *Douar El-Kherba*, 25 familles ont été recensées en 1982, alors qu'elles n'étaient que 19 en 1980. *Dhar Chih* comptait en 1983 environ 100 familles. Là aussi l'accroissement était important puisqu'il ne comptait que 69 en 1982 (A.P.C de Saïda 1983). L'ensemble de ces bidonvilles n'étaient pas pris en compte dans les opérations d'éradication des bidonvilles puisqu'ils n'étaient pas situés sur des terrains intégrés dans le périmètre d'urbanisation (photo n°3 et 4). Depuis 1995 et avec l'étalement urbain, ils font pleinement partie de la zone d'extension et de ce fait ils posent de sérieux problèmes d'extension spatiale et d'aménagement urbain.

Tableau n° 20 : Répartition des ménages des bidonvilles selon la date d'installation.

Années	Effectif	Part (%)
Avant 1970	117	22,5
1970 - 1977	132	25,5
1978 – 1984	123	24
1985 - 1992	144	28
	516	100 %

Source : Enquêtes ménage février 1992. Etat de l'habitat précaire à Saïda D.U.C de Saïda, 2007.

L'installation de la population dans les bidonvilles (tab. n° 20) s'est opérée progressivement depuis les années soixante dix. La vague la plus massive est venue dans les milieux des années soixante dix. Cette période correspond à l'application du Plan spécial de wilaya (P.S.W.) en 1971 qui a amené de nombreux investissements créateurs d'emplois. La deuxième vague coïncide avec le début des années quatre vingt caractérisée par l'ouverture des chantiers de réalisation des programmes d'habitat urbain (Z.H.U.N) et des équipements publics. La manifestation des bidonvilles est liée à la multiplication des chantiers de bâtiment pourvoyeurs de travail et les contrôles d'urbanisme renforcés par les autorités locales depuis le début des années 1970. Les anciens bidonvilles (*Amrous*, *Daoudi Moussa*) étant saturés, les arrivants se regroupent hors du périmètre urbain à proximité des chantiers, lieux de travail. L'occupation des terrains non urbanisables confinés au-delà du périmètre d'urbanisation est tolérée par les pouvoirs publics (photo n°5). La répartition détaillée de tous les ménages révèle un ralentissement des arrivées à *Dhar Chih* et à *Douar El-kharba* depuis les milieux des années quatre vingt et une relative stagnation des arrivées au début des années quatre vingt dix. L'apport chronologique des flux le plus important s'est effectué entre 1970 et 1985 soit 74% à *Dhar-Chih* et 70% à *Douar El-Kharba*. En revanche, à *Oued Brimou*, plus récent et moins important, l'apport le plus important est intervenu dans la courte période de 1989-

1992. La régression des flux caractérisant les deux premiers bidonvilles était compensée par le gonflement de *l'Oued Brimou* en recevant plus des trois cinquièmes (61 %) des arrivées. Cette régression des installations dans les bidonvilles trouve son explication dans la fermeture des chantiers de construction et la récession du développement local.

Deux facteurs expliquent la tendance observée dans la formation des bidonvilles : d'abord, le contrôle d'urbanisme renforcé avant 1980 a repoussé en situation de rejet les bidonvilles. Depuis la fin des années quatre vingt. Cette rigueur a cédé place au laxisme et le laisser-faire dans une conjoncture politique trouble ayant caractérisée la décennie quatre vingt dix. Cette situation a encouragé les populations sans abri à envahir des terres urbanisables à court et moyen terme dans le but d'obliger les autorités locales à les reloger dans un contexte où le logement est devenu une denrée rare et difficilement accessible. Enfin, l'appartenance des terrains à des agriculteurs absentéistes a favorisé l'invasion de quelques parcelles par les populations sans abri à *Oued Brimou*. Les propriétaires n'étant pas motivés par la valorisation agricole de leurs terrains préfèrent les laisser en friche en attente d'une affectation plus rentable. Effectivement, ce terrain profitant d'une situation de rente a été intégré dans le périmètre d'urbanisation et exproprié par les domaines pour le lancement de nouveaux programmes d'habitat. Le bidonville fut totalement éradiqué pour laisser place à l'urbanisation et les 75 familles relogées dans la nouvelle cité collective à Bordj.

Tableau n° 21 : L'ancienne résidence des ménages des bidonvilles.

Lieu d'origine	Dhar-Chih ⁴⁹⁰		Douar El-Kheba ⁴⁹¹		Oued Brimou	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Ville de Saïda	-	-	-	-	75	74,25
Communes rurales	191	69,5	117	82,5	16	15,85
villes du Sud	48	18	14	9,5	5	4,95
Villes de l'Ouest	33	12,5	11	8	5	4,95
Totaux	272	100 %	143	100 %	101	100 %

Source : Enquêtes ménage février 1992. Etat de l'habitat précaire à Saïda D.U.C de Saïda, 2007.

⁴⁹⁰ Ce bidonville comptait 366 constructions en 2007 (D.U.C. de Saïda). Le nombre de construction s'est accru de 94 nouvelles constructions depuis 1992.

⁴⁹¹ Ce bidonville coïncé entre l'Oued Nezreg et la zone industrielle de Saïda, exactement à la charnière de la limite administrative qui sépare les communes de Saïda et de Rebahia. Il a connu, depuis 1992, une augmentation sensible du nombre de baraques. La dernière enquête menée par la D.U.C de Saïda (2007) a fait état de 272 constructions. Le nombre de constructions a presque doublé.

Deux remarques principales (tab. n°21) caractérisent l'origine géographique des populations : une origine rurale de la population de *Dhar Chih* (69,5%) et de *Douar-Kharba*, (82,5%) et un exode urbain très marqué à *Oued Brimou*. Les chefs de ménages d'origine rurale proviennent des communes limitrophes (Ouled Brahim, Ouled Khaled, Ain El Hadjar, et El Hassasnas) et leurs localités respectives. Un ménage sur sept (18 %) à *Dhar-Chih* et un ménage sur neuf à *Douar-Kharba* sont issues de la région steppique Sud-oranaise, pays aux conditions naturelles difficiles et aux potentialités économiques maigres qui a toujours constitué un foyer d'immigration vers Saïda. Les chefs de ménages originaires des villes de l'Ouest (Mascara, Sidi Bel Abbès, et Tiaret) participent à 12,5% des arrivées à *Dhar-Chih* et à 8% à *Douar El-Kharba*. À *Oued Brimou*, Un peu moins des trois quarts (74,25%) des ménages sont originaires de la ville de Saïda ; ils y sont nés et y résidaient au sept dixième (69%) avant de venir s'installer dans ce bidonville. Ils habitaient à l'étroit dans les quartiers populaires denses de la ville (Amrous, Daoudi Moussa, Oued El-Oukrif, Bokhors, Sersour, Mejdoub).

La composition sociale de *Dhar chih* est assurée à plus des deux cinquièmes (44,5%) par des ménages originaires de la tribu des *Ouled Brahim* ; elle est également assurée par les *Ouled Ziad*, originaires de Regassa, à raison de 7,35% et par la tribu des *Derraga* originaires de Bougtob avec 8%. En revanche, à *Douar El-Kharba* 9,5% des chefs de ménage appartiennent à la tribu des *Ouled Ziad*. Ces deux tribus originaires des Hautes plaines de la Steppe sud-oranaise (wilaya d'El Bayadh) sont caractérisées par une vieille tradition de migration vers Saïda. Les originaires de la tribu des *Ouled Merzouge*, issus de la commune de Sidi Boubkeur et de Sidi Amar entrent pour les deux tiers (65%) de la population de *Douar El-Kharba*. Le développement des bidonvilles s'appuie sur les réseaux de solidarité communautaire et reproduit "*inéluçtablement des divisions tribales sur l'espace nouvellement investi*"⁴⁹².

En effet, plus des trois quarts soit 77 % des chefs de ménage à *Dhar Chih* déclarent avoir construit leurs baraques grâce à l'aide apportée par des parents. C'est une forme d'entraide collective dite la "*Touiza*" nécessitant la mobilisation de plusieurs membres de la même tribu. "*Dans ces espaces déclassés de la ville, les familles aux faibles revenus, [...] toute en pratiquant l'auto-construction font appel à la touiza pour édifier leur habitation*"⁴⁹³. Plus de la moitié, soit 56 % des ménages avouent avoir été informés par des parents installés avant eux à *Dhar Chih*. "*Chaque famille étendue en amène une autre et il peut paraître normal que*

⁴⁹² B. Semmoud, *Op Cit*, P.31.

⁴⁹³ Souiah. S-A., *Op Cit*, p.91.

certaines bidonvilles soient composés de communautés villageoises groupant quinze à vingt familles. Les liens tissés au village se consolident, s'affermissent en ville et ce, d'autant plus si l'on a une parenté avec un groupe socio-domestique installé de longue date"¹⁷¹. À Oued Brimou cette solidarité communautaire est presque inexistante que chez 12 % des ménages originaires du même lieu géographique. La solidarité communautaire trouve son explication dans la structure sociale même du bidonville. Le développement du bidonville par agglutination successive de constructions au fur et à mesure des arrivées se traduit par des groupements de constructions composés de groupes familiaux appartenant à la même tribu et donnent au bidonville une configuration spatiale particulière. "La proximité spatiale est guidée par les liens familiaux ou de même origine géographique"⁴⁹⁴. Le bidonville constitue un lieu de transit entre la campagne et la ville. D'ailleurs, l'habitat sommaire, le mode de vie rural et la pratique de l'élevage l'attestent.

Tableau n° 22 : Répartition des ménages selon le type d'habitat antérieur

Type d'habitat	Effectif	Part (%)
<i>Kheima</i> ⁴⁹⁵	75	14,5
Gourbis rural	116	22,5
Maison rurale	108	21
Maison en ville	92	18
Habitat précaire en ville	114	22
fermes	11	2
Total	516	100

Source : Enquêtes ménage février 1992.

Etat de l'habitat précaire à Saïda D.U.C de Saïda, 2007.

Les modèles d'urbanisations émergents sont largement dominés par la mémoire et les références socioculturelles transmises d'une génération à une autre (Souiah, S-A, 2010 : 90). Les objets reproduits dans l'espace nouvellement investis traduisent l'attachement au mode de vie et au mode d'habiter de la campagne quitté (Souiah, S-A, 2010 : 90)⁴⁹⁶. La population originaire d'un milieu rural vivait déjà dans des gourbis ou Khaïma avant leur installation dans les bidonvilles en ville (tab. n°22) : elle constitue la majorité de l'ensemble des ménages avec

¹⁷¹ F. Benatia., L'appropriation de l'espace à Alger après 1962, S.N.E.D., 1978.189p, p.45.

⁴⁹⁴ Souiah. S-A., *Op Cit*, 91.

⁴⁹⁵ Khaïma : tente qu'utilise le nomade comme gîte familial. Constituée de bandes de toiles tissées avec des poils de chèvres et de chameaux. Plates, peu hautes mais très évasées.

⁴⁹⁶ Cf. Souiah. S-A., "Dhar Chih : un habitat populaire aux portes de la ville de Saïda", in Cahiers du Gremamo, *Recherches urbaines sur l'Algérie*, n°14, 1997, pp. 55-64.

37%. L'habitation en *gourbi* dans la campagne est l'équivalent de la baraque dans le bidonville de la périphérie urbaine. Cela est indicatif de la précarité du mode de vie de cette partie de la population. En ce qui concerne la population issue des milieux urbains, deux ménages sur cinq (40%) habitaient un soit un logement délabré ou se trouvaient à l'étroit. De façon générale, la population des bidonvilles originaires soit d'un milieu rural soit de la périphérie populaire ou exceptionnellement d'un milieu urbain, vivaient déjà dans des conditions d'habitat défavorables. "*Le bidonville est le résultat, et l'aboutissement, d'une longue paupérisation de la majeure partie de la population algérienne et principalement de la population rurale*"⁴⁹⁷. Pour ces pauvres familles aux conditions de vie défavorables et dans le besoin urgent d'un abri, le logement que le système formel est incapable de leur offrir est le seul mobil de cette mésaventure urbaine.

L'étude des lieux d'origines des chefs de ménage montre deux modes de mobilité tout à fait opposés : un exode majoritairement urbain à *Oued Brimou* et un exode quasi rural à *Dhar Chih* et à *Douar El-Kherba*. Ce dualisme laisse supposer des mobiles divers déclencheurs des flux ayant alimenté la formation des bidonvilles. Dans tous les cas de figure présentés, les raisons d'installation dans les bidonvilles sont liées aux conditions de vie et d'habitat difficiles. À *Oued Brimou*, l'installation dans le bidonville est une solution à un cas d'urgence pour la plupart des chefs de ménage, ils se trouvaient tous à l'étroit. Pour les trois quarts (74%) des ménages originaires des anciens quartiers populaires denses et dégradés de la ville, la mobilité est une redistribution voire un rejet de citadins marginalisés ; un tiers (34%) d'entre-eux ont précipité la décision de camper dans le bidonville dans l'espoir d'accéder au logement public pour réacquiescer le droit à la cité⁴⁹⁸. La même proportion, soit 34% des chefs de ménage avancent que la cohabitation avec la famille élargie sous le même toit ou avec des voisins est souvent source de problèmes et de mésentente. Quelques-uns, soit 7 % des ménages, se trouvaient dans l'incapacité de payer un loyer au-dessus de leurs moyens financiers. Sans que les conditions antérieures soient signalées comme dramatiques, ils ont du quitter un logement loué dans la ville pour une baraque implanté dans le bidonville dans la même perspective de bénéficier de l'opération de recasement. Dans le même bidonville, à

⁴⁹⁷ F. Benatia, *Op Cit*, P.53.

⁴⁹⁸ Les habitants des bidonvilles ne peuvent ni louer ni acheter un logement. L'installation dans le bidonville s'inscrit le plus souvent dans une stratégie d'accéder un jour au logement socio-locatif dans les programmes publics. L'enquête menée en 2007 par l'O.P.G.I. de Saïda, montre qu'une proportion importante de locataires "mauvais payeurs" de loyers appartiennent aux recasés des bidonvilles.

peine 5% des chefs de ménage originaires de *Dhar Chih* prétendent que la proximité de la ville et du lieu de travail est un motif suffisant pour changer de bidonville.

En effet, la localisation de l'*Oued Brimo* sur des terrains potentiellement urbanisable situés en lisière du périmètre urbain a encouragé les ménages sans-logis d'y élire domicile. Ce phénomène de "bourgeoisement" d'un nouveau bidonville indique à la fois le dérèglement dans les procédures de contrôle de l'urbanisme et un problème réel d'offre résidentielle pour les jeunes ménages issues des quartiers de la ville dont la seule perspective résidentielle reste la construction d'une baraques dans les tissus interstitiels des anciens quartiers populaires (*Mejboub, Boukhors*) ou à la lisière du périmètre d'urbanisation (*Oued Brimo*). Cette mobilité est induite par le processus de résorption des bidonvilles et les possibilités offertes par le recasement pour accéder au logement. À *Dhar-Chih* et à *Douar El-Kharba*, les mobiles d'installation des ménages d'origine rurale sont différents. Une migration s'effectuée surtout pour des raisons économiques et professionnelles mais rarement familiales : un ménage sur deux soit 50% à *Dhar Chih* s'est installé dans le bidonville pour des raisons de travail. Cette vague d'immigration a été croissante depuis 1971, date du démarrage du Plan spécial de wilaya et s'est accélérée tout au long des différents plans de développement quadriennaux par l'appel des chantiers de construction. Un net ralentissement des flux est observé au cours de la période 1985-1992, puisque seulement un ménage sur huit (13%) de l'ensemble s'est installé à *Dhar-Chih* pour le travail. Cette période est marquée par la fermeture de la plus part des chantiers de construction suite à l'atonie ayant caractérisé le secteur du bâtiment pendant la même période.

En Algérie, la prolifération des bidonvilles a été toujours présentée comme les effets d'une croissance démographique galopante et d'un exode rural massif vers les villes conjugués à la crise du logement. Ce schéma classique semble changé avec l'avènement des années quatre vingt et quatre vingt dix. Les cas de figure présentés montrent que le marché de l'emploi urbain n'est pas le seul facteur responsable de l'émergence des bidonvilles. Il faut élargir l'éventail des causes de l'habitat des pauvres aux citoyens exclus du système formel de production foncière et immobilière ; il s'agit souvent de familles non solvables qui n'ont d'autre alternative que de camper dans les bidonvilles pour héberger leurs familles. "Ainsi, les

*territoires qui naissent aux abords des villes algériennes représentent donc l'unique solution pour les population en dérive, produit de l'exode rural ou du rejet de la ville formelle*⁴⁹⁹.

Il est évident que les mécanismes qui sous-tendent le développement de cette nouvelle génération de bidonvilles sont différents de ceux qui ont fonctionné avant l'indépendance et pendant les années de développement. L'emploi était le moteur de développement de *Dhar-Chih* et de *Douar El-Kharba*. Il a été un facteur régulateur des mouvements migratoires pendant les phases d'euphorie et de réalisations (1970-1985). Son effondrement suite au marasme économique qui a frappé la ville pendant la période (1985-1990) a certes fait ralentir les flux des populations rurales, principales composantes sociales des bidonvilles, mais n'a pas pour autant empêché la naissance de nouveau noyaux précaires. Une mobilité intra-urbaine l'entretient cette fois-ci, animée par des mobiles liés au problème du logement : les conditions d'hébergement difficiles et l'accès difficile au logement et au sol sont des facteurs "d'exclusion" des populations défavorisées qui peuvent également engendrer la genèse de ce type d'habitat marginal. Aussi, le vide créé à l'égard des "exclus" des systèmes de production formels se traduit par une urbanisation spontanée en marge de la ville formelle. Il s'agit là d'une décohabitation forcée par la disgrâce de la vie qui a ballotté des familles pauvres et sans abri dans "les camps des démunies". *Oued Brimou* est un exemple illustratif de cette génération de bidonville (tab. n°23).

Tableau n° 23: Les motifs d'installation des chefs de ménages à *Oued Brimou*

Motif de mobilité	Communes		Les quartiers	
	Effectif	Part (%)	Effectif	Part (%)
Travail	5	26,3	-	-
Location chère	-	-	6	7,5
Problème de logement	6	31,6	28	34
Problèmes familiaux	4	21	28	34
Autres	4	21	20	24,5
Total	19	100%	82	100%

Source : Enquêtes ménage 1992. Etat de l'habitat précaire à Saïda, 2007, D.U.C, Saïda.

⁴⁹⁹ Souiah, S-A., *Op Cit*, p.92.



Photo 6 : L'alimentation en eau potable est un corvée réservée aux enfants, 2012.

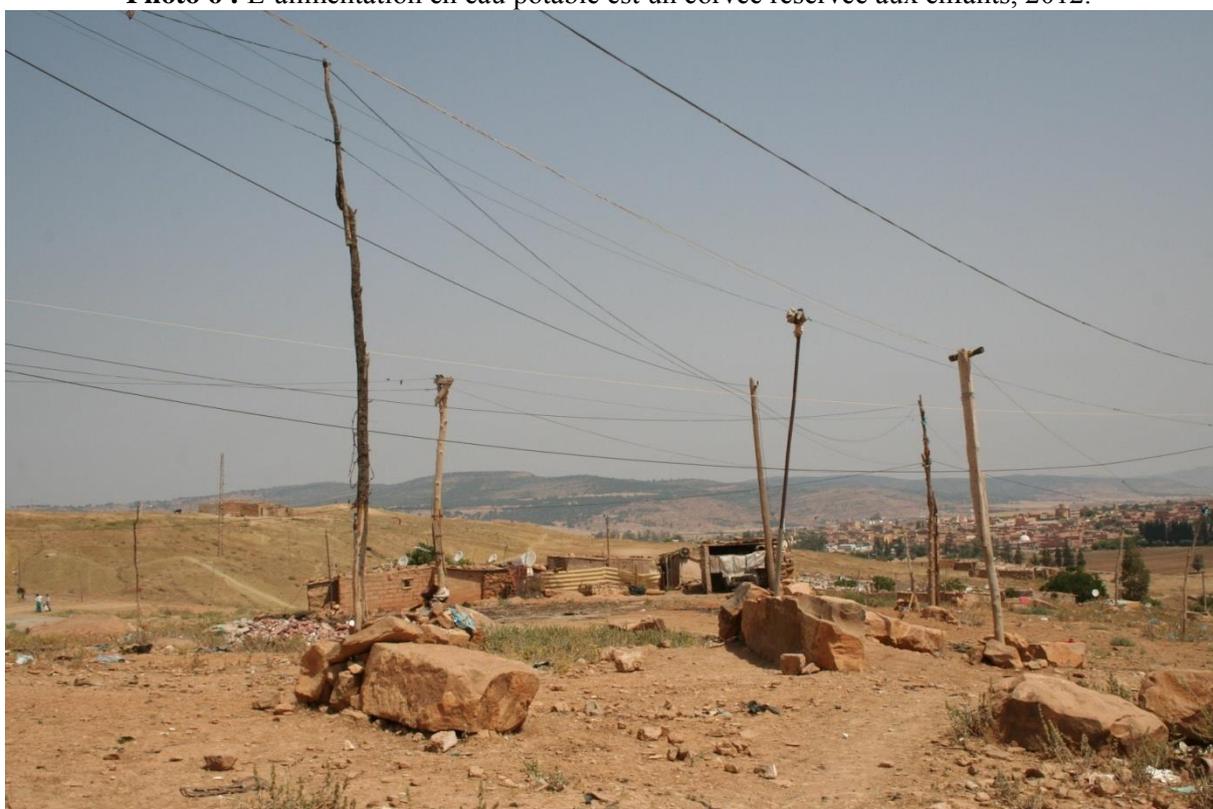


Photo 7 : le câblage illicite pour l'acquisition du courant électrique à *Dhar Chih*, 2013.

Les données de l'enquête a permis la compréhension de la nouvelle logique de production des bidonvilles et nous éclaire sur le tournant dans les mécanismes de formation de la nouvelle génération de bidonvilles en ce sens que les installations en bidonville ne sont plus le fait, comme les décennies précédentes (1970 et 1980) des populations rurales quoique les flux d'origine rurale ne sont pas complètement taris puisque l'insécurité dans la campagne participent aussi au développement des bidonvilles.

La vie dans les bidonvilles est un monde à part : les baraques ne possèdent aucune annexe d'hygiène et le raccordement aux réseaux urbains de base est nul. Les eaux usées ruissellent à fleur du sol. L'alimentation en eau potable est un corvée réservée aux enfants qui effectuent de longs trajets quotidiens à dos d'âne ou à pied pour s'alimenter en eau (photo n°5). L'électricité est non plus assurée, mais le câblage électrique pour l'ensemble des baraques, malgré le danger de l'opération, reste un moyen d'acquisition de courant électrique (photo n°6). Toutefois, l'utilisation de la bougie, de la lampe à gaz, rarement une batterie électrique ou un groupe électrogène pour les ménages privilégiés, reste une pratique courante chez la plupart des ménages pour éclairer l'intérieur de leur résidence. A cette précarité, d'autres aspects négatifs caractérisent la vie dans les bidonvilles : le commerce illicite de l'alcool, la prostitution, le chômage, le commerce informel⁵⁰⁰ exercé par les enfants dans les marchés de la ville, la mendicité... "*n'est-ce pas là tous les ingrédients de la pauvreté*"⁵⁰¹. L'augmentation du prix du sol, le coût élevé des logements, le développement de la spéculation foncière, le désengagement progressif de l'Etat du domaine du logement... réduisent considérablement les opportunités de logements pour les pauvres ; Qu'offrent-ils les pouvoirs publics à ces derniers ?

6. Réactions institutionnelles des pouvoirs publics

Depuis 1990 l'Etat algérien donne une "haute priorité" à l'habitat précaire. En 1994 le phénomène a fait l'objet d'une évaluation globale dans le cadre du Plan local de l'habitat (P.L.H) élaboré par les wilayas dans le but d'engager un vaste programme de résorption du phénomène à moyen terme. Cette nouvelle politique à l'égard de l'habitat illégal en général va de l'intégration de la population dans des structures urbaines formelles par la création des lotissements équipés et la régularisation foncière des habitants en situation illégale à la

⁵⁰⁰ Cf. Souiah. S-A., "Habitat populaire et activités informelles" in Cahiers du Gremamo, Quelle crise en Algérie?, Paris-7, Sedet/Cnrs, n° 17, 2002, pp. 103-115.

⁵⁰¹ Souih. S-A., *Op Cit.* p.93.

l'éradication totale ou partielle des bidonvilles en préparant les conditions de relogement de la population concernée⁵⁰². Ces actions de "régularisation-restructuration" s'avèrent nécessaires pour intégrer ces fragments à la ville avec démolition des masures et relogement des habitants (Souiah. S.A, 2010 : 89).

Pour ce faire, deux grandes actions urbaines ont été définies en fonction de la situation spécifique de chaque site. Dans ce contexte, deux types d'actions sont menées par les pouvoirs publics :

- Les opérations dites de "recasement" qui consiste en la démolition totale des masures et le relogement immédiat des populations concernées dans des trames d'accueil construites à cet effet. En dépit des efforts consentis en matière d'éradication des constructions dont l'état provisoire est sordide, le recasement reste un mythe en ce sens que les pouvoirs publics n'ont pu atteindre les objectifs estompés à savoir l'éradication totale et définitive de tous les bidonvilles.
- Les opérations de restructuration in-situ des quartiers irréguliers (lotissements clandestins) avec la régularisation des situations foncières des habitants par l'extension de la procédure des lotissements communaux à ces aires. Ces interventions qui tendent à l'amélioration du cadre de vie des habitants sont perçues comme un moyen de mettre fin à la prolifération de l'habitat illicite d'une part et, d'autre part, d'intégrer à terme les lotissements dits "clandestins" dans des quartiers homogènes pourvus de tous les réseaux de viabilité. Ce type d'intervention sur les zones d'habitat mixte-précaire et spontané nécessite la démolition partielle des constructions ne pouvant être valorisées et le maintien avec régularisation foncière de celles dont l'état général jugé acceptable en améliorant les conditions indispensables de viabilité.

6.1. La régularisation foncière

Sur le plan juridique les lotissements clandestins (*Boukhors, Daoudi Moussa*) furent le produit des modes de production illégal. La campagne nationale de lutte contre la construction illicite lancée en 1985⁵⁰³ s'est soldé par un échec en raison de la méconnaissance

⁵⁰² Instruction interministérielle n°08 du 01 août 1995, relative aux mesures d'amélioration des conditions du cadre de vie à travers les zones d'habitat insalubres.

⁵⁰³ Décret n° 85-212 du 13 août 1985 déterminant les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés objet d'actes et/ou de construction non conformes aux règles en vigueur.

des différentes situations illégales des constructions⁵⁰⁴. Cette situation a abouti à une tolérance de fait donnant lieu à une aggravation continue des pratiques illégales. "*Le passif est lourd et le paysage urbain est durablement marqué par le laisser faire*"⁵⁰⁵. C'est pourquoi dès 1990, l'Etat s'incline devant le fait accompli et préconise une solution plus "réaliste" et moins coûteuse : une régularisation de fait des situations foncières des constructions illicites. La régularisation foncière n'est pas spécifique à l'Algérie, plusieurs pays du tiers monde en ont fait l'expérience ; elle "*constitue un des volets les plus récents et modernes des techniques urbaines d'aménagement s'appliquant à l'habitat illégal*"⁵⁰⁶. Ces interventions urbaines sont issues du constat de l'impossibilité de l'Etat d'assurer un logement à toute la population et à la recherche des solutions qui permettent son encadrement à un moindre coût. Elles s'appuient, cependant, sur le besoin ressenti de sécurité et de stabilité des habitants en situation illégale, pour les quels la propriété du terrain sur le quel est édifié leurs maisons constitue un aspect essentiel.

Les opérations de restructuration/régularisation *in situ* traduisent l'abdication des pouvoirs publics à pourvoir aux besoins de logements de toutes les couches sociales. À Saïda, les deux quartiers de Daoudi Moussa et de Boukhors constituent les principales opérations de restructuration/régularisation réalisées par les pouvoirs publics depuis 1995. Ils illustrent le champ d'application de l'action effective de l'Etat dans le domaine de la régularisation des lotissements informels. Les premières opérations de morcellement furent en réalité un préalable à l'extension à cet espace périphérique de l'habitat illicite. "*Ces lotissements qu'il convient de qualifier de populaires peuvent être interprétés comme une concession faites aux couches populaires par les classes dirigeantes à la fois pour combler le désengagement de l'Etat et pour banaliser leurs propres pratiques foncières en l'occurrence l'accaparement des meilleurs terres, le clientélisme et la spéculation officielles sur le domaines public*"⁵⁰⁷. L'élargissement de la promotion foncière réglementaire⁵⁰⁸ à ces quartiers est un moyen à la

⁵⁰⁴ L. Belouadi, *Op Cit.*

⁵⁰⁵ A. Bendjelid., Activités et espaces urbains des petites villes d'Oranie (Algérie), cahiers du CREMAMO n° 5, 1985, problèmes urbains au Maghreb, Université de Paris VII. PP.131-136. P.135.

⁵⁰⁶ G. Schneier., Qui deviendra propriétaire à CIUDAD : une expérience de régularisation foncière au Venezuela, in *villes en parallèle : le logement, l'Etat et les pauvres dans les villes du tiers monde*, n°8, juin 1984 CERCEAU. Université de Paris X-Nanterre. pp.61.79, P.61.

⁵⁰⁷ B. Semmoud., Croissance urbaine, mobilité et changement social dans l'agglomération Oranaise (Algérie) in cahiers du CREMAMO N°12. 1995. 66p. P.30.

⁵⁰⁸ En 1992, l'agence foncière de Saïda avait initié un lotissement social de 217 lots et un programme d'habitat rural destiné aux victimes du terrorisme.

fois pour contrecarrer l'auto-construction spontanée⁵⁰⁹ et d'intégrer à terme celles déjà existantes par des opérations de "régularisation-restructuration".

En dépit de l'illégalité du mode de production de *Boukhors*, les trames réalisées ont obéi à un certain alignement normatif que les squatters, encadrés tacitement par les services publics, avaient adopté dans la perspective d'une éventuelle régularisation technique et foncière. Suite aux différents morcellements, la structure urbaine de *Boukhors* a la forme d'un quadrillage plus ou moins organisé. Le nombre de lots par îlot est limité et l'îlot ne dépasse guère cent mètre de long. La superficie des lots est presque standardisée, elle est en moyenne de 120 m². Cette configuration traduit bien la programmation préalable de parcelles morcelées en lots constructibles. L'organisation des morcellements, en amont, laisse déduire que les lotisseurs clandestins et les squatters se sont attelés à créer un lotissement plus ou moins structuré pour en tirer le maximum de profit et persuader les pouvoirs publics à la légalisation foncière du lotissement. Contrairement à *Daoudi Moussa* où le parcellaire est plus ou moins lâche avec des alignements irréguliers, le parcellaire à Boukhors est bien organisé par des alignements droits. Une configuration viaire plus ou moins hiérarchisées et tout à fait préparée pour une modernisation des différents réseaux de viabilité (chaussée, trottoirs A.E.P, Gaz, électricité, Assainissement...). L'état de ce qui est illicite devient, non pas un état de non droit définitif, mais une phase provisoire dans un processus évolutif à l'égard des règlements d'urbanisme officiel. En 1995, l'action étatique a déclenché un processus d'insertion de *Boukhors* et de *Daoudi Moussa* dans le périmètre urbain par une vaste opération de restructuration du quartier. La couverture des quartiers par des études de P.O.S. a stoppé dans un premier temps les implantations illicites en investissant l'espace résiduel encore disponible dans l'affectation d'équipements d'accompagnement. La régularisation foncière a touchée plus de 900 constructions à *Boukhors* et 623 cas régularisés à *Daoudi Moussa*.

Les effets implicites de cette régularisation peuvent se résumés à deux niveaux :

⁵⁰⁹ En 2011, les occupations illicites des terrains publics ont repris de plus belle et de nouvelles constructions illicites ont été relevées à *Boukhors*, à *Bordj*, à *Daoudi Moussa* et autres invasions de terrains urbains relevant du domaine privé de l'Etat. Ce mouvement spontané de constructions illicites s'est opéré dans un contexte régional très tendu. Les soulèvements populaires en Tunisie et en l'Egypte ont un effet de domino sur l'Algérie. en 2011, des émeutes de protestations avaient secoué la capitale Alger et beaucoup de villes d'Algérie. À Saïda, sous peine de provoquer une révolte généralisée qui pouvait gagner la rue et rallier d'autres contestateurs pour d'autres motifs (chômage, dégradation du pouvoir d'achat, la mal vie), l'intervention des autorités locales à l'égard des familles squatters s'est limitée au constat de visu sans intervention forcée. Toutefois, deux émeutes au niveau des quartiers populaires et une manifestation devant l'A.P.C., ont été enregistré au cours de l'année 2001 et deux tentatives d'immolation par le feu ont eu lieu devant la wilaya.

- sur le plan juridique, les habitants régularisés sont détenteurs de titres de propriété authentiques. Ils peuvent désormais accomplir librement et dans la légalité tous les actes de gestion et de disposition que confère le droit de propriété. L'acte de propriété est un document juridique important garantissant la crédibilité du vendeur et sécurisant l'acheteur. Ils ont un patrimoine, acquis illégalement, valorisé par la régularisation. La régularisation des situations foncières des constructions illicites a fait grimper les prix immobilier et amorcer un marché immobilier légal dans le quartier⁵¹⁰.

- sur le plan politique, cette politique intervient dans une conjoncture dans la quelle la question du logement est devenue source de tensions sociales et un enjeu politique de taille. L'accès difficile au logement social dans un contexte caractérisé par le retrait annoncé de l'Etat du domaine du logement, "*crée une situation fort inquiétante à tel point que certains auteurs*"⁵¹¹ soutiennent que la question du logement constitue "*le nœud des tensions sociales*"⁵¹². Les quartiers pauvres sont devenus alors un champ d'action favorable à chaque consultation électorale pour la propagande politique. L'avènement des années quatre vingt dix a été un tournant décisif dans l'histoire de l'Algérie. La constitution plébiscitée en 1989 a rendu possible un pluralisme démocratique en Algérie et a permis pour la première fois depuis l'indépendance (1962) à des partis politiques, œuvrant autrefois dans la clandestinité, d'occuper la scène politique. Les conditions d'habitat précaire des habitants sont devenues un moyen efficace de mobilisation voire de manipulation des foules. L'électorat dans les quartiers populaires est devenu une cible facile à rallier à la cause politique de certains partis politiques à l'influence déterminante. Le poids du cumul de toutes les exclusions dans ces quartiers laissés pour compte est patent (Souiah, S-A, 2010 : 98). Après l'interruption du processus électoral en 1992, le logement a constitué un facteur de mobilisation d'une grande efficacité pour assurer une stabilité politique et sociale dans le pays. Dans son principe, les pouvoirs publics optent pour la restructuration/régularisation surtout pour supprimer un motif de mobilisation constante et redoutable dans les quartiers populaires avec tous les risques de dérapage qu'elle peut engendrer. "*La contestation sociale ne pouvait venir que des zones difficiles, non intégrées du point de vue social et économique*"⁵¹³. Pour l'Etat, le besoin de

⁵¹⁰ À titre indicatif et pour s'enquérir des prix immobilier pratiqué dans le quartier, nous avons consultés un courtier pour un achat de logement. Selon une estimation le prix du mètre carré construit est en moyenne 30.000 dinars.

⁵¹¹ S.A. Souiah., *Op Cit*, P.94.

⁵¹² B. Semmoud., "Politiques d'habitat et accès au logement en Algérie : l'exemple de l'Oranie" in *Habitat, Etat et Société au Maghreb*, Paris, C.N.R.S, 1988, pp127-138. Cité par Souiah, S-A, *Op Cit*, P.94.

⁵¹³ Souiah. S-A., *Op Cit*, P.97.

remettre aux habitants des quartiers irréguliers des titres de propriété est clair : il est à la recherche à travers cette politique de régularisation d'un consensus social nécessaire pour étendre son hégémonie. Pour cette raison et pour retrouver une légitimité perdue sous le régime du Parti unique, l'Etat a engagé un vaste programme de régularisation derrière le quel se profile un objectif politique et son incapacité de pouvoir aux besoins de logements de toute la population.

- Sur le plan urbain, la régularisation a permis l'intégration d'une partie de la ville considérée jusqu'alors comme phénomène marginal et à qui on a toujours refusé le droit à la ville conventionnelle. La légalisation "des lotissements clandestins" si elle sécurise les habitants, elle est en contradiction avec la réglementation en vigueur. Une meilleure prise en charge des extensions informelles ne se réalise pas à coup d'interventions de restructuration-aménagement *in situ* mais elle doit faire l'objet d'un projet urbain cohérent (Souiah. S-A, 2010 : 101). Enfin, les quartiers réhabilités sont systématiquement intégrés aux documents d'urbanisme tandis que la gestion urbaine est normalisée grâce à l'érection de municipalités annexes. Celles-ci sont chargées d'assurer le relais de l'État en matière de gestion urbaine.

6.2. Le recasement

L'expérience algérienne en matière de résorption de l'habitat précaire est un paradoxe en ce sens qu'un Etat aux ressources accrues n'a pu répondre efficacement, autrement que par des tâtonnements, des opérations ponctuelles et partielles. Depuis l'indépendance, la volonté affichée des pouvoirs publics quant à "la suppression totale et définitive des bidonvilles" qui affectent l'image de marque des villes s'est traduite certes dans les faits par une série d'actions sans pour autant atteindre les résultats escomptés. Les piètres résultats obtenus sur le terrain reflètent le tâtonnement des politiques urbaines à vouloir éradiquer en vain le phénomène des bidonvilles. Le développement sporadique de nouvelles poches de bidonville dans la périphérie des centres urbains a élargi davantage le fossé entre la demande en logements et la réalisation. Le retard dans les réalisations qui s'accumule d'année en année est aggravé par le retard de lancement de nouveaux programmes⁵¹⁴ faute d'outils de réalisation (entreprises compétentes) et de bureaux d'études qualifiées outre la lenteur des procédures

⁵¹⁴ Prés de 3200 logements sont inscrits au titre de l'exercice de 2010 (O.P.G.I. de Saïda).

administratives et toutes les conséquences qui ont découlent⁵¹⁵. Toutes les villes algériennes sans exception n'ont pas échappées à cette tendance. L'espace périphérique est devenu le lieu de prédilection d'édification de nouvelles ceintures de nouvelles abritant les habitants en difficulté de logement.

L'habitat insalubre à Saïda a très tôt pris des formes et des proportions dont il a fallu tenir compte dans le développement urbain de la ville. Les premières opérations de recasements ont eu lieu quelques années après l'indépendance quand la ville se trouvait noyée par les migrants ruraux suite aux événements successifs qui ont bouleversé la ville de la guerre d'Algérie jusqu'à l'indépendance (1954-1962). Les familles ont été recasées dans petites cités de logements individuels rappelant les villages de regroupement de la guerre de libération ex S.A.S (*Mejdoub, Sidi Gacem, Châara, beau-logis, Bordi, Amrous, Boukhors...*) greffées sur les camps périurbain des anciens quartier populaire (*Daoudi Moussa, Amrous*) en constituant ainsi une première ceinture d'habitat planifié populaire. En 1977, le recasement consistait à attribué des lots de terrain à *Boukhors* pour réaliser des logements en auto-construction aidée par l'Etat. Les opérations de démolition des vieilles habitations de la Redoute, de l'Oued Oukrif et les poches insalubres du vieux centre-ville sont menées en 1985 ont touché 1206 familles. L'opération a été détournée de son objectif. Entre temps, la rénovation du vieux centre⁵¹⁶ est devenue complexe dans un contexte de crise nationale de logement. Les insuffisances de réponses aux problèmes des bidonvilles attestent les faiblesses étatiques en matière de production du logement social (G. El-Kadi, 1984).

La ville de Saïda est l'une des rares villes ayant entrepris avec succès une opération de rénovation dans les années quatre vingt. Il s'agit du relogement de la population du bidonville "*Amrous*" qui a été réalisée dans le cadre de la grande opération nationale d'assainissement menée en 1984 de résorption de l'habitat insalubre. Ce bidonville, datant des années trente, devait être démolit dans le cadre du Plan spécial de Wilaya (P.S.W) en 1971 et les habitants recasés à la cité Dar El Baïda de 1000 logements. Ce ne fut pas fait. L'intervention des pouvoirs publics était originale par sa détermination. L'objectif visé était la démolition totale du bidonville et le relogement de toute la population dans une cité nouvelle construite sur le même site à travers une opération dite "*terroir*". Les bulldozers avaient rasé les mesures et

⁵¹⁵ Jusqu'à 2011 le programme inscrit au titre de l'année 2007 n'était pas encore lancé pour des raisons liées à la mauvaise gestion administratives.

⁵¹⁶ Plan de Modernisation Urbaine (P.M.U.) de la ville de Saïda, 1977.

déblayer les terrains pour faire disparaître les traces de la pauvreté humaine. Chaque ménage recensé auparavant par les services de la commune avait droit à un logement neuf. Au bout de quelques jours le bilan de l'action de relogement s'annonçait positif. 546 ménages étaient relogés dans de nouveaux logements répartis dans les nouvelles cités de la Z.H.U.N Nord. Le recasement est une redistribution des male-logis dans des cités collectives socialement hétérogène (Z.H.U.N) où les liens de voisinage tissés au fil des années entre les habitants du bidonville sont rompus et n'ont pu être se reconstituer qu'occasionnellement puisque 86 familles a été relogées à la cité Khater, 300 à Azhar 160 à Riadh. Deux facteurs se sont conjugués pour inscrire dans les faits cette opération :

- La localisation trop gênante du bidonville occupant une position urbaine stratégique. Il se situe à la charnière de l'ancienne et de la nouvelle ville d'une part et, d'autre part, à proximité des quartiers récents semi-collectif et villas de Dar El-Baida et la nouvelle cité d'*Amrous*.
- La situation critiques des habitants qui vivaient mal cet habitat insalubre et qui le ressentaient avec beaucoup de rancœur et là d'ailleurs ils se sont manifestés par une marche populaire en 1980 vers le siège de la wilaya et la municipalité à la suite d'une épidémie de choléra ayant sévit dans le bidonville. Ce fut la première manifestation populaire qu'a connue la ville de Saïda depuis l'indépendance. L'état de précarité et la situation stratégique du bidonville l'ont condamné aux yeux des autorités locales qui ont décidé de définir un quota de logements dans les programmes inscrits pour reloger tous les habitants.

Quelques opérations de relogement ont été tentées plus ou moins avec un certain succès dans d'autres bidonvilles, tels que *Daoudi Moussa* et *Sersour*⁵¹⁷ mais elles n'ont pas connues le même succès. Le manque de contrôle et d'encadrement des opérations ont fait que très vite les espaces libérés étaient récupérés par de nouveaux occupants espérant profiter de l'opération et de bénéficier d'un logement. La démolition des lots se fait aléatoirement et sans étude préalable. Ce type de procédé est connu sous le nom "*opération gruyère*". La démolition est faite en fonction de l'ancienneté des ménages à recaser et dans les possibilités offertes par le

⁵¹⁷ Ce bidonville est situé à l'est de la ville, sur la route de Tiaret. En principe, il était programmé à la démolition, mais la crise du logement concourut à sont extension. En 1985 la première opération a permet le recasement de 23 familles seulement et 115 familles en 2004. Il était constitué de 70 constructions à son début, puis on y recense 191 en 1984 et 172 en 2007. Sa situation urbaine et les terrains destinés à l'urbanisation à court terme, fait du bidonville une priorité en matière de recasement.

quota de logements programmés pour le recasement. A la fin de l'opération de démolition le bidonville prend une allure lâche laissant des vides interstitiels d'où l'expression "opération gruyère". Entre temps, la crise de logement et les promesses des pouvoirs publics quant à l'éradication totale des bidonvilles ont fait affluer les familles sans abri sur les bidonvilles dans l'espoir d'accéder au logement.

Le bidonville de *Daoudi Moussa* avant son éradication totale en 2001 a fait l'objet de plusieurs opérations de recasement. Il illustre le tâtonnement des pouvoirs publics en matière de résorption de l'Habitat Précaire. Ce bidonville devrait être totalement éradiqué. Le recensement effectué par la commune en 1987 a fait état de 701 constructions. La première opération de recasement (1987) n'a touché que 518 familles. Compte tenu de l'insuffisance des quotas de logements réservés au recasement et l'importance de la demande exprimée en logements, l'opération a été abandonnée et les 238 familles n'ont jamais pu accéder aux logements. La volonté politique affichée pour faire disparaître ce "*chancre*" est réduite à sa simple expression puisque un recensement effectué en 1992 (wilaya, 1992), avait fait état de 550 familles, soit un apport de 311 familles nouvelles débarquées dans le bidonville pendant la période 1990-1992.

Les inégalités sociales exprimées à travers l'occupation des logements, s'accroissent à partir de 1993 pour atteindre un niveau d'entassement critique dans certains quartiers. En effet, à Saïda le taux moyen d'occupation par logement en 1994 était de 7 personnes. La situation s'est aggravée durant les années 90 et faisant payer à l'Algérie un tribut social et économique très lourd. Le taux de chômage a atteint un niveau record dans la plupart wilayas. L'insécurité dans la campagne provoque un exode massif vers les centres urbains gonflant ainsi les sites précaires déjà importants. Officiellement, depuis 1990 une haute priorité est accordée à l'habitat précaire et insalubre. Les actions menées ou envisagées témoignent d'une nette prise de conscience de la gravité de la situation. En 1994 le phénomène a fait l'objet d'une évaluation globale dans le cadre du Plan local de l'habitat élaboré par les wilayas dans le but d'engager un vaste programme de résorption du phénomène à moyen terme. Pour ce faire une grande action de démolition totale des constructions dont l'état est provisoire et sordide. L'importance du parc recensé à Saïda et les limites budgétaires ont imposé une prise en charge progressive et graduelle des actions de traitement des sites d'habitat insalubre recensés (1992). Les conditions qui expliquent cette nouvelle orientation de l'Etat en matière de logement peuvent être cernées à partir de deux niveaux distincts :

- Sur le plan international, deux faits peuvent être cités : la journée mondiale de la santé (O.M.S) lancée en 1990 sous le thème "ville-santé" avait pour initiative d'appeler les gouvernements et les associations à faire une coalition pour améliorer la santé des villes et résoudre les problèmes de l'environnement urbain avec la contribution de la Banque mondiale dans le domaine de l'habitat social et la lutte contre la pauvreté urbaine.
- Au niveau national, cette politique intervient dans une conjoncture dans laquelle la question du logement est devenue source de tensions sociales et un enjeu politique de taille. Les quartiers les plus pauvres sont devenus un champ d'action favorable à la propagande de l'opposition politique à l'occasion de chaque consultation électorale. Les conditions d'habitat précaire des habitants sont une thématique électorale efficace de manipulation des foules. Pour l'Etat, le logement a constitué un facteur de mobilisation d'une grande efficacité pour assurer une stabilité politique et sociale.

Localement, pour concrétiser en acte cette politique définie à l'échelle nationale, le choix s'est porté sur le bidonville de Daoudi Moussa dont la localisation trop gênante constitue une mauvaise image à la ville. Ce bidonville, le plus ancien de la ville avait déjà fait l'objet de plusieurs tentatives de démolition. L'option retenue par les autorités locales consistait en une intervention profonde de démolition totale du bidonville. Les multiples tentatives d'éradication n'étaient pas à la hauteur de la volonté politique affichée. En 1995, il est devenu une priorité locale en matière de recasement. La démolition du bidonville cède la place au chantier de construction d'une nouvelle cité logements et empêche de la sorte l'éventuelle occupation du site par de nouvelles arrivées. Toutes les familles ont été relogées et s'élèvent depuis 2001 une nouvelle cité nouvelle de logements semi-collectifs.

Entre 2001 et 2008, quelques démolitions des poches précaires ont eu lieu à *Sersour*, *Beni-Ouskou*, *Dhar Chih*, *Boukhors*...etc. Le recasement a également touché quelques familles du vieux bâti menacé par un effondrement imminent dans la ville. Le choix des bidonvilles comme prioritaires en matière de recasement est édicté par des opérations d'urbanisme urgentes (lotissements, habitat, équipements...) ou des cas de force majeure (habitat menaçant ruine). Le relogement des "indus occupants" entraîne la libération de terrains nécessaires pour les besoins de l'urbanisation à court terme. La localisation des bidonvilles entrave le développement urbain planifié. Il va sans dire que le destin des habitants des bidonvilles est tributaire des stratégies d'urbanisme, des rythmes de construction des logements et des événements politiques. En tout état de cause, le retard n'est jamais rattrapé et d'autre poche de

bidonvilles voient le jour çà et là. Les bidonvilles programmés pour le recasement sont contrôlés par les habitants eux-mêmes encadrés par les pouvoirs locaux sous forme de comités pour contrecarrer toutes nouvelles installations de nouveaux arrivants pouvant compromettre les opérations de recasement programmées.

Il est évident que la faiblesse de la production de nouveaux logements a pour conséquence la prolifération de l'habitat précaire autour des villes. Les es bidonvilles ont connu une progression spectaculaire pendant la période 2000-2007. Plus récents, mais tout autant marqués par les stigmates de la pauvreté et de la précarité que les anciens bidonvilles, leur éradication figure parmi les véritables défis à relever par les pouvoirs publics locaux. La volonté des pouvoirs publics à mettre un terme à l'habitat précaire s'est traduite par un recensement général de tous les bidonvilles à travers les communes. À cet effet, des commissions ont été crée aux niveaux de chaque wilaya pour suivi et évaluation du phénomène. L'objectif étant d'inscrire un vaste programme d'éradication de tous bidonvilles avant la fin de l'année 2009 et mettre un terme à l'habitat précaire.

Tableau n° 24 : Situation de l'habitat précaire à Saïda, 2014.

Site	Nombre des	Nombre de	Nombre	type
Sersour	172	198	1386	bidonville
Oued El-Ouekrif	58	63	441	Habitat dégradé
Boukhors	16	15	105	bidonville
Centre-ville	36	36	130	Habitat dégradé
Daoudi Moussa	05	03	19	Squat
Boukhors	12	13	91	Squat
Douar El-Kherba	272	265	1855	bidonville
Parc S.N.T.V	11	13	91	Squat
Derb	33	34	238	Habitat dégradé
Boukhors côté Oued	106	158	1106	bidonville
Cité Belksir A.E.K	07	10	43	Habitat spontané
Dhar Chih	366	377	2639	bidonville
Total	1127	1218	8375	

Source : D.U.C de Saïda, 2007 ; enquête terrains, 2014.

La situation de l'habitat précaire arrêtée au cours de l'année 2007 pour la wilaya de Saïda a donné un effectif total de 36.334 habitants concentrés dans 102 bidonvilles disséminés à travers 16 communes. Pour la ville de Saïda à elle seule, elle abrite 10.210 habitants vivant dans 1398 constructions sordides répartis en 22 sites⁵¹⁸. Certains d'entre date de l'indépendance (*Sersour*), ils se sont densifiés pour accueillir plus d'immigrantes souvent d'origine rurale et sans moyens de subsistance. La demande en logements sans cesse croissante et l'exode de l'insécurité ont concouru à leur développement rapide. Le programme "*villes sans bidonvilles*" vise à l'horizon 2010 à la résorption de l'ensemble des bidonvilles en milieu urbain et l'amélioration des conditions d'habitat des habitants. Une nouvelle prise en charge des bidonvilles et de l'habitat précaire de façon générale s'est dessinée depuis 2007. Le programme présidentiel d'un million de logements devrait être livré avant l'année 2010. La wilaya de Saïda en 2007 a bénéficié d'un programme complémentaire de 3500 logements destinés à la résorption de l'habitat précaire. Mais, les retards accumulés dans le lancement des projets, la faiblesse des livraisons constatée annuellement et le piètre résultat des recasements compliquent davantage la situation pendant que le phénomène des bidonvilles se prolifère à travers toutes les communes de la Wilaya⁵¹⁹.

Deux caractéristiques singularisent les opérations de résorption des bidonvilles à Saïda :

Sur le plan organisation, les opérations de démolition des bidonvilles se sont déroulées dans un véritable climat d'état de siège. Les différentes forces de l'ordre (polices et militaires) ont encadré les opérations aussi bien en amont qu'en aval. Les bidonvilles sont coupés du reste de la ville et interdit aux visiteurs extérieurs. Le recasement s'est effectuée selon un procédé d'offre rapide qui consiste à démolir, reloger les populations et implanter le chantier. Le but de cette intervention "express" dite "opération-terroir" est double : montrer qu'il s'agit d'une action déterminée et d'un comportement rigoureux marquant une rupture avec le relâchement et le laxisme précédent. L'intérêt de cette rapidité réside aussi dans le fait qu'elle empêche toute installation nouvelle des ménages venant d'autres secteurs urbains dans le but de profiter de l'opération de recasement pour accéder au logement.

⁵¹⁸ Ce chiffre est inférieur à la réalité. Les taudis interstitiels dans le tissu urbain, la dégradation des immeubles du centre-ville, presque centenaires et trop vétuste, viennent confirmer que l'habitat précaire à Saïda est beaucoup plus important que ce que les recensements ont dénombré.

⁵¹⁹ Le développement des bidonvilles se propage sur les autres communes de la wilaya : 4708 constructions abritant 5588 ménages, soit un effectif total de 36.334 habitants concentrés dans 102 bidonvilles disséminés à travers 15 communes.

Sur le plan politique, les premières opérations de recasement ont précédé les élections présidentielles (1995, 2000, 2004, 2008). Le wali territorialement compétent accompagné d'une délégation officielle procède à l'attribution symbolique de quelques clés de logements aux bénéficiaires convoqués pour l'accomplissement de ce rite protocolaire en présence des journalistes et des mass-médias venues pour couvrir l'évènement. Les mass-médias, la presse écrite, radios et télévision mettent l'accent sur les conditions d'habitat misérables des attributaires de logements dans le cadre du programme national de résorption de l'habitat précaire. Pour les besoins de la cause politique, elles découvrent les conditions de vie difficiles des pauvres. Aussi, la conjoncture politique d'un moment précis, fait affluer dans les consciences populaires les besoins d'une classe sociale. Avant le déménagement effectif des habitants des bidonvilles, beaucoup de familles étaient surprises par les frais⁵²⁰ d'attribution d'un logement social. Un sentiment de frustration est ressenti par ces familles pauvres quant à leur incapacité de s'acquitter des montants hors porté. Cette procédure administrative allait à l'encontre des aspirations des familles à un logement décent et risquait de compromettre le déroulement des opérations de recasement programmées par les autorités locales. Un appel est lancé aux partenaires économiques (commerçants, entrepreneurs) qui se sont montrés très généreux en faisant preuve de bien faisances à l'égard des familles recasées. Dans ces franges de la pauvreté où la propagande politique avait trouvé un large écho en misant sur les conditions difficiles d'habitat, les réseaux tissés naguère par l'opposition se sont dissipés après la démolition et le relogement des habitants dans des logements neufs construits par l'Etat. Ce dernier a soigné sa popularité et récupère seul les fruits sociopolitiques de la politique de R.H.P. Le recasement des populations des bidonvilles revêt un caractère politique. Toutes bonnes volontés sont réunis pour réussir cet évènement à caractère social dernière lequel se profil un intérêt politique. Aussi, Les impératifs politiques et les exigences d'urbanisme ont imposées la démolition de certains bidonvilles (embellissement urbain, pressions foncières). Compte tenu du rythme du développement urbain, la localisation trop gênante de ces bidonvilles a plaidé en faveur d'une option de traitement catégorique (démolition) et la récupération des assiettes foncières.

Le bidonville a assuré, plus d'un siècle et aujourd'hui encore, la fonction d'un mode de production du sol pour les couches sociales insolvables et exclues de tous les systèmes de production réglementaires publics ou privés. La volonté manifeste de l'Etat de résorber le

⁵²⁰ Les acomptes de six moins de loyers et les cautionnements exigés par l'O.G.P.I pour la formalisation du dossier d'attribution de logement.

phénomène des bidonvilles ou du moins le contenir s'est traduit par quelques mesures concrètes. Les actions menées ou envisagées depuis 2007 témoignent d'une nette prise de conscience de la gravité de la crise du logement. En dépit des efforts consentis dans la résorption de l'habitat précaire, le recasement des mal-logés reste un mythe. L'objectif de l'éradication totale et définitive de tous les bidonvilles n'a jamais été atteint. Lorsqu'exceptionnellement le relogement est assuré, il ne l'est que partiellement par des opérations ponctuelles et des attributions sélectives et à des moments historiques précis choisis pour le besoin de la cause politique. Les opérations de démolition-recasement à travers la ville deviennent ponctuelles et de plus en plus rares. D'ailleurs, depuis 2008 quelques recasements ont eu lieu⁵²¹. En tout état de cause, l'ère des bidonvilles n'est pas résolue et le retard n'est jamais rattrapé. Quoi qu'il en soit, la croissance des bidonvilles s'effectue à un rythme supérieur à la réalisation de logements qui donc ne pourront résorber tous les bidonvilles. Cela laisse penser raisonnablement que le phénomène ne ferait que grandir dans les années à venir puisque plusieurs facteurs concourent à son développement : l'énormité des besoins en logement, la faiblesse de productivité des entreprises de réalisation, la pénurie de la main d'œuvre qualifiée et le désengagement progressif de l'Etat du domaine du logement sont autant de facteurs qui réduisent considérablement les opportunités de logement pour les pauvres.

7. Les filières publiques de production du logement

Les premières années qui suivirent l'indépendance furent une période d'attente caractérisée par la stagnation économique et l'instabilité liée à un jeu complexe de forces économiques et politiques en présence mais aussi à la faiblesse financière du nouvel Etat. Cette courte période fut consacrée à la consolidation du pouvoir politique. Le parc immobilier hérité fut surestimé et on s'est contenté d'utiliser "la ville coloniale". Aucune intervention n'a été destinée à produire un nouveau bâti et une nouvelle qualité urbaine. Cependant, deux mesures importantes furent prises visant la réappropriation de l'espace urbain par, d'une part, la gestion des biens vacants et l'achèvement des programmes d'habitat à l'arrêt depuis l'indépendance.

Le départ massif des français a laissé des milliers de logements vacants donnant naissance au patrimoine "bien de l'Etat" mis sous l'autorité directe des préfets en vertu de l'ordonnance du 24 août 1962 pour "*assurer l'administration de tous les biens, meubles ou immeubles vacants*

⁵²¹ Les recasements organisés au cours de l'année 2012 et 2015 ont permis l'éradication définitive de trois sites à Mejdoub, à Boukhors, à Sidi Gacem, et le grand bidonville de *Douar El-Kherba*.

ou dont l'usage, l'occupation et la jouissance ne sont plus assurés depuis plus de deux mois par le titulaire légal d'un de ces droits"⁵²². Les mesures prises par cette ordonnance vise la protection et la conservation des biens vacants et de relancer le fonctionnement des établissements à caractère industriel, commercial, artisanal, financier ou agricole dont l'état de cessation d'activité entravait la vie économique. Cette ordonnance prévoit la réquisition par l'autorité préfectorale, après inventaire, des locaux d'habitations vacants depuis plus de deux mois en vue de leur attribution aux personnes mal logées. La dite ordonnance n'ayant pas atteint tous les objectifs qui lui ont été assignés fut complétée par plusieurs décrets⁵²³. La politique du logement instaurée quelques années avant l'indépendance (1958) fut entravée par l'évolution des événements ayant précipité l'indépendance de l'Algérie. De nombreux chantiers de réalisation de logements furent arrêtés du fait du blocage de leur financement au lendemain de l'indépendance. En 1965 fut créé la commission interministérielle de l'habitat pour la reprise et l'achèvement de tous les chantiers abandonnés depuis 1961, il s'agit de l'opération dite "carcasse". Le protocole d'accord franco-algérien a levé la contrainte de financement des programmes de logements non achevés. Le trésor français était chargé de prendre la relève pour le compte de l'Etat algérien sous certaines conditions.

À Saïda, pendant la période (1965-1970) deux principale organismes avaient un rôle de promoteurs et de gestionnaires de biens immobiliers :

- *La commune de Saïda* avait réalisé quelques programmes d'habitat sous forme de petites cités de logements individuels (tab. n°25) dont le principe était déjà acquis dans le cadre du plan de Constantine. Ces petites cités sont greffées sur les quartiers populaires (Daoudi Moussa et Amrous). Le type d'habitat construit est marqué par le caractère traditionnel planifié, en l'occurrence le modèle des centres de regroupement colonial donnant à la ville un paysage semi-rural. Ces logements sont construits avec de subventions de l'Etat ou sur budget propre de la commune. Un programme de 408 logements a été réalisé par la commune de Saïda financé dans le budget communal destiné à l'habitat. Ces logements de type traditionnel de deux pièces cuisine sont attribués aux nécessiteux, aux employés de la commune, aux ouvriers de certaines entreprises de production, aux moudjahidine et ayant droit et à la population des

⁵²² Article 1 de l'ordonnance du 24 août 1962.

⁵²³ Le décret n° 62-03 du 23 octobre 1962 interdisant toutes les transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers ; et le décret n° 63-18 du 18 mars 1963.

bidonvilles moyennant un loyer symbolique. Ils ont été implantés en situation de rejet dans des secteurs périphérique tel Boukhors situe dans la partie Nord Est de la ville.

- L'Office H.L.M, (office d'habitation à loyer modéré), bénéficie de prêts annuels de l'Etat pour la construction de deux types de logements : des logements améliorés et des logements normalisés. Dans le cadre de l'opération dite "carcasses", cet Office a pris la relève pour achever la construction de 420 logements dont la construction avait été interrompue avant l'indépendance (1962).

Tableau n° 25 : les logements communaux à Saïda (1962-79).

Cité	Nbr.log	Année	Typologie
Mejdoub	190	1965	Traditionnel
Beau logis	70	1965	Traditionnel
Chara	60	1965	Traditionnel
Amrous	210	1967	Villas
Cité fres. Moulay	18	1969	Villas
Amrous	42	1979	Traditionnel
Total	590		

Source : A.P.C. de Saïda.

Durant cette période, les nouvelles réalisations en matière d'habitat ont été très limitées du fait de la disponibilité d'un important patrimoine immobilier surestimé dit "bien vacant" laisser libre après le départ les Européens et le choix favorisant le développement économique. Il faut aussi souligner que le choix des priorités stratégiques était en faveur des activités productives et de formation et ce jusqu'à la veille du premier Plan quadriennal. Dans ce contexte, le problème de l'habitat restait tout à fait marginal et relégué au second plan dans le plan global de développement. La part des investissements alloués à l'habitat (tab. n°26) ont été très faibles par rapport à la masse des autorisations de dépenses des différents plans de développement⁵²⁴. Le premier "Plan Triennal" (1967-69) a consacré à peine 02,62 % de l'investissement à l'habitat sur un budget 11 milliards de dinars d'investissements ; 83 % de cet investissement sont orientés vers le secteur productif. Le premier Plan Quadriennal (1970-73) a mobilisé près de 28 milliards de dinars dont 69 % sont orientés vers le secteur productif et seulement 04,13 % sont consacrés à l'habitat et à la réalisation 112 villages socialistes dans le cadre de la Révolution Agraire (1971). Le

⁵²⁴ C. Rahmani, La Croissance Urbaine en Algérie, O.P.U. Alger, 1982. P.221.

deuxième Plan Quadriennal (1974-77) a consacré 07,50 % à l'habitat d'un investissement de 110,2 milliards de dinars. En outre, les retards de livraison des logements dont les causes sont diverses n'ont fait qu'aggraver la pénurie des logements et entraver le développement économique.

Tableau n° 26 : Programme de développement du plan triennal (1967-69).

Secteurs économiques	Montant x 10³ (DA)	Taux
Développement économique dans l'espace rural	8.196,00	29,5
Equipement collectif	5.290,00	19
Construction scolaire	5.269,00	19
Union des travailleurs communaux	4.035,50	14,5
Autres	3.902	14
Habitat rural	999,00	4
Office agricole	18,00	0,07
Total	27.709,50	100%

Source : Nomenclature des programmes d'équipement. Plan triennal 1967-1969, D.P.A.T de Saïda.

7.1. L'Office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I)

La production du logement public en Algérie n'a réellement été amorcée que depuis 1970. Cette période est caractérisée par la prise de conscience du problème du logement et une politique de l'habitat pris forme dès 1975 avec les premiers programmes des ensembles collectifs (Z.H.U.N). Il fut crée les Office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) en 1976⁵²⁵ pour concrétiser un vaste programme de logements publics. C'est un organisme spécialisé de promotion et de gestion immobilière, il réalise les programmes définis par l'Etat. Le financement est assuré par le budget de l'Etat à titre temporaire ou définitif. A Saïda, un programme de 870 logements implantés dans la nouvelle zone d'extension Nord. Mais, la production de logements publics reste le fait de plusieurs organismes appartenant à d' différentes administrations.

7.2. Les organismes publics à caractère administratif ou industriel ou commercial

Les administrations publiques tous secteurs confondus (santé, Wilaya, éducation) font appel à des fonds publics investis à titre temporaire ou définitif pour la réalisation de logements pour leur personnel. Les logements sont attribués en priorité aux cadres de l'administration, aux

⁵²⁵ Ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixait les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) de wilaya.

enseignants, aux médecins et paramédicaux du secteur sanitaire. Les établissements industriels furent aussi obligés de régler le problème de logement de leurs actifs. En vue de pallier les insuffisances constatées en matière de logements : à Saïda, une cité de 32 logements fut réalisée à la Z.H.U.N Nord par le groupe S.O.N.I.C, ils sont attribués en priorité aux cadres techniques et aux cadres gestionnaires. La promotion immobilière publique donne lieu à des utilisations diverses : les sociétés nationales, les établissements publics...peuvent louer les logements aux personnels soit par un loyer "classique", soit par la retenue de la prime de logement ; parfois, le logement est mis à la disposition de l'utilisateur gratuitement. C'est une formule très connue en Algérie celle des "logements de fonction". Elles peuvent vendre le logement à titre exceptionnel, au profit d'un employé dans l'organisme. L'administration publique peut louer un logement à un employé en mettant à sa disposition un logement de fonction gratuitement. Les différents types d'utilisation montrent la diversité des situations possibles et expliquent en partie la disparité des loyers.

7.3. La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (C.N.E.P)

Cet organisme à caractère commercial réalise des logements destinés à la location vente aux profits de ses épargnants solvables. 130 logements de type individuel de standing moyen dont 98 logements conventionnés ; une partie a été financée en partie par l'O.P.G.I de Saïda. La répartition des programmes (tab. n°27) montre la prédominance des logements sociaux qui représentent 61,40 % du parc réalisé. 38,64 % ce sont des logements de standing moyen. Sur le plan spatial, cette production de logements publics a marqué l'espace urbain par une nette coupure entre le site initial et l'extension Nord. Ces nouvelles réalisations avaient donné à la ville un nouvel aspect collectif de l'habitat. Mais, ce sont les habitations planifiées à caractère individuel qui ont caractérisé aussi cette période. A la fin du premier plan quinquennal, une conclusion fut tirée : la crise de logement constituait un frein au développement industriel. La mise en œuvre du second plan quinquennal (1980 – 1984) correspond à une politique nationale de l'habitat. Face aux exigences de l'heure une série de mesures ont été prises :

- la mise en place d'un nouveau Ministère de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction en 1979/80;
- définition d'une nouvelle politique de l'habitat ;
- décentralisation des moyens et participation des collectivités locales à la réalisation des programmes locaux.

Tableau n° 27 : Répartition des programmes de logements réalisés par promoteur (1970-79).

Promoteur	Site	Nbr logt	Typologie	Bénéficiaires
Wilaya	Sersour	52	Pavillon moyen	Employés Wilaya
O.P.G.I	Z.H.U.N. Nord	200	S/collectif	Divers
C.N.E.P	"	50	Villas	Epargnants
O.P.G.I	"	120	Individuel	Divers
O.P.G.I/C.N.E.P	"	48	Individuel	Divers
CNEP	"	32	Individuel	Epargnants
O.P.G.I	"	500	S/collectif	Divers
O.P.G.I/C.N.E.P	"	50	Individuel	Enseignants
Santé	Cité policière	8	S/collectif	Médecins
Socio-éducatif	Cité policière	8	collectif	Enseignants
A.P.C	Cité Lardjene	8	Individuel	Divers
O.P.G.I	Sidi cheikh	50	Collectif	Divers
SONIC	Z.H.U.N. Nord	32	Collectif	Cadres sonic
A.P.C	Boukhors	300	Individuel	Recasement
Socio-éducatif	Z.H.U.N. Nord	24	Collectif	Enseignants
A.P.C	Boukhors	100	Individuel	Ouvriers sonic
Total		1582		

Source : D.U.C et O.P.G.I. de la wilaya de Saïda.

Dans le même ordre idées, l'Etat a lancé successivement deux autres opérations de promotions immobilières : la première facilite aux épargnants l'accèsion à la propriété d'un logement neuf tandis que la seconde offre la possibilité aux locataires des biens de l'Etat de prétendre à l'achat de leur logement ou de locaux commerciaux.

7.4. Cession des biens de l'Etat

Une décision du comité F.L.N prise au début de 1980 propose la vente aux particuliers du patrimoine dit Biens de l'Etat. Il s'agit d'un parc fixe constitué par les Biens de l'Etat et le patrimoine ancien des O.P.G.I. L'objectif de cette décision est de permettre l'accèsion à la propriété des familles à revenu modeste, de décharger les services publics des tâches d'entretiens d'une partie importante du patrimoine immobilier et surtout d'inciter les occupants redevables des loyers à leur mise à jour. Le règlement du prix de cession se fait au comptant ou s'étalant sur une période de 25 ans. A Saïda, la vente des Biens de l'Etat a commencé par la cession des logements construits aux épargnants de la Caisse Nationale de l'Epargne et de prévoyance (C.N.E.P). Le niveau des loyers extrêmement bas, constituait

selon R. Weesteen⁵²⁶, une prime à la dégradation : en 1981, plus de 650 logements du centre ancien de Saïda étaient vétustes et menaçaient ruine. La commission de cession des Biens de l'Etat de la Daïra de Saïda avait établi un zoning selon la typologie et l'état des constructions. Les immeubles du quartier de la Redoute et de l'Oued El-Oukrif trop vétustes étaient classés incessibles et furent totalement démolis en 1983. Cependant, une partie du parc vétuste et précaire, soit 25 % du parc global avait fait l'objet de cession au profit de ses locataires. Cette zone est située aux abords du centre-ville dans des quartiers touchés par la rénovation tel que le quartier de la Marine et Derb. La commune avait pourtant déjà engagé des opérations de curetage inachevées.

7.5. La location vente, une nouvelle filière d'accès au logement

La location vente est une formule introduite par les pouvoirs publics dans les années soixante-dix. Les modalités d'application et les conditions d'acquisition des logements suivant la "location-vente"⁵²⁷ sont précisées par un arrêté interministériel (Finances- Travaux Publics et Construction) ; le prix de cession du logement ne devait pas dépasser 100 mille dinars et les revenus du chef de famille ne devaient pas dépasser 36 mille dinars par an. L'apport initial des épargnants était fixé à 20% de la valeur du logement à payer au comptant par le chef de famille dont le revenu annuel était inférieur à 18 mille dinars par an ; 25% pour les revenus annuels compris entre 18 mille et 30 mille dinars par an et 30% pour les revenus supérieurs à 30 mille dinars par an. Le montant à rembourser était affecté d'un taux d'intérêt de 3% par an. Le transfert de propriété au profit du locataire ne s'effectue qu'après paiement intégral du montant prévu par les clauses du contrat. Le bénéficiaire paye un loyer à l'organisme attributaire (H.L.M.) qui rembourse à son tour le financement à la C.N.E.P⁵²⁸. Il était tenu d'accepter le règlement de copropriété, fixant les droits et les charges respectifs des propriétaires sur l'ensemble immobilier.

⁵²⁶ G. El-Kadi : La démocratisation du logement en Algérie. Discours et pratiques *in* Villes en parallèles. Le logement, l'Etat, et les pauvres dans les villes du tiers monde. n°8 juin 1984. PP.37-58.

⁵²⁷ Décret n° 73-82 du 05-06-1973.

⁵²⁸ Dans le système de l'épargne logement, le transfert de propriété s'effectuait dès le début de la mise en vigueur de la convention avec l'organisme financier ; l'O.P.G.I. se voyait déchargée vis-à-vis de la C.N.E.P. de la dette correspondant au prix du logement ; cette dette était transférée sur l'acquéreur qui s'en acquittait par mensualités directement auprès de l'organisme financier.

La nouvelle formule de la "location-vente" avait été réintroduite à partir de 1997⁵²⁹. Elle avait suscité l'espoir au sein d'une frange de la population exclus des quotas de logements sociaux et promotionnels ; ainsi, les cadres et tous les salariés, commerçants ou libéraux dont le revenu compris entre 10 mille et 40 mille dinars avaient droit à une demande dans ce cadre ; sont interdits d'accès à ce dispositif ceux qui, auparavant avaient bénéficié d'une auto-construction, d'un logement, d'un lot de terrain, d'une aide financière quelconque pour une construction ou une acquisition de logement public. Les postulants dont l'âge est moins de 65 ans paient un apport personnel de 25% du prix global de l'appartement, ce versement est fractionné en deux parties : 10% à la signature du contrat avec l'Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement (A.A.D.L.) ; la seconde tranche de 15 % doit être payée trois années plus tard ; elle peut être fractionnée en trois tranches de 5% chacune et dont la première correspond à la remise des clés. Le reste à payer s'étale sur une période de 30 ans sous forme de mensualités comprise entre 5.000 et 7.000 dinars versées avant l'âge de 65 ans. Le non paiement de trois échéances consécutives implique l'application d'une pénalité de retard de 5% du montant de la mensualité. Les postulants ayant atteint l'âge de 65 ans et plus doivent payer leur logement au comptant.

L'Etat ne peut soutenir durant longtemps un effort de financement considérable ; la période d'amortissement des programmes étatique demeure relativement longue ; à ce titre, la formule "location-vente" paraît la mieux indiquée pour un type de clientèle ; ce "crédit-bail" appliqué au logement permet, moyennant des loyers versés aux promoteurs de solder à terme le coût du logement loué et de l'acquérir en "toute propriété" ; dans le cadre du financement du programme de logements par la formule "location-vente", les pouvoirs publics ont mobilisé des fonds détenus par certains organismes comme la C.N.E.P, les compagnies d'assurance, les O.P.G.I., la B.E.A, le C.P.A. Ce mode de financement a l'avantage de diminuer le concours de l'Etat par l'intermédiaire du Trésor Public et au lieu qu'il finance les logements à concurrence temporaire, il n'assure qu'un financement de compensation ; la participation du citoyen et de la banque finance l'essentiel de l'opération.

Le coût officiel du m² habitable, compris entre 18 mille et 23 mille dinars est considéré comme inférieur au coût réel ; c'est le Trésor Public qui prendrait en charge la différence. A partir de l'année 2006, il est prévu un réajustement des prix concernant les logements A.A.D.L. et C.N.E.P. ; le F3 coûtera désormais plus de 1,70 millions de dinars, soit le prix

⁵²⁹ Décret n° 97-95 portant "location-vente" de biens à usage d'habitation compété et amender par l'arrêté ministériel du 23 avril 2001.

d'un F4 version 2001-2002 ; ce réajustement est motivé par l'évolution du marché de la construction ; le prix du m² fini est évalué à 26.400 dinars. A l'issue de cette augmentation dans les prix, des lettres sont adressées aux postulants pour la confirmation de leurs demandes.

7.6. Le logement promotionnel : *Retards de réalisation, réévaluation et mévente*

En 1979, la tenue de la 2^o session du Comité Central du Parti (F.L.N.), a conduit à des mesures importantes dans le cadre de la résolution de la crise de l'habitat à savoir impliqué l'épargne privée dans l'accession au logement. Le "Logement Promotionnel" est une formule d'accession à la propriété ; il s'adresse à la catégorie sociale dite "solvable" constituée essentiellement de salariés aux revenus modestes et destinée à diminuer la tension sur le "Logement Socio-locatif". Cette formule de promotion immobilière permet au plus large éventail de la demande solvable d'accéder à l'accession d'un logement promotionnel grâce à des facilités de crédit et de l'aide publics. Les sources de financement proviennent d'organismes publics (C.N.E.P) et de l'épargne des postulants. L'accès à la propriété du logement est soldé par un montage financier à moyen ou à long terme. La C.N.E.P construit des logements dont la conception obéit à rapport qualité/prix. Le montant du prêt est fixé à 50% du coût du projet avec un taux d'intérêt de 3,5 % annuel, étalés sur une période de remboursement de 25 ans et un différé de 3 ans.

A partir de 1986, le financement et la production du logement promotionnel font appel à de nouvelles ressources financières peu ou non utilisées jusqu'au là. Il s'agit des fonds des œuvres sociales des entreprises (F.N.P.O.S), alimentés par une cotisation de 3 % de la masse salariale des employés ; d'autres ressources proviennent des réserves des caisses d'assurances sociales, des mutuelles ainsi que du fonds national du logement. Devant l'ampleur des besoins et le coût de la construction, il fut envisagé à moyen terme de réaliser plus de logements promotionnels que de logements sociaux pour augmenter l'offre en logements sur le marché. Les pouvoirs publics souhaitent l'organisation de la profession de la promotion immobilière et élargir le champ aux entreprises, aux collectivités locales, aux personnes physiques et morales⁵³⁰. Cependant, cette formule n'a pas connu le succès escompté et les programmes lancés en 1987 ont connu un retard important dans la réalisation. Les premières conséquences découlant de cette situation sont dus à la stagnation du secteur des B.T.P, l'épuisement des

⁵³⁰ La loi La 86-07 du 26 novembre 1986, relative à la promotion immobilière publique.

ressources de financement et de l'épargne non recyclé pour l'achèvement et le lancement de nouveaux programmes. En 1995, l'achèvement des programmes abandonnés au cours de la période précédente (1986-1989) a révélé une surestimation du coût du logement promotionnel. Ces difficultés révèlent des coûts très élevés et en progression rapide des matériaux de construction⁵³¹. Cette progression très forte des prix s'explique en partie par le surenchérissement des facteurs de production du logement et par une mauvaise gestion des entreprises. Les coûts sont passés de 4.700 dinars le m² à 13.000 dinars voire 18.000 dinars selon les régions. En d'autres termes, l'unité logement standard de 70 m² est passée de 329.000 dinars à 1.050.000 dinars. Cette situation s'est traduite par la disparition d'une partie de la demande qui, par le passé, était solvable et qui ne l'est plus aujourd'hui.

A Saïda, sur un programme de 596 logements promotionnels initiés par la C.N.E.P et l'O.P.G.I ont fait l'objet d'une réévaluation au début des années quatre vingt dix (tab. n° 28). Le coût du projet a presque doublé en raison des facteurs d'augmentation des prix des matériaux de construction. Cette réévaluation pénalisante a dissuadé beaucoup de bénéficiaires constitués de salariés moyens. Les logements ont connu entretemps mévente, dégradation et squatte. En effet, le squat à caractère collectif de logements neufs a représenté un phénomène en pleine expansion depuis le début des années 2000 compte tenu du durcissement des conditions d'accès au logement socio-locatif et à l'augmentation du nombre de demandeurs de logements sociaux. Depuis l'augmentation de salaire en 2008, les ménages dont le revenu mensuel dépasse les 18.000 dinars sont exclus d'office du logement socio-locatif. En 2004, une instruction gouvernementale instruit la C.N.E.P. de liquidé les logements promotionnels en mévente selon trois formules : vente libre, vente aux enchères, dans le cas échéant une reconversion en logements de type "location-vente". En 2007, une décision ministérielle instruit les walis de versé tous les logements promotionnels ayant connu une mévente dans le patrimoine du domaine public. Enfin, l'insuffisance de la demande solvable et le réengagement des pouvoirs publics dans le financement du logement social qui accusent lui aussi des retards considérables, l'Etat propose d'autres formules de production de logement.

⁵³¹ L'acier est passé de 3 DA le Kg en 1990 à 240 DA en 1995. Le ciment est passé de 12 DA le sac à 220 DA voire 300 DA en cas de pénurie pour la même période.

Tableau n° 28 : Programme de logements promotionnels à Saïda (1986-1995)

Prog	Nbr logt	démarrage	Promot.	Typologie
Prg 792	412	1987-91	O.P.G.I	Collectif
Prg 116	116	1995	C.N.E.P	Individ/collectif
Prg 68	68	1987/92	C.N.E.P	collectif
Total	596			

Source: D.U.C., O.P.G.I., C.N.E.P de Saïda 2010.

8. Une crise de logement imprévue

L'Algérie a un lourd passif à rattraper en matière de production de logement. Au-lendemain de l'indépendance, on avait surestimé le parc-immobilier légué par le départ des français et on a pensé qu'il pouvait loger toute les populations. Ainsi, la faiblesse de la construction de logements neufs (cité de recasement, opération carcasse) depuis 1970 a aggravé davantage la situation dans une conjoncture marquée par un boom démographique et la vigueur de la croissance urbaine. La pénurie devient manifeste au début des années quatre-vingt et les programmes en cours de réalisation ne permet de répondre à une demande en forte augmentation débouchant alors sur une grave crise du logement depuis les années quatre vingt dix.

La ville de Saïda comme la plupart des autres villes algériennes, accuse un déficit quantitatif et qualitatif important en logements. L'aspect le plus visible de cette pénurie de logements se traduit par l'apparition de nouveaux noyaux précaires à la périphérie de la ville et en bordure des quartiers populaires (*Sesour, Boukhors, Mejdoub...etc.*) pendant toute la période 1980-2000 : 22 bidonvilles, abritant 1502 familles (10 210 personnes), sont recensés en 2007 à Saïda (Wilaya, D.U.C. de Saïda, 2007). La Daïra a enregistré près de 23000 demandes en logement dont 14000 demandeurs éligibles. À cette crise quantitative, s'ajoute une dimension qualitative, attestée par l'obsolescence et l'inconfort, voire la vétusté d'une grande partie du parc immobilier ancien et dont on ne connaît pas avec précision le nombre. Le recasement devient un fait que lorsque l'effondrement devient imminent ou ait lieu. Certes, cette crise du logement n'est pas spécifique à Saïda mais elle y atteint des proportions inégalées dans d'autres villes. Pour toute l'Algérie, le déficit est estimé à environ deux millions. Entre 1966 et 1983, le taux d'entassement est passé de 5,2 à 8,21 en enregistrant une augmentation sensible des 1971⁵³². L'augmentation de la population sur un rythme plus soutenu à partir de

⁵³² C.N.R.P. 1966/77.

1972. Selon les estimations de l'état civil, le taux global de l'accroissement moyen est passé de 4,4% à 7% entre 1974 et 1977⁵³³. Parallèlement, l'accroissement du parc logement durant la même période (1966-1983), n'est que le tiers de l'accroissement démographique. L'effet du programme spécial a contenu en partie l'augmentation démographique (21% pour 3%). Si la période 1966-1971 s'est caractérisée par un apport population/logements nouveaux de 44 %, qui peut s'expliquer par les insuffisances dues à la période postindépendance, la période post-programme spécial, il n'était que de 32%. L'entassement constaté lors de cette période dans la ville de Saïda, laisse apparaître une véritable crise de logement malgré les réalisations de la période 1971-1977. Le déficit de logement s'est aggravé en 1977. Il était de l'ordre de 3746 logements à construire en 1980. 6230 demandes de logement avaient été enregistrées au niveau de l'O.P.G.I à la fin de la période 1970-77. Cet office n'avait pu offrir que 968 logements pour la même période.

Le déficit global en 1977 étant de 4620 logements. Devant ce déficit, se sont multipliées les constructions spontanées (habitat précaire, bidonvilles, empiètement, surélévations et occupations illicites) accroissant les densités et la dégradation du tissu urbain. Face aux besoins croissants en logement, la ville avait bénéficié d'un programme d'habitat public conséquent comprenant à la fois un secteur proprement "social" et un secteur destiné à résorber les besoins de différentes administrations, des entreprises publiques et de la sûreté nationale. La part de l'habitat a augmenté lors de ce plan de 7,50% soit 8,3 millions de dinars dont 5,67 millions sont réservés à l'habitat urbain. Près de 4839 logements ont été réalisés tous programmes confondus. L'office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) a livré 4269 logements. La commune a concentré son effort sur les logements socio-éducatifs. À la fin de cette période, 10% de l'investissement initial sont consacrés à l'habitat.

Le Plan Quinquennal 1980-1984, représente un "bon en avant" dans le domaine de la construction par la nouvelle politique des "Z.H.U.N". Il a prévu un objectif de réalisation de 100 mille logements par an. Le plus important à Saïda est la mise en place des moyens de réalisation de la nouvelle extension située au Nord de ville de Saïda.

⁵³³ P.U.D de la Ville de Saïda 1980.

Tableau n° 29 : Programmes de logements réalisés pendant le plan quinquennal (80-85).

Site	Nbr logt	Typologie	promoteur
Cité Azhar	528	Collectif	O.P.G.I
Cité Feth	499	"	"
Cité Refafa	130	"	"
Cité administrative	50	"	B.D.L
Cité Bel-Hadjar	200	"	O.P.G.I
Cité policière	30	"	D.G.S.N
Cité Bouamama	18	"	A.P.C
Cite Mejdoub	18	"	"
Boukhors	18	"	"
Cité Babia	18	"	"
Cité Abattoir	18	"	"
Cité militaire	150	"	A.N.P
Cité En Nasr	1020	"	O.P.G.I
Cité Er Riadh	580	"	"
Cité El Badr	1026	"	"
Cité Khater	286	"	"
Bokhors	40	Individuel	A.P.C
Bokhors	40	"	"
Cité S.N.M.C	25	Collectif	S.N.M.C
Cité Technique	24	"	Socio-éducatif
Sidi cheikh	10	Villas	Wilaya
Cité EPBTP	60	Collectif	E.P.B.T.P
Technicum	18	"	Socio-éducatif
ZHUN Nord II	20	"	D.A.L
Cité Sersour	23	"	Socio-éducatif
Cité Aoun djelloul	140	"	O.P.G.I
Total	4839		

Source : D.U.C, O.P.G.I de Saïda. 2010.

L'outil de réalisation faisant défaut pendant la période précédente a obligé la wilaya de se doter d'entreprises locales de Bâtiment (E.T.S, E.P.T.P.B, ECOTRAS). Elles ont certes permis d'augmenter le parc logement mais de manière insuffisante puisqu'on a fait appel à une entreprise roumaine (ARCOM) pour construire les 3200 logements à Saïda. L'extension Nord a accueillis un programme de 3700 logements (tab. n° 29). La Z.H.U.N Nord est conçue comme un grand ensemble autonome avec ses équipements, ses services et ses infrastructures. Sur le plan de la typologie de l'habitat, les logements collectifs se réservent la plus grande part durant cette période. Le financement des Z.H.U.N se fait sur le budget de l'Etat dans le

cadre des programmes d'équipement et d'investissements centralisés. La distribution du parc logement par organisme bénéficiaire (tab. n°30) rend compte du double rôle de l'Etat gestionnaire et promoteur immobilier. Celui-ci passe par l'intermédiaire des entreprises publiques, des administrations et par les collectivités locales qui construisent des logements locatifs ou de fonction pour une partie de leurs salariés.

Tableau n° 30 : Répartition des logements selon la nature d'attribution⁵³⁴.

Nature de location	Location	Logement	Location	Epargne
Organismes bénéficiaires	vente	conventionné	simple	C.N.E.P
Administrations	361	116	53	3
Entreprises publiques et sociétés nationales	445	188	23	3
Professions libérales (médecins, avocats)	294	-	22	4
Militaires, gendarmes, douane, membres F.L.N	54	72	15	1
Sans profession	86	-	90	1
Moudjahidines et ayant droit	146	16	27	-
Secteur de la santé	65	58	3	1
Polices et employés du parquet	15	41	8	-
Recasement	-	-	723	-
Enseignement tous cycles confondus	521	19	-	-
Etudiants	5	3	-	-
Enseignement supérieur	-	12	-	-
Total	1992	525	964	13
Total général	3494			

Source : O.P.G.I de Saïda. 2010.

L'O.P.G.I et la C.N.E.P optent pour des procédures de location-vente et de location simple. L'étude de ces situations a montré l'imbrication des opérateurs de gestion, de réalisation et de promotion. A la fin de cette période peu de logements ont été livrés et beaucoup de chantiers étaient à l'arrêt. La crise budgétaire a freiné d'avantage encore le lancement de nouveaux programmes de logements sociaux. Sous la pression de la demande sociale et l'incapacité des pouvoirs publics à achever les programmes en cours, il a été décidé, à la fin des années 1980 et à titre expérimental, de faire appel à la contribution des futurs bénéficiaires de prendre en

⁵³⁴ Le programme de logements est répartis à travers les sites suivants : la cité Aoune Djelloul (140), la cité En-Nasr (1020), la cité Azhar (500), la cité Er-Riadh (580), la cité El Badr (1026) et la cité Khater (286).

charge les travaux de finition⁵³⁵ des logements ; en échange, ils bénéficieront d'une aide indirecte (A.P.L. : Aide Personnalisée au Loyer) ou de l'Aide Généralisée au Loyer (A.G.L.). C'est une réduction de la moitié du loyer. À la cité Azhar et El-Badr dans la Z.H.U.N. nord-2 une partie des logements avaient été attribués à leurs bénéficiaires sans travaux de finition. Les locataires pourvus de moyens ont pris à leur frais les travaux de finition sans pour autant bénéficier d'une quelconque aide. Cette mesure dite de loyer aidé fut aussitôt abandonnée en raison de la confusion entre l'A.P.L. et l'A.G.L avec pour résultats des appartements occupés et des loyers impayés. Pour les pouvoirs publics, l'attribution des logements non finis constitue une libération des charges des travaux de finition. Ces travaux nécessitaient évidemment une mobilisation financière très élevée. Entretemps, beaucoup de chantiers sont abandonnés faute de moyens de financement. La crise économique ayant caractérisé la fin des années quatre-vingt, l'inefficacité de l'outil de production du logement et l'insuffisance des ressources financières ont imposé une nouvelle approche de la crise du logement.

⁵³⁵ Les travaux concernaient le revêtement du sol, la menuiserie, le revêtement des salles d'eau et de la cuisine, les travaux de peinture, les appareils de chauffage, la robinetterie, la fixation d'une porte d'entrée métallique et du fer forgé de protection au niveau des ouvertures extérieures.

Conclusion

La ville héritée de la période coloniale se présente comme une bipartition de deux composantes contradictoires (quartiers européens, quartiers arabes) marquée par la présence des symboles du pouvoir colonial. Au-lendemain de l'indépendance et après une période d'atonie passagère, ce mode ségrégationniste de l'espace a disparu peu à peu avec les premiers développements urbains. L'Etat indépendant par son action interventionniste avait l'exclusivité du domaine de l'aménagement urbain, de la construction et de la gestion foncière. L'expansion de la ville de Saïda au cours de cette période (1970-1990) a été grande consommatrice d'espace du fait des nombreux projets d'habitat, d'équipements et de services publics induit par le progrès industriel amorcé au chef lieu. Les nouveaux logements provoqués par les besoins du développement ont marqué l'espace urbain par une nette coupure entre le site initial et l'extension vers le Nord. Les nouvelles réalisations ont donné à la ville un aspect plus diversifié en provoquant une mutation fonctionnelle de l'espace urbain.

Quatre modes de production du bâti sont à la base de la genèse de l'espace urbain dans la ville postindépendance : le logement public, le lotissement communal, l'habitat illicite et le bidonville. La réalisation de quelques milliers de logements (Z.H.U.N) n'a pas suffi à résorber les déficits en logements. La ville ne parvenait plus à résorber les flux des ruraux attirés par les opportunités de l'emploi offertes par les chantiers et les usines. La crise logement commençait à se faire sentir et se traduit par le gonflement des anciens bidonvilles, l'appariation de nouvelles poches précaires et la prolifération de l'habitat illicite à travers la périphérie. Les pouvoirs publics dans le but d'atténuer les déferlements des ruraux sur la ville ont investis l'espace périphérique par des interventions ponctuelles destinées aux recasements des populations via l'auto-construction. Cette opération s'est inscrite dans une logique inhérente au contexte particulier en occultant toute vision globale du développement urbain. L'habitat spontané (bidonville) et le bâti populaire clandestin sont le résultat de la crise du logement. Ces modes d'occupation du sol en marge de règlements d'urbanisme mettent en évidence l'incapacité des pouvoirs publics à organiser l'espace urbain en assurant un logement pour toutes les populations. Elles sont l'expression même d'une mauvaise gestion urbaine et d'un développement urbain non maîtrisé. À la fin de cette période, la ville ne va être épargnée par les conflits et les contradictions d'une crise inattendue et dont l'exacerbation va rompre l'équilibre et engendre un dysfonctionnement urbain plus grave.

Chapitre 3

Production de l'espace urbaine sous l'économie de marché

Le quasi-monopole de l'offre ayant prévalu avant 1990 avait induit un financement public soutenu et définitif de la production du logement. Ce choix a fini par peser sur la dépendance publique et met l'Etat dans l'incapacité de satisfaire tous les besoins sociaux de la société habituée à l'assistance publique. La chute des prix des hydrocarbures (1986) a été le révélateur du caractère insoutenable de cette politique aggravée par la hausse de la demande sociale en logement et en emploi. Les investissements publics s'amenuisent vers la deuxième moitié des années quatre vingt et la situation se transforme en récession en aggravant la vulnérabilité politique de l'Etat providence. Les Algériens surpris par la crise en veulent à l'Etat dont la légitimité est discréditée. L'exacerbation des frustrations urbaines avaient nourri une contestation sociale qui a pris des formes violentes en 1988 révélant l'écart entre les aspirations de la population et les méthodes de gestion rendues archaïques par la crise économique. Parallèlement, l'accélération de l'inflation liée à la pénurie et à la politique d'ajustement structurel⁵³⁶ a bouleversé le tissu social. La désétatisation est inéluctable pour un nouvel équilibre économique et social. Les licenciements des travailleurs des entreprises publiques se multiplient et contribuent à la baisse de l'emploi. Les réformes économiques lancées avaient pour objectifs de trouver les moyens d'une meilleure efficacité économique en vue de faire face aux dérèglements économiques. Simultanément, l'engagement de l'Algérie dans un processus démocratique interrompue a subitement plongé le pays dans une longue période d'instabilité politique. Une crise sécuritaire est provoquée par une succession d'événements tragiques ayant caractérisé plus les campagnes que les centres urbains. Un mouvement d'exode important s'en suit dont les acteurs avaient quitté la campagne pour se réfugier dans les villes déjà surpeuplées et de surcroît augmenté les problèmes urbains. La crise du logement s'accroît et alimente une marginalisation avec d'autres causes sociales, économique et politiques. C'est dans ce contexte particulier que l'Etat inaugure sa nouvelle politique urbaine par la promulgation de nouvelles lois sur l'aménagement foncier et l'urbanisme.

⁵³⁶ L'Algérie est soumise à un plan d'ajustement structurel dès 1994 imposé par le F.M.I.

1. Un étalement périphérique de plus en plus engagé

Les années 1990 et 2010 sont deux périodes importantes de l'évolution urbaine de Saïda (carte n°7). Elles se caractérisent par la foulée des premières retombées des changements intervenus consécutivement à la politique de réformes libérales et les nouveaux mécanismes de distribution du foncier et du logement. Les effets de la politique de développement socio-économique soutenu sont exprimés pleinement sur le terrain, notamment en termes de distribution de logements et de réalisation des équipements structurants de l'espace périphérique. Les zones périphériques ont connu un boom immobilier initié par les plans quinquennaux 2005-2009 et 2010-2015. L'espace périphérique a constitué la toile de fond de l'action de l'Etat. La conséquence de cette nouvelle orientation, une forte dynamique urbaine entraînant une nouvelle configuration fonctionnelle de l'espace urbain. Cette dernière période est intéressante dans la mesure où elle permet de saisir l'essentiel des mutations urbaines opérées depuis un passé récent.

Sur le plan démographique, la population résidente à la ville de Saïda en 1998 est évaluée à 115.166⁵³⁷ habitants y compris sa zone épars (1.633). Le taux annuel moyen d'accroissement de la population a chuté de plus de la moitié soit 1,6%. Au dernier recensement de la population de 2008, la population communale de Saïda s'est accrue de 15.542 habitants selon un taux d'accroissement de 0,9%, elle est de 128.413 habitants. Les effets du développement local notamment dans les services publics et dans l'habitat (logements sociaux, habitat rural, lotissements sociaux) au niveau des communes voisines expliquent leur mouvement démographique stable et le décroissement sensible du taux d'accroissement à Saïda par rapport aux recensements précédents. L'extension et la modernisation du réseau de transport intercommunal a permis en outre populations ruraux d'effectuer aisément des migrations pendulaires vers la ville. Les flux de voyageurs émanant des différentes stations de transport intercommunales permettent une appréciation sur l'ampleur des déplacements quotidiens vers Saïda. Tous ces facteurs contribuent à maintenir la population en zone rurale.

Sur le plan spatial, cette période est marquée par une dynamique urbaine exceptionnelle dont le facteur-moteur est la crise du logement. le secteur de l'habitat a connu une dynamisation importante : d'abord par la relance de la promotion foncière et la reprise des chantiers à l'arrêt depuis la fin des années quatre vingt ; ensuite, le lancement d'un Plan Local de l'Habitat

⁵³⁷ Recensement Général de la Population et de l'Habitat (R.G.P.H.) 1998.

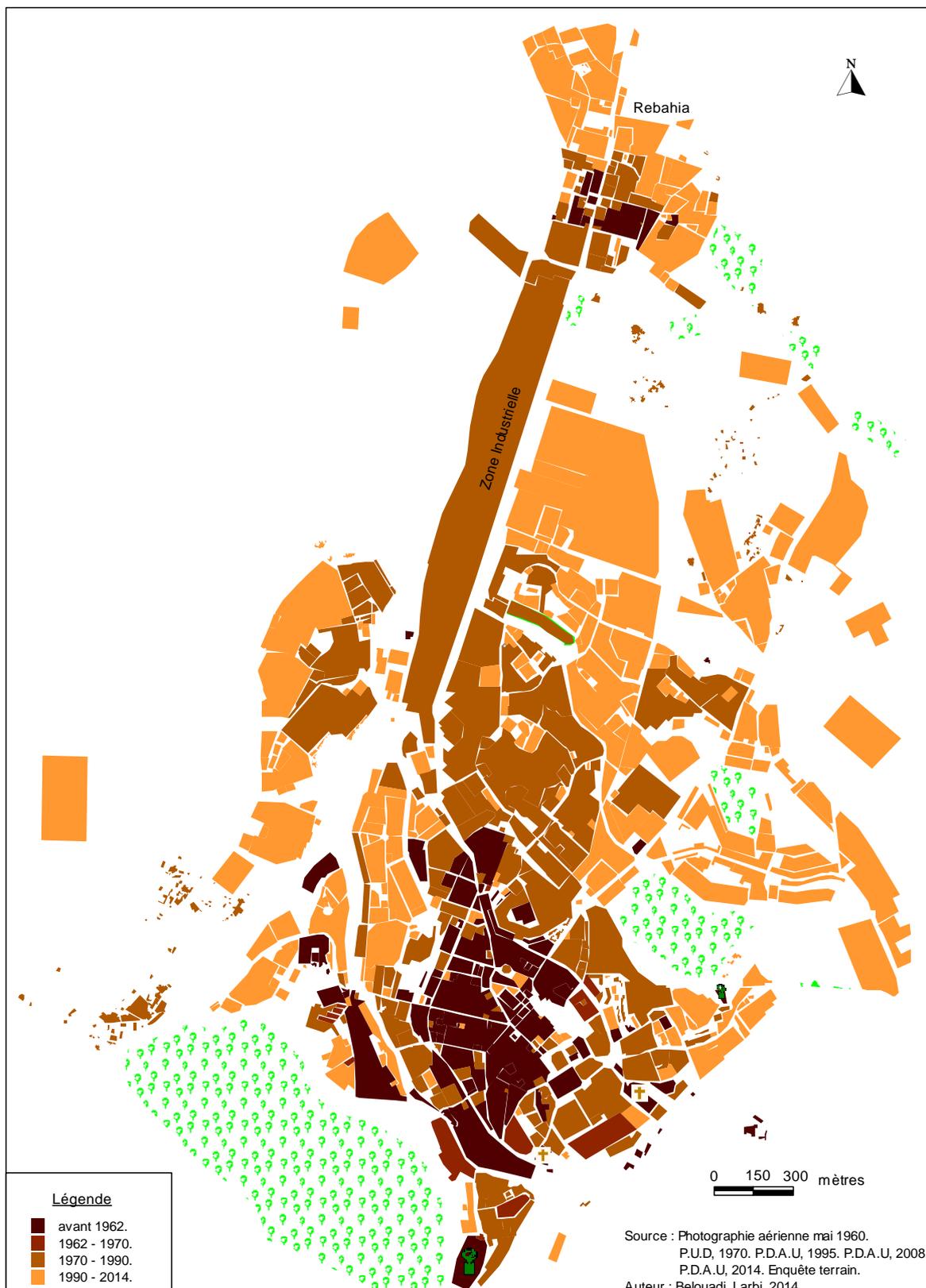
(P.L.H., 1994) porteur de nouveaux programmes de logements afin de renforcer la production du logement et résorber la crise qui sévit dans les milieux urbains. Au gré des disponibilités foncières, les programmes de logements et lotissements publics étaient répartis à travers plusieurs sites. Le caractère d'urgence que revêt la nouvelle politique du logement, trois sites ont été choisis pour recevoir un total de 3020 logements sociaux : le site de Bokhors greffé sur l'ancien quartier de Boukhors ; Dhar Chih en continuité de la cité El Badr jusqu'à la limite du bidonville portant le même nom et un troisième site chevauchant entre les cités de la Z.H.U.N Nord (En Nasr, Er-Riadh, El Badr), un site considéré jusqu'à là comme inconstructible en raison de sa nature rocheuse (P.U.D., 1970). En effet, la réalisation d'un axe Sud-nord parallèlement à la route de Mascara a permis, d'une part, la jonction de la ville mère aux extensions Nord et, d'autre part, la mise en place d'une urbanisation déconcentrée. Ce couloir d'urbanisation s'étend sur plus de trois kilomètres jusqu'à Rebahia et canalise l'expansion naturelle actuellement constatée entre ce dernier et la route de Mascara.

La raréfaction du sol et la lenteur du transfert de propriété ont provoqué une densification de l'espace urbanisé au point que le nombre de logement dépasse la norme de 30 logements à l'hectare. L'implantation des lotissements au niveau des Z.H.U.N au fait au détriment des aires de jeux et des espaces verts et donne lieu à une configuration spatiale paradoxale à la ville de Saïda. Le résultat est un tissu urbain composite et hétérogène où se côtoient plusieurs types d'habitat (habitat résidentiel promotionnel, social locatif, lotissements individuels, bidonvilles) en accentuant ainsi les différenciations socio-spatiales de l'espace urbain. A cette extension périphérique, s'accompagne une densification du centre ancien par un relatif renouvellement urbain. Dans ces conditions de développement, la ville a vu sa périphérie s'étendre sur de longues distances jusqu'à englober le grand quartier de Boukhors au Nord-ouest. L'étalement spatial vers la commune de Rebahia a atteint un stade avancé avec l'implantation d'une zone d'équipement et un pôle universitaire de plusieurs dizaines d'hectares. Cette dernière, auparavant isolés de la ville de Saïda, forme désormais un véritable quartier périphérique de Saïda. L'implantation d'un ensemble résidentiel collectif dans la proximité du quartier illicite de Boukhors a permis l'intégration spatiale de ce dernier à la ville avec la régularisation foncière par la généralisation des lotissements publics à cet aire. Depuis, Borkhors devient un quartier à part entière et a bénéficié d'un important programme d'amélioration urbaine.

La décennie 2000-2010, correspond à un fort développement économique rendu possible par la manne financière favorable alimenté par la rente pétrolière. Le développement urbain renforcé par les plans d'urbanisme (P.D.A.U.) s'est traduit par un éclatement du bâti sur des espaces de plus en plus larges pour connaître le stade de l'étalement périphérique. Le tracé linéaire habituel de l'extension spatiale prend une allure tentaculaire. Plusieurs orientations spatiales se dégagent pour faire face aux nouvelles exigences de développement urbain. La nouvelle orientation de l'extension spatiale tout azimuth est édicté par un l'épuisement les réserves foncières à l'intérieure de l'ancien périmètre d'urbain. Le secteur Nord-est baptisé "Hai Salam" réunit le plus d'éléments favorables à l'urbanisation. La proximité par rapport à la ville et le relief peu accidenté font de lui l'un des axes préférentiels de développement urbain. La priorité donnée à cette urbanisation en retrait du grand boulevard sud-nord sur des terres plates et non cultivées va combler la demi-circonférence Nord-est de la ville et relier ce secteur à l'extension en cours au Nord. Toutefois, l'urbanisation à l'Est grignote le versant boisé surplombant la ville⁵³⁸. Cette nouvelle périphérie accueille la construction de milliers de logements tout type confondus (L.S.P., L.P.A., L.S.L.) et l'édification de nombreux équipements urbains et régionaux. Entretemps, le phénomène de "bidonvilisation" a atteint son paroxysme. L'ambition de l'Etat à éradiquer définitivement et progressivement tous les bidonvilles en milieu urbain s'est traduite dans les faits par l'implantation d'un vaste programme de logements destiné aux habitants de bidonvilles. Le déclenchement d'un nouveau front d'urbanisation à l'Ouest sur un site certes en continuité avec le tissu urbain mais problématique du fait de la nature géologique du sol. Ce site peut favorable à la construction compte tenu de la nature rocheuse du sol a reçu exclusivement des programmes sociaux destinés à la résorption des bidonvilles. L'urbanisation a été onéreuse et à impliqué un investissement considérable en V.R.D.

⁵³⁸ Dans le cadre du P.D.A.U. 2010 de Saïda, les autorités locales (régime forestier, environnement, urbanisme, wilaya) et aménageurs propose de réhabiliter ce petit bois en parc d'attraction afin de le préserver.

Carte n° 7 : L'agglomération de "Saïda-Rebahia", extension urbaine de 1962 à 2015.



La ville de Saïda s'est étendue par une extension généralisée des espaces urbanisés en donnant lieu à un espace périphérique s'appuyant sur la ville mère et intégrant par extension les bidonvilles lointains de *Dhar Chih* et *Douar Kharba* au Nord et celui de *Sersour* à l'Est. La programmation de ces bidonvilles en priorité dans des opérations de recasement est utile dans la mesure où la démolition va libérer un potentiel foncier nécessaire pour les besoins du développement urbain. Le mouvement d'expansion continu de Saïda a donné naissance à un espace résidentiel périphérique relié par une trame urbaine réalisée à mesure que la ville se développe. Il a abouti en l'espace de quatre décennies à une consommation effrénée de l'espace. La ville jadis ramassée en un seul site a subi une extension en constante dilatation à tel point que sa superficie est passée d'une centaine d'hectares en 1962 à plus de 1000 hectares en 2010⁵³⁹ ! La population s'est accrue de 84.371 en 1987 à 115 166 en 1998 et à 128.314 habitants contre un parc logements de 24809 logements⁵⁴⁰ en 2008.

2. Une nouvelle politique foncière (1990)

Dans le nouvel contexte économique, une nouvelle politique urbaine et foncière s'est dessinée à travers la promulgation de la loi 90/25 portant Orientation foncière et la loi 90/29 relative à l'Aménagement et l'urbanisme. La nouvelle législation foncière dont les innovations ne sont pas à démontrer ici a introduit une rupture avec les dispositions de l'ordonnance de 1974 en instaurant un nouveau régime foncier fondé sur la garantie de la propriété en harmonisation avec les nouvelles dispositions constitutionnelles. Désormais " *la propriété foncière privée est définie comme étant le droit de jouir et de disposer d'un bien foncier et/ou droits réels immobiliers pour tout usage conforme à la nature ou la destination des biens ainsi qu'à l'intérêt général légalement établi. La propriété foncière privée est obligatoirement établie par acte authentique, soumis aux règles de publicité foncière ; dès lors, tout détenteur ou occupant d'un bien foncier et/ou de droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation*"⁵⁴¹. La Constitution de 1996 qui érige l'économie de marché en mode de gestion économique sacralise, par la même, la propriété privée. Elle réitère que " *la propriété privée est garantie*"⁵⁴². Ainsi l'évolution des textes législatifs relatifs à la propriété foncière, et notamment la reconnaissance, au départ, de la

⁵³⁹ P.D.A.U. de révision de Saïda, URSA, 2008.

⁵⁴⁰ O.N.S., données statistiques fascicule n° 527/20, 5^{ème} R.G.P.H. 2008.

⁵⁴¹ Extraits de la circulaire du 17 février 1991 portant application de la loi sur l'orientation foncière.

⁵⁴² La constitution de 1996, article 52.

propriété privée, limitée à la propriété individuelle à usage personnel ou familial, par la Constitution de 1976 et consacrée dans tous ses droits par la Constitutions de 1989 et surtout celle de 1996. L'Etat n'a plus l'exclusivité de la production du foncier urbain et ouvre la voie à de nouveaux intervenants publics et privés dans un processus de transition du quasi monopole de l'Etat sur les transactions foncières vers un marché libéral du foncier. L'Etat, dans sa politique de réajustement mis au point un nouveau mécanisme de fixation de prix ; il restitue aux sols leurs valeurs urbaines et économiques en prenant compte les paramètres de la région, de la localisation des sites par rapport aux centres urbains et du marché foncier et immobilier libre. A Saida, la création d'un marché foncier libre régie par la loi de l'offre et la demande a vu les prix du mètre carré fortement augmenter de 200 à 300 %. La loi relative à l'Aménagement et d'urbanisme a introduit une nouvelle approche des problèmes urbains et le développement des villes. Théoriquement, la régulation d'une croissance spatiale recherchée par les nouveaux instruments d'urbanisme P.D.A.U. et P.O.S. va largement atténuer les attributions des sols et interdit la procédure des choix de terrain anarchique. La définition d'une nouvelle politique de financement de l'habitat social s'est avérée nécessaire compte tenu de l'incapacité de l'Etat de pourvoir aux besoins en logement de toutes les catégories de la société. La grave crise de logement a entraîné donc un désengagement progressif et partiel de l'Etat du domaine de l'habitat.

Cette nouvelle stratégie de l'Etat est tributaire de considérations particulières :

- Depuis le début des années soixante dix la politique de municipalisation des terrains urbains n'a pas donné les effets attendus. L'application de l'ordonnance de 1974, portant constitution des Réserves foncières communales (R.F.C) s'est traduite par une dilapidation des terrains donnant lieu à des extensions urbaines démesurées et un lourd contentieux foncier.
- Les problèmes de logement sont devenus une source de tensions sociales et un enjeu politique de grande importance. La grave crise vécue par le pouvoir et les mouvements sociaux qu'ont secoué les centres urbains (1988 – 1991) ont remis la question de l'habitat à l'ordre du jour. L'aspiration à des conditions de vie meilleures et la montée de revendications sociales sont devenues redoutables.

Les principales réformes peuvent se résumer en quelques points suivants :

- Organisation d'un marché foncier libre régulé par l'Etat ;
- Restitution des terrains privés non bâtis et inclus dans le périmètre d'urbanisation mais non intégrés dans les réserves foncières communales à la date de promulgation de la loi d'orientation foncière ;
- L'exercice du droit d'expropriation pour utilité publique et le droit de préemption en adéquation avec les documents d'urbanisme ;
- La création d'opérateurs publics dénommés Agences Foncières spécialisés dans la gestion et la promotion foncière. son rôle se résume à trois principales missions : l'acquisition des terrains, leur viabilisation et leur mise en vente comme elles peuvent initier des opérations de promotions foncière et immobilière à caractère commerciale.

2.1. Le P.D.A.U, une nouvelle approche du fait urbain

Les multiples études d'urbanisme opérationnel pour orienter la croissance spatiale n'ont pu la contenir. Elles sont nées de la nécessité de satisfaire massivement les besoins des populations en espace logeable au regard d'un déséquilibre entre les capacités d'accueil des structures existantes et la population effective. Le bilan d'urbanisme en matière de restructuration spatiale révèle incontestablement l'inefficacité des instruments d'urbanisme caractérisés par le manque de cohérence dans la planification économique d'une part, et l'absence d'une vision prospective d'autre part. *"Les plans d'urbanisme dans leur forme statique ne sont pas en mesure de maîtriser les phénomènes dynamiques de la réalité urbaine"*⁵⁴³. La démarche *linéaire et stéréotypée* d'élaboration des études d'urbanisme fait abstraction de la complexité de la réalité urbaine et ne prend pas en compte la dynamique des mutations sociales et économique en présence. Dans un contexte de crise, une nouvelle politique urbaine et foncière s'est dessinée à travers la promulgation de la loi 90/25 portant Orientation foncière et la loi 90/29 relative à l'Aménagement et l'urbanisme introduisant une nouvelle approche des problèmes urbains en rupture avec la législation de la période précédente. La volonté de structurer les nouveaux quartiers nés de l'extension périphérique afin de contenir leur dépendance croissante était le parti d'aménagement recherché lors de la conception des études d'urbanisme. La rupture a été brutale avec les anciens P.U.D et P.U.P et l'extension urbaine

⁵⁴³ N, Dris, *Op Cit.*, P.120.

s'est poursuivie alors au gré des disponibilités foncières pour satisfaire les exigences sociales et économiques du moment. Or, les nouvelles procédures d'aliénation du sol ont largement atténué les attributions des sols et interdit la procédure des choix de terrain. Conformément aux nouvelles dispositions en vigueur, les P.U.D étaient en vigueur et continuaient à produire leurs effets en attendant l'achèvement de l'élaboration et l'approbation des P.D.A.U. et P.O.S.

En effet, la régulation de la croissance spatiale recherchée est compromise par des pratiques anarchiques et arbitraires donnant lieu à des occupations spontanées des sols. L'implantation des programmes de lotissements et de logements publics à Saïda se sont caractérisées par une spontanéité des initiatives individuelles en violation des instruments d'urbanisme en vigueur en l'occurrence le P.U.D⁵⁴⁴. Les *hiatus* entre les dispositions réglementaires approuvés et les réalisations concrètes sont flagrants. *"La procédure révèle que les gestionnaires interviennent à la fin de toutes les études qui peuvent durer trois années, tant et si bien que le Plan "idéal", une fois élaboré, se trouve dépassé par le rythme réel de la dynamique urbaine"*⁵⁴⁵. L'intégration des actions délibérées entreprises par les différents usagers du sol imposent souvent une série d'actualisations et de modifications des aménagements projetés. *"L'ensemble des opérateurs n'y prennent pas part et la ratification pure et simple, parfois au cours de séances expéditives, des "coups partis" en fait de simples commissions de régularisation"*⁵⁴⁶. Les délais réclamés par les études et leur approbation deviennent exagérés et les mises à jour s'imposent. Ces procédés ont lourdement retardé l'achèvement des études et prolongé le processus d'élaboration au-delà des délais impartis. *"La lenteur de la durée de la réalisation des plans entraîne souvent un décalage dans le temps et dans l'espace entre les dispositions prises et l'évolution sur le terrain"*⁵⁴⁷. Le P.D.A.U devient un plan de mise en conformité et d'adaptation et donc limité dans sa fonction. Cet état de fait, se justifie souvent par le contexte conjoncturel de crise imposant la célérité des interventions urbaine et *"confine davantage planification et gestion urbaines dans un rôle qui consiste à parer au plus pressé"*⁵⁴⁸. Le caractère d'urgence des opérations d'urbanisme visent à *"réguler les tensions quand ségrégation socio-spatiale et croissance non maîtrisée, alimentée*

⁵⁴⁴ L. Belouadi., Processus fonciers et immobiliers à Saïda, thèse de magister en géographie et aménagement de l'espace urbain, université d'Oran 2002. 200.p

⁵⁴⁵ B. Semmoud, *Op Cit.* P.65.

⁵⁴⁶ B. Semmoud, *Op cit.* P.66.

⁵⁴⁷ A, Hadjiedj., "contrainte et défis de l'urbanisation à Alger" in *Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation*, ouvrage collectif, l'Harmattan, Paris 2003. P13-27

⁵⁴⁸ B. Semmoud., *OP Cit.* P.62.

depuis peu par l'exode rural d'insécurité et de pauvreté, tendent à devenir des traits marquants de l'urbanisation"⁵⁴⁹. Le P.D.A.U. avait, entre autres, pour mission de fixer les zones d'intervention sur le tissu urbain et la régulation de l'occupation des sols non bâtis dans les secteurs urbanisables à terme sous forme de zones de P.O.S. Mais, les études de P.O.S ne sont jamais lancées dans les délais et malheureusement l'instruction des demandes de permis de construire à l'intérieur des zones dites de P.O.S n'a pas été suspendue en attendant l'achèvement et l'approbation de ces derniers. *"La réalisation des plans selon un système de phasage*⁵⁵⁰ *souvent allongé dans le temps, jusqu'à l'élaboration des P.O.S, la dynamique d'urbanisation spontanée à laquelle s'ajoutent quelques opérations d'urbanisation volontaires réalisées hâtivement, faussent en effet tous les objectifs et les hypothèses des plans et mettent ainsi en difficulté l'exécution des P.O.S conformément aux orientations du P.D.A.U"*⁵⁵¹. Par ailleurs, la situation s'est détériorée avant même l'achèvement des plans d'urbanisme (P.D.A.U et P.O.S). Les révisions se multiplient et produisent des plans d'urbanisme à l'infini (1995, 2008, 2010...).

2.2. La relance de la promotion foncière

L'avènement des années quatre vingt dix est caractérisé par une conjoncture politique, économique et sociale particulière. L'application sévère d'un plan d'ajustement structural par le Fond Monétaire International (F.M.I) depuis 1994 avait pour conséquence immédiate le déclenchement d'un processus de dégradation manifeste de conditions générales de l'existence d'une bonne partie de la population urbaine qui a brusquement basculé dans la pauvreté. Le seuil de l'insolvabilité s'est élargi pour inclure une large fraction des couches sociales moyennes qui se sont vues interdire le marché foncier libre ou qui n'ont pas pu achever des constructions entamées à l'aide des emprunts à l'Etat avant les dévaluations dissuasives et l'augmentation des prix de matériaux de construction. Un changement majeur affecte les orientations globales de la politique foncière. L'Etat inscrit dans sa politique de redressement la relance de la promotion foncière et immobilière⁵⁵² comme un axe prioritaire

⁵⁴⁹ B. Semmoud., *Op Cit.* P.65.

⁵⁵⁰ Les études sont conduites de manière linéaire selon un phasage devenu classique : état de fait, perspectives démographiques et économiques et besoins quantifiés, propositions d'aménagement à moyen et à long terme avec mise au point définitive, puis règlement d'urbanisme à la suite des avis et directives des autorités locales (B. Semmoud, 1998) *Op Cit.* P.65.

⁵⁵¹ Ali. Hadjiedj., *Op Cit.*, P.24.

⁵⁵² Circulaire n° 177 du 21 juin 1992 portant relance de la promotion foncière et l'instruction interministérielle n° 07 du 30 avril 1995 relative à la promotion foncière et immobilière.

dans le plan du gouvernement. Pour l'année 1992, il lance l'équipement de plus de 400 hectares et le règlement du passif contentieux foncier hérité des périodes précédentes. L'Etat espérant rectifier le tir dans le but d'une régulation politique et sociale a mis sur le marché une offre foncière diversifiée en garantissant une meilleure accessibilité au sol à toutes les couches sociales. Cette politique s'est traduite dans les faits par le développement de trois types de lotissements : les lotissements promotionnels destinés aux catégories sociales aisées qui peuvent remplir les conditions exigées des acquéreurs des lots de terrain promotionnels ; et les lotissements sociaux ou mixtes destinés à pourvoir aux besoins en lots de terrain des ménages solvables à bas et moyens revenus. L'aide de l'Etat consentie en matière d'équipement en infrastructure consiste en une réduction du coût de cession au profit des ménages aux revenus modestes. Ainsi le prix du mètre carré est modulé en fonction de la superficie rétrocédée, de la nature d'usage du sol (commerce, activité...) ou selon la formule de la promotion et sa cible sociale. Pour atteindre cet objectif, la démarche adoptée repose sur la mise en œuvre d'un montage financier et technique bien souvent difficile à réaliser. Pour ce faire, l'Etat crée l'Agence Locale de Gestion et de Régulation Foncière Urbaine (A.L.G.R.F.U.). Cette structure est dotée de prérogatives importantes qui font d'elle le soubassement d'une gestion foncière publique vers un marché libéral. Quel est réellement son implication potentielle dans la maîtrise publique foncière.

Le nouveau type de lotissements obéit à une nouvelle organisation technique et financière : pour le lotissement promotionnel, l'acquisition des terrains destinés se fait soit par l'achat anticipé sur le marché foncier ou acquis auprès des domaines. La nouvelle Agence⁵⁵³ de gestion et régulation foncière urbaine de la commune de Saïda créée en 1993 dans le cadre de la nouvelle réglementation est dotée de crédits dans le but spécifique d'acquérir et aménager des terrains urbains. La couverture financière de l'ensemble de l'opération de lotissement est assurée essentiellement par les versements effectués par les bénéficiaires de lots. Les études d'aménagement de lotissement sont faites par des bureaux d'études agréés. Les travaux d'aménagement sont confiés à des entreprises privées ou publiques après un avis d'appel d'offre et évaluation des soumissions. La simplicité de la nouvelle procédure assure l'équipement des terrains dans un délai rapide et permet aux bénéficiaires d'entamer la construction de leurs logements dès la réception des travaux de viabilisation par les services techniques de la wilaya (D.U.C), de l'Agence foncière et de la commune.

⁵⁵³ Décret exécutif n°90-405 du 22 décembre 1999 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines.

Le bilan de l'activité de l'agence en matière de création de lotissement (tab. n°31) se solde par quatre lotissements promotionnels réalisés au cours de l'année 1993/94. Ils regroupent 419 lots couvrant une superficie de 16 hectares environs. Les deux premiers lotissements (Maternité et Sidi cheikh II) ont suscité un engouement du public en raison de leur emplacement dans le tissu urbain, de la taille des lots et du type de construction autorisée. Les demandes pour l'obtention de lots ont été massives et plus de 1000 demande a été enregistrée. Surpris par le coût élevé du m² et le paiement au comptant du prix de cession, certains bénéficiaires se sont vite désistés. Les lots ont été cédés de gré à gré à des acquéreurs potentiels selon la procédure de vente libre. Le prix de vente est payé en une seule fois lors de la passation de l'acte de vente. L'accès au sol fut ainsi limité à une catégorie sociale restreinte de la population. En effet, le prix du mètre carré proposé et les délais de 45 jours accordés aux bénéficiaires pour régler le prix de cession ne satisfont que les acquéreurs disposant de ressources financières substantielles. Un total de 148 lots a été cédé dont le prix du m² est de 1200 Dinars en moyenne. La mise en vente de la troisième opération implantée sur un terrain chevauchant entre deux ensembles d'habitat collectif Z.H.U.N El Badr et Er Riadh n'a pas connu le même succès. Dans ce lotissement quelques lots ont été vendus en raison de l'emplacement et de la topographie défavorable du site. Faute d'acquéreurs solvables, l'Agence foncière qui a misé sur la réussite des premiers lotissements et l'empressement du public ont assoupli les conditions de vente. Le blocage se situe dans les délais réservés aux acquéreurs des lots pour s'acquitter du prix de cession. Le retrait des lots à la fin des délais prescrits s'avère une mesure aussi contraignante que brutale qui éloigne de nombreux acquéreurs dignes d'intérêt.

Les délais pénalisant de 45 jours sont ainsi annulés et un nouveau mode de paiement échelonné est pratiqué à l'égard des futurs acquéreurs. L'échéancier de paiement est négocié avec l'agence foncière en fonction du revenu des ménages et leurs capacités financières de régler le prix de cession des lots rétrocédés. Les lotissements sont attribués essentiellement aux couches aisées et moyennes. Y sont représentés commerçants, entrepreneurs et médecins du secteur privé aux moyens financiers copieus.

Tableau n°31 : Structure des lotissements à Saïda 1993-1995.

Lotissement	Sup. (Ha)	Nbr. lot	Type
Maternité Zhun Nord	4.89.41	111	promotionnel
Sid Cheikh 2	1.78.65	52	"
El Badr	7.97.80	122	"
Cité Etravia Zhun. Ouest	1.50.00	48	"
ZHUN Ouest	1.50.00	09	"
Belkcir 2	0.30.00	09	"
Lotissement El Feth	-	46	"
Coopérative SONELGAZ	-	22	coopérative
Bordj 1	3.00.00	57	social
Boukhors	10.48.44	217	"
Bordj 2	6.68.47	304	mixte
Total	39.13.77	997	

Source : Agence foncière communale de Saïda AGERURSA, 2010.

La formule du lotissement social vise plusieurs objectifs : l'intégration des ménages modestes dans des quartiers homogènes pourvus de toutes les viabilités ; l'encadrement des potentialités des catégories sociales solvables capables de prendre en charge la réalisation de leur logement et la lutte contre l'habitat illicite et précaire dont le développement résulte de l'insuffisance de l'offre foncière légale appropriée. Les lotissements sociaux initiés dans le cadre de la relance de la promotion foncière obéissent à une organisation technique et financière différente. La rareté de la source financière a rendu nécessaire l'extension de l'usage des crédits disponibles et le montage financier associant différentes sources de financement⁵⁵⁴ pour la réalisation des travaux de viabilisation. L'équipement devient progressif et par tranche en fonction des subventions dégagées par l'Etat dans le cadre des différents plans. À la différence des lotissements promotionnels, l'ouverture des lotissements à la construction prennent souvent un retard énorme. L'équipement du lotissement Bordj créé en 1993 n'est achevé qu'en 1997 mais partiellement, les habitants du lotissement ont dû attendre quelques années pour la voirie enfin bitumée. La participation de la commune est aussi assurée par la mise des réserves foncières à la disposition de l'Agence foncière à des prix réduits dans le but de faire diminuer l'apport financier des ménages tributaires. A Saïda, 87 % de la superficie des terrains ayant servi d'assiette aux programmes de lotissements sociaux sont acquises auprès des domaines. La modulation des prix de cession en application de l'arrêté du 05 septembre 1994 est conçue

⁵⁵⁴ Plan sectoriel de développement (P.S.D.), Chapitre des grands aménagements urbains (ch. 721), Plan communal de développement (P.C.D.), Apport financier de l'Agence foncière et la contribution des acquéreurs.

de façon à ce que le financement de l'acquisition par les bénéficiaires soit en rapport avec les capacités réelles des participations de ménages réputés comme étant des ménages solvables.

L'Agence foncière de la commune de Saïda avait initié 578 lots sociaux et mixtes couvrant une superficie de 23 hectares répartie en deux lotissements mixtes (Bordj II, Boukhors) et un social (Bordj I). Les lotissements mixtes de Boukhors et Bordj II comportent des lots destinés à la réalisation de logement avec des activités commerciales (Bain, Douches, Boulangerie...) susceptibles de dégager lors de la vente une plus value. Quant au mode d'attribution des lots de terrain, il obéit à une nouvelle procédure. Une commission composée de représentants des différents services techniques et administratifs de la wilaya se charge de l'identification des bénéficiaires selon des critères qui prennent en compte le revenu du ménage, la situation familiale du demandeur, l'état de la propriété occupée et le statut d'occupation. En fait ces conditions sont rarement respectées. L'examen des dossiers des attributaires de lots de terrain a permis d'identifier la structure socioprofessionnelle des lotissements sociaux qui se distinguent par rapport aux lotissements promotionnels par l'importance des couches sociales au bas et moyen revenu avec une nette prédominance des franges moyennes. L'Etat a favorisé les franges solvables et cela à des prix très avantageux. Pour les deux lotissements, le mètre carré a été cédé au prix symbolique de 200 dinars. En dépit de l'aide consentie de l'Etat, l'accession à la propriété dans les lotissements sociaux exige donc un apport financier acceptable des ménages qui est, selon les estimations, de l'ordre de 20 à 30 % de la couverture financière de l'acquisition.

2.3. Prolifération des besoins et limite de l'offre foncière

Sur le plan quantitatif, la production foncière étatique pendant cette période a été relativement importante en regard de celle produite lors des périodes précédentes. Cependant, l'offre a été largement en deçà de la demande exprimée en lots de terrain. Sept lotissements ont été ouverts à l'urbanisation totalisant quelques 1000 lots mais compte tenu des besoins effectifs, l'action de l'Etat reste largement en deçà des aspirations. L'objectif de 3000 lots définis au début de la relance de la promotion foncière n'a pas été atteint. Les coûts élevés d'aménagement et la rareté de la source financière joints aux problèmes d'acquisition de terrains ont fait que l'Agence foncière a attribué des parcelles en nombre inférieur à celui prévu au départ. Cette production a diminué vers la fin de la décennie quatre vingt dix jusqu'à la suspension du processus de création de lotissements. Cette nouvelle orientation de l'Etat en matière de production du sol et du logement trouve son explication dans l'augmentation des

coûts d'aménagement et de réalisation de logement que l'Etat ne peut pas prendre en charge. Les restrictions budgétaires nécessaires à la viabilisation et la rareté des terrains urbanisables n'ont pas favorisé l'implication des pouvoirs publics dans la production des lots de terrain à bâtir. L'Agence foncière de Saïda oriente alors son activité vers une production foncière plus ciblée et rentable qui lui permet de s'investir plus dans la promotion l'immobilière.

La grave crise de logement qui touche pratiquement toutes les couches sociales et qui, faute de moyens étatiques ne peut être allégée que par l'ouverture du secteur en direction du capital privé et la mobilisation de nouvelles ressources financières pour compenser le désengagement partiel de l'Etat dans le domaine du logement. L'ère de l'assistance publique semble révolu et les signes d'une nouvelle époque se dessinent car le retrait de l'Etat du marché foncier. Il se fait progressivement et laisse la voie libre à l'initiative privée sous certaines conditions. Cependant, le début de la décennie deux mille, un revirement affecte la politique de l'Etat en matière de politique de lotissements.

2.4. Contraintes du système de production foncière étatique

Dans son principe, la loi d'orientation foncière de 1990 est venue corriger les dysfonctionnements engendrés par l'application de l'ordonnance de 1974, portant création des réserves foncières communales. Cette réorientation de la politique foncière est l'aveu officiel de l'échec de la dite ordonnance dont les dispositions sont abrogées par la loi 29/91 portant orientation foncière. Cependant, nombreux sont les contraintes et défaillances qui ont empêché le nouveau système public de l'offre de terrain d'atteindre de meilleurs niveaux de production. Elles sont inhérentes au fonctionnement du système de production et à son organisation technique et financière.

2.4.1. L'acquisition des terrains, une procédure complexe

Un bref aperçu s'impose sur les activités, la mission et le rôle de l'Administration des Domaines, du Cadastre et de la conservation foncière. Il retrace l'acheminement et l'instruction d'une demande d'acquisition de terrains urbanisables. L'administration des Domaines est chargée d'assurer une gestion rigoureuse et correcte du patrimoine public et du domaine privé de l'Etat (urbain, agricole, bâti, non bâti et mobilier) en veillant à son utilisation, à sa sauvegarde et sa protection. Dans ses prérogatives, cette administration publique met à la disposition des différents services publics, les personnes physiques et

morales de droit privé ou public les biens mobiliers et immobiliers de l'Etat par voie d'affectation, de cession, de concession ou de location, conformément aux règlements en vigueur. Elle a également le pouvoir pour exercer un contrôle permanent sur l'utilisation du patrimoine de l'Etat (Domaine public et domaine privé) par les services publics concessionnaires ou affermataires. Concernant les attributions du Cadastre, en sa qualité de géomètre de l'Etat, dans le secteur foncier urbain, sa vocation est d'assurer d'une façon continue et permanente les travaux topographiques nécessaires à l'établissement des plans cadastraux demandés par les services des Domaines. Chemin faisant, la procédure aboutit à l'identification de l'assiette foncière sollicitée pour la répertorier par des références cadastrales, nécessaires pour une maîtrise convenable des mutations et transferts fonciers. Quant aux activités assignées à la direction de la Conservation Foncières, dans le cadre des transferts de terrains, consistent à soumettre les actes de transfert de propriété aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière sauf pour les actes en instance de frais d'hypothèque. La procédure de transfert de propriété selon le nouveau cadre juridique semble obéir à une procédure simple⁵⁵⁵, mais l'action concrète des opérations reste marquée par la bureaucratie et la lourdeur procédurière qui affectent son efficacité. Les blocages qui affectent le processus d'acquisition de terrains peuvent être situés à deux niveaux : d'abord au niveau du Cadastre dont les services éprouvent beaucoup de difficultés à satisfaire la demande. La lenteur des travaux topographiques s'explique l'insuffisance numérique du personnel technique disponible eu égard des missions assignées à ces services. La lenteur de l'établissement des levés cadastraux s'explique par la mission confiée aux services du Cadastre, à savoir l'établissement des matrices et des fichiers cadastraux de toutes les communes de la wilaya de Saïda. C'est un travail minutieux et détaillé qui demande beaucoup de temps et de personnel compétant. L'attente est déjà considérable du fait d'un goulot d'étranglement représenté par le bornage des parcelles objet de transfert de propriété. Les dossiers sont traités par priorité et en fonction de l'opportunité du projet.

Outre les retards accusés dans l'établissement des plans cadastraux nécessaires à l'évaluation du prix de cession de chaque parcelle. Le retard dans le règlement des mémoires de paiement du à l'absence sinon l'insuffisance des crédits mobilisés pour l'acquisition des terrains est aussi une raison principale qui retarde ou bloque dans certains cas la procédure du transfert de propriété. Pour remédier à cet inconvénient qui fait obstacle à la relance de la

⁵⁵⁵ Arrêté interministériel fixant les conditions et modalités d'aliénation des terrains nus ou à bâtis relevant du Domaine privé de l'Etat et destinés à des opérations d'aménagement foncier et d'urbanisme N° 2 du 07 juin 1994.

promotion foncière en particulier et aux exigences de l'urbanisation actuelle en général, la procédure a été allégée par l'arrêté interministériel n° 02 du 07 juin 1994. Ce dernier, confère aux walis territorialement compétents la faculté d'affecter les terrains relevant du domaine privé de l'Etat selon une procédure plus diligente pour activer la prise de possession devant faire l'objet d'opération d'aménagement foncier et d'urbanisme. Cette procédure permet aux services des domaines de pratiquer le paiement échelonné à l'égard des concessionnaires. En attendant le paiement intégral du prix de cession et l'établissement de l'acte de propriété pièce maîtresse du dossier d'instruction des actes d'urbanisme (permis de construire et permis de lotir), il est délivré un arrêté d'affectation d'usage faisant foi d'un acte de propriété qui permet aux acquéreurs d'accomplir les actes que confère le droit de propriété à savoir le permis de construire et le permis de lotir. Le bon fonctionnement d'un marché foncier, s'il existe, repose sur certaines conditions incontournables, à savoir : la transparence des transactions, la gestion, la fluidité et la communication de l'information et l'existence de stratégie basée sur une utilisation planifiée et rationnelle des terrains. Or actuellement en Algérie, ces conditions ne semblent pas toutes réunies. La mise à jour du cadastre urbain s'avère une opération de longue haleine et les enquêtes foncières demandent plus de temps que prévu. Ceci a pour conséquence de freiner tout changement réel qui s'inscrit dans une problématique plus générale, celle du passage forcé d'un système socialiste vers l'économie de marché.

2.4.2. Epuisement des réserves foncières et raréfaction du sol constructible

L'absence d'une politique d'aménagement foncier est à la base de tous les problèmes urbains. L'Agence Foncière n'est pas une création algérienne. Beaucoup de pays occidentaux trouve utile voire indispensable de se doter d'un opérateur public pour mener à bien une politique foncière prédéfinie au service de l'aménagement de l'espace urbain. La finalité de création d'un tel organisme spécialisé est l'acquisition préalable des terrains urbanisable et l'aménagement foncier à la base de toute stratégie d'urbanisme. Son intervention se résume donc à l'achat de terrains nécessaires pour l'activité de promotion foncière ou immobilière à une échelle urbaine réduite. Le P.D.A.U. de révision de Saïda (2014) fait un constat alarmant en ce qui concerne l'épuisement des réserves foncières nécessaires pour le développement urbain futur. Le report de l'urbanisation sur le centre limitrophe de Rébahia apparait comme la seule alternative d'où l'intérêt d'un groupement urbain Saïda-Rebahia. Un périmètre d'intervention digne d'intérêt pour l'agence foncière où elle est à pied d'œuvre depuis quelques années et où son rôle ne peut être qu'efficace à ce niveau intercommunal pour un développement urbain cohérent. En effet, c'est à ces deux échelles (urbaine et périphérique)

que l'on peut maîtriser les prix fonciers et influencer la planification urbaines. Par ailleurs, le budget de fonctionnement de l'Agence foncière exige une manne financière minimum qui ne peut être alimentée que par l'acquisition continue de terrains et leur valorisation urbaine, permettant ainsi la constitution d'un patrimoine foncier nécessaire pour sa pérennité. L'épuisement des réserves foncières non renouvelées et la raréfaction du sol ralentissent l'activité de l'Agence foncière en matière de promotion foncière et immobilière. Dans ces conditions, son intervention se limite à un périmètre restreint et inadapté par rapport à sa véritable mission et les objectifs pour lesquels elle a été créée. Elle s'occupe de plus en plus à des opérations de régularisation foncière des constructions illicites et de l'assainissement d'un contentieux foncier légué par la gestion foncière antérieure. Les faibles ressources générées par ces nouvelles missions accessoires couvrent à peine le budget de son fonctionnement d'autant plus que l'Agence foncière est un organisme autonome qui fonctionne sur un budget propre.

A la fin de l'année 2003, le champ de compétence territorial de cet organisme est élargi par la création d'Agence Foncière de Wilaya⁵⁵⁶. Elle a pour mission⁵⁵⁷ l'exercice de la fonction d'aménageur et de promoteur foncier. Pour qu'elle soit en phase avec les nouvelles approches de la politique foncière urbaine et les stratégies urbaines développées, elle peut accomplir pour le compte des collectivités locales et de l'Etat plusieurs missions, entre autres, la mise en œuvre d'opération de régulation foncière conformément à la réglementation en vigueur ; l'assistance des collectivités locales dans la préparation, l'élaboration et la mise en œuvre des instruments d'urbanisme et d'aménagement ; l'initiation d'opération d'acquisition et d'aliénation d'immeubles et de droits immobiliers pour son propre compte. Quant à l'utilisation du droit de préemption ou d'expropriation pour l'acquisition d'immeubles ou de terrains urbains dans le cadre des opérations de restructuration spatiale ne semble susciter chez l'Agence foncière aucun intérêt particulier. Portant l'espace central de la ville de Saïda recèle beaucoup de friches urbaines et d'anciens dépôts abandonnés sans affectation précise. La plus part des opérations d'urbanisme réalisées depuis une décennie se sont projetées

⁵⁵⁶ Décret exécutif n° 03-408 du 05/11/2003 modifiant et complétant les dispositions du décret exécutif n° 90-405 du 22/12/1990 fixant les règles de création et d'organisation des agences locales de gestion et de régulation foncières urbaines ; et l'Arrêté interministériel du 12 juin 2004 portant création de l'A.G.R.F.U.W.SA et délibération de 28 décembre 2003 de l'assemblée populaire de la Wilaya de Saïda (A.P.W.) approuvée par l'arrêté ministériel n 04-23 du 17 avril 2004 du ministère de l'intérieur et des collectivités locales.

⁵⁵⁷ Article 04 de l'arrête interministériel du 12/06/2004, *Op Cit.*

essentiellement sur les terrains domaniaux de la périphérie⁵⁵⁸. L'action de cet organisme comme support d'une bonne maîtrise foncière demeure hypothétique tant qu'elle se cantonne dans le rôle réductible qui consiste à vendre des terrains à bâtir. Celle-ci depuis sa création depuis 1990, avait mal négocié le virage du changement pour adapter son activité à la politique foncière dessinée dans le cadre de la loi d'orientation foncière de 1990. Sans vouloir idéaliser trop la place de la nouvelle Agence foncière entre les collectivités locales et les services étatiques chargés de l'urbanisme, celle-ci a un rôle important à jouer dans la stratégie d'aménagement foncier et d'urbanisme. Par l'usage raisonné des moyens juridiques et techniques (P.D.A.U, P.O.S, droit de préemption et d'expropriation...) et le partenariat avec les propriétaires privés, son intervention doit s'inscrire dans un périmètre d'intervention pertinent basé sur des études faisabilité du portage foncier à moyen et à long terme...etc. L'adoption d'un système libéral depuis 1990 n'était pas suivie de véritable mutation politique et économique dont dépend le bon fonctionnement du marché foncier, du reste, l'actualisation du cadastre, la modernisation des services des domaines et de la conservation foncière ne semblent pas être à l'ordre du jour. Or, la création d'observatoires fonciers et l'élaboration d'une base de données mise-à-jour sur les transactions foncières est indispensables pour le bon fonctionnement d'un marché foncier d'autant plus que la transparence des transactions foncières et la communication de l'information en dépend.

2.5. Un P.D.A.U collectif pour un groupement urbain

Le développement urbain des années 2000 et 2010 s'est caractérisée par un étalement spatial tout azimut. Il en résulte une extension spatiale démesurée et des dysfonctionnements spatiaux. Les plans d'urbanisme (P.D.A.U) produit pour endiguer et orienter l'urbanisation s'avèrent inadéquats et en décalage avec le contexte urbain. L'extension de la ville de plus en plus engagée vers le Nord atteint le centre de Rebahia et rend la nécessité d'une réorganisation urbaine englobant Saïda et Rebahia d'autant plus que les deux centres sont confrontés à l'épuisement de leurs réserves foncières. C'est dans ce contexte que les pouvoirs publics locaux ont inscrit un P.D.A.U. collectif pour un groupement urbain "Ain-El-Hadjjar-Saïda-Rebahia". Ce plan conçu à l'image d'un schéma de composition urbaine (S.C.U) est un instrument fondé sur la démarche du développement durable. Il accorde un intérêt tout particulier à la transformation paysagère, à la reconversion écologique économique, et donne la priorité à la consommation rationnelle des territoires. Il a pour socle conceptuel la

⁵⁵⁸ À l'exception d'une parcelle de soixante-dix hectares appartenant à des privés expropriée par les domaines en 1995.

réinsertion, le désenclavement et la continuité urbaine. Il vise à restituer la cohérence au territoire mutilé par la fragmentation due aux localisations anarchiques. Il s'appuie donc sur le processus de renouvellement urbain dont les enjeux impliquent une action globale qui permet de diversifier les fonctions, notamment en créant des emplois, pour une population à majorité jeune en chômage. A cet égard, les opportunités foncières offertes par les territoires périphériques, permettent d'initier de nouvelles pratiques et de nouveaux outils de planification spatiale, d'aménagement et de développement local, grâce à une stratégie de reconquête des friches, et de leur requalification. L'étude propose des orientations de recomposition et de mise à niveau de l'aire urbaine saïdéenne sous forme d'un scénario de développement. Cette étape vise à formuler un projet de ville à long terme, une vision négociée et partagée par tous les acteurs de l'aménagement urbain. Il s'agit de préciser les actions pour la réorientation de la situation actuelle de développement et le remodelage de l'espace urbain.

3. De nouvelles mesures d'octroi de lots de terrain à bâtir (2014)

Après une suspension de création de nouveaux lotissements individuels, les pouvoirs publics renouvellent leur action cette fois-ci pour relancer la politique des lotissements publics. Ce nouveau dispositif⁵⁵⁹ de production de lotissement est mis en place en 2012 pour faciliter l'accès aux terrains au profit des candidats à l'auto-construction dans les wilayas du Sud. Il intervient dans un contexte géopolitique caractérisé par les soulèvements populaires dans le monde arabe. Il concerne les salariés (fonctionnaires) capables de prendre en charge eux-mêmes la construction de leurs logements. Depuis 2014, cette mesure⁵⁶⁰ a été étendue au bénéfice pour toucher graduellement les villes des Hauts plateaux⁵⁶¹. Elle s'inscrit dans le plan d'action du gouvernement qui consiste à lotir et viabiliser des terrains pour le compte de l'Etat afin de renforcer les différentes filières de production du logement. Cette production foncière est destinée à l'auto-construction et cédées en priorité aux candidats potentiels pour de l'auto-construction. Afin de concrétiser cette orientation dans les faits, les services des domaines territorialement compétents sont instruits exceptionnellement pour mettre à la

⁵⁵⁹ Instruction ministérielle n°6 du 01 décembre 2012 relative au développement de l'offre foncière publique dans les wilayas du Sud.

⁵⁶⁰ Instruction interministérielle n° 01 du 07 juillet 2014 relative au développement de l'offre foncière publique dans les wilayas du Sud et des Hautes plateaux.

⁵⁶¹ Décret exécutif n° 06-486 du 23 décembre 2006 et décret n° 302-116 fixant les modalités de gestion du compte assuré par la caisse du développement des hauts plateaux : article n° 5.

disposition des agences foncières locales des terrains relevant du domaine privé de l'Etat pour engager les études de lotissements et les demandes de permis de lotir indispensables pour les travaux d'aménagement. La cession des lots de terrain est opérée sur la base de prix étudiés et appropriés selon les spécificités de chaque commune. De façon exceptionnelle, les attributaires de parcelles de terrain pour l'auto-construction peuvent bénéficier d'aides financière dans le cadre des programmes de subvention pour la construction de logement familiale.

Les domaines procèdent à la détermination des prix de cession qu'après la finalisation des études et l'achèvement des travaux de viabilisation. Compte tenu du caractère social des lotissements, il est appliqué un abattement⁵⁶² de 95% du prix réel de cession des terrains destinés à ce type de lotissements. A ce titre, le transfert de propriété obéit à des conditions financières particulières qui prennent en compte le prix de cession minimum appliqué au niveau de la commune concernée par ce type de lotissement. Les listes des bénéficiaires de lots de terrains après examen et vérification par les services concernés, elles sont envoyées aux domaines pour l'établissement des actes de propriété après règlement intégral du prix de cession. L'acte administratif comporte des clauses particulières en ce qui concerne les conditions de résiliation de la transaction en cas de détournement de l'affectation de la parcelle ou l'utilisation d'une partie ou de la totalité du terrain à des fins non prévues par le cahier des charges. La cession, la revente, l'abandon ou la sous-location rendent la cession caduque et entraîne la résiliation de l'acte de cession d'office. Les lots de terrain sont incessibles pour une période de dix années depuis la date de l'établissement de cession.

La ville de Saïda a bénéficié d'une opération de 1700 lots de terrain à bâtir. Ce vaste lotissement occupe une superficie de 40 hectares et s'étale sur la demi-circonférence de l'extension Nord-est, bordée par la nouvelle voie de contournement reliant la route de Tiaret (Ain-Zerga) à la route de Mascara (Rebahia). L'urbanisation imprévue de ces terrains situés en lisière des frontières des localités (Ain-Zerga et Rebahia) renforce l'étalement de la ville de Saïda. L'Etat encourage de nouveau la construction individuelle, alors que ces efforts étaient orientés vers la production massive de logements collectifs durant la décennie en cours. Cette nouvelle production du bâti individuel donnera une nouveau aspect à la morphologie de l'extension Est jusqu'alors dominée par l'habitat collectif.

⁵⁶² Article 13 de l'arrêté interministériel du 14 mai 2011, fixant les conditions et les modalités d'affectation des terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation des programmes de logement subventionnés par l'Etat.

4. La nouvelle politique du logement (1990)

La primauté du logement pour tous a fortement pesé sur le budget de l'Etat. Pendant longtemps ce choix a masqué les prix réels du logement et a déstructuré par conséquent l'outil de la collecte de l'épargne. Ce système s'est avéré inapte à recycler les fonds investis. La chute des prix des hydrocarbures à la fin des années quatre vingt a été le révélateur du caractère insoutenable de cette politique aggravée par la hausse des taux d'intérêts grevant le coût du logement. La baisse de l'investissement s'est traduite par une récession prolongée et une chute de l'emploi. De plus les entreprises ont procédé à des licenciements et il s'ensuivait une hausse rapide du nombre de chômeurs et une progression du taux de chômage. Au cours de l'année 1990 peu de logements ont été livrés et beaucoup de chantiers étaient à l'arrêt. La crise budgétaire a freiné d'avantage encore le lancement de nouveaux programmes de logements sociaux. La crise de logement est profonde et alimente une marginalisation qui fonde avec d'autres causes, la crise sociale et politique. Le mécontentement suscité par les conditions de vie dans les villes est devenue une "tendance lourde" de l'opinion publique. Dans un vaste processus de réformes politique, sociale et économique, l'année 1990 voit la naissance d'une politique officielle de production du logement et un nouveau mécanisme de financement du logement social. Les conditions expliquant cette nouvelle orientation de l'Etat s'explique par la crise de logement touchant pratiquement toutes les catégories sociales et qui, faute de moyens étatiques, ne peut être allégée que par l'intervention des sociétés de production privées et l'association des ménages dans la construction de leurs logements. D'ailleurs, la deuxième Conférence des Nations-Unies sur "les Etablissements Humains - HABITAT - 2 " tenue à Istanbul en 1996, conclut que plus d'un milliard de personnes⁵⁶³ dans le monde ne disposent pas d'un logement convenable et vivent dans des conditions de pauvreté inacceptables, notamment dans les pays en voie de développement. Cette conférence conclut que la crise du logement touchant l'ensemble des pays du monde ne peut donc être résolue qu'à partir d'une stratégie et d'un plan d'action à l'échelle mondiale. Elle fait appel aux gouvernements, les collectivités et le secteur privé à étudier localement les moyens susceptibles d'atteindre deux principaux objectifs : "*un Logement Convenable pour Tous et un développement durable des Etablissements humains dans un monde de plus en plus urbanisé*". Ce plan d'action mondial et les stratégies destinées à le mettre en œuvre pourront être modulés en fonction de la situation de chaque pays et de chaque communauté. Il implique la

⁵⁶³ O.N.U., Conférence international sur les Etablissements Humains, Istanbul, 1996.

participation pleine et entière des particuliers, des familles et des communautés dans cette entreprise. Les changements intervenus à l'échelle planétaire (mondialisation) ont amené de nombreux Etats dont l'Algérie, à revoir leur stratégie vis-à-vis de la crise de l'habitat ; ils ont décidé, d'un commun accord, de promouvoir des politiques de facilitation, de transparence et de participation pour aider les populations, les communautés et le secteur privé à prendre des initiatives visant à améliorer la situation de l'habitat. Les gouvernements devront s'efforcer de mettre en place des "*mécanismes législatifs, institutionnels et financiers*" qui permettront au secteur privé, aux organisations non gouvernementales et aux mouvements associatifs de participer pleinement aux efforts visant à assurer "Un Logement Convenable Pour Tous". En Algérie, les pouvoirs publics s'émeuvent de ce "vent nouveau" et parviennent à la conclusion de "meilleur cadre de vie" pour les citoyens.

Plusieurs mesures découlent de cette prise de conscience : la redynamisation des programmes à l'arrêt⁵⁶⁴ depuis la fin des années 1990 et l'accélération de lancement de nouveaux programmes de logements. Dans ce contexte économique favorable (1995) à la faveur d'une embellie inattendue des prix des hydrocarbures, l'Algérie épongea sa dette et se lança dans une nouvelle dynamique de développement économique : le secteur de l'habitat a connu une relance importante sous l'impulsion de nouveaux programmes de logements et la relance des chantiers à l'arrêt faute de financement : à Saïda 272 logements inscrits avant 1989 ont été relancés début 1990. Ce programme était encore en cours de réalisation en 1995 faute de crédits de paiement. Dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (P.L.H), la ville de Saïda a bénéficié de trois programmes englobant 3000 logements socio-locatifs dont 848 logements de type individuel. Les 3282 logements livrés durant la période (2000-2002) sont loin de satisfaire toute la demande en logement estimée à plus de 13000 demandes. Une situation bien délicate à gérer avec la réalisation du programme inscrit, soit près de 5 mille logements (tab. n° 32).

Sur le plan spatial, les premières réalisations ont donné naissance à des quartiers en périphérie nouvelle : la cité collective Belhadi (1056 logements) près de Boukhors ; la cité individuelle des frères Seddik (768 logements) au lieu dit Dhar Chih ; la cité des 108

⁵⁶⁴ Compte tenu de la crise vécue par le secteur du bâtiment, la perturbation du cycle de production est induite par la rupture d'approvisionnement. Les revendications sociales pour les salaires non payés des travailleurs d'entreprises, le gonflement démesuré des postes créances, notamment sur l'Etat et ses démembrements et leur niveau de mobilisation sont autant de facteurs qui ont engendré des déficits et des découverts chroniques. Aussi, la sous qualification de la main d'œuvre et la pléthore du personnel par rapport à la diminution constante du niveau d'activité expliquent l'arrêt des chantiers.

logements, un programme R.H.P a permis la démolition des dernières masures du bidonville Daoudi Moussa ; l'extension de la Z.H.U.N. Ouest à 900 logements sociaux (cité les oliviers) ; la cité 5 juillet collective (450 logement). En dépit de l'intervention financière massive de l'Etat algérien dans le domaine du logement, la situation reste caractérisée par la persistance d'une forte demande en logement social et le décalage flagrant entre les livraisons en logements et les attentes.

Tableau n° 32 : Programmes de logements socio-locatifs à Saïda

Programme	Nombre	Ins. lancement
Prg. achèvement ⁵⁶⁵	272	1986/89
C.N.L	69	1993/94
D.G.S.N	34	1993/94
Enseignement supérieur	25	1995/95
Prg. 500/93	500	1993/95
Prg. 2100	2118	1995/96
Prg. 500	380	1995/96
Prg. 250	250	1997/97
Prg. 400/350	134	1998/98
Prg. 500	498	1999/99
Prg. 2000	130	2000/01
Prg. 2001	305	2001/01
Total	4716	

Source : Direction du logement et l'O.P.G.I. de Saïda 2014.

Le programme du gouvernement (1997-2000) a prévu la mise en chantier de quelques 200.000 logements sociaux, soit 20.000 logements en 1997 et 60.000 logements par an à partir de 1998. Le constat sur le terrain a révélé que les délais de lancement n'ont pas été respectés. Force est de constater que l'O.P.G.I n'a pas été en mesure de respecter les directives du Ministère de l'Habitat⁵⁶⁶. La défaillance de l'outil de production local, l'appel aux moyens de réalisation étrangers, de plus en plus important, est devenu inévitable.

⁵⁶⁵ La relance et achèvement de programmes logements inscrits pendant la période 1986-1990 et dont les chantiers étaient à l'arrêt suite à la crise.

⁵⁶⁶ Note N° 50 du 15 février 1998 relative à la dynamisation des programmes de logements en cours de réalisation et accélération du lancement des programmes neufs.

4.1. Le programme présidentiel, un soutien à l'habitat des pauvres

Le ralentissement de la construction du logement socio-locatif caractérisant la période précédente (1944-2000) a permis la mise en place d'un plan de rattrapage en 2001. Sur le plan social, le plan de cohésion social est destiné à remonter le niveau de la nouvelle offre locative à un niveau plus proche des besoins des ménages. En dépit d'un effort financier massif étatique pour juguler ou au moins atténuer la crise de logement, la situation reste caractérisée par la persistance d'une forte demande en logement et un écart important entre le coût de construction et les capacités financières des ménages. Le coût moyen du m² habitable fait plus de quatre fois le salaire minimum d'un ménage et met l'accès au logement hors portée d'un grand nombre de ménages⁵⁶⁷.

À l'échelle nationale, le déficit enregistré s'élève à plus de 600 mille demandes de logements alors que l'offre se situe annuellement entre 120 mille et 160 mille unités⁵⁶⁸. Le parc vétuste (habitations précaires, constructions anarchiques et bidonvilles) est évalué de deux millions d'unités ; le plan d'éradication de l'habitat précaire doit prendre en charge 524 mille ménages recensés, vivant dans des conditions précaires d'autant plus que cette contrainte est devenue plus complexe avec la rareté du sol. Les constructions illicites et les bidonvilles ont impact négatif sur le paysage urbain. Le recouvrement des loyers accusent des retards considérables en dépit des mesures entreprises par les instances centrales et entravent le recyclage des revenus nécessaires pour le lancement de nouveaux programmes. La nouvelle politique de l'habitat vise l'éradication de tous les bidonvilles et la régularisation des constructions illicites dans le cadre d'un programme d'amélioration urbaine et la mise en œuvre d'une réforme institutionnelle de financement du logement. La nouvelle vision engagée à cette fin se fera avec le concours de la communauté bancaire.

Dans une situation de crise aigue, le logement devient de plus en plus une thématique électorale d'une grande efficacité. L'Etat s'est lancé le défi de construire plus d'un Million de logements à raison de 200.000 logements par an. Il ambitionne de d'éradiquer progressivement et définitivement tous les bidonvilles dans le cadre du programme "*villes sans bidonvilles*". En effet, les bidonvilles ont connu une progression spectaculaire durant la décennie noire (1990-2000). Leur éradication figure parmi les véritables défis à relever par les

⁵⁶⁷ S.M.I.G. est évalué à 8000 dinars en l'an 2000.

⁵⁶⁸ Déclaration du ministre de l'Habitat rapportée par le quotidien "Liberté en date du 24 janvier 2002, P.7."

pouvoirs publics. Avant la fin de l'année 2009 tous les bidonvilles devront être démolis. Le ministre de l'Habitat prévoit pour l'année 2009, la réalisation de 70.000 logements dans le cadre de la poursuite du programme de résorption des bidonvilles. Outre les différents programmes complémentaires (Sud et des Hauts Plateaux), le gouvernement vise la réalisation de 923.000 logements toutes formules confondues différentes formules (L.S.P, L.P.A, L.P.P, location-vente). Un programme complémentaire (2010-2014) prévoit le lancement de 4000 logements socio-locatifs (tab. n°34).

Tableau n°33 : Programmes complémentaires de logements à Saïda (2005-09)

Programme	Nombre de logements
Prg quinquennal 2005-2009	2000
Programme H.P 2006	1500
Programme R.H.P 2006	220
Programme R.H.P 2007	300
Programme R.H.P 2008	500
Programme R.H.P 2009	350
Programme R.H.P 2010	1170
Programme L.S.L 2013	2500
Programme L.S.L 2014	3000
Total	3870

Source : Direction du logement et O.P.G.I. de Saïda. 2014.

Le programme quinquennal (2005-09) n'est pas livré dans les délais impartis. La ville de Saïda a bénéficié, depuis 1999, de 18.000 logements, tous types confondus, seulement 4.000 unités ont été réceptionnées en 2010, 7.500 étaient en cours de réalisation et 5.800 n'étaient pas encore lancés. En raison de la faiblesse des livraisons et le piètre résultat de la politique de recasement, une nouvelle prise en charge des bidonvilles s'est dessinée depuis. 250.000 logements sont inscrits au titre du programme complémentaire pour le Sud, les hauts plateaux et la résorption de l'habitat précaire. La construction de logements sociaux locatifs, est également prévue au titre du quinquennal 2009-2014 dans le but de résoudre progressivement le problème de l'habitat précaire. Saïda a bénéficié de d'un programme complémentaire (2005-2009) de 3.500 logements destinés à la résorption de l'habitat précaire dans toute la Wilaya. Un quota de 1770 logements est implanté au chef lieu de la commune de Saïda. Le programme national de recensement et de résorption de l'habitat précaire vise la démolition définitive des constructions précaires et la récupération des assiettes foncières.

En dépit des efforts de rattrapage des déficits en logements, la crise s'exprime avec plus d'acuité. La demande en logements s'amplifie et progresse régulièrement et se manifeste, chaque année, par 100 mille nouvelles demandes⁵⁶⁹. La ville de Saïda a connu pendant les périodes précédentes une augmentation sensible des mouvements des migrants vers la ville. Les migrants souvent originaires des communes limitrophes sont venus élire domicile dans les bidonvilles à la recherche des conditions de stabilités. Les demandes de logements enregistrées au niveau de la Daïra de Saïda sont estimées à 14000 demandes en 2013 dont 8000 sont éligibles. Seulement 1074 logements ont été attribués en juin 2014.

4.2. Le logement participatif, un nouveau segment de l'offre face à la crise

Le logement participatif est une forme particulière de réalisation d'une construction à usage d'habitation où le standard et les prestations sont limitées au strict nécessaire pour loger un ménage qui est appelé à le faire évoluer ultérieurement en s'acquittant seulement du prix du terrain viabilisé. Ce programme est financé par la Caisse Nationale du Logement (C.N.L). La procédure de financement concerne un abattement du coût de cession du terrain de 80 % du prix de marché et l'octroi à des prix souvent symboliques de terrains, communaux et privés de l'Etat, transférés à cet effet, aux profits des Agences Foncières Locales qui s'acquittent des procédures de transfères de propriété, d'enregistrement et de publication aux profits des bénéficiaires. les parcelles sont affectées aux prix de 50 à 75 dinars plus une aide financière de 20.000 dinars attribuée aux bénéficiaires par la C.N.L en trois tranches destinée à l'achèvement des logements conformément à l'étude élaborée par les services techniques de la Direction de l'Urbanisme et de la Construction qui assurent le suivi des travaux d'achèvement par les bénéficiaires. La viabilisation des logements est réalisée dans le cadre du chapitre 721 des grands aménagements et V.R.D. et autres aides intégrées dans le montage financier.

L'objectif majeur de cette formule d'accession à la propriété aidée par l'Etat est inscrire la majeure partie de la population, et notamment la jeunesse, dans une perspective d'espoir. Ces programmes sont destinés principalement aux catégories sociales capables de participer à hauteur du montant de 200.000 dinars dans le coût de réalisation. Les logements sont livrés

⁵⁶⁹ Déclaration du ministre de l'Habitat dans le quotidien "Liberté du 25-3-2003- p.7.

"clos et couvert" c'est-à-dire des logements non finis⁵⁷⁰. L'étude d'architecture détermine le type d'extension ultérieure au sol et en hauteur qui sera opérée à la charge du bénéficiaire. L'attributaire bénéficie d'une surface de base constituée par une construction en dur et d'un terrain complémentaire, elle peut être augmentée par une surélévation et aménagée en fonction des besoins de l'acquéreur. Le logement fait partie d'un lotissement spécialement créés et viabilisés : 80 logements évolutifs⁵⁷¹ sont implantés à Dhar Chih à la proximité des logements sociaux. La formule du logement évolutif est un segment d'offre basée essentiellement sur la nécessité de rationaliser les dépenses budgétaires en matière d'aide d'une part et sur l'implication effective du citoyen dans la réalisation de son logement d'autre part.

Tableau n°34 : Programmes de logement toutes formules confondues, 1998.

Programmes	Nbr de logts	Typologie
F.O.N.A.L	46	Individuel
L.S.P	200	Individuel
Evolutifs	80	Individuel
Total	326	

Source : Direction du Logement de Saïda 2014.

Le Fond national du logement (F.O.N.A.L)⁵⁷² octroi des aides financières destinées en principe à la rénovation, la restauration ou l'extension de l'habitat en milieu rural. Exception faite en 1998 compte tenu de l'aggravation des actes de violence et de terrorisme en milieu urbain. La construction de logements est perçue comme une forme d'indemnisation des familles victimes d'actes de terrorisme. La même année la ville de Saïda avait bénéficié d'un programme spécial de 46 logements⁵⁷³. Ce programme est implanté dans le secteur de Boukhors sur la rive gauche de l'Oued Saïda. Les logements individuels sont réalisés sur un terrain de 100 m² ou 150 m², qui constitue un noyau initial de 40 m² de surface habitable. A

⁵⁷⁰ Instruction ministérielle n°01 du 08 avril 1997 relative aux modalités de mise en œuvre de l'aide de l'Etat à l'habitat : cas des programmes de logements évolutifs.

⁵⁷¹ 20 logements sont attribués aux travailleurs de l'O.N.E.C (Office National des Examens et de Concours), 20 logements aux moudjahidine, 20 logements à la coordination des enfants de Chouhadas (C.N.E.C) et 20 logements à des citoyens.

⁵⁷² Instruction ministérielle du 03 juillet 1993 relative aux conditions et modalités de mise en œuvre du programme d'habitat rural financé en concours définitif ; et la circulaire n° 260 du 26 mai 1997 relative aux conditions de réalisation du programme d'habitat rural.

⁵⁷³ Les logements sont attribués à titre gracieux aux familles aux familles dont l'un des membres est considéré comme victime d'acte de terrorisme.

cette période, la promotion de ces trois types de logement est confiée à l'Agence foncière de Saïda (tab. n°33)

4.3. Les nouvelles formules de promotion immobilière

A la fin de la période précédente, il s'avère que l'écart entre le coût de construction et les capacités financières des ménages est important. Le désir de l'Etat de laisser fonctionner les mécanismes du marché libre pour mettre fin à l'assistance publique. L'ajustement des prix favorise l'engagement des ménages dans la production de leurs logements. Cette réforme à laquelle ont été assignés trois objectifs essentiels, s'articule autour des principes suivants : la promotion de l'habitat est désormais une activité économique et que si l'Etat, pour des considérations d'ordre social, continue d'intervenir dans ce domaine, son rôle devra se limiter à aider les ménages solvables en vue d'accéder au logement et de garantir un logement social pour les catégories sociales pauvres. Pour ce faire, l'Etat diversifie les formules de production de logements (L.S.P, L.P.A, L.P.P, location vente...etc.) pour permettre à un nombre plus large de prétendre au logement en fonction de ses capacités financières.

4.3.1. Le Logement Socio-participatif (L.S.P)

Le L.S.P. est une formule de " logement social" aidé destiné aux catégories sociales aux revenus moyens inférieurs à 40.000 D.A. Ce type de logement s'inscrit dans la nouvelle politique du logement destinée à dynamiser et encourager "l'Accession à la Propriété"⁵⁷⁴. Il s'agit d'une formule qui s'apparente à la "Location-vente" en termes d'avantages. L'opération s'effectue sur la base d'un montage financier commun entre l'apport personnel du bénéficiaire et l'aide de l'Etat⁵⁷⁵. Cette nouvelle formule de production de logement vise l'augmentation de l'offre de logements destinés à la satisfaction des catégories sociales intermédiaires dont la démarche ne revêt pas un caractère lucratif. Les pouvoirs locaux procèdent à une large publicité par voie de presse ou d'affichage afin de recueillir les candidatures des promoteurs privés.

⁵⁷⁴ Instruction N° 278 du 07 août 1999 relative au développement du logement promotionnel à caractère social destiné à l'accession à la propriété.

⁵⁷⁵ L'arrêté ministériel du 15 mars 1998, modifié et complété par l'arrêté du 15 novembre 2000, fixe les modalités d'application du décret exécutif n° 04-308 du 4 novembre 1994 relatif aux conditions d'octroi de l'aide financière (A.A.P.) et au montant de cette aide.

A Saïda, l'Agence foncière communale a lancé une première opération pilote de 100 logements participatifs dont 50 logements individuels et 50 logements semi-collectifs réalisés en duplex. Ce premier programme est réalisé à l'Est de la ville sur la route de Tiaret au lieu dit "Sersour". Ce sont des logements réalisés selon la formule évolutive : les logements livrés aux bénéficiaires "clos et couvert" et dont l'achèvement est à la charge de l'acquéreur. La taille des lots est de 145 m² en moyenne. Les logements de type F2 et F3 sont jumelés en duplexe dans un seul lot de terrain. Deux autres programmes de 462 logements individuels sont réalisés dont 100 unités à la Z.H.U.N. Nord et 362 à Hai Es-Salem. Le permis de construire prévoit l'évolution horizontale et verticale du logement (plan type). Rare sont les bénéficiaires ayant respecté les prescriptions du permis de construire. Les logements sont exclusivement attribués aux fonctionnaires, aux cadres de la fonction publique et de la commune de Saïda. Quelques logements ont été attribués à des commerçants.

Tableau n°35 : Répartition des logements L.S.P, 2000.

Promoteur	Type de logements		
	Ind.	Semi coll.	Coll.
Agence foncière Ain-El-Hadjar	24	-	-
Agence foncière Saïda	348	108	-
Agence foncière Ouled Khaled	30	-	-
URBAT	-	114	144
Promoteurs privés	397	200	554
Total	799	422	698
Total général	1919		

Source : Direction du logement de Saïda 2014.

La ville de Saïda a bénéficié au titre de l'année 1999 d'un programme de l'ordre de 1565 logements socio-participatifs (tab. n°35). En ce qui concerne la première opération des 100 logements initiés par l'Agence foncière de la wilaya de Saïda, l'apport financier des bénéficiaires est de 140.000, 280.000, et 550.000 dinars pour le F2, F3 et F5 respectivement. L'aide financière de l'Etat est passée de 300.000 dinars par logement en 1999 à 400.000 DA. Cette contribution de l'Etat est définie selon la taille et le type de logement. Le coût de réalisation finale de la construction pour l'ensemble de ces opérations est compris entre 600.000 dinars et un million de dinars y compris le foncier viabilisé. Le coût du m² habitable ne peut en aucun cas excéder 13.000 dinars. Deux autres opérations de logements participatifs de type individuel ont été réalisées sur deux autres sites, elles ont eu le même engouement que l'opération précédente. La part de contribution financière des bénéficiaires a presque doublé

pour atteindre 950 mille dinars et un million cent mille dinars. Dans le cadre du programme complémentaire (2005-2009), la wilaya a bénéficié de 1418 logements de type "L.S.P" dont le programme "Haut Plateau" est de l'ordre de 1000 unités.

4.3.2. Le Logement Promotionnel Aidé (L.P.A)

Le Logement Promotionnel Aidé (L.P.A) est une formule élaborée en 2010 pour remplacer le logement social participatif (L.S.P). Cette formule d'accession à la propriété a suscité dès son lancement un véritable engouement des catégories sociales moyennes. Elle est destinée à des postulants à revenus moyens et éligibles à l'aide de l'Etat. Ils sont exclus de cette nouvelle formule toute personne possédant en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation ou propriétaire d'un lot de terrain à bâtir⁵⁷⁶. Les postulants non salariés, commerçants, artisans et professions libérales peuvent prétendre au L.P.A. Le financement de la réalisation prévoit en amont un montage financier qui tient compte d'un apport personnel du postulant, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe non remboursable de l'État versée au promoteur par la C.N.L. L'acquéreur est mis donc à contribution dans le financement de la construction. L'aide frontale de la C.N.L est fixée à 700.000 ou à 400.000 dinars selon le niveau du revenu cumulé. Le crédit immobilier dont le taux d'intérêt est bonifié par le trésor public et fixé à 1% par la réglementation en vigueur⁵⁷⁷ pour cette catégorie de postulant. La réalisation est confié à un promoteur immobilier privé ou public conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies⁵⁷⁸ : c'est un logement fin dont la surface du logement est fixée à 70 m² habitables⁵⁷⁹. Les promoteurs bénéficient d'un abattement de 80% du prix de cession du foncier domanial pour les wilayas du Nord, 90% pour les wilayas des hauts plateaux et 95% pour les wilayas du Sud⁵⁸⁰. Les crédits bancaires bonifiés à 4% pour les

⁵⁷⁶ Ces exigences concernent également le conjoint du postulant. Aussi, pour l'octroi d'un L.P.A., le revenu du ménage ne doit pas dépasser 6 fois le salaire minimum garanti (S.N.M.G). Le SNMG est fixé depuis janvier 2012 à 18.000 dinars algérien par mois. Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant, par celui du conjoint.

⁵⁷⁷ Arrêté interministériel du 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé.

⁵⁷⁸ Le promoteur est tenu de souscrire à deux cahiers de charges : le premier type définit les prescriptions techniques et les conditions financières générales applicables à la réalisation du logement promotionnel aidé. Le second type porte l'engagement du promoteur immobilier à prendre en charge les spécifications techniques particulières et les conditions financières ainsi que les conditions d'exécution du projet de logements promotionnels aidés.

⁵⁷⁹ Avec une tolérance de 3% (plus ou moins 4,3 m²). La surface peut varier entre et 65,7 m² jusqu'à 74,3 m².

⁵⁸⁰ Arrêté interministériel du 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

promoteurs. La viabilisation des assiettes foncières support d'opérations immobilières est prise en charge par l'Etat. Toutes ces mesures incitatives décidées par les pouvoirs publics sont destinées à provoquer une dynamique nouvelle du secteur de l'habitat. En raison des multiples avantages accordés par l'Etat, le logement L.P.A est frappé d'incessibilité durant les cinq premières années depuis la date d'établissement de l'acte⁵⁸¹. La wilaya de Saïda a bénéficié d'un programme de 1294 au titre de l'année 2011 : 980 logements au profit de promoteurs privés et 314 logements initiés par un organisme public (URBAT). L'extension Nord et Nord-est réservé en priorité à l'habitat est le site accueillant l'expérience des nouvelles formes de promotion immobilière.

4.3.3. Logement promotionnel public (L.P.P)

En 2013, l'Etat revoit sa stratégie de financement et lance sur le marché une nouvelle formule de logement promotionnel public dit "L.P.P." qui remplace désormais le logement promotionnel aidé (L.P.A). Par cette nouvelle formule est cherché à franchir le cap des revenus dépassant les 24 mille dinars par mois et permettre l'accès au logement social à plus de ménages intermédiaires dont les salaires ne dépassent pas 12 fois le S.N.M.G⁵⁸². L'ancien système d'accès, était plafonné à 6 fois le S.N.M.G. pour y accéder. Cette catégorie d'acquéreurs ne reçoit pas l'aide directe de l'Etat, mais elle bénéficie néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain ainsi qu'une bonification du taux d'intérêts du prêt bancaire à 3% pour financer l'acquisition du logement. La formule L.P.P. est réservée à la classe moyenne qui ne peut pas bénéficier du programme de logement social locatif, ni des logements dans le cadre de la formule location-vente (A.A.D.L) ni au logement promotionnel aidé (L.P.A).

Ce segment de logement s'avère difficile à réaliser et connaît d'énorme retard de lancement faute de prétendants d'autant plus que les promoteurs novices dans le domaine de la promotion immobilière sont dans l'incapacité de réaliser des programmes entièrement à leur charge. Le logement L.P.P. ne suscite pas le même engouement à Saïda puisqu'il n'a été enregistré que 52 demandes pour un programme de 1500 logements⁵⁸³ au cours de l'année 2014. Le montant du premier versement fixé à un million de dinars est une mesure dissuasive.

⁵⁸¹ Loi de finance 2012.

⁵⁸² Le logement promotionnel public est destiné aux revenus cumulés varient entre 108.000 et 216.000 dinar algérien.

⁵⁸³ Direction du logement, Saïda, 2014.

Elle a été révisé à la baisse à 500.000 dinars tout comme le second versement, prévu pour le courant de l'année 2015. Les moyens actuels de réalisation s'avèrent insuffisants pour la concrétisation de ce programme d'où l'appel de promoteurs immobiliers méditerranéens et arabes dans le cadre des relations de partenariats et d'investissements avec des opérateurs nationaux publics et privés. En attendant l'achèvement des programmes en cours du L.P.A., le financement du L.P.P. est pris en charge par le Crédit Populaire d'Algérie (C.P.A.), considéré désormais comme la banque de l'habitat. C'est une production purement marchande destinée aux catégories sociales supérieures qui ne pouvaient bénéficier de la production immobilière aidée par l'Etat. Aucune aide étatique n'est prévue pour ce type de logement sinon des abattements sur l'assiette de terrain. Ce programme sera financé entièrement par concours bancaire. Les banques remplacent le Trésor public sachant que le client n'interviendra pas au cours de la réalisation. Les logements proposés dans le cadre du programme L.P.P sont de haut standing. Les cités intégrées réalisées dans le cadre de ce programme seront dotées de locaux de services et de commerce, d'équipements de proximité, des espaces verts pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que des aires de jeux et de loisirs pour les trois âges. Le crédit immobilier substitue le financement budgétaire et marque la fin du "logement gratuit". C'est un objectif affiché explicitement par les pouvoirs publics. Le dispositif fondé sur l'attribution administrative de l'offre de logements disponibles à toutes les classes sociales tend à s'estomper pour écarter de plus en plus les classes moyennes devenues la cible des programmes des logements L.S.P d'abord puis L.P.A. et enfin L.P.P.

Les classes moyennes solvables est une nouvelle cible sociale donnant naissance en 2009 à l'entreprise nationale de la promotion immobilière (E.N.P.I.) qui a remplacé l'entreprise publique du logement familiale (E.P.L.F) et promouvoir le logement promotionnel. Une clientèle potentielle appelée désormais les "classes moyennes supérieures" dont les effectifs se sont renforcés à la faveur de la dernière augmentation des salaires (2008) : les médecins, les enseignants de l'enseignement supérieur, les cadres de la fonction publique, les cadres des entreprises publiques et privées. En dépit du caractère "élitiste", cette formule enregistre de plus en plus d'enregistrement. Le montant du premier versement est réduit à la moitié à la demande de l'association, de création récente, de cette clientèle des couches "aisées". La wilaya de Saïda a bénéficié en 2015 de 295 logements de haut standing dont la surface est comprise en 75 et 120 m².

4.3.4. Le logement A.D.D.L

Lancé en 2001, la formule A.A.D.L destinée à la classe moyenne a suscité un engouement les demandeurs de logements. Les pouvoirs publics inspirés de ce constat s'attèlent à inscrire plus de programmes de réalisation à l'échelle nationale en diversifiant l'éventail des filières de production de logement. L'enjeu de la nouvelle politique du logement consiste à mettre sur le marché du logement plusieurs offres correspondantes à différentes catégories de demandes solvables. L'A.D.D.L n'a intervenue en 2013 à Saïda en engageant un programme de 1500 unités.

5. Le retrait progressif de l'Etat, une phase vers la promotion immobilière privée

Libérée du monopole étatique depuis les années 1986, la promotion immobilière privée est encouragée par les pouvoirs publics dans le but de dynamiser le secteur de la construction et de soulager la pression sur le secteur public en difficulté. La demande étant dirigée massivement vers les logements "sociaux", l'Etat était dans l'incapacité de répondre concrètement à une très forte demande en logement. Hélas, dans les grands centres urbains cette dynamique avait pris une orientation différente de celle qui était prévue par les pouvoirs publics. La production immobilière privée s'est attelée à produire une offre de logements de "grand standing" avec une forte proportion de logements "individuels" ; le décalage entre l'offre et la demande n'a pas été modifié de manière sensible.

L'objectif recherché est d'assurer une transition du système d'aide généralisée à un système d'aide personnalisée. Désormais, les pouvoirs publics ciblent les ménages solvables à la fois à l'accession du logement et à l'aide du logement. Compte tenu du niveau actuel du coût du logement et des faibles capacités de contribution des demandeurs, les réformes institutionnelles du financement engagé sont de nature à diversifier les sources de financement et à développer la promotion immobilière par une mobilisation plus conséquente de l'épargne des ménages. Les programmes de logements initiés dans ce cadre, sont destinés en totalité à l'accession à la propriété. Ils bénéficient du soutien financier de l'Etat et de son assistance sur le plan réglementaire et technique assuré par les services techniques locaux.

Sur le plan foncier, la mobilisation des assiettes foncières est assurée par les Domaines et la Commune en application des abattements avantageux⁵⁸⁴. Le prix appliqué est de 200 dinars le m². L'identification des bénéficiaires et leurs capacités du financement à réaliser le logement est une condition préalable avant l'engagement de l'opération. Les propositions des promoteurs privés sont sélectionnées sur la base des critères en rapport avec le terrain d'assiette, la capacité d'autofinancement du promoteur, les garanties techniques et financières, les qualifications personnelles, les coûts et les délais de réalisation, le taux d'intégration des matériaux produits localement, le type d'habitat projeté et son intégration à l'environnement. Les services chargés de l'Habitat et de l'Urbanisme, prépare, un cahier des charges dans lequel sont définis les droits et les obligations de chaque partie (wilaya, promoteur) ainsi que les prescriptions techniques. Ce document est un outil privilégié de contrôle de la programmation du projet, la coordination des opérations, sous leur aspect juridique, foncier et urbanistique. Il définit les coûts et des délais de réalisation du projet. La Wilaya décide de la taille et de la localisation des projets après examen des demandes déposées à la Daïra. Les opérations de logements ne sont concrétisées sur le terrain qu'après identification des bénéficiaires et leur engagement financier effectif. Le programme de logement inscrit doit résoudre le problème du logement localement. La Caisse nationale du logement (C.N.L) en tant qu'institution chargée du financement du logement promotionnel à caractère social est le partenaire privilégié des promoteurs dans les opérations à promouvoir dans ce cadre. L'aide de l'Etat permet aux acquéreurs de pouvoir bénéficier d'un certain nombre d'avantages conditionnés par des critères d'éligibilité. Les acquéreurs doivent répondre à un certain nombre de critères, à savoir :

- Ne pas avoir bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public.
- Ne pas posséder en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- Justifier d'un revenu mensuel net du ménage inférieur à 5 fois le S.N.M.G.

L'aide financière de l'Etat est couplée au crédit immobilier destinée à faciliter l'acquisition d'un logement neuf dans un immeuble collectif. Cette aide consentit par l'Etat au postulant éligible vise à rendre la demande plus solvable, en d'autres termes, l'Etat intervient dans le rôle d'intermédiaire entre le promoteur et le postulant. Les acquéreurs éligibles bénéficient donc simultanément de "l'aide de l'Etat à l'Accession à la propriété" et d'un "Crédit

⁵⁸⁴ Arrêté interministériel N° 15-94 du 05 septembre 1994 fixant les taux de réduction applicables aux prix des terrains destinés à la réalisation d'opération de promotion foncière et/ ou immobilière à caractère social.

Immobilier". En résumé, les avantages cités permettent aux promoteurs nouveaux de réaliser des entités viables pouvant constituer un marché de promotion immobilière à caractère social destiné à la vente pouvant être un tremplin vers une promotion immobilière professionnelle en Algérie. Il est incontestable que la qualité du logement est une question de moyens. L'Etat algérien tout en soutenant l'offre de logement socio-locatif pour les catégories sociales nécessiteuses, il continue à assister les couches sociales dites solvables dans leurs projet d'accession à la propriété. L'objectif des pouvoirs publics consiste à intégrer l'épargne privée dans l'effort national de construction des logements.

6. Un éclatement urbain marqué par une fragmentation du bâti

Le concept de la fragmentation est largement utilisé par la géographie urbaine et sociale pour décrire un phénomène socio-spatial périphérique dans la ville contemporaine. Le fractionnement de l'habitat (vertical et horizontal) dans la ville ayant atteint un stade d'étalement spatial avancé est de plus en plus caractéristique des grandes villes. Cette notion de fragmentation utilisée pour la première fois par les sociologues décrit la fracture sociale et la perte de l'unité d'un groupe social en générant l'exclusion sociale voire la marginalisation (Navez-Bouchanine F., 2001). Désormais, la fragmentation concerne 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 fortes, non seulement coupées les unes des autres, mais campées dans une sorte de retranchement social et politique"*⁵⁸⁵. La fragmentation du bâti urbain est associée souvent à l'éclatement d'une ville jadis compacte, unie et ramassée sur un seule site (A. Bendjelid, 1998). Ce phénomène socio-spatial prend de l'ampleur depuis les années quatre vingt et traduit l'évolution négative de la société urbaine. L'espace périphérique des grands centres urbains constitue d'ores et déjà la toile de fond d'une évolution urbaine générant des différenciations socio-spatiales importantes (Navez-Bouchanine F., 2002). La notion de la fragmentation propose donc une nouvelle lecture de l'ensemble urbain avec toutes les mutations socio-spatiales et la recomposition fonctionnelle de l'espace urbain.

Compte tenu de l'ampleur de l'urbanisation périphérique des deux dernières décennies, l'acceptation générale de la fragmentation urbaine intègre la juxtaposition plusieurs modes de production du bâti urbain à l'origine de fragments de tissus morphologiquement et

⁵⁸⁵ F. Navez-Bouchanine. (dir.), "La fragmentation en question : Des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale", éd. L'Harmattan, Paris, 2002a, pp. 19-44, p.19.

socialement différents. L'éclatement des liens sociaux produit des tissus de plus en plus fragmentés, différenciés et désagrégés en opposition de la ville compacte. Cette fragmentation urbaine est également le fait de la spécialisation fonctionnelle des espaces urbains. La dilution des frontières de la ville sur des espaces de plus en plus lointains a fractionné l'espace urbain en zones à la fonction spécialisée (zoning) en opposition à la ville traditionnelle désignée par la ville-centre, siège de la diversité fonctionnelle. En tout état de cause, cette fragmentation est synonyme de crise urbaine (H. Mebirouk, 2005).

L'ampleur de l'urbanisation périphérique mal maîtrisée faute de gouvernance urbaine explique en partie les transformations de la structure urbaine soumise continuellement à des recompositions territoriales, œuvres des catégories sociales en lutte.

Au début de ce vingt-nième siècle, les villes algériennes ont entamé une nouvelle phase d'urbanisation des espaces périphériques. Cette éclatement du bâti résidentiel et fonctionnel, bien souvent inachevé, est bien perceptible à travers les périphéries de la plus part des villes algérienne (A. Benjelid & A. Hafiane, 2010, 2010) ; il traduit les possibilités de logement de milliers des familles à la recherche d'un logement. La ville de Saïda bien que n'ayant pas atteint un seuil de saturation de son portefeuille foncier encore disponible autour de son périmètre urbain, son extension spatiale s'est caractérisée très tôt par une implantation en situation de rejet des programmes d'habitat et d'équipements par rapport à la ville mère. Le caractère linéaire de cette extension qui se fait aujourd'hui encore sur une distance plus au moins longue vers le nord, il prend une certaine allure d'éparpillement à l'Est, à l'Ouest et au Nord-ouest de la ville (photos n° 7 et 8). Mais, la lecture attentive de la morphologie spatiale actuelle fait constater que l'extension se fait aussi par remplissage des vides laissés par l'urbanisation antérieure où les rajouts successifs plus ou moins contigus laissent penser que la discontinuité spatiale n'est qu'une illusion d'optique. La topographie relativement favorable conjuguée à la disponibilité foncière autorise de penser la discontinuité perceptible n'est que temporaire. L'implantation au fur et à mesure des équipements et des opérations immobilières de taille moyenne par exemple prend la forme de remplissage des enclaves laissées par l'ancienne urbanisation tend à atténuer cette discontinuité spatiale. En attendant, le nouveau paysage urbain périphérique de Saïda apparaît aujourd'hui plus éclaté en opposition avec la ville d'autre fois ramassée. L'éclatement du bâti est plus visible dans les secteurs en cours d'urbanisation (Nord-est, Est, Nord-ouest, Sud-ouest) où la topographie brise l'unité spatiale avec la ville mère.



Photo 8 : Etalement périphérique de la ville de Saïda vers le Nord-ouest (Boukhors), 2012.



Photo 9 : l'éclatement spatial à l'Ouest de Saïda, 2012.

Les terrains urbanisables deviennent de plus en plus pentus et la diffusion du fait urbain prend l'allure d'éparpillement que les grands travaux de nivellement tentent d'atténuer le phénomène d'éclatement mais la ville apparaît aujourd'hui moins unie spatialement qu'auparavant spatiale.

La grave crise de logement, conséquence de l'inadéquation entre la demande sociale et l'offre publique, a beaucoup contribué à la fragmentation par les actions de résorption des bidonvilles et la construction des projets d'habitat en poussant de plus en plus l'extension spatiale des villes au-delà du périmètre projeté. (A. Bendjelid & A. Hafiane, 2010). Cette situation a beaucoup contribué à faire " *des villes un ensemble de discontinuités spatiales entre espace bâti et espace non bâti* " ⁵⁸⁶.

6.1. Un bâti urbain hétérogène, conséquence de la diversité des modes de production bâtie

Le tissu urbain de la ville de Saïda est plus hétérogène que jamais, il reflète la diversité des acteurs et des facteurs à la base des processus de production bâtie. Le visiteur est frappé par la succession de fragments de bâtis bigarrés et le paysage urbain apparaît comme une sorte de mosaïque où se succèdent différents tissus bien distincts sur le plan structurel que morphologique (phot n°9). Cette "*fragmentation physique doit être [...] lue tout au long de l'histoire urbaine des villes algériennes ; bien plus l'histoire urbaine est, malheureusement, trop souvent oubliée dans les études et les recherches urbaines*" ⁵⁸⁷. Aussi, chaque fragment est le reflet des politiques mises en œuvre pendant à une période urbaine particulière.

La dichotomie jadis perceptible entre les quartiers de ville (quartiers arabe et quartiers européens) s'est diluée au rythme de la rénovation diffuse et transformatrice du bâti ancien et par l'intégration de nouvelles entités urbaines mises en place après l'indépendance. Mais, depuis les années quatre vingt dix, la ville de Saïda, à l'instar des villes algériennes, a connu une production massive du bâti résidentiel. La crise du logement et l'engouement des familles pour la maison individuelle se traduit par des formes spatiales spectaculaires. "*Il va sans dire que ce phénomène n'est récent que par une accélération notable, enregistrée depuis une douzaine d'années*" ⁵⁸⁸. La diversité des tissus urbains s'accroît en raison de la diversité des

⁵⁸⁶ A. Bendjelid & A. Hafiane (Dir.), *Op Cit.*

⁵⁸⁷ A. Bendjelid & A. Hafiane (Dir.), "de la fragmentation physique actuelle et passée à la tentative de défragmentation spatiale dans les grandes villes d'Algérie" in *Insaniyat "Villes d'Algérie : formation, vie urbaine et aménagement"*, CRASC, 2010, Oran, pp.39-68.

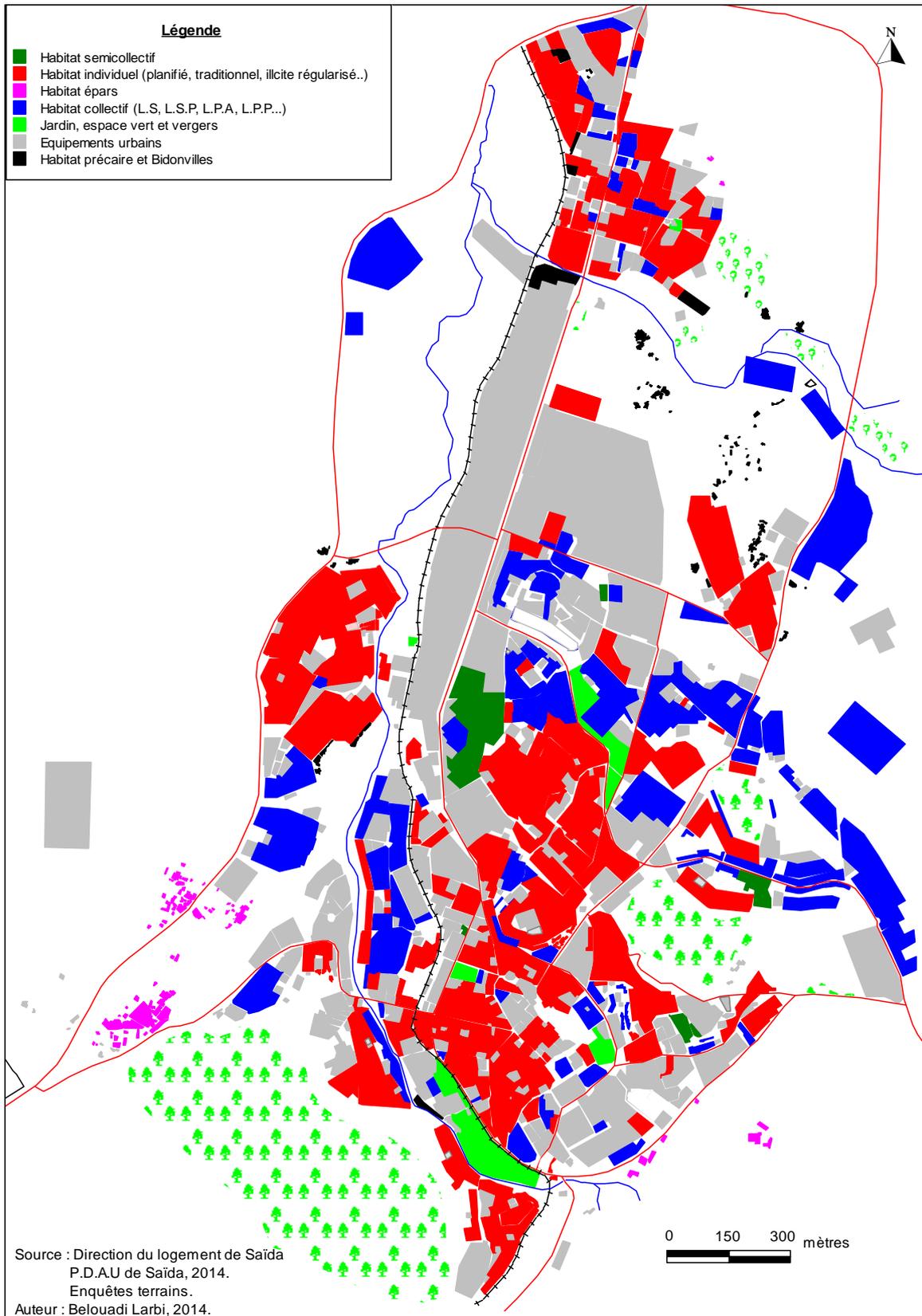
⁵⁸⁸ *Idem.*

formules de production du bâti résidentiel ; dans le même espace, le plus restreint soit-il, se côtoient différents fragments (collectifs, semi-collectif, individuel...) résultante de la pression foncière et de la demande de plus en plus accrue en logement. Le retrait partiel de l'Etat de beaucoup de domaines sociaux (emploi, logement) a donné lieu à la diversification des formules de production du logement qui impliquent de plus en plus les demandeurs dans l'accession à la propriété en fonction de leurs capacités financières : divers formules de production de logements selon les typologies (collectif, semi-collectif, individuel, habitat populaire) sont alors possibles. Au niveau national, ce constat semble général, "*partout, les paysages urbain des grands villes présentent une sorte de modèle standardisé dans lequel se succèdent une série de tissu bien différenciés structurellement et morphologiquement*" (A Bendjelid., 2010).



Photo 10 : la ville de Saïda un tissu urbain hétérogène, 2013.

Carte n° 8 : Les formes d'habitat à Saïda, 2015.



Le paysage urbain de la ville de Saïda apparaît comme une mosaïque (carte n°8) où se succèdent différents tissus bien distincts sur le plan structurel que morphologique. La diversité des tissus urbains se multiplie en raison de la diversité des formules de production du bâti. Les différents modes d'acquisition de l'immobilier et du foncier urbain expliquent en partie le manque de cohérence des tissus produits : régularisation foncière, cession de bien d'Etat, cession de terrain communal, morcellement et/ou vente d'un héritage familial,...etc. Ces différentes modes d'appropriation du sol contribuent fortement à la production d'un parcellaire de plus en plus dense, incohérent et enchevêtré du fait de l'inégale superficie des îlots et de leur forme irrégulière⁵⁸⁹. La complexité des espaces produits à l'architecture composite illustre bien les conséquences d'une gestion approximative de l'acte de bâtir et nous rend compte des processus d'occupation et d'appropriation du sol. Ce processus qui débute lentement en 1990, s'accélère tout au long des deux dernières décennies et tend à produire un tissu urbain à l'architecture contrastée. Saïda est ainsi un exemple particulièrement flagrant d'évolution fonctionnelle et de transformation radicale de l'architecture résidentielle.

6.2. Transformation de l'architecture résidentielle et choc des représentations

En Algérie, dès 1975 l'urbanisme prend une nouvelle direction dans une volonté de moderniser les centres-villes. Les pouvoirs publics dans un souci d'esthétique et de qualité de l'environnement urbain ont cherché des remèdes dans les opérations de recasement, de rénovation et de réhabilitation des tissus urbains initiés dans le cadre des Plan de Modernisation Urbaine (P.M.U.). Mais, la rénovation des centres-villes est une des entreprises d'urbanisme les plus difficiles à mener et dont l'aboutissement reconfigurera nécessairement la ville. Dans le centre-ville de Saïda, dès 1970 un processus de réhabilitation avait été engagé qui témoigne d'une nouvelle perception de l'espace décolonisé. Les actions engagées visaient une réadaptation de l'organisation de l'espace central par la démolition du vieux bâti mal entretenu. Les immeubles dont la qualité est médiocre et leur implantation incompatible étaient voués à la démolition. La rénovation s'est traduite dans les faits par la réalisation de logements publics et de quelques équipements centraux (banques, administrations...etc.). Ces opérations étaient réalisées dans un souci de justice sociale pour offrir des conditions d'habitat

⁵⁸⁹ Dans certains immeubles de rapport (habitation collective) abritant plus de deux familles, les parties communes en principe incessibles et inaliénables font l'objet de morcellement à l'amiable entre les propriétaires qu'ils font validé en connivence des services des domaines et du cadastre et concédés en toute légalité.

salubres aux habitants de certains immeubles vétustes (Redoute, Oued El-Oudri, la Marine) et doté le centre-ville d'équipements centraux par le renforcement du caractère tertiaire. Il s'agit là d'un acte sélectif et politique à la fois permettant à l'Etat de marquer l'espace décolonisé de son empreinte. La ville cherche à innover et à acquérir une image moderne de son centre-ville. Le centre-ville connaît alors un début de remodelage de sa morphologie. On commence d'abord à densifier progressivement en édifices publics (banques, postes, caisses nationales, sièges de direction...etc.) les principaux boulevards puis en profondeur les parties péricentrales. Cette démolition/reconstruction n'avait pas épargné certains édifices symboliques sans préoccupation de l'histoire : à ce titre, la démolition de l'Eglise⁵⁹⁰ avait bien soulevé de controverses de l'élite locale. On regrettait tout bas la destruction dans l'indifférence d'un tel édifice patrimonial, héritage de l'époque coloniale. Sur son emplacement fut érigée une maison de la culture dans une architecture révélant toute la parcimonie esthétique de l'époque. On aurait pu procéder à une "réhabilitation fonctionnelle" qui permet de conserver des bâtiments dont l'historicité est reconnue, tout en les adaptant à des impératifs culturels. Par exemple, pourquoi n'aurait-on pas réhabilité l'Eglise en une bibliothèque. Au *contrario* la démolition du théâtre est une opération imposée par des circonstances fortuites⁵⁹¹, son aspect extérieur est resté presque intacte. La reconstruction ne s'est malheureusement pas effectué à l'identique. *"N'était l'acte terroriste signé de la main criminelle de l'O.A.S. qui a ravagé la toiture du théâtre de la ville, n'était une certaine hâte malhonnête à abattre les restants de l'ancien colonisateur, Saïda aurait pu le renfaîter et conserver une merveille à l'architecture italienne. Quel gâchis ! C'était d'anéantir un aussi bel édifice ; comme c'était d'ailleurs le cas pour la grande église, démolie, ses pierres taillées détournées alors qu'elle abritait déjà une bibliothèque. Elle aurait pu être aussi transformée en mosquée"*⁵⁹² ou en bibliothèque. La reconstruction du théâtre dans une architecture certes imposante et moderne n'a rien avoir avec la splendeur de l'architectural d'antan. De ces édifices historiques, il n'en reste que quelques photos vendues en guise de souvenir dans les librairies locales pour les collectionneurs nostalgiques de cette époque révolue. *"Saïda reste*

⁵⁹⁰ Selon une rumeur locale non fondée, la pierre de taille en grés fut récupérée et aurait servi à la construction d'une somptueuse résidence d'un haut responsable politique. L'église de la ville d'El-Bayadh avait subi le même sort par injonction du même responsable politique. La décision de démolition de l'église fut donc une décision politique. En plus de l'état solide de l'édifice réalisé dans le style gothique, cette dernière recelait une bibliothèque d'une richesse inestimable d'ouvrages et documents qui auraient été déposé à même la rue avant la démolition à l'intension du public passant. Quarante après la démolition de l'église, la question reste entière : pourquoi n'aurait-on pas réhabilité l'Eglise en une bibliothèque par exemple.

⁵⁹¹ Il a été plastifié par l'O.A.S dans la foulée des événements qui ont précédés l'indépendance.

⁵⁹² Habib. Sayeh. Saïda, ville de culture, d'opposition et de gloire perdue, El-Watan du 06-08-2009.

pour les nostalgiques, la petite ville d'antan, réputée pour (...) son école laïques mais aussi pour ses écoles coraniques, sa célèbre mosquée Al-Atiq, sa grande église détruite, de même que la petite synagogue dans l'ancienne enceinte de la redoute"⁵⁹³. Toutefois, l'hôtel de ville a pu être miraculeusement épargné de la démolition grâce à la clairvoyance de certains responsables de l'époque. Certes l'ancienne Mairie a été préservée mais son agrandissement nécessaire s'est fait sans la moindre considération esthétique, et une fois de plus, le nouvel bâtiment accolé à ce patrimoine offre un contraste patent entre les formes généreuses de l'ancienne mairie aux allures de castel ocre et l'architecture froide et lisse de l'extension nouvelle ; d'un extrême à l'autre, et ce n'est que le début d'une longue escalade dans la laideur architecturale qui va entamer l'ancien bâti urbain pour en faire un tissu à l'architecture heurtée, laide et bigarrée. La vieille mosquée "*El Atik*"⁵⁹⁴ fut aussi agrandie mais là aussi l'architecture laisse à désirer, comparativement à l'édifice lui-même construit dans une architecture hybride "mauresque et gotique", de ce point de vue, l'extension récente est plus que déconcertante.

Quant à l'ancien hôpital militaire, aujourd'hui désaffecté, s'il est préservé jusqu'à présent, certaines de ses parties menacent ruine. Une partie de sa cour a servi d'assiette pour la construction d'une école primaire alors que l'édifice lui-même est à l'abandon. Enfin, de la redoute, il ne reste aujourd'hui qu'une partie des remparts, les deux portes restaurées⁵⁹⁵ et la chapelle réhabilitée à l'initiative des habitants pour recevoir une école coranique. À l'intérieur de la partie préservée des remparts, quelques habitations vétustes⁵⁹⁶ subsistent encore et portent les traces d'une architecture coloniale. Les propriétaires dont la plus part des anciens militaires à la retraite sont rétifs à tout déménagement. La proximité du centre-ville et l'architecture somptueuse sont sans doute les raisons de refus de tout emménagement ; là aussi quelques légers travaux de peinture et de crépissage ont été réalisés pour atténuer la patine du temps dans le cadre de des opérations de requalification des quartiers anciens.

Pendant les années quatre vingt, la rénovation publique ne se poursuit pas avec la même intensité mais elle s'effectue dans la même logique qui consiste la démolition d'ilots vétustes

⁵⁹³ *Ibid.*, 42.

⁵⁹⁴ Le mot El Atik veut dire en arabe "ancien", ce fut la première mosquée construite à Saïda.

⁵⁹⁵ Sur l'initiative d'un Wali, un arrêté préfectoral (1992) a classé la redoute comme patrimoine local, des travaux de restauration des deux portes ont été réalisés et la construction d'un mur décoratif en arcades tout autour de la partie restante des remparts.

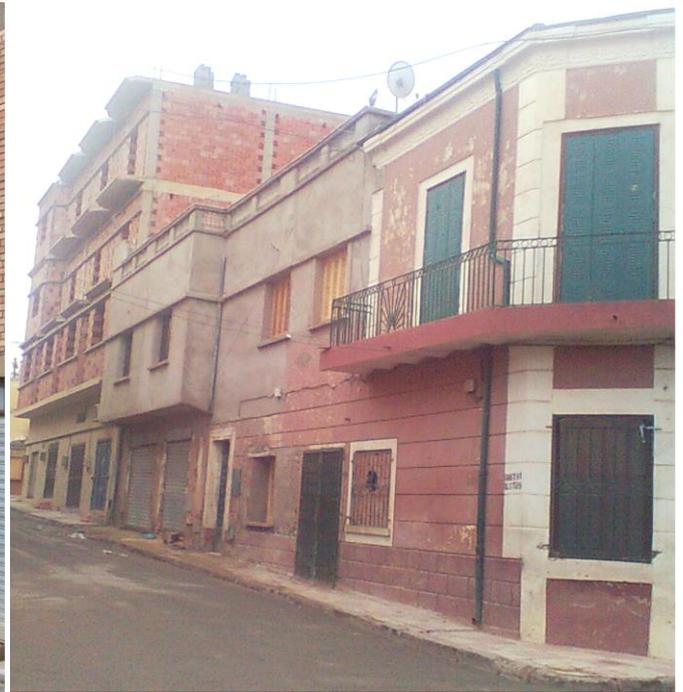
⁵⁹⁶ Il s'agit des premiers pavillons ayant hébergés les premiers officiers de l'armée française installés à Saïda.

pour la construction d'équipements publics que l'on veut de plus en plus centraux. Ce mouvement de construction se complète par des réalisations sporadiques à travers le tissu urbain et d'autres édifices publics apparaissent çà et là. Vers les milieux des années quatre vingt, les signes d'une crise commencent à se profiler à cause de la chute des recettes des exportations d'hydrocarbures. Cette période est caractérisée par une baisse notable des ressources financières publiques et l'allègement des dépenses publiques⁵⁹⁷. Dans ce contexte de crise financière, l'action publique en matière de rénovation s'est traduite par quelques interventions légères sur le terrain. Le processus s'est poursuivi au cours des années quatre vingt dix avec une cadence moindre pour occuper des enclaves encore disponibles.

Le centre-ville et ses structures héritées du système colonial ne sont pas totalement remis totalement en cause comme ce fut à Tizi-Ouzou (Smia, Kitous, 2001) où la substitution des anciennes fonctions centrales par de nouvelles fonctions retire à l'ancien centre son pouvoir en le rendant par la même plus central. Nulle part sauf à cette ville ce processus de rénovation n'a vraiment atteint son terme, l'ex centre colonial transformé en chantier est entièrement restructuré (B. Semmoud, 1982). En revanche, dans le centre-ville de Saïda, la rénovation réduite à des opérations de démolitions/reconstruction ponctuelles n'a pas connu un stade plus avancé. Elle n'a pas modifié la physionomie de la ville de manière significative. Le traitement du vieux bâti à Saïda est particulièrement ambigu ; oscillant entre destruction, recasement et reconstruction il ne s'est pas traduit par une grande opération d'urbanisme. Le centre-ville et ses marges referment encore de nombreux immeubles particulièrement vétustes et des bâtiments industriels abandonnés pouvant être investis par une action de renouvellement urbain. En effet, les conditions de rénovation publique deviennent plus difficiles depuis les années 1980. Le vieux bâti résidentiel est cédé en toute propriété à ses occupants en vertu de la politique de cession des biens de l'Etat. Une bonne partie du parc vétuste, soit 25 % du parc recensé a fait l'objet de cession au profit de ses locataires⁵⁹⁸.

⁵⁹⁷ A. Bendjelid,. "Les difficultés d'adaptation des petites villes algériennes à la crise : pratiques d'acteurs et apports au développement local". Actes du colloque "*Petites villes et développement local dans le monde Arabe*". URBAMA-URA-CNRS, Université de Tours, juin 1994.

⁵⁹⁸ Seulement le quartier de la redoute et une partie du quartier de l'Oued El-Oukrif abritant quelques 700 logements étaient classés vétustes pour faire l'objet de démolition avec recasement des familles dans des logements neufs.



Photos 11 : Transformations de l'architecture résidentielle du vieux bâti à Saïda,

De tout temps, le centre de Saïda est resté plus habité et plus vivants et certains symptômes de la crise commençaient à apparaître en ce sens que le niveau des loyers extrêmement avantageux constituait selon R. Weesteen⁵⁹⁹, une prime à la dégradation du bâti ancien. La cession généralisée des biens publics était en contradiction avec la stratégie d'urbanisme de modernisation du centre-ville par la rénovation (P.M.U.-P.U.D., 1977). Dès lors, l'intervention publique en matière de rénovation devient délicate à l'échelle de l'espace central. Elle se heurte à un problème d'ordre juridique fort contraignant, celui du droit de la propriété privée dont la légitimité est désormais protégée et reconnu par la constitution de 1989⁶⁰⁰. Depuis, la rénovation du vieux bâti engagée dès le début des années soixante dans le centre-ville par une intervention très localisée s'est fortement ralentie pour laisser libre cours à l'initiative privée. Avec cette réorientation de la politique urbaine, les blocages entretenus par les barrières foncières semblent exclure toute opération lourde de reprise globale du tissu urbain par les pouvoirs publics. Cette reconnaissance du droit de propriété garantie par la constitution de 1989 a largement contribué à l'accélération de la rénovation privée dont l'impact sur le tissu urbain est inéluctable. La production du bâti lors de des deux dernières décennies a permis de soulager une partie des besoins en logement mais elle a créé un environnement urbain d'une grande pauvreté architecturale et urbaine. Loin du respect de la tradition urbaine, le paysage urbain se transforme peu à peu au rythme d'une rénovation rampante et tend à façonner un nouveau paysage où les usages sont profondément modifiés (photo n°10).

6.2.1. Adaptation de l'habitat à la crise et aux conditions culturelles

Avec la libération de la construction, l'initiative privée a pris le relais de l'action publique en matière de rénovation et a largement contribué à l'accélération de la rénovation individuelle. L'accès accru à la propriété de l'ancien bâti public a encouragé les transformations totales dans la mesure où le droit de construire est formulé en fonction de la légalité de la propriété. Cette phase marque le début d'un processus non concerté de transformations architecturales

⁵⁹⁹ G. El-Kadi : "La démocratisation du logement en Algérie. Discours et pratiques" in *Villes en parallèles*, n°8 juin 1984, " *Le logement, l'Etat, et les pauvres dans les villes du tiers monde*", Laboratoire de géographie urbaine, Université de Paris X-Nanterre, pp. 37-58. P.48.

⁶⁰⁰ La Constitution de 1989 plébiscitée par une grande majorité reconnaît et garantit le droit de propriété, droit qui a été formalisé par la loi 90-25 portant orientation foncière et la loi sur la gestion du domaine public (loi 90-30).

du tissu urbain. La rénovation privée a certes privilégié la reprise du vieux bâti mais sans réel souci d'une vraie qualité architecturale. Les transformations architecturales sont souvent choquantes et sans raffinement esthétique. C'est par petites touches que progresse le renouvellement du bâti privé, déjà perceptible à travers l'augmentation des valeurs immobilières et locatives.

Les propriétaires œuvrent à la valorisation du bâti ancien en opérant de profondes transformations morphologiques et fonctionnelles : deux tendances architecturales complémentaires se développent ; une architecture d'adaptation de l'existant soit par des touches "légères" en produisant de nouvelles façades avec une recombinaison fonctionnelle de l'espace privé soit par la démolition complète de l'ancien bâti pour reconstruire un nouvel espace privé dans une nouvelle architecture. On assiste alors à une explosion de chantiers de reconstruction dans le centre-ville : des îlots entiers d'anciennes habitations sont démolis pour laisser place, sans préoccupations d'esthétique et d'architecture, à d'imposants cubes abritant désormais logement et commerces et/ou bureaux. Ainsi, les villas et les maisons de maître sont complètement rasées comme si "*les saïdis ne se reconnaissent pas [...], dans l'héritage, les signes et les symboles, les biens et l'architecture laissés par l'occupant en déroute*"⁶⁰¹. "*Habiter, c'est bien « réaliser ce qu'on veut dans sa maison »*"⁶⁰². Cette réappropriation se traduit par l'édification d'une maison à sa convenance (M. Madani, 1997). La lecture différenciée du tissu urbain, de ses formes, de ses phases évolutives et de des tendances observées permettent de relever l'amalgame des styles architecturaux. "*Le déclin de l'architecture se reflète aujourd'hui à travers l'extrême diversité des styles impersonnels, observables dans les zones urbaines [...] c'est probablement là, le signe d'une régression culturelle...*"⁶⁰³. Le tissu urbain est de plus en plus hétérogène et traduit cet amalgame de constructions de divers styles. La transformation de l'architecture résidentielle est considérée comme la plus grosse atteinte au paysage urbain colonial.

La reprise du bâti répond aux nouvelles exigences économiques et sociales des habitants. Dans un contexte de crise aigue, la rénovation a une double solution pour la famille algérienne confrontée plus que jamais au problème du logement et de l'emploi. En effet, la

⁶⁰¹ H. Sayah. *Op Cit.*,

⁶⁰² M. Madani., *Op Cit*, p.119.

⁶⁰³ A. Bendjelid., Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie), in *Insaniyat* n ° 2, 1997. In *Insaniyat "Espace habité: Vécus domestiques et formes d'urbanité"*, CRASC, Oran, pp.5-26. P.17.

crise du logement et le sous-emploi sont vécus comme une frustration par les familles et s'exprime à travers la taille des habitations construites et le développement des activités commerciales. "*Ces circonstances ont joué puissamment sur la fixation du seuil des besoins familiaux au moment de la réalisation ; ainsi le nombre de pièces dépasse de loin les besoins réels de la famille d'où le regroupement des ménages nucléaire d'une même famille dans une même construction*"⁶⁰⁴. Les mesures engagées dans le cadre de la politique de réformes et l'ouverture économique ont eu un effet certain sur la transformation du bâti ancien. A l'intérieur de la ville mère de Saïda, un mouvement de reconstruction privée entame l'ancien bâti en augmentant l'espace logeable et diversifiant les activités commerciales et de services. Elle modifie entièrement la morphologie et la structure de la plus part des quartiers. Les entités urbaines autrefois homogènes et bien individualisés (maisons basses en pierre et tuile) sont complètement refaçonnés tandis que le tissu abandonné à la population pauvre subi *taudification* et dégradation⁶⁰⁵.

La densification du bâti ne concerne pas que les ilots centraux et péricentraux de la ville mère, mais elle est de plus en plus diffuse à travers les cités d'habitat planifié de type individuel construit pendant la période postcoloniale et les quartiers populaires régularisés. La conséquence sur le bâti est sans équivoque et peut ne pas avoir d'heureux d'effets. L'aspect architectural plus ou moins homogène des quartiers anciens est entièrement "*défiguré*". Parallèlement à l'activité des lotissements, l'Agence foncière locale est devenue le promoteur d'une série d'opérations d'aménagement des surfaces excédentaires⁶⁰⁶ dans les cités d'habitat individuel planifié. Cette mesure vise une utilisation optimale de l'espace résiduel et corriger les imperfections commises par le passé dans l'occupation du sol dans ces cités. Elle mesure s'est traduite dans les faits par un mouvement intense de densification de l'espace privé. Les terrains excédentaires mitoyens aux logements ont permis aux habitants l'augmentation de leur superficie habitable par l'aménagement de pièces supplémentaires et des locaux commerciaux. La prolifération de l'activité commerciale dans ces quartiers à l'origine non équipé démontre cette tendance. Les ménages cherchent par cette extension/densification de

⁶⁰⁴ A. Bendjelid., "Les difficultés d'adaptation des petites villes algériennes à la crise : Pratiques d'acteurs et apports au développement local". URBAMA-URA CNRS, université de Tours, juin 1994.

⁶⁰⁵ Certains ilots du centre-ville sont dans la copropriété : les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces tandis que les niveaux supérieurs par des appartements. Dans ces conditions ces immeubles sont voués à la dégradation et rendent toute opération de réhabilitation presque impossible.

⁶⁰⁶ Ces opérations sont facilement réalisables et permettent à l'Agence foncière de réaliser des profits sans l'engagement en aval de moyens financiers important à l'instar des opérations de lotissements (acquisition des terrains et réalisation des V.R.D).

l'espace privé à résoudre les difficultés de logement de leurs enfants. Les modifications apportées par les habitants eux-mêmes dans l'espace de vie privé reflètent bien sûr cette exigence majeure d'espace logeable, mais aussi le souci de matérialiser l'appartenance sociale et améliorer les conditions de logement. *"Le souci de sécurisation ou de promotion sociale pour soi et sa famille explique aussi en partie l'option d'édifier ou de transformer de fond en comble une maison familiale. Cette signification est bien matérialisée par la multiplication des locaux commerciaux au rez-de-chaussée des maisons comme garantie pour les mauvais jours ou encore comme lieu d'activité pour les enfants plus tard"*⁶⁰⁷. L'impératif économique et l'avenir incertain ont fortement influencé les conceptions du mode d'habiter et tendent à densifier le tissu par une "verticalisation" transformatrice. Une nouvelle configuration des quartiers s'est dessinée à travers l'amenuisement des aires de jeux, des espaces verts, des trottoirs larges reconvertis en espace bâtis et l'obstruction des passages piétonniers et autres raccourcis. L'ancienne structure aérée des cités est sur-densifiée en constructions serrées. D'ailleurs, aucune cité⁶⁰⁸ n'a échappé à cet *enlaidissement*. Les services de l'urbanisme auraient pu contrôler et canaliser ses extensions par l'adoption d'un règlement d'urbanisme et d'un plan de masse type.

L'observation *in situ* au niveau des lotissements individuels fait constater la même tendance. La l'égalité des chances économiques d'accéder à un lot de terrain se heurte à des différences culturelles et des représentations mentales diverses des modes d'habiter. Ils se côtoient ainsi au sein d'un même lotissement un amalgame de conceptions architecturales : habitations de type traditionnelle (*haouch*), des villas somptueuses, des habitations modestes d'un seul niveau et plus mais dans tous les cas on privilège rarement le petit jardin aménagé à l'accès de l'habitation et ne on laisse qu'une portion congrue à l'arrière de la construction en guise de cour. Les coefficients d'occupation du sol (C.E.S., C.O.S.) ne sont jamais respectés et c'est le moins qu'on puisse dire. La construction occupe plus des trois quarts voire toute la surface attribuée. Ainsi, d'imposantes habitations à étages s'étendent sur la quasi-totalité de la surface au mépris des règles d'architecture et d'occupation du sol. Cette orientation vers des habitations à étage est très répandue à Saïda. Au rez-de-chaussée d'immenses garages sont aménagés où se développent toute une gamme d'activités de commerces, des dépôts de stockage, des ateliers d'artisanat de production ou de réparation en contradiction avec la

⁶⁰⁷ M. Madani., L'habiter, contrainte ou liberté? Une recherche sur la maison individuelle oranaise, in *Insaniyat* n° 2, 1997, CRASC, Oran, pp. 105-130. p.119.

⁶⁰⁸ Cité 400 logements, 48 logements, 120 logements, 56 logements, 26 logements, 32 logements, 18 villas, cité Kerfouf, cité Ali Boumendjel, les 50 villas de la cité sersour, 50 villas à Soumam...

fonction résidentielle du lotissement. La construction préalable de locaux commerciaux au rez-de-chaussée pour y exercer une activité permet d'apporter des ressources additionnelles au fur et à mesure du déroulement du processus de construction. Ce qui donne à ces lotissements d'habitation un caractère de petites zones d'activité (L. Belouadi, 2002).

6.2.2. Un bâti encore inachevé et infractions aux règles d'architecture

La ville de Saïda s'apparente à un chantier aux travaux interminables où s'alternent un amalgame de lots finis et d'autres en cours d'achèvement. Les constructions sont entamées à des degrés variables et présentent encore un goût d'inachevé (photo n°11)⁶⁰⁹. Ils traduisent les disparités dans les situations financières des acteurs de l'acte de bâtir. La monotonie de la brique rouge et les enduits de ciment sans peinture sont l'expression d'un bâti en cours de construction. La succession de fragments de bâtis bigarrés accentue encore plus les contrastes et offre un spectacle d'un vaste chantier.

L'obtention du permis de construire est souvent perçue comme une condition nécessaire à toute production d'espace bâti qui n'engage pas le demandeur à en respecter les clauses. Les plans d'occupation (P.O.S) est un outil de contrôle et d'encadrement des opérations de "rénovation" privée ou publique à l'intérieur des tissus urbains. Ils offrent le cadre technique et juridique en fixant de façon détaillée les droits d'usage des sols qu'une véritable gestion de l'espace : les règlements y afférents imposent des prescriptions architecturales et règles d'utilisation des sols⁶¹⁰. Toutefois, cette régulation demeure insuffisante si elle n'est pas suivie par des contrôles rigoureux et permanents sur le terrain. Il en découle, souvent, le non respect des permis de construire délivrés d'où les nombreuses constructions réalisées au mépris de toute réglementation. A ce titre, les infractions aux règles d'architecture et d'urbanisme sont édifiantes à Saïda⁶¹¹.

⁶⁰⁹ Certaines constructions inachevées se trouvent dans des situations d'impossibilité d'achèvement soit en raison de la taille du projet soit en raison de la cherté et de la pénurie cyclique des matériaux de construction. Certains lots de terrain sont encore nus dont les bénéficiaires attendent des jours meilleurs pour entamer leurs constructions ou les laissent en rétention en attendant une occasion de vente plus rentable en cette période de pénurie de lots à bâtir.

⁶¹⁰ Coefficient d'occupation du sol (C.O.S), coefficient d'emprise du sol (C.E.S), hauteur autorisée de la construction, correction de l'alignement ...etc.).

⁶¹¹ Le bilan de l'inspection d'urbanisme de Saïda arrêté au cours de l'année 2002 a fait état de 573 infractions.



Photo 12 : un bâti en attente d'achèvement, 2013.

Lors des campagnes de lutte contre les infractions à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme, l'action des inspecteurs d'urbanisme⁶¹² est limité au simple constat des infractions commis par les contrevenants et l'établissement des procès verbaux annexés d'amendes à verser au trésor public dans un délai de trente jours faute de quoi des poursuites judiciaires seront engagées par l'autorité administrative compétente (le président de l'A.P.C.) après avoir saisi la juridiction compétente à l'effet de prononcer selon les voies d'urgence la démolition des ouvrages et leur mise en conformité avec le permis de construire. Toutefois, la mise en conformité des constructions conformément au permis de construire n'est jamais suivie de décision de justice comme le prévoit la réglementation en vigueur. Ce

⁶¹² Décret exécutif n° 95-318 du 14 octobre 1995 fixant les conditions de désignation des agents fonctionnaires habilités à rechercher et à constater les infractions à la législation et à la réglementation en matière d'architecture et d'urbanisme ;

renversement de perspective est illustré par la production d'un bâti d'une originalité sans équivoque. L'inadéquation patente du permis de construire avec les aspirations personnelles de son demandeur s'explique plus en premier lieu par la crise de l'espace habitable que par une quelconque représentation mentale, culturelle ou traditionnelle du mode d'habiter. De ce point de vue l'habitation constitue une identité personnelle car elle est l'œuvre de son propriétaire même si celui-ci peut faire appel aux compétences de l'architecte et au maçon. La non-conformité des ouvrages réalisés au permis de construire délivré par les services compétents est un fait courant. Cette situation est devenue un état de fait aboutissant souvent à une tolérance pure et simple sans suite répréhensible. L'énormité des infractions rend la remise en conformité voire la démolition est une illusion dans un contexte crise marqué par un laisser-faire flagrant. Ce laxisme a donné lieu, à la longue, à une amnistie générale assortie d'une régularisation et a ouvert la voie à la violation des textes réglementaires. De ce fait, la promulgation de la loi 15-08⁶¹³ a tracé le cadre juridique d'une large régularisation des situations jusqu'ici litigieuses. Toutes les catégories d'anomalies sont régularisables⁶¹⁴. Cette loi est une exception à la règle puisqu'elle a une validité limitée de cinq années. D'ores et déjà, toute transaction immobilière est soumise à la présentation d'un certificat de conformité. Ainsi, après l'achèvement de la réalisation, les propriétaires contrevenant sont confrontés à l'obtention d'un certificat de conformité obligatoire pour la délivrance des actes de morcellement, d'actes de propriété par la conservation foncière. Ce document constitue un gage pour les services de l'urbanisme à faire respecter les prescriptions du permis de construire. En dépit de la crise grave qu'a connue le pays, l'Etat en tant qu'acteur principal du développement urbain devrait assumer son rôle de régulateur et organisateur de l'espace bâti par l'application rigoureuse de la réglementation en vigueur au niveau local. La non-conformité des pratiques sociales avec la réglementation en vigueur que les pouvoirs locaux n'ont pas pu ou n'ont pas su appliquer a pour corollaire l'éclatement de la ville (F. Marhoum, 2010).

⁶¹³ La loi 15/08 du 20/7/2008, relative à la mise en conformité des constructions et leur achèvement. Journal officiel n°44 du 03/08/2008.

⁶¹⁴ L'édification illicite de construction sans permis de construire et sans acte de propriété ; l'édification de construction sur propriété privée mais sans permis de construire ; des constructions non achevées mais disposant d'acte de propriété et de permis de construire ; et enfin, l'édification de construction non conformes aux prescriptions du permis de construire.

6.2.3. Un engouement pour la maison individuelle

Plaçant les interrogés devant le choix gratuit⁶¹⁵ : préférez-vous un logement dans un immeuble collectif ou une maison individuelle? Evidemment, pour les habitants de la ZHUN nord, l'idéal serait la maison individuelle. Les commentaires donnés sont sans équivoque et montrent que l'on cherche la liberté d'action, l'indépendance et l'autonomie, en un mot un logement adapté aux besoins de la famille. La maison individuelle pour les interrogés est surtout un symbole dont les représentations peuvent être exprimées implicitement à un seul mot : Liberté. C'est l'espace privé "où l'habiter" prend toute sa "signification concrète". C'est le lieu où on "peut se déployer sans encombres" car on est "chez-soi". Cette liberté concerne alors tous les aspects de la vie quotidienne jusqu'au "pratiques relevant des mœurs" : mariages, fêtes religieuses,...etc. "Dans la bouche et la logique des enquêtés, il s'agit ici de tout ce que l'habitation individuelle peut autoriser en tant que mode architectural, lieu de déploiement de l'habitant de l'individuel va pouvoir exercer son savoir-faire dans la mise en œuvre d'une appropriation pratique et symbolique des espaces de sa demeure"⁶¹⁶

À travers cette étude nous avons essayé de dresser un constat des habitants face à leur cadre de vie dans les cités collectives de la Z.H.U.N. Nord. Une question essentielle peut résumer les attitudes et les opinions des habitants : sont-ils satisfaits de la vie dans les ensembles collectifs ? Ces derniers s'estiment bien loger par rapport aux conditions d'habitat antérieures. Mais le logement n'est un aspect de la vie dans les ensembles, il y a des inconvénients. Les commentaires embrassent les divers aspects liés au logement dans l'immeuble, à l'équipement, des relations de voisinage...). Plus de la moitié des ménages (52,75%) citent le logement comme un avantage et se dispensent de citer autres aspects positifs de la ville dans les ensembles. L'avantage du logement isolé du contexte général de la vie dans les ensembles l'emporte de façon péremptoire sur le reste. Quant aux inconvénients, les critiques sont plus élaborées et plus passionnées. "En effet, le voisinage peut être refusé car il est la source de multiples désagréments. La critique prend la forme, dans certains cas, du rejet de la promiscuité dans un milieu hétérogène caractérisé par l'absence de "l'harmonie"⁶¹⁷ : les réponses mettent en cause les désagréments du voisinage et le poids de la promiscuité en faisant allusion à la mixité sociale (préférant avoir comme voisins des habitants autres que les

⁶¹⁵ Enquête ménage réalisée en 1991 dans le cadre d'un mémoire de fin d'étude. Cf, L. Belouadi, *Op Cit*.

⁶¹⁶ M. Madani., *Op Cit*, p.111.

⁶¹⁷ M. Madani., "L'habiter : contrainte ou liberté ? Une recherche sur la maison individuelle oranaise", in *Insaniyat* n ° 2, 1997. "Espace habité: Vécus domestiques et formes d'urbanité", pp.105-130. P.113.

recasés des bidonvilles). On fait des critiques et on reconnaît des avantages mais les impressions restent partagées entre le logement, les rapports immédiats avec le voisinage et le genre de vie ensemble. Pour toutes ces raisons, les ménages enquêtés nourrissent l'espoir de déménagement un jour dans un logement individuel et l'immeuble collectif pourrait être qu'une "situation de transit" et "l'identification de la maison individuelle comme horizon résidentiel. [...] l'individuel apparaît comme la fin de parcours dans le processus de mobilité résidentielle". L'analyse du discours des enquêtés de cet habitat collectif "permet de détecter à l'état latent ou manifeste une crise de l'habiter. La sortie de l'impasse se résout pratiquement ou dans l'imaginaire par l'accès à une maison individuelle"⁶¹⁸. À l'issue de cette étude, il s'avère que l'immeuble collectif est une forme d'habitat non adapté à ses habitants puisque un ménage sur deux avait fait l'expérience de la maison individuelle antérieurement, soit 60,75% des ménages enquêtés : cette maison individuelle était celle des parents pour 1/8 des cas enquêtés, soit 12,50% ; un peu moins de la moitié (48,25%) avait vécu dans une maison individuelle de façon autonome et qu'ils ont du quitter pour des raisons de force majeure ; 39,25% déclarent n'ayant jamais habité une maison individuelle, ce sont pour la plus part des recasés. Pour ces ménages, "habiter c'est chercher à être et à exprimer son être que le déménagement du logis familial est vécu comme un déracinement à l'intérieur de la ville"⁶¹⁹. Cette signification désignée par les notions d'autonomie ou d'indépendance que véhicule la maison individuelle apparaît en filigrane à travers les commentaires des interviewés sur le voisinage immédiat (M. Madani, 1997).

Boukhors, longtemps considéré comme quartier d'habitat populaire⁶²⁰, est devenu depuis quelques années, un lieu de prédilection pour la résidence de certaines catégories de ménages. Quelques interviewées semi-directes nous ont apporté quelques éléments explicatifs. En effet, le quartier est de plus en plus prisé en raison de l'offre immobilière adaptée aux capacités financières des couches sociales moyennes. La vente d'un logement dans un immeuble collectif de la périphérie résidentielle avec quelques sacrifices⁶²¹ permet l'achat d'un logement

⁶¹⁸ *Idem*, p.111.

⁶¹⁹ M. Madani., *Op Cit*, p.108.

⁶²⁰ *Boukhors* est l'exemple emblématique d'un quartier-village que la population locale considère comme une aberration de la part des pouvoirs publics ayant un moment donné décidé la création d'un quartier semi-rural dans la proximité de la ville. On a longtemps l'assimilé à une seconde zone occupée par des couches sociales marginales souvent d'origines rurales.

⁶²¹ Les modalités du drainage des moyens matériels finançant l'achat d'une maison individuelle sont multiples allant de la mobilisation de toutes les ressources familiales disponibles et au-delà même comme l'endettement, la vente des bijoux ou de la voiture...etc.

individuel à *Boukhors*. Pour ces ménages, l'acquisition d'un logement individuel est un souhait longtemps nourris que l'offre hors de prix dans les lotissements résidentiels de la ville ne permet pas d'autant plus que la production de lotissements individuels à Saïda est devenue rare ces temps-ci. Les postulants au logement individuel s'orientent alors vers *Boukhors* devenus attractif pour ces ménages solvables. Les formes de fuite devant un environnement invivable (l'immeuble) "*sont diverses et correspondent aux capacités de chaque famille à mobiliser les ressources nécessaires pour réaliser l'objectif recherché*"⁶²². Les interviewés ont quitté l'habitat collectif pour les atouts que leur offre un logement individuel dans un quartier populaire connu au-demeurant pour sa densité populaire. Le logement individuel est le seul mobile de cette mobilité résidentielle intra-urbaine. Quartier clandestin réservé aux couches populaires, *Boukhors* s'insère aujourd'hui dans une nouvelle dynamique socio-spatiale. L'homogénéité sociologique cède la place à une configuration sociale composite au sein de laquelle la place des autres groupes sociaux ne cesse de s'étendre⁶²³. La maison individuelle pour les interviewés en quête d'ajustement logement/famille est une alternative à l'habitat collectif et surtout une possibilité d'augmentation de l'espace habitable en ajoutant des étages supplémentaires. "*Dans cette stratégie à long terme, la maison constitue un patrimoine familial qu'il s'agit de préserver et de promouvoir. Chaque génération se chargeant d'apporter sa contribution*"⁶²⁴. D'ailleurs, à travers les lotissements individuels et les quartiers populaires, on peut observer des barres de fer en attente ou des piliers dressés au dessus des terrasses en perspective d'extension et de densification. Enfin, les travaux de construction interminables est un long processus de densification ou/et d'extension s'inscrivant dans une stratégie de prévoyance inspirée par l'expérience de la vie et par les crises vécues par le passé : problème du logement, mariage des enfants... Etc. "*Le souci de sécurisation ou de promotion sociale pour soi et sa famille explique aussi en partie l'option de l'habitation individuelle. Cette signification est bien matérialisée par la multiplication des locaux commerciaux au rez-de-chaussée des maisons comme garantie dans «les mauvais jours» ou encore comme «lieu d'activité pour les enfants plus tard»*"⁶²⁵.

⁶²² M. Madani., *Op Cit*, p.111.

⁶²³ Après la généralisation de la régularisation foncière et l'amélioration urbaine dans le quartier, on y compte des enseignants de l'enseignement général, des employés de la fonction publique et des commerçants moyens. Aussi la structure sociale s'y est largement diversifiée par l'extension des lotissements sociaux et mixtes à ce secteur jusqu'alors en marge de la ville légale. L'intervention des pouvoirs publics a été massive et la cible sociale plus large touchant plusieurs couches sociales à la fois.

⁶²⁴ *Idem*.

⁶²⁵ M. Madani., *Op Cit*, p.119.

Conclusion

Le fait majeur de cette période est la relance de la promotion foncière et immobilière. Elle représente un "bond en avant" dans le domaine de la construction. Les efforts de rattrapage se sont multipliés pour combler les déficits en logement. La ville de Saïda a vu son espace se déployé sur trois sites : dans la Z.H.U.N. Nord, l'urbanisation prend la forme de remplissage des vides interstitiels laissés par l'ancienne urbanisation ; à l'Est, l'extension est essentiellement résidentielle avec quelques équipements urbains ; à l'Ouest et au Nord-ouest l'extension est marquée les programmes de logements sociaux. L'urbanisation se confirme de plus en plus vers le Nord mais prend une allure tentaculaire renforçant l'étalement spatial consacré par les instruments d'urbanisme.

Les nouvelles formules de logements (L.S.P, L.P.A, L.P.P...) mis sur le marché sont venues compenser le vide créé par le désengagement de l'Etat vers les autres couches sociales en maintenant la production du logement Social destiné dorénavant à la cible sociale dite précaire. Le logement devient un bien économique soumis à l'économie de marché. La mobilisation de l'épargne privée est soutenue le soutien des pouvoirs publics car le logement reste encore un "bien" rare. Mais l'appui de l'Etat envers les couches dites solvables devrait réduire progressivement et raisonnablement jusqu'à son retrait du domaine du logement. Le désengagement progressif de l'Etat à l'égard des couches intermédiaires par la suppression de l'aide ouvre de nouvelle perspective envers l'initiative privé dans le domaine de la promotion immobilière longtemps monopolisée par l'Etat. Dans une économie de marché libre, le logement acquiert une valeur et l'accession à la propriété soutenue par l'aide de l'Etat est désormais révolue et remplacée par le logement promotionnel tout court. Un segment d'offre hors porté des catégories sociales solvables naguère visées par le logement promotionnel aidé. L'Etat s'assigne un rôle de régulateur et de contrôleur et encourage la contribution de l'épargne privé pour instaurer un marché du logement susceptible de développer l'activité de la promotion immobilière. La nouvelle stratégie initiée par les pouvoirs publics s'appuie fortement sur le concours du secteur bancaire et sur l'apport de l'épargne privée. Cette nouvelle orientation dans la production du logement amorce une mutation de la distribution sociale du logement et ouvre des voies de compétition de l'épargne privé avec les programmes sociaux par l'occupation du sol et l'acquisition des terrains constructibles. Elle risque d'aggraver la crise génératrice de l'auto-construction illicite et spontanée car le logement a toujours constitué un facteur de disparité sociale et de ségrégation spatiale.

Conclusion de la première partie

La ville de Saïda est le résultat d'une longue évolution urbaine (historique, politique démographique et économique). L'extension de la ville s'est faite par rajout successifs plus ou moins contigus à la ville mère. Quand le site original ne pouvait plus répondre aux exigences d'un développement urbain consommateur du sol, l'extension spatiale avait pris une allure d'éparpillement (Nord, Est, Ouest). L'urgence de loger le plus de population l'emporte sur la forme urbaine ramassée de la ville mère et déclenche une extension spatiale tout azimute. La ville d'aujourd'hui reflète l'image d'un éclatement périphérique de plus en plus engagé. L'éclatement périphérique de l'habitat, induit par un développement socioéconomique, contraste avec la ville mère. Cette périphérie essentiellement résidentielle (Z.H.U.N) avait suscité une critique croissante et introduit une nouvelle approche du fait urbain (P.D.A.U et P.O.S) pour une meilleure maîtrise de la croissance urbaine. Mais dans les faits, les nouveaux plans n'ont pu contenir la croissance urbaine. Une fois de plus, la régulation de la croissance spatiale est compromise par un étalement spatial, une occupation spontanée, arbitraire et continue des sols.

À peine cinq années après sa mise en œuvre, le premier P.D.A.U de Saïda (1995) se révèle en décalage avec la réalité urbaine. Aussi, Les *hiatus* entre les plans d'urbanisme approuvés et les réalisations sont flagrants. En pratique les décisions de planification semblent avoir été prises de manière ponctuelles voire arbitraire. Ainsi, la gestion des situations de crise donne lieu à mesures d'urgence pour gérer les effets des crises. L'action publique n'anticipe pas l'événement mais se limite à lui répondre. On procède alors au coup par coup et en fonction d'une situation immédiate. L'aménagement et la gestion de l'espace urbain obéissent à des situations immédiates et revêtent le plus souvent un caractère d'urgence. L'absence d'un projet urbain élaboré dans une vision prospective n'a pas permis d'agir efficacement sur les changements structurels qui ont affecté le pays. Aussi, la lecture du tissu urbain et des formes du bâti produit nous rend compte de l'incohérence du tissu urbain. Les espaces produits ne sont que les effets spatiaux des politiques étatiques appliquées sur l'espace urbain. L'ampleur de cette incohérence de la structure urbaine trouve son explication dans les causes lointaine de la politique urbaine appliquée dès l'indépendance (A. Bendjelid et J-C Brûlé, 2004). La diversité des modes d'appropriation du sol et de l'immobilier urbain expliquent en partie le manque de cohérence des espaces urbains produits et à la forte fragmentation du bâti.

Aussi, l'exclusion d'une large frange des catégories sociales des systèmes étatique de la production du logement a engendré des modes d'occupation illégaux donnant des formes multiples du bâti populaire clandestin (bidonville, habitat illicite...).

La complexité des tissus produits laisse supposer un laisser faire des pouvoirs publics justifié par la crise aigue du logement. Elle illustre bien les conséquences d'une gestion approximative de l'acte de bâtir à Saïda où les logiques à la base des modes de production du bâti expliquent la morphologie désordonnée de l'urbanisme et de l'architecture composite saïdiennes (A. Bendjelid, 2004)⁶²⁶. Dans ces conditions, l'implication des services chargés de l'urbanisme dans l'interminable processus de production du bâti reste dans son essence une action inefficace tant qu'elle n'est pas suivie par des actions concrètes de sanctions et d'application rigoureuse de la loi. La question de l'aménagement urbain en Algérie réside, en bonne partie, dans la problématique de l'application scrupuleuse de la réglementation en vigueur. L'Etat comme principal producteur de l'urbain doit s'imposer comme acteur régulateur de l'acte de bâtir et de l'organisation de l'espace pour une structure urbaine plus fonctionnelle et plus cohérente.

⁶²⁶ A. Bendjelid., Comptes-rendues, in *Insaniyat* n° 23-24, 2004, CRASC. P.300.

DEUXIEME PARTIE

**STRUCTURES ET FONCTIONNEMENT DES
ACTIVITES COMMERCIALES DANS LA VILLE DE SAÏDA**

INTRODUCTION

L'activité commerciale a une fonction structurante comme elle joue un rôle essentiel dans le développement et l'organisation de la ville. L'éclatement du bâti et l'extension de la ville sur son espace périphérique a entraîné l'apparition de nouvelles formes de développement du commerce et des services. L'expansion spatiale de la ville de Saïda a produit des quartiers périphériques autour de la ville mère. Chaque nouvelle extension urbaine a connu une certaine implantation commerciale le long des voies de circulation et aux rez-de-chaussée des immeubles d'habitations (collectifs et individuels). Cette activité se diffuse inégalement sur tout l'espace de la ville où le nombre de magasins commerciaux (centre-ville et ses marges) s'est multiplié pour faire passer les alignements commerciaux de quelques tronçons de rue à plus de 130 rues commerçantes de différents gabarits et par voie de conséquence ils provoquent une transformation fonctionnelle des espaces péri-centraux jusqu'alors sans fonction particulière si non résidentielle. Cependant, dans la périphérie essentiellement résidentielle, l'accroissement de l'activité commerciale n'a pas suivi le même rythme du développement urbain. Le commerce s'installe progressivement et au fur à mesure des opportunités d'installation.

L'essor fulgurant des commerces, à la faveur d'un libéralisme économique engagé depuis 1990, a eu un impact important sur la configuration spatiale de l'appareil commercial. Un nouveau schéma spatial des activités commerciales s'esquisse et laisse transparaître une nouvelle organisation fonctionnelle de l'espace urbain : le rythme du développement urbain, l'augmentation numérique des commerces, les moyens de transports et les déplacements des personnes, tout cela contribue à l'ébauche de l'organisation actuelle des activités commerciales. Les structures commerciales sont un moyen pertinent d'analyse spatiale. Cette partie est consacrée à l'analyse de la structure commerciale et des modes de distributions statistique et spatiale des commerces dans la ville de Saïda. On tentera de cerner le fonctionnement interne de la ville de Saïda et de vérifier l'hypothèse selon laquelle la progression commerciale à travers l'espace urbain fait émerger de nouvelles centralités commerciales en périphérie.

Chapitre 4

Le commerce de détail à Saïda, Évolution et état de fait

Le commerce représente une force importante pour l'économie de la ville dont dépend son fonctionnement et son organisation spatiale. L'évolution du commerce à Saïda a connu grandement deux périodes : une première période antérieure aux années quatre vingt dix où le secteur du commerce est caractérisé par le monopole prépondérant de l'Etat. Les années quatre vingt dix sont caractérisées par le passage d'un système de gestion dit socialiste à un système libéral dont les effets sur le développement des activités commerciales sont indéniables. La prolifération des commerces consécutivement à des investissements considérables ont entraîné l'apparition de nouvelles formes de développement du commerce et des services sur l'espace urbain.

L'approche statistique des activités commerciales permet de déterminer l'évolution de l'équipement commercial entre trois dates (1970, 1980, 2010) dans la ville de Saïda. Cette analyse comparative est utile dans la mesure où elle permet de vérifier si le commerce est en évolution avec l'extension spatiale et la croissance démographique de la ville de Saïda. L'objectif de ce premier chapitre est dressé une situation globale du commerce pour connaître son évolution et identifier les différentes formes d'agglomération de commerces.

1. Préliminaires et fondements théoriques

L'analyse de l'espace urbain dans le but de comprendre comment l'espace périphérique s'organise autour de la ville mère (Saïda) et de son centre-ville, impose un rappel succinct de quelques aspects conceptuels et fondamentaux de quelques concepts. Fréquemment utilisés dans cette étude, nous avons pris le parti de les définir d'emblé. Certains pouvant prêter à équivoque impose une précision pour éviter toute confusion ou contre-sens. Il s'agit en effet de déposer les bases d'un cadre théorique et construire une démarche simple utilisée dans les études urbaines. En effet, cette démarche s'appuiera sur la structure urbaine, le fonctionnement urbain, les centralités, la nature des activités. Enfin, la question de l'émergence de nouvelles centralités en dehors du centre-ville renvoie nécessairement à l'examen de la notion de "centre" et de "centralité". Ces préliminaires théoriques sont une démarche nécessaire dans la mesure où elle aide à comprendre la structure urbaine de la ville actuelle.

1.1. Centre

Le centre est le milieu d'un espace donné, le point où convergent des actions diverses et où se produit un grand mouvement. De là, la notion de centre est géométrique et recouvre dans sa définition une volonté de structurer et d'organiser l'espace. Le Larousse encyclopédique définit le centre comme " *le lieu d'un organe vers lequel convergent ou duquel émanent les dispositions structurales ou fonctionnelles qui confèrent à cet organe son unité et qui conditionnent ses relations avec l'ensemble de l'organisme*". Il est défini par le Nouveau Petit Robert comme suite : " *le centre est le point intérieur d'un cercle ou d'une sphère équidistant de tous les points du cercle, de la sphère ; c'est aussi le point intérieur doué de propriétés actives, dynamiques ou bien encore le point d'application de la résultante des forces (barycentre) ; le point de convergence ou de rayonnement ; le point ou des forces sont concentrées et d'où elles rayonnent : cœur, foyer, pivot, siège. On parle de centre d'attraction, d'intérêt, d'action, d'influence, de rayonnement.*" Le centre est un élément constitutif de la structure urbaine au point qu'il est impossible de prétendre saisir la ville en dehors de son centre-ville. " *Paradoxalement, le rôle fondamental du centre-ville est unanimement reconnu au niveau de l'ordonnement urbain, ainsi qu'a celui de la*

croissance urbaine, dont il est le moteur"⁶²⁷. Ce rôle privilégié du centre conduit logiquement à l'hypothèse qui sert de base dans l'approche de la structure urbaine et l'organisation des espaces périphériques par rapport à l'espace central d'une ville : "*centre et périphérie urbaine ne peuvent être étudiés séparément l'un de l'autre, et toute analyse de la structure et du développement péricentraux doit s'appuyer sur celle de la structure et du développement centraux - et réciproquement*"⁶²⁸.

L'agglomération est le résultat de regroupement de constructions, d'activités et de population sur un espace restreint qui peut être assimilé à un centre. "*Le centre est ainsi le lieu où est aggloméré l'élément le plus important pour l'analyse que l'on mène. Concrètement, la plupart des critères d'agglomération aboutissent naturellement à la ville, où se concentre une grande variété d'individus et d'activités*"⁶²⁹. La notion de centre, appliquée à la ville, évoque un lieu attractif et accessible regroupant diverses activités et où s'opèrent des échanges, on parle par exemple de *centre d'affaires*. Il peut être également un lieu de pouvoir, le sommet d'une hiérarchie et porteur de symbolique ou de sens. Dans la ville, le centre est souvent spontanément associé au centre-ville et, en cela, s'oppose à la périphérie. Fréquemment, le centre-ville ou "le centre de la ville" renvoie au noyau historique de la ville mère (la médina dans le cas de la ville traditionnelle ou le noyau colonial dans le cas des villes de création coloniale). Lorsqu'on parle de centre, il est souvent fait référence au centre-ville de la ville proprement dite, il s'agit donc de l'échelle la plus utilisée en urbanisme. Le centre-ville est défini en un seul lieu, il n'existe pas une multitude de centre-ville⁶³⁰ et c'est bien ce qui le différencie principalement de la centralité qui est sujette à la multiplicité. Ses limites sont bien définies dans les représentations mentales de ses habitants. "*Un centre est un ensemble pertinent perçu comme un seul et même lieu, ce lieu se détachant de ce qui l'environne par ses caractéristiques visibles*"⁶³¹. Il existe en revanche d'autres centres à d'autres échelles : la ville-centre d'une intercommunalité, la région-centre d'un territoire national ou même international d'où le caractère polysémique du mot centre et les multiples interprétations que

⁶²⁷ B. Fusier., B. Rouget., Approche empirique de la notion de centralité urbaine, le cas de l'agglomération dijonnaise. Document de travail n° 74, Février 1985, I.M.E, institut de mathématiques économiques, Université de Dijon. 28 pages. P.2.

⁶²⁸ *Idem.*

⁶²⁹ L. Bourdeau-Lepage : A la recherche de la centralité perdue, publié dans "Revue d'Economie Régionale et Urbaine (RERU) n° 3, 2007, pp.549 -572".

⁶³⁰ Les travaux de recherches consultés sur les "centres-villes" font référence à un centre-ville unique.

⁶³¹ N. Lebrun., "Centralités urbaines et concentration de commerces", Thèse, Université de Reims Champagne-Ardenne, décembre 2002. 511 pages.

peut revêtir le mot selon l'échelle considérée, communale, intercommunale ou à de plus larges périmètres d'étude (régionale, nationale ou internationale). Dans un contexte urbain, un centre est un lieu spécifique relativement aux espaces qui l'entourent, et cette spécificité provient d'un attribut, la centralité.

1.2. Centralité

La centralité urbaine, principe incontournable dans la structuration de l'espace, est au cœur de la recherche urbaine qui s'attache à l'étude de l'organisation interne de la ville contemporaine. De nombreux auteurs d'horizons disciplinaires divers des sciences humaines l'on abordé d'où la littérature abondante et le caractère polysémique de ce mot⁶³². *"Le mot centralité ne figure ni au Larousse ni au Robert". Et ce n'est, sans doute, pas par pure fantaisie que des urbaniste ou sociologues l'on inventé mais quand les anciens vocales ne suffisent plus, l'on invente des mots nouveaux pour qualifier des phénomènes nouveaux"* (J-C. Gallety, 2003). D'emblé, la définition de la centralité apparaît plus complexe aujourd'hui qu'elle ne l'était avant l'avènement de l'ère de l'étalement et de la mobilité individuelle facilitée par les moyens de transport de plus en plus accrus et la généralisation de l'automobile. Le processus de formation de "nouvelles centralités" pose l'éternelle question de définition et d'identification des centralités urbaines. Il faudra bien essayer de cerner ce que recouvre le concept de "centralité".

Comme tout concept, celui de la centralité diffère, selon l'angle d'approche et le contexte d'étude : *" la centralité est une notion paradoxale qui définit les formes d'organisation d'un territoire mais qui demeure indéterminée dans son contenu et son étendue si on ne prend pas soin de préciser à quelle échelle on compte observer le système urbain"*.⁶³³ Contrairement au centre, la centralité n'est pas directement définie par un seul lieu. La centralité est exprimée plutôt par son contenu. Autrement dit le centre est défini par un lieu alors que la centralité est plutôt synonyme de contenu. *" La centralité est la qualité attribuée à un espace"* (J. Monnet, 2000). Il est toutefois vrai qu'un contenu possède toujours un contenant et, par voie de conséquence, une centralité peut être géographiquement localisée dans le centre (particulièrement d'un centre introverti), si ce dernier est le reflet d'un contenu bien

⁶³² CERTU, "Centralités dans la ville en mutation : Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?", collection débat n° 39, 2003, 214 p.

⁶³³ Jean-François Chauvard, "Centralités et système urbain à Venise (XVe-XVIIIe siècle)", centralité en mouvement in *Rives méditerranéennes* n° 26 2007. P. 21-30. P.21. adresse électronique : rives.revues.org/851

spécifique et déterminé. "Du centre à la centralité, l'écart est celui qui oppose le lieu à la fonction"⁶³⁴ De ce fait, il existe une relation intime entre "centre" et "centralité" mais ces deux notions ne se confondent pas puisque la centralité peut exister au-delà du centre et recouvre donc des espaces de plus en plus lointains du "centre" de la ville. De ce fait, il est possible de bien faire la différence entre "le centre-ville" localisé en un endroit et "une centralité", localisable en plusieurs lieux. En effet, le centre-ville est toujours établi à un endroit particulier décidé arbitrairement. Une centralité urbaine possède aussi cette caractéristique mais la différence vient du fait du caractère unique du centre alors qu'une centralité urbaine peut se répéter un certain nombre de fois au sein d'une même ville.

Sur le plan sémantique, le mot de centralité renvoie à deux acceptations⁶³⁵ :

- la première, dite centralité urbaine, est relative à la théorie "des lieux centraux" ou "des places centrales" proposée par W. Christaller en 1933⁶³⁶. Le modèle Christallérien est une théorie spatiale cherchant à expliquer la hiérarchie des villes, selon leurs tailles, leurs localisations et leurs fonctions. La théorie est fondée sur l'observation du système des villes de l'Allemagne du Sud dans les années 1920, alors que la séparation ville/campagne est encore très marquée et la mobilité peu développée. La centralité dans cette théorie est définie comme la propriété conférée à une ville offrant des biens et des services divers à une population résidante dans sa région immédiate. La théorie repose donc sur l'idée qu'un centre doit disposer d'une capacité d'attraction et de rayonnement sur une périphérie plus ou moins étendue. Cette capacité est produite par une concentration de fonctions et d'activités. Le principe de la théorie détermine qu'une hiérarchie s'établit entre les centres dont les plus importants recouvrant l'influence des centres moins puissants et des niveaux hiérarchisés de centralité sont ainsi distingués. Globalement, cette théorie dans son principe relie un centre polyfonctionnel aux périphéries moins équipées et reliées à ce centre par un réseau étoilé de communications. Le modèle développé s'inscrit dans des travaux de recherches théoriques ayant débuté dans la moitié du XIX^e siècle. Le but étant cherché à déterminer, pour un espace donné, la localisation optimum d'objets géographiques ou économiques. L'énoncé du modèle christallérien a eu un impact très important pour la géographie d'après guerre et a suscité de

⁶³⁴ J-S. Bordreuil. La production de la centralité urbaine, thèse de doctorat d'Etat, université de Toulouse, 1987. 885 p. P.11.

⁶³⁵ D. Pumain, Centralité, *Hypergéométrie*.free.fr.

⁶³⁶ Le géographe allemand [Walter Christaller](#) a publié en 1933 : " *Die zentralen Orte in Süddeutschland* " (*Les Lieux centraux dans le sud de l'Allemagne*).

nombreux débats au sein des communautés géographique et économique. Cette théorie a obtenu beaucoup de faveurs en France entre 1950 et 1970 et constitue une des bases des politiques françaises d'aménagement du territoire depuis la seconde guerre mondiale ; elle a notamment prélué à la création des villes nouvelles.

La notion de centralité appliquée au milieu urbain désigne la faculté d'un lieu à concentrer dans un même espace un ensemble de fonctions diverses imbriquées les unes aux autres, comme par exemple : les commerces, les services, les emplois et les activités économiques, administratives ou autres, les équipements collectifs et les logements. La centralité est un lieu de rencontre des usagers ; pour cela, elle est un instrument important pour la construction du lien social et du développement de la vie sociale. Le concept éprouvé a été largement étendu⁶³⁷ pour caractériser tout lieu d'offre de services attractif et polarisant une clientèle, il est aussi employé à l'échelle intra-urbaine pour caractériser les phénomènes de concentration de l'emploi qui polarise une population active résidente plus dispersée. La centralité commerciale se mesure à la localisation accrue des activités commerciales et de services, qui obéissent souvent à un schéma de concentration au sein ou autour d'un foyer principal de chalandise.

- la seconde acceptation se mesure en termes d'accessibilité d'un lieu. La position d'un lieu plus ou moins accessible dans un réseau de centres se mesure par des indices de position. On distingue deux types de position centrale dans un réseau de centres : celle qui minimise la somme des distances d'un nœud à l'ensemble de tous les autres et celle qui minimise la distance maximale entre un nœud et tout autre nœud du réseau. Dans ce cas, les centres sont hiérarchisés par deux facteurs : le facteur distance et le facteur coût⁶³⁸. En fait, il faut disposer d'un réseau de centres où les offres de biens et services se font de manière à satisfaire le plus de clientèle possible et à moindres coûts. Ce modèle a beaucoup servi dans l'organisation spatiale et la mise en place de zones à polarités. C'est le modèle radioconcentrique basé sur la *"théorie des centres multiples formulée en 1959 par Harris et Ullmann : la ville se définit plutôt comme une juxtaposition de quartiers plus ou moins spécialisés et articulés sur*

⁶³⁷ Les villes nouvelles ont ainsi été conçues comme des pôles d'attractivité, et leurs centres urbains organisés selon ce principe de regroupement de fonctions et de services

⁶³⁸ En effet le centre doit minimiser la distance à parcourir par le consommateur pour se procurer le produit et en même temps le coût additionnel du transport doit être supportable pour que le produit nécessite le déplacement. Selon la théorie les centres les plus importants influent sur les moins puissants d'où l'emboîtement de ces influences relevé par Christaller alors que pour Lösch ces influences sont plus disjointes.

quelques polarités"⁶³⁹. Les transports sont au cœur de cette organisation spatiale où les quartiers se spécialisent en termes d'accessibilité : quartiers d'affaires, de résidence, d'industrie, d'activités...etc.

Actuellement, l'étalement urbain, la dispersion des pôles fonctionnels et l'intensification des mobilités traduisent une mutation des espaces urbanisés. L'analyse réside dans le fait que "*la centralité peut être définie de façon quantitative en termes d'attractivité, de flux centripètes où les centres commerciaux sont alors la dominante. Elle peut aussi être définie à partir d'autres types de valeurs d'ordre supra-fonctionnel, historique ou spirituel et ce sont alors d'autres types d'espaces qui entrent dans sa définition*". Le thème de la centralité urbaine a donc fortement évolué au fil des évolutions urbaines dans ses définitions et ses niveaux d'actions : de l'échelle intra-urbaine, considérant la ville comme centralisatrice de besoins (M. Rochefort, 1990). La ville est donc un centre de services qui centralise des fonctions politiques, financières, administratives, économiques et culturelles. L'importance et le rôle de tel ou tel espace urbain seront fonction de sa capacité à tout réunir en un centre unique d'action et d'autorité. Pour rivaliser avec l'urbanité de la ville dense, la centralité en périphérie essaie aujourd'hui de recréer une véritable ambiance urbaine par la multiplication des services caractéristiques des centres-villes et l'aménagement des espaces qui ont les mêmes prétentions.

1.3. Qu'est ce que le commerce ?

Selon le dictionnaire Larousse, le commerce est toute "*activité consistant dans l'achat, la vente, l'échange de marchandises, de denrées, de valeurs, dans la vente de services ; métier de celui qui achète des objets pour les revendre*". Le mot commerce désigne à la fois une opération et une activité à part entière. "*L'acte de commerce, concerne l'achat et/ou la vente d'un bien ou d'un service soit sous forme de troc soit sous forme d'échange monétaire*"⁶⁴⁰. Selon R. LAULAJAINEN (1987)⁶⁴¹, trois éléments sont indispensables pour accomplir l'acte de commerce qui centré sur la fonction d'échange : le produit objet d'échange, le désir de vendre d'un côté et celui d'acheter de l'autre, et la distance. On voit bien que la notion de distance qui s'apparente à un espace est présente dans l'opération de commerce. Cet espace est

⁶³⁹ Antoine Bailly., "L'organisation urbaine, théorie des modèles", CRU, 1975 et Jacqueline Beaujeu Garnier, "Géographie urbaine", Armand Colin, 1980.

⁶⁴⁰ CLIQUET G., *Management Stratégique des points de vente*, Dallaz-Sirey, 1992.

⁶⁴¹ D, RULENCE., Op. Cit., p3.

le support physique sur lequel se déroule l'opération de commerce par la rencontre nécessaire directe ou indirecte des deux parties. Le commerce est aussi un acte juridique : "*considéré comme activité ou profession réglementée, toute activité ou profession soumise à inscription au registre du commerce et requérant par sa nature, son contenu, son objet et les moyens mis en oeuvre, la réunion de conditions particulières pour autoriser son exercice*"⁶⁴². Il s'agit d'un acte qui est soumis à l'obtention d'un registre commercial délivré par les instances concernées et nécessaire à l'exercice de l'activité commerciale.

Le commerce dit formel ou légal par opposition au commerce informel, donc illégal, s'exerce de deux manières : le commerce non sédentaire est le fait des marchands ambulants qui travaillent sur les marchés à travers des tournées régulières ou de manière plus saisonnière ; le commerce sédentaire s'exerce dans des lieux fixes qui peuvent être le point de vente, le magasin, l'établissement, qui matérialise le lieu de l'échange et de rencontre entre le consommateur et le produit permettant ainsi le contact direct entre le producteur et le consommateur.

1.4. Le commerce générateur d'urbanité

L'importance du commerce n'est pas à démontrer. Il "*est à la base de toute société, il suffit de remonter aux fondations de toute civilisation pour en trouver une trace*"⁶⁴³. Aujourd'hui encore il continue d'occuper une place importante dans nos sociétés contemporaines dites de "consommation" "*caractérisées par la production de masse abondante des biens distribués mais aussi les débuts du gaspillage*"⁶⁴⁴, il suffit de surfer sur le web, conçu à l'origine pour une mise en réseau des connaissances, pour constater la multitude de sites et pages web qui révèlent l'aspect commercial des nouvelles technologies connues sous le nom du "*commerce électronique*" et le "*e-business*". "*Tout y est fait pour vendre et acheter et donc commercer*", c'est l'ère consumériste. "*Montesquieu disait qu'une ville est agréable et charmante lorsqu'elle est commerçante et qu'à l'inverse les villes qui ne sont pas commerçantes n'ont ni*

⁶⁴² Décret exécutif n° 97-40 du 18 /01/1997, modifié et complété, relatif aux critères de détermination et d'encadrement des activités et professions réglementées soumises à inscription au registre du commerce.

⁶⁴³ D. Rulence., Le développement spatial des magasins de commerce détail : *Fondements théoriques et résultats empiriques*, Centre de Recherche Rennais en Economie et en Gestion (CREREG-IGR), Université de Rennes 1 UMR CNRS C6585, janvier 2001. P2.

⁶⁴⁴ J-P. Bondue., Le commerce dans la géographie humaine, In: *Annales de Géographie*. 2000, t. 109, n°611. pp. 94-102. P95.

charme, ni agrément"⁶⁴⁵. De fait, sous toutes les latitudes, il existe une relation intime entre le commerce et la ville, et tout particulièrement dans le centre-ville où l'activité commerciale est la plus dense, elle crée un véritable paysage commercial inséparable du paysage urbain et suscite une intense animation de clients, de chalands ou promeneurs qui créent un spectacle urbain permanent.

L'activité commerciale joue donc un rôle indéniable dans la dynamique urbaine et dans la construction de l'urbanité. Elle matérialise les pratiques dites consuméristes à travers l'échange entre les usagers et l'espace (les points de ventes). La définition de ce qui fait ville a toujours été délicate. Différentes disciplines scientifiques avaient chacune produit des critères de définition. Le géographe Jacques Lévy propose de définir ce qui fait la ville par son urbanité, c'est-à-dire par la conjonction de deux facteurs : densité et diversité des objets de société. L'urbanité permet de qualifier des sous-espaces selon des gradients d'urbanité, c'est-à-dire de l'urbanité la plus grande, à l'urbanité la plus faible⁶⁴⁶. Elle se lit également dans l'ordonnancement des édifices, de l'aménagement des places publiques, des promenades et dans la répartition des espaces verts. Le mot urbanité vient du latin "*urbs*", qui désignait dans l'Antiquité romaine la "*ville d'entre toutes les villes*", c'est-à-dire la ville de Rome. Il est emprunté au dérivé *urbanitas* qui signifiait "*cette politesse d'esprit, de langage et de manières attachées spécialement à la ville de Rome*"⁶⁴⁷. Le concept a été étudié sous de multiples angles par les philosophes, sociologues, anthropologues et géographes. Magnifiée au siècle des Lumières par ceux qui ont souligné son lien avec l'art du comédien, elle fut ensuite au cœur de la pensée des sociologues américains de l'Ecole de Chicago, qui décrivaient la ville comme mosaïque de mondes culturels divergents. En tant que "savoir-vivre", ensemble des compétences développées par les citoyens pour établir des relations dans le milieu d'inconnus que constitue la grande ville. Différentes disciplines se sont intéressés à la question urbaine et à l'urbanité à travers le temps. Elle est définie comme la capacité à circuler entre ces mondes, à nouer des "liens", des relations "superficielles", indispensables à la vie en public dans la grande ville. La notion anime aujourd'hui les débats entre ceux qui déplorent sa disparition en tant que qualité propre à la ville d'antan et ceux qui observent différentes formes et "intensités" de l'urbanité, dans les territoires urbains contemporains. Selon Montesquieu, "*une*

⁶⁴⁵ A. Metton., Espoirs et amertumes du commerce des centres-villes, in Les Annales de La Recherche Urbaine n° 78, 1998, pp47-53.p 47.

⁶⁴⁶ Lévy J. & Lussault M., Dictionnaire de la Géographie, Edition Belin, 2006, p.966.

⁶⁴⁷ Encyclopédie. Dictionnaire raisonné des sciences des arts et des métiers, (1751-1772)

*ville est agréable et charmante lorsqu'elle est commerçante et qu'à l'inverse les villes qui ne sont pas commerçantes n'ont ni charme, ni agrément*⁶⁴⁸. De fait, sous toutes les latitudes, il existe une relation intime entre le commerce et la ville. L'urbanité et la civilisation commerciale reposent donc sur la fonction commerciale. Cette activité à l'origine de nombreuses cités. Elle a engendré des formes urbaines spécifiques, propres à favoriser les échanges. D'ailleurs certaines villes anciennes de Syrie et d'Asie mineure qui, *"aux derniers temps de l'Empire, rivalisaient avec Rome même, tant du point de vue de l'importance de la population que de la complexité des structures des cités commerçantes et bureaucratiques"*⁶⁴⁹ comme Palmyre, Antioche, Ephèse, Damas, Jérusalem..., dans lesquelles on trouvait dès cette époque des *"avenues commerçantes"*, de longues perspectives bordées de rangées de colonnades se substituant, pour la première fois sans doute, au grand marché installé à l'air libre (L. Mumford, 1961)⁶⁵⁰. Pour Henri PIRENNE, la ville est due aux marchands, elle est le lieu d'échanges et en particulier des échanges commerciaux. *"Si toutes les villes ne sont pas filles du commerce, en tout les cas aucune ne peut se targuer d'échapper à sa présence et à son influence"*⁶⁵¹. Les villes ne peuvent se passer d'échanges et le commerce a été souvent créateur et moteur de croissance urbaine (J.B. Garnier, 1995).

Cependant, toutes les villes anciennes n'ont pas été à dominance commerciale et si elle n'est pas la fonction principale dans la cité, elle cohabite avec d'autres fonctions urbaines (administrative, politique, religieuse, culturelle...etc.). Certaines ont été d'abord des forteresses, d'autres des centres intellectuels et religieux. Mais l'apport de la *"civilisation commerciale"* (L. Mumford, 1961) au fait urbain semble avoir été décisif dans la formation de ce type particulier de sociabilité que l'on désigne par "urbanité" et demeure un moteur de développement important de la cité-pré-industrielle. Robert Redfield et Milton Singer dans leur ouvrage *"The Cultural Role of Cities, 1954"* (U. Hannerz, 1980), distinguent deux sortes de villes engendrées par les civilisations préindustrielles : des villes à fonction administrative et culturelle (Pékin, Lhassa, Kyoto...), qui étaient vouées à la transmission d'une "grande tradition" culturelle. Et des villes marquées par l'hétérogénéité des populations et des valeurs : *"En tant que quartier central des affaires, la ville est d'abord et avant tout un marché, un lieu*

⁶⁴⁸ Alain Metton, Espoirs et amertumes du commerce des centres-villes, in Les Annales de La Recherche Urbaine n° 78, 1998, pp47-53.p 47.

⁶⁴⁹ C. Foret., "Pour la Direction Prospective du Grand Lyon", Centre Ressources, Prospective du Grand Lyon Mars 2010. P.2.

⁶⁵⁰ *Idem.*

⁶⁵¹ H. PIRENNE, les villes du moyen Age, essai d'histoire sociale et économique 1927.

pour acheter et vendre, pour faire des affaires ; trafiquer, troquer, échanger avec des gens qui peuvent être complètement étrangers ou appartenir à des races, des religions, des croyances différentes. Ici, la ville fonctionne comme fabrique de relations largement impersonnelles entre groupes culturels différents»⁶⁵². C'est dans ces villes nées du commerce, qui importent leur hétérogénéité de l'extérieur, que se développe l'urbanité : *"C'est en effet dans cette catégorie de villes que la vie intellectuelle, esthétique, économique et politique s'émancipe des normes et de la moralité locale. C'est un lieu où se rencontrent des populations de toutes origines"*⁶⁵³. Le rassemblement des hommes sur un espace donné a pour effet l'installation de l'activité commerciale nécessaire aux besoins journaliers de la population mais la prospérité, le développement de la ville est dû surtout à son rôle de marché qui jouera à des degrés plus ou moins élevé en fonction de sa situation géographique et économique. L'activité commerciale crée un véritable paysage commercial inséparable du paysage urbain et suscite une intense animation de clients, de chalands ou promeneurs qui créent un spectacle urbain permanent.

1.5. Le commerce, un critère d'analyse de l'espace urbain

Le commerce a un rôle important dans l'organisation de l'espace urbain. L'approche quantitative de ce secteur offre une grille de lecture incontournable pour l'étude de l'organisation et du fonctionnement des structures urbaines. Sur le plan régional, le commerce est aussi une composante urbaine fondamentale dont la contribution est indéniable dans les études des réseaux urbains et leur hiérarchisation. Pour J.P. Bondue (2000), *" Le commerce est une activité à la fois économique et sociale qui peut être abordée de deux façons par le géographe "*⁶⁵⁴ : d'abord, sous un angle fonctionnel, en situant ses localisations comme une fonction économique entre la sphère de la production et celle de la consommation. Cette analyse géographique du commerce nous renseigne sur les logiques spatiales d'une activité économique de distribution et d'approvisionnement des consommateurs en produits nécessaires à la consommation. Ensuite d'un point de vue spatial : il convient d'analyser et d'interpréter les formes d'agglomération spatiale des activités commerciales comme étant des équipements au service des besoins de populations. Cette analyse rend compte de l'impact des formes d'insertion des activités commerciale au sein des villes et des territoires. Cette seconde

⁶⁵² H. Ulf, *Explorer la ville*, Editions de minuit, 1983, p.118.

⁶⁵³ *Idem.* p120.

⁶⁵⁴ J-P. Bondue., *Op Cit.* P.94 et suivantes.

façon d'appréhender le commerce comme objet spatial localisable nécessite une catégorisation des activités commerciales de détail sédentaire et non sédentaire (foires et marchés temporaires) dont l'éventail est élargi à des activités ayant "*des formes d'inscription et de comportement spatial voisines*" du commerce comme les métiers de l'alimentation humaine (boulangeries-pâtisseries, charcuteries-traiteurs), les services à caractère financier (agences bancaires, assurances) les services à caractère commercial (pressings, salons de coiffure, douches, bain maure, cafés-restaurants...) ou bien encore les services à caractère culturel ou touristique (agences de voyage, cinémas, théâtres...). Globalement, l'approche du commerce et des activités de services propose trois angles d'analyse complémentaires⁶⁵⁵ : d'abord, celui de la constitution de nodules, d'agrégats et de pôles commerciaux ; ensuite, celui de l'impact de la multi-polarisation commerciale sur les espaces interstitiels ; et enfin, celui des réseaux et de l'encadrement commercial des territoires.

2. Méthode d'analyse

La connaissance précise de la structure de l'espace urbain et de son fonctionnement impose l'utilisation des méthodes quantitatives nécessitant des données statistiques de plus en plus nombreuses et fiables. Aussi, l'analyse bute sur des contraintes inhérentes à la réalité du terrain. L'investigation et les enquêtes révèlent toute la difficulté quant à l'identification précise des commerces enquêtés et l'on peut de prime abord que vérifier le degré d'exactitude des données du Registre de Commerce (C.N.R.C.). Il est important de signaler l'approximation du type d'activité exercée. La vérité est difficilement établie, elle peut être suspecte, douteuse voire contestable. A cet égard, lors des opérations de contrôle de routine, les brigades constatent souvent des anomalies et le décalage flagrant entre l'activité déclarée et l'activité exercée. Certains commerçants exercent une série d'activités parallèles à l'activité principale autorisée. Cette anomalie peut fausser la réalité de la composition commerciale qui peut être sujet à caution. L'analyse de l'activité commerciale à Saïda peut susciter une controverse scientifique et les interprétations peuvent être le fait d'appréciation personnelle du chercheur. L'enquête directe reste donc un moyen incontournable pour s'enquérir de la réalité du commerce par une vérification sur le terrain d'autant plus que toutes les activités répertoriées ne sont pas forcément actives. La confrontation des données recueillies (C.N.R.C, l'enquête commerciale) a permis d'atténuer les différences et de constituer le matériau de cette analyse.

⁶⁵⁵ *Idem*, P.97 et suivantes.

En nuanciant les commentaires et en prenant les renseignements chiffrés comme de simple ordre de grandeur aident à rendre les conclusions acceptables.

2.1. Sources et données

L'analyse quantitative et qualitative de la structure commerciale opte pour une approche basée sur des données statistiques plus ou moins récentes (C.N.R.C. 2010) mais qui ont le mérite de nous permettre de caractériser l'appareil commercial à Saïda. Cela a nécessité de multiples démarches auprès des services concernés pour s'enquérir de l'information nécessaire à l'étude. Toutefois, les sources administratives se révèlent souvent inaccessibles d'autant plus s'il s'agit d'étudiants ou de chercheurs. L'entreprise s'avère donc une action difficile pour étudier le commerce dans une ville comme Saïda. Le Centre National du Registre du Commerce est doté d'un système de gestion informatique des fichiers des commerçants. Le fichier des commerçants contient des informations intéressantes sur le commerce et les commerçants : la structure de la base de données relative à l'inscription des registres de commerce comporte un nombre important de champs⁶⁵⁶ très variés dont les plus intéressants (surface du magasin, le montant du loyer, chiffre d'affaire...), sont couverts par le secret au motif que la communication des renseignements personnels est protégée par la loi sur la vie privée. Le dépouillement de la base de données nécessite une manipulation et filtrage préalable à tout traitement.

Les activités commerciales sont répertoriées selon une nomenclature administrative. Une litanie d'activités classées par secteur d'activité (industrie, commerce, services...) et par codes dont il est difficile d'en déduire facilement l'activité principale, un autre écueil de surcroît. Il a fallu sélectionner, trier et décrypter les champs codifiés pour en extraire le matériau nécessaire à l'étude. L'opération consiste à créer un récapitulatif des données à l'aide d'un tableau croisé dynamique facilitant la présentation et la synthèse des données complexes et permettant une analyse approfondie des détails. Le résultat de ce traitement est une base de données composée de plusieurs champs d'informations dont le croisement révèle certains aspects intéressants sur le commerce dans une ville comme Saïda. Cette source demeure insuffisante si elle n'est pas complétée par d'autres sources à savoir les établissements chargés de la gestion des professions libérales non soumises obligatoirement à une inscription au Registre de Commerce : la chambre des activités artisanales, le bâtonnat des avocats,

⁶⁵⁶ La base de données contient environ 14000 fichiers tous types de commerces.

l'ordre des architectes, la direction de la santé...etc.. La manipulation de la base de données de différentes sources ont permis le dénombrement total des établissements commerciaux pour chaque quartier et pour la ville entière. Aucune statistique officielle fiable n'existe avant 2010 et par voie de conséquence il est impossible d'appréhender l'évolution du commerce. Les études d'urbanisme⁶⁵⁷ sur la ville de Saïda fournissent par contre de précieuses informations sur l'évolution des commerces et des services ce qui permet de saisir les changements intervenus dans l'appareil commercial sur une période donnée. Une comparaison est donc possible entre trois périodes pour faire ressortir des tendances intéressantes sur l'évolution du commerce dans la ville de Saïda.

2.2. Une catégorisation des commerces pour une approche spatiale

Comprendre le fonctionnement et la structure commerciale d'une ville et ses implications spatiales impose un recensement exhaustif de toutes les activités commerciales formelles et informelles. La base de données complète du C.N.R.C à constitué le matériau principal de cette approche. Il a permis une description de l'appareil commercial existant, apprécié selon ses caractéristiques et sa spécificité locale.

Pour caractériser la structure commerciale de la ville une classification des activités commerciales et des services en groupes commerciaux. Cette catégorisation facilite l'inventaire et l'étude descriptive de la structure commerciale et de ses caractéristiques. Toutefois, Cette différenciation des activités commerciales selon la nature des produits et des services offerts n'est pas exempte d'imprécisions en ce sens qu'une typologie préétablie met en avant le caractère global d'un groupe de commerces en faisant abstraction par effet de dilution de la spécificité propre à chaque commerce. La démarche est basée sur la nomenclature nationale des activités économique (NAE 1998)⁶⁵⁸ et les différentes classifications des activités commerciales de différents travaux de recherche en géographie du commerce. Ils proposent des classifications nombreuses, chacune est spécifique à un contexte géographique particulier. Les typologies proposées diffèrent par les critères de classification que par le nombre des branches élaborées : la Commission Française des Activités Commerciales

⁶⁵⁷ - P.U.D. de la ville de Saïda, SCET 1971.
- P.U.D. de Saïda, ECOTEC, 1982.

⁶⁵⁸ Ordonnance n°96-07 du 10 janvier 1996 modifiant et complétant la loi 90-22 du 19 août 1990 relative au registre du commerce dont l'article 1 insère dans la loi 90-22 précitée, un article 3 bis qui dispose " La nomenclature des activités commerciales est classifiée par voie réglementaire ".

propose neuf (09) branches commerciales élaborées selon la nature du commerce et l'usage des biens et services offerts. J.A. Sporck⁶⁵⁹ propose une classification réduite à six branches et présente les mêmes catégories commerciales. Ces différentes classifications conventionnelles nous ont servi de référence dont la démarche est mise à profit pour élaborer une classification adaptée au contexte commercial local. Certaines activités commerciales ont été ajoutées pour compléter l'éventail des activités commerciales et de services déjà très varié et difficile à cerner par une typologie homogène. La démarche adoptée évite d'élaborer une classification globale qui tend à une généralisation imprécise, la prolifération, la diversité et les formes multiples que prend l'activité commerciale rendent toute classification une tâche aussi ardue que complexe. L'objectif de cette partie étude implique un choix de critères afin d'aboutir à une typologie proche de la réalité du commerce à Saïda.

La nomenclature des activités économiques par abréviation N.A.E.⁶⁶⁰, est structurée par secteurs d'activités, subdivisés en une arborescence de six niveaux subdivisés à leur tour en sous groupes d'activités homogènes. On peut distinguer, les activités de production de biens, des activités de services, les activités de commerce extérieur, des activités de commerce de gros ou de détail. Tous les niveaux confondus comptent près de 250 natures commerciales regroupant environs 1930 activités et services énumérés par la nomenclature nationale des activités économiques. Le tri de cette liste d'activités aussi diversifiée que nombreuse a donné plus de 673 activités commerciales soit environs quatre activités sur neuf de la nomenclature sont représentées dans la ville de Saïda. Pour les besoins de l'étude, les activités liées à l'agriculture, aux entreprises de B.T.P, au transport et le commerce hors magasins (ambulant) n'ont pas été répertoriés. Le total des activités commerciales et de services pour le commerce de détail est passé de 1929 à 673 soit environs 80% du totale, tous niveaux confondus, des activités commerciales existantes dans la ville de Saïda. Cette classification a servi de base pour évaluer la variété du commerce dans la ville de Saïda. La typologie traditionnelle faite sur la base de la nature des biens et de leur destination d'usage a permis de distinguer plusieurs natures commerciales. Il est donc impératif dans un premier temps de déterminer si l'activité recensée est de nature commerciale, artisanale ou libérale. Une classification en groupes et classes selon la nature de chaque activité est ainsi élaborée. Chaque branche

⁶⁵⁹ J.A. Sporck, étude de la localisation du commerce de détail, aspects méthodologiques" in bulletin de la société belge d'études géographiques, Liège, 1964.

⁶⁶⁰ Décret exécutif n° 97-40 du 18 /01/1997, modifié et complété, relatif aux critères de détermination et d'encadrement des activités et professions réglementées soumises à inscription au registre du commerce.

commerciale est à son tour ventilée en sous-rubriques supplémentaires ce qui autorise à préciser certaines activités commerciales peu connues et rend compte du déficit de certaines activités commerciales : dans le commerce alimentaire par exemple, un petit magasin, une épicerie fine ou une superette n'ont pas les mêmes caractéristiques commerciales, à savoir l'éventail et la qualité des produits proposés, de même que la zone de chalandise ou d'attraction commerciale d'un magasin n'est pas aussi étendue que celle d'une superette.

L'artisanat est défini comme une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service à l'exclusion de l'agriculture et de la pêche. Elle est subdivisée en deux branches afin de pouvoir mesurer la part des activités de production et de réparation et de mettre en évidence les activités artisanales traditionnelles tel que la confection des vêtements traditionnels et la part des activités artisanales de production (la menuiserie, la soudure et ferronnerie...etc.). La branche de l'artisanat de réparation et des services divers regroupe des métiers multiples allant de l'horloger au tailleur, au plombier, au réparateur d'électroménagers et tous les services annexes liées aux activités de transports en l'occurrence les garages ou ateliers de mécanique, de tôlerie-peinture, de réparateurs cyclistes, d'électricité auto.

La profession libérale réglementée se caractérise par une activité non salariée, imposée selon un régime fiscal particulier (médecins, architectes, comptables, huissiers, notaires...etc.). Il existe par ailleurs des professions libérales non-réglées. Il s'agit en fait d'une catégorie qui regroupe toutes les professions qui ne figurent pas dans la liste des professions libérales réglementées : consultants, attachés de presse, traducteurs, interprète, écrivains publics, traducteurs et récemment médiateurs de justice...etc. Cette branche regroupe à la fois des professions réglementées et des professions non-réglées. Enfin la part du groupe HO.RE.CA groupant les cafés, les salons de thé, les restaurants, les fast-foods, les hôtels.

Une deuxième classification complémentaire est proposée. Elle prend en compte la nature des achats selon leur caractère périodique et le taux de fréquentation des clients. Dans cette deuxième typologie on distingue quatre types d'achats qui s'effectuent d'une manière immédiate ou différée dans le temps : les achats courants, semi-courants et les achats rares. La branche des "achats courants" regroupe tous les commerces et services de fréquentation quotidienne. En revanche, les commerces et services dont l'acquisition des biens proposés n'est pas une nécessité urgente ou immédiate mais occasionnelle, ils sont classés dans la catégorie des "achats semi-courants". Les commerces et services proposant des produits de

luxe et de valeur nécessitant en préalable une réflexion avant toute acquisition sont classés dans la rubrique relative aux "achats réfléchis". Ce sont donc des achats rares et leur présence en concentration dans un espace peut être un indicateur de centralité commerciale. Une dernière branche que l'on peut qualifier d'"accueil et de divertissement" où chaque service offert est un divertissement culturel ou ludique et peut par conséquent donner une certaine animation urbaine. En absence de données quantifiables issues d'enquête de terrain sur la fréquentation, cette classification offre la possibilité d'apprécier de façon indirecte le niveau de rayonnement d'un espace commercial connu pour la concentration d'une catégorie commerciale donnée et par extrapolation nous pouvons connaître la zone de chalandise où le même type de commerces des achats réfléchis fait défaut par exemple. La seule catégorie qui fait véritablement défaut dans la ville de Saïda concerne la vente d'objet d'Art ainsi que les activités artisanales traditionnelles. Celles-ci semblent devenir désuètes en raison de facteurs liés au mode de vie.

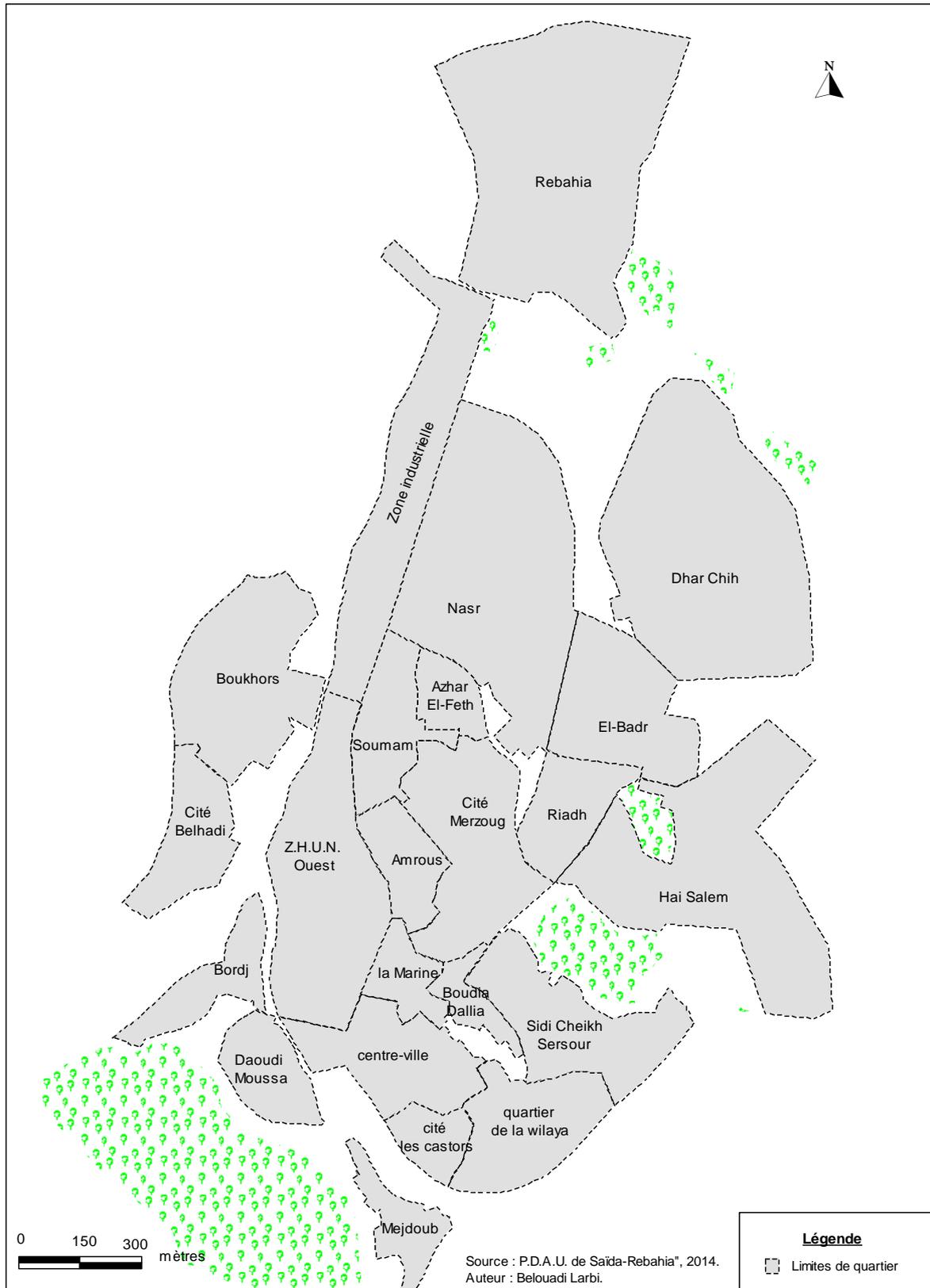
2.3. Quel choix pour un découpage intra-urbain ?

Avant d'entamer l'analyse de la structure commerciale, il est utile de fournir une première description spatiale des quartiers composant la ville de Saïda. Mais une difficulté méthodologique demeure quant à l'identification et la délimitation des quartiers plus ou moins homogènes et identifiables. Un découpage spatial de la ville en quartiers est une opération difficile mais nécessaire pour l'étude de la hiérarchie fonctionnelle ou les différenciations internes d'une ville en constante évolution. L'espace urbain peut présenter une apparence d'homogénéité ou d'hétérogénéité morphologique dont les limites ne sont pas toujours matérialisées et par conséquent la construction des unités spatiales (quartiers) par agrégation d'unités de base (ilots ou districts) est une option dont l'objectivité peut être contestée. Ainsi, la délimitation des quartiers proches de la réalité du vécu urbain des habitants apparaît d'emblée arbitraire voire subjective et peut être dépourvue de pertinence scientifique. Aussi, l'interférence des frontières de quartiers voisins est difficilement perceptible et nous met devant un choix basé des critères physiques (morphologie, typologie du tissu, tracé de voirie...) pour la construction de quartiers nécessaire pour l'analyse de l'organisation spatiale du commerce dans la ville. L'analyse diachronique de la ville a été utile dans la mesure où elle permet de faire ressortir des quartiers bien distincts. Les lignes de démarcation peuvent coïncider avec une période d'urbanisation et offrent une certaine latitude à l'appréciation des lignes de démarcation. Dans le cas de la ville de Saïda, la méthode adoptée est simple. En

tenant en compte de la diachronie, le découpage de la ville en quartiers est facilité par une connaissance intime de l'espace urbain. Les quartiers sont ainsi définis et différenciés autant par leur étendue (surface) que par leur population et leur histoire. On trouve certes des unités petites dans l'espace central pour des raisons de particularité (morphologie, typologie...etc.) alors qu'en périphérie, les quartiers délimités peuvent être vastes (Z.H.U.N.), ou de taille moyenne (cité résidentielle).

Le découpage à l'intérieur de la ville mère pour l'identification des quartiers est plus difficile. Les plans d'urbanisme de la ville (analyse du tissu urbain, la morphologie, typologie) offrent une aide précieuse et l'observation continue du terrain corrobore les divisions opérées. Cette démarche a permis de procéder à des délimitations plus fines à cette l'échelle intra-urbaine. Le tracé des voies et les îlots définissent donc un zoning (carte n° 9). L'espace central correspond à la ville coloniale. C'est une zone dense et structuré par trois axes importants dont les prolongements extramuros relie la ville à Mascara, Sidi-Bel-Abbès et Tiaret. Avec l'étalement de la ville et la réalisation des voies de contournement, les tronçons intramuros de ces voies majeures (R.N n° 6, R.N n° 94, et R.N n°92) ont été déclassées, elles font fonction des voies de passage et supportent l'essentiel de la fonction commerciale du centre-ville : l'avenue de l'*Indépendance* (Ex avenue d'Isly) bifurque au milieu d'un carrefour, en trois avenues traversant le centre-ville pour s'acheminer vers les principales sorties de la ville : vers le Sud, la rue des *Martyres* (ex rue 4 septembre), vers le Nord, l'avenue de la *Révolution*, celle des *Fidaines* et l'avenue *Abane Ramdhane* (ex route de Mascara), vers l'Ouest l'avenue *Ahmed Madaghri* (Ex avenue Gambetta). La perception de l'espace tel que vécu par la population locale fait que certaines entités urbaines sont quasiment des quartiers en sens que leurs limites sont à peu près définies aussi bien dans l'esprit de leurs propres habitants que dans le vécu de l'ensemble des saïdéens. Ils doivent leur spécificité à un site, à un contenu social particulier et à l'histoire urbaine de la ville. Aussi, pendant la colonisation, le quartier populaire de *Daoudi Moussa*, les "*villages*" de *Boudia* de de *Dallia* et le quartier de la Marine sont les lieux de résidence de musulmans par excellence.

Carte n° 9 : Carte de découpage de Saïda par quartiers



Ils sont considérés aujourd'hui comme des quartiers traditionnels reconnus par leur forte identité urbaine. La cité des castors, le quartier de la gare et le quartier de l'église ou celui de la redoute forment la ville ex coloniale. Le marquage historique des limites à connotation ethnique de l'époque coloniale est toujours valable dans la ville contemporaine. Toutefois, cette notion d'appartenance à un quartier qui puise sa légitimité dans l'histoire de la ville, tend à s'estomper au rythme de l'étalement périphérique sous forme de grands ensembles collectifs et des lotissements publics où l'anonymat se substitue aux liens de voisinage qui se perdent par le jeu de l'attribution individuelle des logements. Au fil du temps, la notion de voisinage prend forme à travers l'usage au quotidien des espaces de sociabilité (mosquée, café du coin, les commerces de proximité, l'aire de jeux, le palier de l'immeuble...etc.) ; des liens sociaux se tissent peu à peu entre les nouveaux habitants ballotés dans les ensembles résidentiels de la périphérie où les lieux de sociabilité se créent alors par le contact, brassage et l'organisation (comités de quartier, des petits groupes amicaux de vieux, des équipes de football ou de la pétanque). A vrai dire, en dehors des quartiers traditionnels, il n'y a pas de quartier proprement dit avec des limites connues et un nom précis. Le parcellaire formé de lotissements contigus se présentent comme un continuum spatial où le quartier n'a pas de limites physiquement repérables. Le nom d'une rue connu, un équipement public important ou un édifice historique (la gare, la mairie, l'ancienne mosquée, église...) est souvent évoqué inconsciemment pour indiquer le lieu et l'espace habité⁶⁶¹. Les noms de lieux et leur origine sont puisés dans la mémoire collective en faisant souvent référence à un lieu chargé de symboles : le secteur de Sidi Cheikh par exemple doit son nom à l'existence d'une "*Gouba*"⁶⁶² qui fut démolie pour la réalisation du premier lotissement communal implanté sur le versant Est surplombant la ville de Saïda et qui porte le même nom.

Les principaux quartiers qui composent la ville mère sont : le quartier de la gare, à l'origine résidentiel, fait partie intégrante du centre-ville. Il est devenu peu à peu commerçant et les belles villas et demeures coloniales sont remplacées par des habitations à étages où l'activité commerciale cohabite avec la fonction résidentielle. Un reclassement social travaille en

⁶⁶¹ En dépit d'une toponymie officielle puisés dans la mémoire collective et de l'histoire urbaine (les rues et les quartiers sont baptisés par des noms de martyrs), la population locale utilise une toponymie de son propre cru en faisant référence à un programme de logements ou une entreprise réalisatrice pour indiquer par exemple à un taxi le lieu de destination. Encore, les chauffeurs de taxis sont loin de maîtriser les noms des lieux par cœur.

⁶⁶² *Couba* ou *koubba*, désigne généralement un mausolée de dimensions modestes. Le terme est surtout employé au Maghreb où il désigne aussi un édifice couvert en coupole élevée sur la tombe d'un marabout ou en souvenir d'un passage et le séjour d'un saint dans un lieu précis sanctifié de pouvoir et visité pour implorer la bénédiction du saint d'où le titre honorifique moula ou Sidi (c'est-à-dire mon seigneur ou maître en français)

profondeur le quartier et donne naissance à de nouvelles configurations fonctionnelles et sociales de l'espace central de Saïda⁶⁶³. La trame de rues en forme d'échiquier favorise l'installation commerciale. Les deux villages dits "indigènes" Boudia et Dalia sont construits sur la rive droite de l'Oued El-Oukrif les séparant de la ville coloniale. Les rues sont bien quadrillées et la typologie de l'habitat individuel de type traditionnel. La petite cité collective de Sidi Cheikh voisine est un programme de logements collectifs construit dans le cadre du plan de Constantine⁶⁶⁴ sur les terrains attenants à Boudia. Le quartier de la Marine datant de la période coloniale était habité par une population à majorité musulmane et quelques européens d'origine ibérique. Il est situé dans la proximité Nord du centre-ville et à quelques rues de ce dernier ; il a toujours été un lieu de rencontre pour les ruraux. Chaque dimanche, jour du marché hebdomadaire des bestiaux, les ruraux fréquentaient son souk forain et ses commerces. Il était connu pour ses échoppes, ses écuries⁶⁶⁵, ses minoteries traditionnelles, ses cafés maures, son four à pain traditionnel, ses tisserands, ses fabricants de vêtements traditionnels, ses bains maures...etc. Parmi les premiers tenanciers des commerces étaient les kabyles, des migrants anciennement installés dans le quartier, ils occupaient dès le début du 20ème siècle tout un îlot situé sur le côté gauche de l'avenue de la *Révolution* et plusieurs magasins longeant la rue des *Fidaines*. On comptait plus de tailleurs parmi les kabyles et des tisserands parmi les arabes, chacun dans sa spécialité. Le commerce des denrées rares était surtout l'affaire des mozabites. La plus part des commerçants étaient locataires chez des européens, ils sont devenus propriétaires avant même l'indépendance avec le départ des premiers français. Depuis l'appareil commercial s'est densément diversifié et une multitude de commerçants plus jeunes et fraîchement installés occupent le quartier. Au fil du temps, l'origine des commerçants s'est diluée dans l'anonymat des commerçants dont les kabyles, piliers du commerce dans ce quartier, se distinguent par l'usage courant de la langue amazigh. Enfin, ce quartier c'était un "centre commercial" traditionnel à fréquentation rurale ; son passé commercial et sa situation péricentrale ont fait sa vitalité actuelle. Aujourd'hui, il joue un rôle important dans l'activité économique de la ville de Saïda. La profusion des magasins commerciaux de différentes tailles installés le long d'un lacet de rues et ruelles forme est une

⁶⁶³ Un processus de réappropriation de l'espace central et de mobilité résidentielle est en cours depuis les années quatre vingt dix. Ces deux processus simultanés sont un moteur des reconfigurations socio-spatiales. Là, une piste de recherche en matière de géographie sociale à explorer.

⁶⁶⁴ Les travaux abandonnés après l'indépendance, l'achèvement a été repris en 1965 dans le cadre de l'opération "carcasse".

⁶⁶⁵ On comptait déjà huit écuries dans le quartier à l'indépendance, il n'en reste aucun aujourd'hui et à la place est construit des maisons de deux ou trois niveaux avec des locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

aire commerciale centrale dans la ville. Dans le prolongement de la Marine est construit le quartier Amrous sur l'emplacement d'un ancien bidonville qui portait le même nom ; l'implantation simultanée sur le même site de plusieurs programmes de logements (recasement) et d'équipements d'accompagnement a donné naissance à nouveau quartier baptisé la cité Khater Aek. Les commerces disséminés à travers tout le quartier et agglomérés le long de deux rues commerçantes donnent à ce quartier une certaine autonomie commerciale. L'aspect architectural et le type de construction donne à ce quartier un aspect bien individualisé par rapport aux tissus environnants.

Les voies de circulation représentent des limites par le fait qu'elles correspondent à des fronts successifs d'urbanisation. Les limites sont facilement repérables et les quartiers morphologiquement homogènes. La première boucle périphérique circonscrit la ville mère dans ces historiques et morphologiques. Elle matérialise une frontière franche entre la ville coloniale et les extensions postcoloniales et fait distinguer deux ensembles urbains bien distincts de part leurs morphologies appartenant chacune à deux périodes historiques (coloniale, indépendance) aux modes de production totalement différents. Après, l'indépendance le bâti s'est étendu au-delà de cette limite et a donné naissance à de nouveaux quartiers : à l'Est de la ville et sur les versants argileux se situent la petite cité Sersour et le lotissement Sidi Cheikh. Il a fait l'objet de plusieurs extensions et s'étale actuellement jusqu'à la sortie Est de la ville (route de Tiaret) ; plusieurs programmes de logements (L.S.P., L.S.L.) furent implantés au fur et à mesure des démolitions du bidonville dit Sersour. Au Nord-est, le quartier Merzoug Aek avec ses cités individuelles d'habitat planifié. La procédure des terrains excédentaires élargis à ce quartier dès 1990 a provoqué un vaste mouvement de densification par l'extension des habitations et la multiplication de locaux commerciaux par. Plusieurs opérations de lotissements ont été créées dans la proximité immédiate de ce quartier et les terrains les plus accidentés. La dynamique du commerce dans ces lotissements est liée en grande partie à sa structure orthogonale dont la typologie individuelle favorise l'implantation commerciale. Dans le prolongement de ce vaste secteur résidentiel sont situées le quartier Soumam et la Z.H.U.N. Nord dont les extensions récentes atteignent le centre de Rebahia. Ils forment un ensemble urbain morphologiquement homogène dominé par un habitat collectif de l'ordre de quelques milliers de logements, c'est le plus grand ensemble urbain à Saïda. À la limite de la périphérie Nord, s'étend le quartier des frères *Seddik* appelé communément *Dhar Chih*, nom emprunté au bidonville adossé à ce quartier. Au Nord-est de la ville, Hai Salem,

est en cours de formation. Il s'agit d'un grand ensemble résidentiel de l'ordre de plus 6500 logements.

Les servitudes accentuent les limites et autorisent un découpage très marqué entre les quartiers portants voisins : la Z.H.U.N. Ouest interposée entre l'Oued de Saïda et la voie ferrée forme une bande bien définie. Cette zone résidentielle réalise la suture physique de la ville coloniale et les quartiers Sud-ouest et Nord-ouest. Les servitudes physiques et naturelles autorisent également des divisions intra-urbaines : au-delà de l'Oued Saïda, Daoudi Moussa est le plus ancien quartier populaire à Saïda. Il est greffé après l'indépendance de petites cités de recasement d'habitat planifié de type traditionnel (Mejdoub, Sidi Gacem, Chara et Beaux logis). Ils forment un secteur populaire d'habitat traditionnel ceinturant la ville sur sa partie Sud et Sud-ouest. À l'Est, le quartier Bordj ex-SAS (section administrative spécialisée) sans grande importance⁶⁶⁶, il reçut en 1995 un lotissement de 600 lots environs et une nouvelle cité collective de logements socio-locatifs. Au Nord-Ouest de la ville et au-delà de l'Oued Saïda est situé le quartier de Boukhors. Une cité collective de 1056 logements sociaux (Bel-Hadi) fut greffée sur ce quartier populaire en dépit de la distinction morphologique qui individualise les deux quartiers. L'Oued de Saïda et la voie ferrée constitue une double servitude matérialisant la séparation naturelle entre la ville proprement dite et les quartiers traditionnels. Ils sont pour la plupart nés des différentes vagues d'exode rural qui a caractérisé la ville de Saïda depuis la colonisation et tout au long des années de développement jusqu'à ces dernières années caractérisées par un exode d'insécurité. Tous ces quartiers se trouvent dans une situation d'isolement relatif par rapport à la ville mère. La liaison est assurée par des ponts et des passerelles de passage qui réduisent le temps-distance à quelques minutes de marche. Au-delà de la limite administrative de la commune de Saïda marqué par l'Oued Nazreg, l'urbanisation atteint la commune de Rebahia qui fonctionne comme un quartier périphérique de Saïda.

⁶⁶⁶ Jusqu'à 1990, les terrains attenants à ce quartier étaient considérés comme non urbanisable (P.U.D, 1971) en raison de la nature rocheuse des sols. La construction engendrait une urbanisation trop onéreuse à l'époque, mais la rareté des sols constructibles a fait de ce secteur un axe préférentiel de l'extension actuelle. C'est un site potentiel pour l'implantation de programmes de logements socio-locatifs destinés au recasement des populations des bidonvilles programmés pour la démolition.

3. Le commerce à Saïda : *situation et évolution*

L'activité commerciale a connu un bouleversement à la fois structurel et spatial en rapport avec les politiques économique et sociales qui ont marquées la ville depuis l'indépendance. Dans cette section nous décrivons d'abord l'évolution des formes commerciales à Saïda en mettant l'accent sur la situation actuelle. Trois dates charnières (1969, 1979 et 2009) ont été retenues pour effectuer cette analyse (tab. n° 36). L'objectif de l'approche quantitative des activités commerciales permet de connaître l'évolution de la structure commerciale à Saïda, elle est primordiale dans la mesure où elle permet de montrer à quel point cette évolution est en relation directe avec l'étalement spatiale de la ville et le changement du contexte économique et social en Algérie.

Tableau n° 36 : Evolution du commerce à Saïda (1969, 1979, 2010)

Type du commerce	Années		
	1969	1979	2010
Commerce de détail et services	693	700	6013
Commerce de gros	37	07	295
Import-export	-	-	06
Total générale	730	707	6222

Source : Direction du commerce et de contrôle, Saïda 2010.

P.U.D. de la ville de Saïda, SCET, 1971.

P.U.D. de la ville de Saïda, ECOTEC, 1979.

3.1. Saïda, *un centre commercial ancien*

D'un simple marché arabe, animé périodiquement par la présence temporaire de nomades chameliers du Sud et des tribus de la région, Saïda devient un centre commercial important d'abord à l'époque coloniale et ensuite, après l'indépendance comme principal pôle tertiaire de sa région. Robert Tinthoin avait bien décrit la prospérité commerciale de Saïda, centrée sur l'avenue Gambetta et l'avenue d'Isly⁶⁶⁷, depuis le début du 20^{ème} siècle jusqu'à l'indépendance, "le commerce était la plus grande affaire avec 53 % de la population active non salariée. En 1962, grâce aux importants réseaux de communication routière et ferroviaire, construits par les Français, Saïda était devenue un important centre commercial, où parvenaient les produits de la Métropole, importés par les ports d'Oran et de Mostaganem, et ceux du Tell agricole ". Le départ massif des européens après l'indépendance de l'Algérie

⁶⁶⁷ L'actuelle avenue de l'Indépendance et l'avenue Ahmed Madaghri.

(1962), les magasins commerciaux de la ville ont connu substitution de leurs commerçants européens par des commerçants algériens et a induit un accroissement de l'activité commerciale dans la ville. En 1969, on ne comptait pas de moins de 693⁶⁶⁸ commerces de détail et 37 commerces de gros, soit 730 commerces au total. La population urbaine s'élevait à 51 000⁶⁶⁹ personnes ; ce qui donne un ratio d'un (1) commerce pour 50 habitants environs dont un commerce alimentaire pour 84 habitants.

L'avènement des années de développement (1970) caractérisées par une économie de répartition commandée en amont et régulée par l'Etat⁶⁷⁰ a fortement affaibli le commerce privé. La quantité des commerces en 1979 révèle une baisse passant de 730 à 707 commerces, soit 37 commerces de moins. Cette décroissance de l'ordre de 3% à peine, ne traduit pas forcément la faiblesse de l'appareil commercial de Saïda qui demeure relativement important et dont la stagnation numérique s'explique par l'existence de centres commerciaux aux niveaux de certains quartiers périphériques (Cité Cdt Mejdoub, Dar El Beida, cité Merzoug AEK et Amrous...etc.) et l'implantation de sociétés de distribution publique (Aswak, les galeries Algériennes et les souks El-Fellah). L'activité commerciale à cette époque se révèle encore autarcique. Le commerce de gros représente 1% de l'ensemble des activités commerciales soit sept (7) commerces de gros essentiellement alimentaire et tous implantés dans le centre ville. La chute du nombre de grossiste de 37 à 7 grossistes et demi- grossistes en 19979 est une réplique "*à la multiplication des agences de distribution des sociétés nationales*"⁶⁷¹. Cette déperdition commerciale trouve son explication dans le contrôle de la distribution par des organismes nationaux (O.N.A.C.O⁶⁷², SEMPAC, O.F.L.A..) spécialisés dans la commercialisation d'alimentation générale et alimentent les détaillants. Toutes ces établissements de distribution publique ont connu déclin et récession jusqu'à la dissolution suite à l'application d'un sévère plan d'ajustement structurel dans un contexte de réformes politique, économique et sociale.

⁶⁶⁸ SCET, P.U.D de la ville de Saïda, juin 1971. P73.

⁶⁶⁹ J-M. Mignon, D. Roman. Deux circuits de l'économie urbaine en pays dominé : Tlemcen, Saïda (Algérie). In: *Tiers-Monde*. 1983, tome 24 n°95. pp. 669-682.

⁶⁷⁰ Entres autres le contrôle des prix, le monopole de l'Etat sur le commerce extérieure et sur la distribution via des entreprises publiques de distribution.

⁶⁷¹ *Idem*.

⁶⁷² O.NA.CO: Office Nationale de Commercialisation (E.D.I.P.A.L),
SEM.P.AC : Semoules et pâtes alimentaires,
O.F.L.A: office de fruits et légumes algérien.

3.2. Une forte dynamique commerciale liée à la libéralisation de l'économie (1990)

Le contrechoc pétrolier de 1986 a eu un effet direct sur l'amenuisement des ressources financières publiques et la réduction brutale de la dépense publique. Cette situation s'est traduite par une crise majeure qui s'est soldé par de violentes émeutes en octobre 1988 qui ont donné un grand tournant à l'histoire du pays et justifié *"les nouveaux choix politiques : abandon de l'industrialisation et mise en place des conditions de démantèlement de l'appareil industriel, mise en cause progressive de la révolution agraire et plus tard de la propriété de l'État sur les domaines autogérés, premières mesures de libéralisation"*⁶⁷³. Cette période correspond au début des années quatre vingt-dix caractérisée par le passage forcé à l'économie de marché et l'application imposée d'un sévère plan d'ajustement structurel dès 1990. Les années quatre vingt dix ont connu l'ouverture du pays sur l'économie de marché caractérisée par l'importation de masse abondance des biens distribués mais aussi les débuts du gaspillage de la société de consommation. Cette conversion du modèle politique et économique (démocratie, économie libérale) a eu un effet certain la libération du commerce privé qui provoqué l'accroissement et la diversification de l'offre commerciale (graphique n°2) pour compenser voire renouveler dans certains cas les anciens établissements publics de distribution dissouts⁶⁷⁴. *"Le secteur privé est désormais majoritaire dans l'activité économique hors hydrocarbures"*⁶⁷⁵. L'ouverture et l'extension des échanges internationaux ont démantelé en Algérie les appareils productifs locaux et suscité l'élargissement des besoins de consommation de plus en plus satisfaits par la prolifération de nouvelles natures commerciales. Face à cette progression remarquable de l'activité commerciale, l'État avait lancé une vaste opération d'assainissement des activités commerciales en 1997 visant une nouvelle immatriculation selon le nouveau code de commerce⁶⁷⁶. En 1999, l'opération de ré-immatriculation était en cours et il était impossible de connaître le nombre réel des commerces en raison des radiations massives des registres de commerce⁶⁷⁷.

⁶⁷³ B. Semmoud, *"Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie"*, In: Espace, populations, sociétés, 1999-2. Les mobilités spatiales. pp. 307-316. P.312.

⁶⁷⁴ Les organismes nationaux de distributions ont été dissoutes ou restructuré en coopératives les quelles avaient subi un éclatement de leurs structures en raison des problèmes liés à la gestion difficile

⁶⁷⁵ B. Semmoud., Être pauvre au Sud et à l'est de la Méditerranée ? In Les nouvelles d'Archimède, revue culturelle de l'Université de Lille 1, Sciences et Technologies, octobre, novembre et décembre 2012.

⁶⁷⁶ Art. n° 20 de l'Ordonnance n° 96-27 du 9 décembre 1996 – J.O n° 77.

⁶⁷⁷ Avant 1997, aucun fichier informatisé n'existait, ce qui ne permet pas d'évaluer avec précision le nombre de commerces à cette période. Le nombre de commerces constaté en 1999 était largement en-deçà de l'effectif réel des commerces, il ne reflète pas la réalité du commerce à Saïda et pour cause cette année n'a été prise en

Le commerce de détail à Saïda est omniprésent avec 6013 points de vente⁶⁷⁸ répartis à travers le tissu urbain. Sa dominance par rapport au commerce de gros et demi-gros est incontestable, celui-ci ne représente qu'une part négligeable avec seulement 295 points de vente et un nombre insignifiant de commerces d'import-export⁶⁷⁹ (tab. n° 37). Outre la mobilisation d'un capital financier conséquent, ce dernier, plus récent, nécessite une connaissance très approfondie des procédures administratives dont les tractations et les rouages sont fort compliqués.

Tableau n° 37 : Etat des activités d'import-export à Saïda, 2010

Activités	Siege social	Dépôt/usine
Téléphonie mobile	Centre-ville	Saïda
Marbre	Centre-ville	Ain El Hadjar
Equipement industriel	Saïda	Saïda
Equipement médical et parapharmaceutique	Saïda	Saïda
Equipement hydraulique et T.P	Saïda	Saïda
Téléphonie mobile	Saïda	Saïda

Source : Direction de commerce de Saïda, 2010

Le commerce de détail reste la forme la plus répandue en dépit d'une apparition timide de central d'achat ou de petites superettes aux rayons multiples. Les fournisseurs industriels et les sociétés productrices assurent directement l'approvisionnement des détaillants ce qui explique en partie le nombre réduit des grossistes à Saïda. À titre indicatif l'enquête réalisée sur l'origine géographique des fournisseurs ambulants de marchandises révèle divers lieux géographiques (Sétif, Oran, Sidi bel-Abbes, Alger, Tizi-Ouzou, Bejaia, Bouira, Biskra et Ghardaïa... etc.).

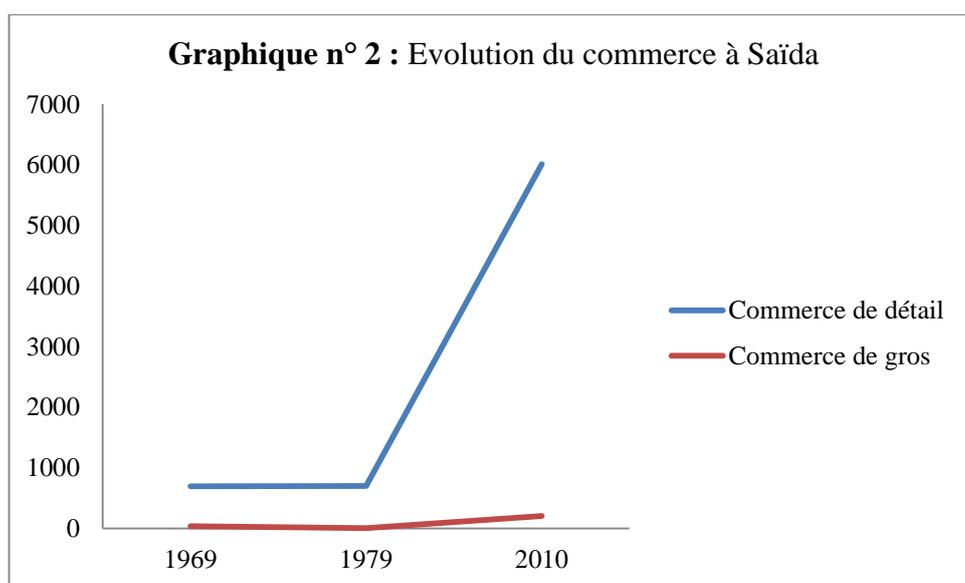
Le commerce de gros en tant qu'intermédiaire entre les producteurs et les importateurs d'un côté et les détaillants d'un autre côté il est un bon critère de centralité. Le nombre des grossistes et demi-grossistes donne en effet une idée des possibilités de rayonnement de la ville sur son arrière pays. La plupart des grossistes étant des distributeurs de produits

considération dans cette analyse. Aussi, faute d'informations statistiques, l'évolution du commerce par catégories commerciale pour l'année 1989 et 1999 n'a pu être réalisée.

⁶⁷⁸ *L'établissement*, peut être un point de vent, un magasin ou une boutique.

⁶⁷⁹ Après les dernières mesures drastiques de 2010 portant sur l'activité d'importation, les contrôles et vérification effectués par les services du commerce à Saïda ont réduit le nombre d'importateurs de 13 à 6 importateurs : sept registre de commerce ont été radiés faute de localisation, des fichiers fraudeurs ont été établis plus interdiction bancaire à l'égard des mis en cause.

fabriqués, ils constituent donc la force de rayonnement de la ville. A Saïda, le commerce de gros est effectué par des établissements dont l'activité principale ne consiste pas forcément à vendre en gros des produits aux détaillants et aux entreprises. Lors de nos investigations, la distinction entre un détaillant et un grossiste n'est pas toujours clairement établie. Ainsi, des détaillants peuvent servir de grossistes pour d'autres commerçants détaillants sans en avoir le statut. Tout comme les grossistes pratiquent la vente au détail au même titre que la vente de gros ou du demi-gros⁶⁸⁰. Cette pratique n'est qu'un artifice pour écouler le plus de marchandises et contourner un régime d'imposition fiscale considéré comme pénalisant par rapport à la vente au détail soumise à un régime d'imposition fiscale forfaitaire et moins rigide. Saïda est facilement desservie à partir de petites villes devenues un pôle important du commerce de gros ou de métropoles connues pour leur rôle régional dans la distribution commerciale et c'est sans doute la situation géographique de la ville de Saïda qui peut expliquer la faiblesse de la fonction de commerce de gros : d'une part, la proximité de la petite ville de Frouha (wilaya de Mascara) connue pour son monopole régional pour le commerce de gros des produits alimentaires et l'existence d'un marché de gros de fruits et légumes (ex COFEL), à Rebahia d'autre part. La ville de Mohamadia, pôle régional, bien avant El-Eulma, est spécialisée dans le commerce de gros de l'électroménager, de l'ameublement et récemment dans le matériel informatique et bureautique. Pour les autres branches commerciales comme la quincaillerie, les matériaux de construction (céramique) et les pièces autos..., les grands centres restent des lieux d'approvisionnement par excellence (Oran, Alger, Sétif). Pour toutes ces raisons le commerce de gros reste une fonction marginale à Saïda.

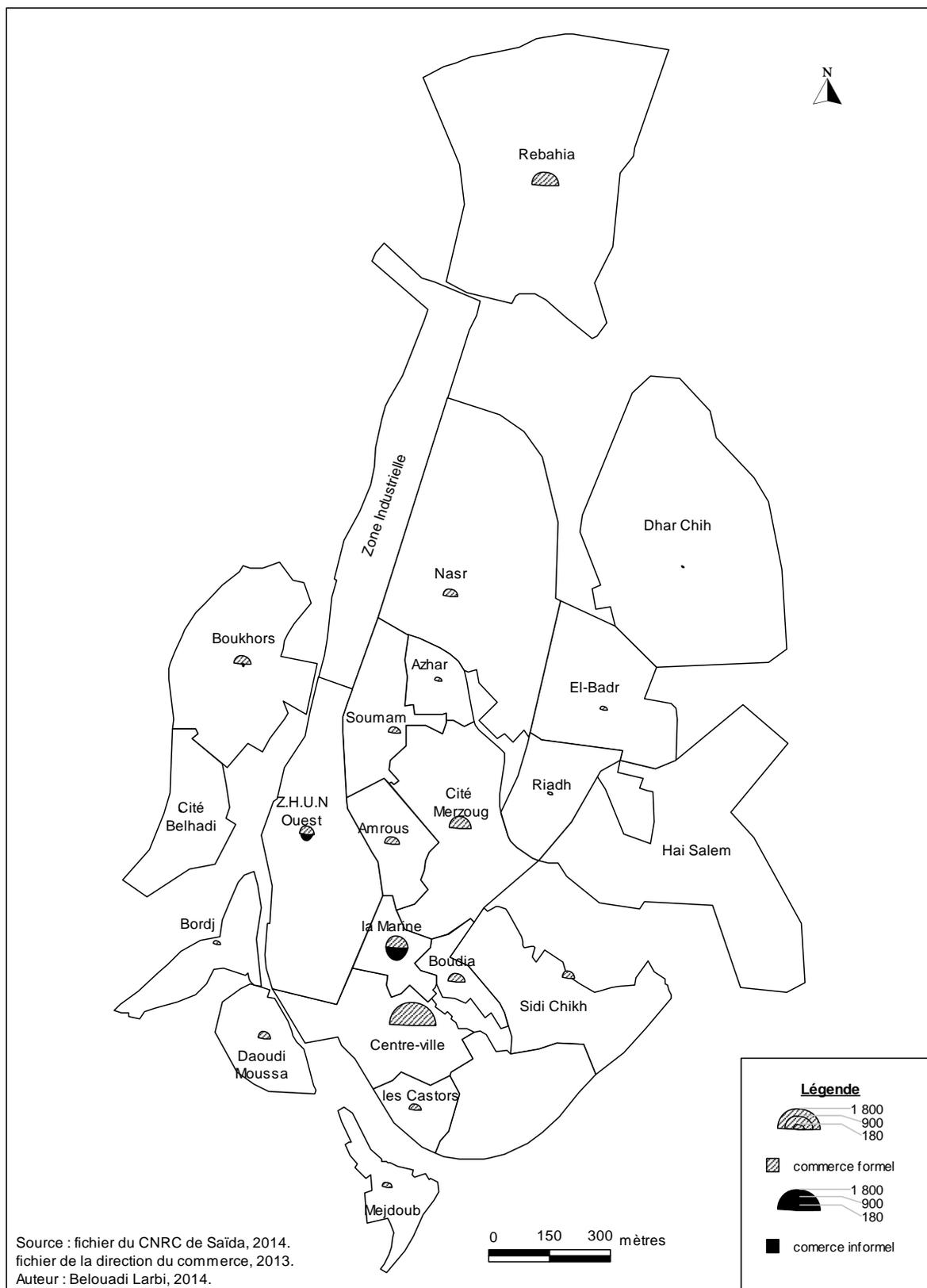


⁶⁸⁰ Cette dernière est réglementairement interdite.

Le capital privé cherche peut être à se déplacer vers d'autres secteurs et souvent en matière de commerce, l'investissement s'effectue à la frange de l'activité de gros et de l'importation : le commerce de demi-gros. En outre, qu'il s'agisse de produits alimentaires ou non, et après disparition ou absorption de nombreux grossistes et surtout de demi-grossistes, la distribution grossiste s'est fortement repliée sur les principales villes qui assurent une desserte équilibrée de toute la région (Oran, Mascara, Sidi bel-Abbes...).

J. Beaujeu Garnier et A. Delobez qui propose une typologie de cinq catégories de localisation du commerce de gros dont les facteurs sont déterminés par les espaces de stockage, les conditions d'accessibilité et les moyens de transport rendant la commercialisation et l'approvisionnement des marchés urbains. Les conditions de localisations ne sont pas toutes réunies dans le cas de Saïda et par conséquent le commerce de gros est spatialement émietté que groupé (carte n°10). L'association des catégories de commerce de gros au nombre d'établissement permet de distinguer sur le plan spatial quatre localisations préférentielles pour lesquelles cette activité revêt une importance particulière. La principale concentration du commerce de gros, bien modeste au demeurant, si elle est regroupée dans la ville mère de Saïda et dans les lotissements individuels, elle est plus éclatée à travers la périphérie où les quartiers n'ont pas plus de dix commerces. L'espace central regroupe 71 grossistes dont 59 établissements se localisent dans le centre-ville et ses abords immédiats et 12 établissements dans le quartier commercial de la Marine. Cette position centrale est justifiée par la forte concentration des commerces de détail dans la ville mère. Cette localisation centrale vient en seconde position en concentrant la meilleure part de ce commerce avec 65 établissements. Ce commerce est plus éclaté à travers la périphérie où les quartiers n'ont pas plus de dix commerces : 35 établissements élisent domicile dans les petits lotissements individuels attenants à la Z.H.U.N. Nord. Cette dernière est située dans la proximité de la zone industrielle de Saïda dont la production n'a aucun lien avec le commerce de gros et ce n'est pas pour autant que le commerce privilégie cette localisation. Cette concentration s'affaiblit plus qu'on se rapproche de la couronne traditionnelle Ouest et Nord-ouest formées de lotissements individuels greffés sur les quartiers populaires de Bordj (14) et de Boukhors (14) où le commerce se déploie d'une manière très disséminée. La Z.H.U.N. Ouest n'en possède que quatre établissements. Elle est bien reliée à la ville mère et les commerces de détail peuvent s'y approvisionner sans difficultés excessives. La localisation périphérique est liée à la généralisation des lotissements publics où les locaux sont plus spacieux et bien desservis.

Carte n° 10 : Répartition du commerce de gros et de détail par quartier à Saïda, 2010.



Enfin, le commerce de gros ne trouve pas sa place dans les quartiers traditionnels. L'importance du commerce de gros à Rebahia est liée à l'existence d'un marché de gros de fruits et légumes qui lui confère très tôt (1977) un rôle de centre d'échange intermédiaire commercial. Cette fonction stratégique ne s'est pas développée et risque de diminuer avec la construction d'un nouveau marché de gros de fruits et légumes dans la zone d'extension Est de la ville de Saïda. La localisation actuelle à Rébahia devient encombrante en raison du développement urbain.

De façon générale, le commerce de gros est bien préférentiellement implanté dans ville de la Saïda où il recrute une bonne partie de sa clientèle. Cette prédominance de la ville proprement dite est évident pour des raisons liées à son centre-ville étoffé en commerces de détail et à son passé commercial attesté. La localisation des commerces résulte d'un héritage historique et de la proximité de grands équipements et d'une concentration humaine. La faiblesse notoire des communes secondaires et leurs agglomérations rurales respectives n'ont guère d'alternative que d'être desservi à partir de Saïda d'autant plus qu'elles sont en liaison assez aisée avec elle. Le commerce de gros est quasiment inexistant de ces strates inférieures de la hiérarchie urbaine à l'exception de l'agglomération de Rebahia, laquelle dispose d'un appareil de commerces de gros plus ou moins diversifié (133) avec une dominance dans l'alimentaire (6) renforcé par un marché de gros de fruits et légumes (58) qui y attire les producteurs de toute la région. L'implantation récente du commerce de gros dans les lotissements les plus proches de la ville mère est due à la présence des locaux spacieux pour le stockage, les loyers abordables, et l'accessibilité. Toutes ces conditions font de ces lotissements des lieux stratégiques pour l'implantation de ce type de commerce.

Tableau n° 38 : Répartition spatiale du commerce de gros à Saïda, 2010.

Natures commerciales	Centre-ville	Lotissements	Boukhors	Rebahia	Total
Alimentation générale	24	65	7	70	166
Equipement ménager	32	33	6	17	88
Habillement	-	-	-	1	1
Equipement de la profession	5	1	-	1	7
Equipement de transport	1	1	-	1	3
Entretien de la personne	6	5	-	-	11
Librairies, papeteries	1	-	1	-	2
Divers	2	10	-	5	17
Total général	71	115	14	95	295

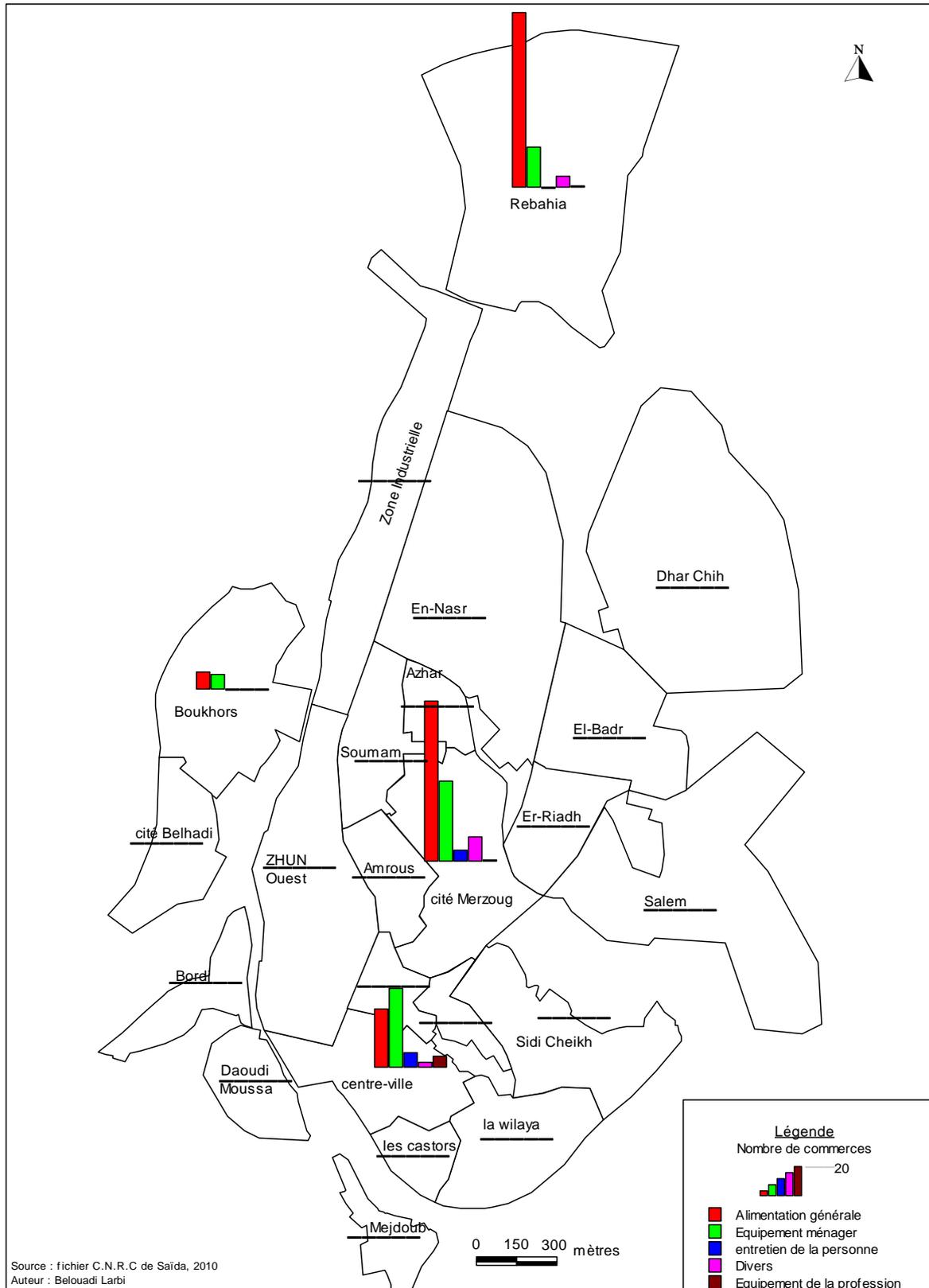
Source : Direction de commerce de Saïda, 2010.

La ventilation des commerces de gros selon les catégories commerciale (tab n° 38.) met en évidence l'importance des commerces alimentaires avec 96 établissements : les grossistes des produits alimentaires (35) et les dépositaires de boissons non alcoolisées et eau minérale (34) se partagent la prédominance. Le faible nombre (8) de grossistes de fruits et légumes à Saïda est compensé par l'existence d'un marché de gros à Rebahia. Ces derniers avec les bouchers grossistes sont des fournisseurs de l'administration et des institutions publiques (école, hôpital, université, caserne...etc.), ils s'approvisionnent eux-mêmes directement du marché local des bestiaux. La catégorie de l'équipement de la profession a connu récemment un développement spectaculaire consécutif à l'octroi généralisé de crédits d'investissement au profit des jeunes chômeurs. Ce commerce se manifeste à travers le tissu urbain sous forme de simples bureaux équipés de micro-ordinateur et de fax nécessaire pour l'exercice de ce type de commerce qui s'opère par l'intermédiaire d'établissements entre les principaux fournisseurs installés dans les grands centres urbains et les bénéficiaires de crédit.

Cette installation sommaire traduit bien le caractère éphémère de ce commerce qui s'éteint dès l'achèvement des programmes de crédit de subvention de projets d'investissement au profit des jeunes investisseurs. Les établissements spécialisés dans des produits pharmaceutiques et vétérinaires (7) et 3 dans les cosmétiques et les parfumeries. En effet, la libération du commerce du monopole de l'Etat a permis la privatisation du secteur pharmaceutique et parapharmaceutique. Il en résulte la multiplication de grands établissements de commercialisation et de représentants de laboratoires pharmaceutiques dont la plus part se localisent dans les grandes villes et disposent des moyens de transport qui leur permettent de sillonner toute la région pour assurer les livraisons à domicile et livre une rude concurrence aux établissements locaux dont le nombre réduit ne peut satisfaire le marché local composé de plus de 60 pharmacies.

Le déséquilibre s'avère très net dans la répartition spatiale du commerce de gros d'autant plus qu'il est médiocre en quantité bien qu'il soit dominant dans l'alimentaire et dans l'équipement ménager (carte n° 11). C'est l'indication d'un appareil commercial incomplet caractérisé par la pauvreté des autres catégories commerciales.

Carte n° 11 : structure commerciale du commerce de gros par quartiers à Saïda, 2010.



3.3. Typologie des formes commerciales

Le commerce se caractérise par différents modes d'implantation qui diffèrent selon les lieux et les opportunités d'installation. Dans quelle mesure ces diverses formes commerciales ont-elles un impact sur l'organisation spatiale ? À l'aide de données détaillées sur la localisation des commerces et les natures commerciales, il s'agit d'apprécier le fonctionnement des structures commerciales à Saïda.

Le commerce isolé inclut environ le tiers du nombre total d'établissements, c'est dire qu'en dépit d'une tendance forte à la concentration spatiale, le commerce de détail reste, toutefois, une activité relativement atomisée. Cette catégorie de commerces est constituée des établissements qui ne rencontrent pas les critères de regroupement spatial des autres modes d'implantations commerciales. Il se déploie le plus souvent dans les quartiers périphériques où le commerce se fait rare ; il peut être essaimé au gré des initiatives individuelles et des opportunités d'implantation et offre une gamme de produits et services de proximité limités telle l'alimentation générale, la quincaillerie, les douches, les coiffeurs, les KMS, le dépanneur localisé au coin de la rue dans un quartier résidentiel..... L'isolement de ce commerce peut être dû à une gamme de facteurs hétéroclites tels la faible portée des biens qu'il offre, le besoin d'espace où stocker la marchandise pour le vendeur de quincaillerie par exemple et où les valeurs locatives sont fort compétitives par rapport à la ville-centre, aussi l'accessibilité et le stationnement surtout en banlieue éloignée sont meilleurs.

Les rues commerciales sont une forme de regroupement de commerces en ville qui prend souvent une implantation axiale. Elle regroupe environ 36 % du nombre total d'établissements commerciaux. Pour qu'une rue ou un tronçon de rue soit considéré à caractère *commercial*, il doit posséder un certain nombre de commerces sur une certaine distance (100 mètre) soit au minimum cinq commerces. À Saïda, les 78 rues commerciales qui appartiennent à différents secteurs urbains renferment en moyenne 25 commerces par 100 mètres. Elles se caractérisent par une diversité des natures commerciales. Selon leur localisation, elles attirent soit une clientèle avoisinante, soit une clientèle de passage et qui réside ailleurs dans l'agglomération ou à l'extérieur de celle-ci. Les rues commerçantes intramuros dans les quartiers de la Marine, Derb et centre ville, sont des exemples illustratifs de cette forme d'implantation commerciale. Elles sont très animées et, ensemble, elles véhiculent une dimension clé de "l'urbanité" et ont un rôle dans la fabrication de la centralité commerciale. Ces mêmes rues du même type jouent aussi un rôle social, qui va bien au-delà

de leur fonction commerciale d'où la cohabitation d'une vie de quartier intense et d'une centralité sociale et commerciale rassembleuse. L'étude de la distribution du commerce fait valoir l'importance des rues animées pour la vitalité de la ville. On va montrer à travers des cas concrets comment la concentration commerciale sur des tronçons ou des ilots autrefois résidentiel aide à créer l'animation.

Les marchés couverts de fruits et légumes constitue une autre forme d'agglomération commerciale. Il existe deux à Saïda : le plus ancien date de la période coloniale, situé dans le noyau central de la ville et abrite 65 commerces en étales. Un deuxième, plus récent et plus grand, regroupe plus de 130 commerces en étales. Contrairement à l'ancien marché construit dans une architecture plus faste⁶⁸¹, il est aménagé dans les anciens entrepôts communaux situés dans l'ancienne zone d'activité attenante à la gare ferroviaire. Cette zone d'activités, jusqu'alors périphérique, est devenue par la force de l'urbanisation un secteur urbain à part entière avec la réalisation de la Z.H.U.N Ouest et la désaffectation programmée de la gare ferroviaire. Le choix des entrepôts n'est pas fortuit pour recevoir ce marché de fruits et légumes et un marché de proximité aménagé pour les commerces informels. Vient ensuite le conglomérat de la place 20 aout situé dans le cœur du quartier de la Marine. La densité commerciale peut atteindre un niveau fortement élevé et difficilement calculable en raison de la structure labyrinthique de cet espace et de la cohabitation du commerce formel et informel. Les commerces agglomérés dans cette place font de la Marine la plus forte concentration commerciale à Saïda dont le rayonnement déborde les limites de l'aire urbaine. Ils offrent une grande diversité de produits à leur clientèle potentielle utilisant différents moyens de transport.

Les centres commerciaux prennent différentes formes dans l'espace urbain :

- *Les petits centres commerciaux de quartier* : la multiplication des cités d'habitat planifié périurbain et périphérique, la construction de petits centres commerciaux au sein de chaque cité était nécessaire pour les besoins élémentaires et quotidiens. Les quelques "centres commerciaux" de voisinage (Mejdoub, Soumam, Amrous, cité Merzoug Aek...) comptent chacun entre 10 et 20 boutiques, un nombre de commerces nettement limité par rapport à la population résidente. Ils offrent des produits et services d'utilité quotidienne à une clientèle de proximité mais rarement des biens comme les vêtements et les chaussures. L'évolution de

⁶⁸¹ La structure mixte en maçonnerie et charpente métallique pourvue d'ornements et d'éléments structuraux en fente fait de cet édifice construit vers la fin du 19ème siècle un fleuron de l'architecture coloniale.

l'activité commerciale diffuse dans ces quartiers a essayé tant bien que mal de combler le déficit en commerces. Cette forme d'agglomération commerciale prend une nouvelle forme dit le projet de 100 magasins dans chaque commune⁶⁸². A Saïda, les 100 magasins sont répartis à travers les quartiers périphériques (Dhar Chih, Amrous, El-Bordj) qui connaissent un sous-équipement commercial important. Un nouveau centre commercial fut construit par la commune de Saïda en plein centre-ville. Sur les 65 magasins quelques contrats de location ont été conclus. Les magasins sont occupés par des activités commerciales diverses (habillement, douche, restaurant, location de voiture...), des services publics et d'associations : une antenne de l'Algérienne des eaux, la caisse algérienne des assurances (C.A.A.T), la recette communale de Saïda, un point de vente de la société ABRASIF, une association de scout...etc. Beaucoup de locaux sont fermés et attendent de nouveaux occupants.

- **centre commercial privé** de taille modeste de deux étages abritant 22 magasins et un espace commercial loués à de jeunes commerçants sous forme de stands de vente. Ils offrent une grande diversité de produits de l'équipement de la personne et de services (une douche, un restaurant, une crèmerie, un salon de thé, une aire de jeux pour enfants), un véritable bazar commercial à l'oriental comme son nom l'indique "*Markez Cham*". Cet équipement commercial est une initiative privée dont le promoteur avait su tirer profit des avantages de la position urbaine et de la dynamique commerciale du quartier de la marine. Deux autres centres commerciaux sont en construction dans le même secteur.

- **Centrales d'achat**, sont une forme de commerce qui commence à marquer le paysage commercial depuis la dissolution et la fermeture des établissements de distribution publique (ASWAK, galeries algériennes...etc.). Elles se spécialisent dans le commerce dit multiple dont l'éventail diversifié des activités exercées permet de commercer des produits de toute nature, ce sont en général des fournisseurs potentiels du secteur publics. Nous avons recensé 11 centrales d'achat avec une faible percée de superettes à Saïda dont huit sont spécialisées dans la vente de l'habillement d'importation, deux dans les articles ménagers et une autre dans les produits cosmétiques et la parfumerie. Elles sont toutes localisées en centre-ville et pratiquent des prix fixes et accessibles. Il s'agit de magasins commerciaux spacieux de plus

⁶⁸² En fait, ce projet baptisé le "programme du président" vise exclusivement à l'intégration professionnelle des jeunes chômeurs détenteurs de métiers artisanaux ; d'où le décalage avec la réalité du chômage qui touche tous les jeunes sans distinction. Autrement dit, le nombre limité des locaux *et les retards de réalisation ne facilitent guère l'intégration de tous les jeunes chômeurs, ni améliorés le niveau d'équipement commercial dans ces quartiers.*

100 mètres carrés dont les dénominations commerciales (Souk Dubaï, galaxie, Markez Cham...) révèlent bien le caractère mondialisé de la consommation de ces nouveaux espaces.

Ces regroupements de plusieurs commerces dans un espace restreint, de façon fixe ou temporaire, génèrent des flux qui dépendent de leur niveau d'accessibilité, de la qualité et de la diversité des produits offerts et sont souvent desservis par le transport en commun. Ces différentes formes d'expression du commerce urbain évoquent bien l'urbanité particulière de Saïda, où tradition romantique (souk forain) et modernité fonctionnelle (commerce moderne) se côtoient étrangement. "*Dans ces lieux qui empruntent à la fois au bazar traditionnel, au grand magasin à l'européenne..., la clientèle trouve des biens d'importation variés à des prix suffisamment abordables pour satisfaire son appétit de consommation*"⁶⁸³. C'est dire que les formes d'agglomération de commerces ont changé avec l'étalement urbain. On note également une apparition modeste de superettes aux rayons multiples.

Le commerce informel se déploie selon diverses formes sur l'espace urbain dont la forme la plus répandue est les baraques de fortune, plus ou moins fixes. Elles sont visibles et font partie du décor urbain. On les repère à chaque coin de rue, près des cafés, sur les quais des gares routières et des stations de transport. Leur nombre s'est accrue depuis les années 1990 pour recruter de plus en plus de jeunes chômeurs et moins jeunes exclus trop tôt du système scolaire. Le commerce informel s'est spécialisé d'abord dans la vente des cigarettes, un commerce alimenté par la contrebande qui s'est révélé florissant et dont les initiés avaient diversifié leur étalage au fur et mesure par d'autres produits hétéroclites en direction d'une clientèle de passage. Les natures commerciales se diversifient peu à peu pour offrir un éventail de produits plus large importés de l'étranger. Une campagne d'éradication de commerce informel a été menée par les pouvoirs publics lors de l'été 2012. Elle s'est traduite par la démolition pure et simple de tous les kiosques de fortune. L'objectif était de redonner au centre-ville son image de marque.

⁶⁸³ P. Bergel & N. Kerdoud, "Nouveaux lieux du commerce et transformation des pratiques de consommation dans les villes algériennes. Étude de cas à El Eulma et Onama/El-Ghazi (Constantine) », *Norois* n° 217 | 2010/4, p. 75-89. P.75

Conclusion

L'évolution du commerce a connu trois évolutions. Tout au long des 1970 et 80, l'économie de répartition régulée par l'Etat⁶⁸⁴ a fortement affaibli le commerce privé dont la baisse numérique est vite compensée par l'ouverture de petits centres commerciaux aux niveaux des quartiers et la généralisation de la distribution publique (Aswak, les galeries Algériennes et les souks El-Fellah). Le commerce de gros a également connu une baisse considérable de son nombre vite compensée la distribution par des organismes nationaux (O.N.A.C.O, SEMPAC, O.F.L.A..) spécialisés dans la commercialisation d'alimentation générale au profit des détaillants. Le contrôle de la distribution par l'Etat explique en partie cette déperdition en nombre de grossistes à Saïda. Les années quatre vingt dix marquées par l'ouverture du pays sur l'économie de marché a ouvert la voie à l'initiative privée en matière d'importation de masse abondante des biens et de produits de consommation.

L'ouverture à outrance aux échanges internationaux a provoqué l'élargissement des besoins de consommation de plus en plus satisfaits par un éventail de natures commerciales jusqu'ici inconnues par la société algérienne. Le passage d'un modèle économique socialiste à un modèle libéral a eu donc un effet considérable sur la libération du commerce privé et l'apparition de nouveaux types d'implantation commerciale à travers l'espace urbain. La diversification de l'offre commerciale en nombre et en qualité a compensé, renouveler et dépassé les anciens établissements publics de distribution dissouts. Le commerce de détail est désormais majoritaire de l'activité économique urbaine. Il est la forme la plus répandue en ce sens que sa dominance par rapport au commerce de gros et demi-gros n'est pas à démontré. Localement, le nombre de commerce d'import-export est encore insignifiant.

⁶⁸⁴ Entre autre le contrôle des prix, le monopole de l'Etat sur le commerce extérieure et sur la distribution via des entreprises publiques de distribution.

Chapitre 5

Structure commerciale et hiérarchie intra-urbaine

La diffusion⁶⁸⁵ spatiale de l'activité commerciale correspond à la conquête de l'espace par le commerce. Ceci implique l'existence de lieux d'implantations potentiels et un milieu d'accueil qui favorise une propagation au fur et à mesure de l'expansion de l'espace urbain. Cette propagation procède généralement par contagion : les nouveaux commerces s'implantent proche des magasins existants dans des lieux où les besoins plus ou moins similaires des populations constituent un foyer de consommation. La répartition spatiale des activités commerciales se fait selon un système hiérarchique bien défini dont l'objectif fondamental est de répondre aux besoins des populations en matière de consommation. À Saïda, le commerce s'est développé sans affecté totalement le schéma centre-périphérie qui a toujours caractérisé la répartition des activités commerciales : le rythme du développement urbain, l'évolution du commerce, les besoins et le comportement de consommation des populations, les moyens de transports et les déplacements des personnes contribuent à ébaucher un nouveau schéma de localisation des activités commerciales dont l'impact sur l'organisation urbaine est manifeste. La localisation spatiale des commerces dans un rapport centre-périphérie révèle forcément une hiérarchie fonctionnelle de l'espace urbain. Ainsi, la densité commerciale, le niveau d'équipement, la structure commerciale... constituent un moyen intéressant pour un découpage fonctionnel de l'espace urbain (niveaux hiérarchiques) et l'établissement d'une typologie de quartiers.

⁶⁸⁵ En science sociales, la notion de diffusion est en général associée à celle d'innovation. Innover c'est introduire dans une chose établie quelque chose de nouveau, qui est de nature à transformer celle-ci. La localisation de nouveaux magasins dans des lieux où l'ont était pas présent correspond bien à ce concept.

1. Ventilation des activités commerciales de détail

La catégorisation des activités commerciales et de services permet de caractériser de manière qualitative et quantitative l'activité commerciale dans la ville de Saïda, c'est-à-dire, son offre commerciale et ses caractéristiques. L'importance de différentes natures est décrite en termes de nombre d'établissements ; la taille des différents établissements n'est pas prise en compte. Afin de garantir une meilleure lisibilité, un certain nombre de catégories ont été agrégées. Les principales catégories commerciales sont répertoriées comme suit (tab. n° 39) :

Tableau n° 39 : la structure commerciale de la ville de Saïda 2010.

Les natures commerciales		Saïda	
		Nombre	%
Alimentation générale		1703	28
L'entretien de la personne		149	2,5
Loisir et culture		518	8,5
Articles de sport		11	0,2
Articles de luxe		148	2,5
Habillement		516	9
Equipement	Equipement de ménage	680	11,3
	Equipement de la profession	65	1
	Equipement de transport	160	2,7
	Total	905	15
Services	S. Entretien de la personne	195	3
	Culture	9	0,1
	Sport	7	0,1
	Divers	653	11
	HO.RE.CA	496	8,1
	Total	1360	22,3
Service à Caractère commercial	À caractère financier	41	0,7
	Profession libérale	337	5,6
	Total	378	6,3
Artisanat	Artisanat de production	116	2
	Artisanat de réparation	190	3
	Total	306	5
Alimentation animale	Alimentation de bétail	28	0,5
Total général		6013	100%

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

1.1.Dominance des commerces alimentaires

L'appareil commercial de Saïda (tab. n° 40) est nettement dominé par les activités commerciales pures (81%) avec une prédominance de la distribution de l'alimentation générale (52%). L'alimentaire (spécialisé et général) représente la catégorie la mieux représenté dans la ville de Saïda. Un commerce sur huit soit 28% de l'appareil commercial assure cette activité de type courant et à fréquentation régulière. Il est représenté par 1703 point de vente réparti à travers toute la ville de Saïda. Au sein de cette catégorie, la branche alimentation générale est la mieux représenté par 885 Établissements, soit 64%. 225 dans la vente de viandes de boucher et volailles et 219 vendent des fruits et légumes. La vente du pain et de la pâtisserie est assurée par 270 établissements soit 16% dont 8 % des pâtisseries et 3% des dépôts de pain.

La branche des "divers" est la moins importante numériquement (54) soit 3%. Cette branche est caractérisée par la présence d'une activité qu'on a nommée "épicerie". Elle a fait son apparition depuis quelques années. Il s'agit de petits magasins où on vend bon nombre de marchandises hétéroclites, des plantes médicinales, des produits de beauté de fabrication traditionnelle, des ustensiles en poterie ou en vannerie, des épices, des céréales et légumes secs, des talismans et bien souvent d'autres produits insolites réputés prophylactiques ou fétiches pour conjurer les mauvais sorts. C'est un commerce privilégié des femmes d'âge murs où le nez est attiré par les odeurs lointaines et l'œil par les produits exotiques amoncelés à l'accès des magasins. C'est le lieu rêvé des amateurs des potions magiques et des sacrilèges. D'ailleurs, en guise de publicité, dans un coin du magasin est arborée une affiche énumérant les vertus magiques et médicinales des produits exposés.

Ce type de commerce se localise le plus souvent en plein quartier à forte dominance commerciale (la Marine, Derb, Dallia) et sur les rues commerçantes de taille modeste. L'entassement des marchandises y est alors remarquable et la couleur de la peau, l'allure même indiquent bien que les tenanciers de ce type de commerce sont tous originaires du Sud du pays. On croirait d'autant plus dans un souk *Adrari* où les couleurs chatoyantes et moirées

ajoutent à l'exotisme un accent sahraoui spontané⁶⁸⁶. Il revêt plus un caractère artisanal que commercial selon la chambre de l'artisanat⁶⁸⁷.

Tableau n° 40 : la structure commerciale de la branche alimentaire, ville de Saïda 2010.

Alimentation Générale	Natures commerciales	Nombre	%	%
Alimentation Générale	Alimentations générales	885	52	64
	Fruits et légumes	219	12,9	16
	volailles œufs	131	7,7	9,5
	Boucheries	94	5,5	6,8
	Poissonneries surgelés	9	0,5	0,7
	Produits laitiers	36	2,1	2,5
	Superettes alimentaires	5	0,3	0,5
	Sous-total	1379	81	100
Pain et Sucrieries	Boulangeries	42	2,5	15,5
	Boulangerie Pâtisserie	20	1,2	7,5
	Pâtisseries croissanteries	70	4,1	26,0
	Pâtisseries traditionnelles	20	1,2	7,5
	Dépôt de pâtisserie et	46	2,7	17,0
	Dépôts de pain	53	3,1	19,5
	Crémeries glaces et saboterie	19	1,1	7,0
	Sous-total	270	16	100
Divers	Aromes, essence et colorants	13	0,8	24,0
	Produits de boulangerie et	9	0,5	16,8
	Boissons non alcoolisées	8	0,5	14,8
	Café torréfaction	7	0,4	13,0
	Épiceries	17	1,0	31,5
	Sous-total	54	3	100
Total		1703	100	100

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

L'activité alimentaire a toujours occupé le sommet de la structure commerciale à Saïda, depuis 1979, elle a connu un accroissement exponentiel dont le nombre de commerces à presque quintupler pour atteindre 1703 commerces en 2010. Cette activité de première nécessité et de consommation quotidienne est liée à la demande et la satisfaction directe des

⁶⁸⁶ L'enquête commerciale révèle que ce commerce n'est pas investi par les commerçants de souche locale, il est l'apanage des gens du Sud.

⁶⁸⁷ Il n'est pas soumis à l'inscription obligatoire au Registre de Commerce.

besoins des habitants. Elle est d'autant plus nécessaire qu'elle est dominante dans toute la ville.

1.2.Services

La catégorie des commerces de services occupe le deuxième rang avec 1360 points de vente (22,3%), dont un peu de la moitié soit 653 points de vente (48%) est dominée par la branche des "services divers" qui offre un éventail de services aussi large que diversifié (tab. n° 41) : un commerce sur deux (329) est représenté par les "kiosques multiservices", une activité qui n'existait pas avant 1990. Elle gagne en espace commercial car elle est présente dans tous les quartiers. La vente de téléphones mobiles et accessoires est représentée par 103 point de vente. L'essor de ce nouveau commerce revient à la généralisation de l'accès au réseau téléphonique par satellite et la multiplication des opérateurs téléphoniques (Djezzy, mobilis, Nedjma) en Algérie. Désormais, le téléphone portable n'est plus un luxe et tend à devenir un mode de consommation commun et indispensable. Les bureaux de services informatiques spécialisés dans les travaux de secrétariat et d'impression ont connu la même tendance, on compte 27 établissements répartis inégalement à travers les quartiers de la ville. L'importance relative de ces activités de services est liée à l'avancée de la technologie dans le domaine de la communication et de l'informatique. Comparativement aux activités de services courants, la location de voiture est aussi répandue. Son importance numérique réside dans les possibilités de crédits (A.N.S.E.J.⁶⁸⁸) octroyés dans le cadre de l'investissement au profit des jeunes chômeurs. L'enquête terrain a permis d'en éliminer bon nombre d'entre eux et de ne retenir que 65 établissements soit pour défaut de localisation ou pour fermeture et cessation d'activité. L'activité est peu rentable, beaucoup de bénéficiaires d'investissement ont du changé ou abandonné l'activité. Le nombre important de société de location de voiture n'étant pas en rapport avec le marché local a engendré une compétitivité déloyale outre les problèmes de gestion du à l'inexpérience. La branche HO.RE.CA., vient en seconde position comme activité de services, elle est dominée par la restauration avec 496 établissements dont quatre commerces sur cinq (252) sont spécialisés dans la restauration rapide (rôtisserie, grillades, gargote, pizzeria...etc.) et seulement un commerce sur six (54) dans la restauration complète. Ce nouveau mode de consommation rapide s'explique par le changement des habitudes alimentaires. Le régime de la journée continu et l'éloignement des lieux de travail par rapport aux domiciles obligent les employés de l'administration, en particulier les jeunes, de déjeuner

⁶⁸⁸ ANSEJ : Antenne Nationale de Soutien de l'Emploi des Jeunes.

en dehors du foyer familial. Les cafés et les salons de thé représentent 175 établissements soit 35% de cette branche, c'est une activité d'animation urbaine des places et artères principales de la ville.

Tableau n° 41 : la structure commerciale de la branche des services, ville de Saïda 2010.

Services	Natures commerciales	Nombre	%	%
Entretien de la Personne	Coiffeuses et soins de beauté	69	5	35,5
	Coiffeurs hommes	58	4,5	29,8
	Douches	42	3	21,5
	Bains	26	2	13,3
	Sous-total	195	14,5	100
Services de Sport	Salles de sport et musculation	6	0,4	37,5
	Salle de jeux	10	0,6	62,5
	Sous-total	16	1	100
Divers	Dégraissage, blanchisseries	19	1,5	3
	Photocopies et tirage de plans	8	0,5	1
	Vente appareils téléphoniques	103	7,6	16
	Services informatiques	27	2	4
	Entreprise d'édition et de diffusion	3	0,2	0,5
	entreprise de décoration	3	0,2	0,5
	Kiosque multi services	329	24	50,4
	Photographe	21	1,5	3,2
	location de salle	1	0	0,2
	Auto école	19	1,5	3
	Garage autos	4	0,3	0,5
	Location de voitures	65	5	10
	Lavages autos	46	3,5	7
	contrôle technique	1	0	0,2
	nettoyage, entretien et désinfection	4	0,3	0,6
Sous-total	653	48	100	
Hôtellerie Restaurant Café	Restauration rapide	252	18,5	51
	Restauration complète	54	4	11
	Rôtisseries	7	0,5	1,5
	Cafés	160	12	32
	Salon de thé	15	1	3
	Hôtels	8	0,5	1,5
Sous-total	496	36,5	100	
Total		1360	100	100

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

Chaque quartier a au moins un café de quartier, c'est un lieu de convivialité pour les jeunes chômeurs et la population de toutes les classes sociales. " *Les cafés sont des lieux traditionnels de la ville arabe, à côté de la mosquée, du hammam et d'autres pôles d'attraction, ils s'insèrent tout naturellement dans le paysage urbain*" (D. Grégoire, 1989, p.18)⁶⁸⁹. Les hôtels et les dortoirs ne sont pas nombreux à Saïda, ils sont au nombre de 8 dont un seule "trois étoiles", (hôtel "*El-Forsanes*"). La branche de l'entretien de la personne représente 195 établissements dont 127 sont des coiffeurs et des coiffeuses. 60 établissements, soit environ le tiers de cette branche est représenté par les bains maures et les douches. Vient en dernière position les services liés au sport et au divertissement dont la représentation numérique est négligeable, soit 16 établissement seulement (1%) de l'ensemble des activités de services.

1.3.Equipement

Cette catégorie commerciale arrive en troisième position avec 15% du total des activités commerciales. Le nombre de 905 activités est dominé par l'équipement de ménage (680) qui regroupe les deux tiers de cette branche, soit 75% (tab. n° 42) : les boutiques de quincailleries et de matériaux de construction sont les plus représentées avec respectivement 22% et 19%, suivies par les boutiques de l'électroménagers (10%), de la brocantant (9%), de l'ameublement (9%) et les articles de maison (8,50). Viennent en dernière position toutes les autres activités destinées à l'équipement de la maison et à leur tête l'équipement informatique avec des pourcentages très faibles.

L'équipement de transport (17%) est moins représenté alors que celui de la profession (7,5%) est sous-représenté. Ces deux branches totalisent 25%, soit moins de la moitié de l'équipement de ménage. L'équipement de transport est dominé numériquement par les magasins spécialisés dans la vente de la pièce et accessoires autos (86%). Mais il y a lieu de signaler la présence de sept (08) concessionnaires de la vente de véhicules neufs soit 2,5% seulement du total de cette branche. La part de cette dernière est certes très faible en pourcentage mais importante en chiffres absolus. La taille de l'établissement et de l'investissement financier mobilisé pour l'exercice d'une telle activité autorise de parler de dominance ou prédominance que sous réserve puisque la seconde peut être la raison d'être de la première.

⁶⁸⁹ C. Baldazzi., *Vie quotidienne et lieux de sociabilité à Naplouse à la fin de l'empire ottoman*, in *Les sociétés civiles dans le monde musulman*, ouvrage collectif, édition de la Découverte, Paris, 2011. P 113-128.

Tableau n° 42 : la structure commerciale de la branche de l'équipement, ville de Saïda 2010.

Equipement	Natures commerciales	Nombre	%	%
Equipement Ménager	Maroquinerie	6	0,7	1
	Electroménager	69	7,5	10
	Vente de matelas	7	1	1
	Vente de tapis	5	0,5	1
	Articles de ménage	58	6,5	8,5
	Quincailleries,	150	16,5	22
	Miroiterie et vitrier	7	1	1
	Matériaux de construction	127	14	19
	Vente de matériel médical et chimique	14	1,5	2
	Equipement de sécurité et de protection	5	0,5	1
	Vente matériel d'informatiques	35	4	5
	Matériel agricole et hydraulique	42	4,5	6
	Drogueries	15	1,5	2
	Meubles	62	7	9
	Articles de l'artisanat et de poterie	6	0,7	1
	Brocanteur	62	7	9
	Combustibles liquides ou gazeux	10	1	1,5
		Sous-total	680	75
Equipement de la Profession	Meubles et équipements de bureaux	51	5,6	78,5
	Machines à coudre, à tricoter et à broder	2	0,3	3
	Vente de matériel frigorifique	4	0,4	6,2
	Article électroniques et pièces de T.V	3	0,3	4,5
	Fouritures pour cordonnerie	1	0,1	1,5
	outillage mécanique	4	0,4	6,4
		Sous-total	65	7,5
Equipement de Transport	Pièces détachés pour autos/ motocycles	138	15	86,3
	Revendeur agréé de véhicules neufs	10	1	6,3
	Accessoires autos	8	1	5,0
	cycles et motocycles	4	0,5	2,5
	Sous-total	160	17,5	100
	Total	905	100%	100%

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

Dans la branche de l'équipement de la profession représentée par 160 établissements, soit 17,5% de cette branche : l'équipement de bureaux (78,5%), est le mieux représenté.

1.4.Habillement

L'Habillement est représentés par 516 point de ventes soit 09 % de l'appareil commercial, un chiffre tout à fait acceptable pour une activité d'achat occasionnel (tab n° 43). La vente de vêtements, le prêt-à-porter surtout et d'autres effets vestimentaire est surreprésentée avec 81% ; trois commerces sur quatre sont spécialisés dans cette activité suivie de loin par la friperie avec 43 établissements, soit 08 %. En effet, l'importation de la fripe est autorisée

depuis 2011⁶⁹⁰ et le commerce qui en découle a toujours connaît un franc succès auprès des algériens dont l'engouement est à l'origine de l'essor de cette dernière. Après avoir été longtemps exercée en étalage elle devient une activité autorisée au même titre que les autres activités régulières. Chaque mercredi, un marché entier est consacré exclusivement à l'écoulement de ces effets vestimentaires à bas prix, on y vend des articles variés, allant de la chaussure bonne occasion, des sacs à main, des pantalons, des robes, des chemises jusqu'à la draperie, en d'autres termes, ce marché fait le bonheur des ménages moyens en matière de satisfaction des achats occasionnels (habillement, literies, draperie, rideaux, linges de cuisines..). Par contre, le commerce du tissu de confection (5%), de la chaussure (4%), des layettes et articles pour bébés (3%) et de la bonneterie et mercerie (3%%), sont sous représentés.

Tableau n° 43 : la structure commerciale de la branche de l'habillement, ville de Saïda 2010.

Habillement	Natures commerciales	Nombre	%
Habillement	Habilllements	396	77
	Chaussures et articles de cuirs	22	4
	Tissu de confection et d'ameublement	25	5
	Bonneterie, Mercerie	14	3
	Layettes et articles pour bébés	16	3
	Friperie	43	8
Total		516	100

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

1.5.Services à caractère commercial

Depuis l'adoption de la politique de l'économie du marché en Algérie, la branche des professions libérables a vu son éventail s'élargir pour inclure des professions naguère exclusivement réservées au secteur public⁶⁹¹ (tab. n° 44). Cette libéralisation d'exercice de plusieurs métiers jusqu'alors interdite au privé a touché différents secteurs (financier,

⁶⁹⁰ La loi fut adoptée le 15 juin par l'A.P.N., puis le 29 juin par le Sénat. Elle autorise l'importation de la friperie prohibée depuis 2009. L'article 23 de la loi de finances complémentaire 2011 a provoqué une vive polémique en Algérie. L'amendement visant à légaliser le marché des vêtements usagés génère une manne financière substantielle (13 millions de dollars). Les industriels du textile crient à la mort du métier et pointent du doigt les barrons du "chiffoune".

⁶⁹¹ les assureurs privés, les opérateurs téléphoniques, les laboratoires d'analyse médicales, les cliniques privées, le métier de sage femme, l'huissiers de justice, les traducteurs, les notaires, les médiateurs de justice, les bureaux d'études techniques et d'architecture, les bureaux d'experts géomètres, l'école d'enseignement privé, les cabinets de comptable, les agences de communication, les crèches et garderie d'enfants, les agences immobilières, les agences de voyage et de tourisme...etc.

technique, médical, juridique d'enseignement et de communication...etc.) et a diversifié la gamme des professions libérales.

Tableau n° 44 : la branche des Services à caractère commercial, ville de Saïda 2010.

	Natures commerciales	Nombre	%	%
Services financiers	Banques/ CNEP	10	2,6	24,4
	Assurances	10	2,6	24,4
	Opérateurs téléphoniques	3	0,8	7,3
	Algérienne des eaux	3	0,8	7,3
	SONALGAZ	4	1	9,8
	Agences postales	11	3	26,8
	Sous-total	41	11	100
Professions Libérales	Médecins	57	15	17
	Dentistes	20	5,3	6
	Laboratoire d'analyses médicales	4	1	1,2
	Sages femmes	3	0,8	1
	Vétérinaires	6	1,6	1,8
	Avocats	150	40	44,5
	Huissiers de justice	7	2	2
	Traducteurs	2	0,5	0,6
	Ecrivains publics	4	1	1,2
	Notaires	5	1,3	1,5
	Ecole d'enseignement de langue	1	0,3	0,3
	Bureaux d'études en informatique	7	2	2
	Experts Géomètres	7	2	2
	Bureaux d'études et d'architectures	31	8,2	9
	Comptables	12	3,2	3,6
	Agence de communication	1	0,3	0,3
	Agences de publicités	1	0,3	0,3
	Agence de voyage et de tourisme	5	1,3	1,5
	Crèches et garderie d'enfants	6	1,5	2
	divers	4	1	1,2
	Agences immobilières	4	1	1,2
Sous-total	337	89	100	
Total	378	100	100	

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

Elle compte 378 établissements, soit 6,3% de l'ensemble des activités. Les professions libérales sont prédominante par 337 établissements soit 89% de cette catégorie. Les services à caractères financiers représentent 11% de cette catégorie, soit 41 établissements. Les services à caractère financier, essentiellement des banques, assureurs privés et publics et des établissements de services publics (PTT, SONELGAZ, Algérienne des eaux...etc.). Ils sont représentés par 35 établissements soit 09,49 % de cette catégorie commerciale.

1.6.Equipement de la personne

Les activités liés à l'équipement de la personne (horlogerie et bijouterie, parfumerie, commerces de chaussures, opticiens) représentent ensemble une part de 2,5% de l'ensemble des commerces, soit 149 établissements. C'est catégorie moins importante numériquement et dont les grande part reviennent à des activités spécialisées dans la parfumerie et le cosmétique (80) suivies par les pharmacies (46) et les opticiens lunetiers (17). On relève une faible présence pour les autres activités (tab. n° 45).

Tableau n° 45 : la branche de l'entretien de la personne, Saïda 2010.

Equipement de la Personne	Natures commerciales	Nombre	%
	Parfumerie et cosmétique	80	54
	herboriste	1	0,5
	Pharmacie	46	31
	Prothèse médicale	1	0,5
	Prothésiste	4	3
	Opticien lunetier	16	10,5
	lunetterie non optique	1	0,5
	Total	149	100

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

1.7.L'artisanat

Cette catégorie arrive en septième position derrière les services à caractère commercial. Elle est dominée par l'artisanat de réparation avec 190 établissements, soit 62% de cette catégorie. Ce chiffre exprime la diversification de cette branche (tab. n° 46). Elle est dominés par une gamme d'activités ayant trait à la réparation auto en général : la mécanique générale (33), les vulcanisateurs (26), l'électricité autos (19), tôlerie et peinture (17). La réparation d'électroménager est représentée par 20 établissements et enfin les métiers relatifs à la réparation des effets personnels par 19 cordonniers et 23 tailleurs. La catégorie "divers"

rassemble des catégories très peu représentées. Elles ne peuvent être agrégées avec d'autres catégories en raison de leur nature hétéroclite.

Tableau n° 46 : la branche de l'artisanat, ville de Saïda 2010.

	Natures commerciales	Nombre	%	%
Artisanat de Production	Plâtres	8	2,5	7
	Marbrerie	4	1,4	3,5
	moulin traditionnel	6	2	5
	Menuisiers	54	17,5	46,5
	Confection	2	0,5	1,8
	Ferronneries et soudeurs	36	12	31
	Cuire, pelleterie	4	1,5	3,4
	divers	2	0,7	1,7
	Sous-total	116	38	100
Artisanat de Réparation	Cordonniers	19	6	10
	Plombiers	5	1,5	2,6
	Tailleurs	23	7,5	12
	Clé minutes	3	1,0	1,6
	Electriciens autos	19	6,2	10,0
	Mécanique générale	33	11	17,5
	Vulcanisateurs	26	8,5	14
	Equilibrage et parallélisme des roues	5	1,6	2,6
	Réparation d'électroménager	20	6,5	10,5
	Maintenance de matériels industriels	8	2,6	4
	Réparation matériel de bureau	5	1,6	2,6
	Réparation de motocycles et de vélos	1	0,3	0,5
	Ajustage, Tournage, Fraisage	6	2	3
	Tôleries et peinture	17	5,6	9
	Sous-total	190	62	100
Total	306	100,0	100,0	

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

L'artisanat de production moins diversifié est représenté par 116 établissements, soit 38% de la même catégorie commerciale. Cette branche est dominée par la menuiserie avec 46,5 % et par la ferronnerie avec 31%. Cette prédominance s'explique par la construction (privée et publique) en plein essor en raison de la relance du secteur de l'habitat et de l'équipement public.

1.8.Le commerce de luxe, de sport, de loisir et de la culture

La catégorie de loisir et de la culture arrive dans le classement après l'habillement avec une part presque égale (520), soit 8,7 % du total des activités commerciales (tab. n° 47) : la librairie-papeterie est représentée par quatre commerces sur neuf, soit 44,5% de cette catégorie ; elle est spécialisée dans la vente de la fourniture scolaire et de bureau dont 4 seulement sont de véritables librairies spécialisées dans la vente du livre en dépit de la présence d'un minuscule rayon réservé au nécessaire de la fourniture scolaire et de bureau. L'enquête a permis de constater une activité d'un genre nouveau et dont la présence est relativement récente dans le paysage commercial de la ville. Cette activité est appelée trivialement "librairies islamiques" mais après vérification, cette dénomination ne figure pas dans la nomenclature officielle du Registre de Commerce. En effet, il s'agit d'un commerce regroupant plusieurs natures commerciales⁶⁹² : on y vend aussi bien des livres de théologie que des tenues traditionnelles et le nécessaire de voile pour les femmes musulmanes. Enfin, des fortifiants sous formes d'huiles, des préparations à base de plantes et de miel réputés pour leurs vertus thérapeutiques que miraculeuses. L'essor de cette activité rime avec le renouement de la nouvelle génération dit *salafiste* avec la tradition et la culture islamique à travers le mode d'habit, de la pratique religieuse et de la médecine traditionnelle.

Les kiosques à tabac, de journaux et d'articles de bazar sont représentés par 241 établissements, soit 46,5% de cette catégorie. Ce chiffre est anormalement élevé par rapport à d'autres activités, il met en évidence un chômage chronique qui se traduit par l'exercice d'un commerce banal. La prolifération des kiosques de fortune à chaque coin de rue, près des cafés et le long des rues principales, traduit la crise de l'emploi des jeunes chômeurs de tout âge. Ce commerce lucratif sous la forme formel comme informel fait désormais partie du paysage urbain et met en évidence l'ampleur de la contrebande de la cigarette étrangère qui inonde le marché national et local depuis l'ouverture économique. Le nombre réduit (16) des vidéothèques et des disquaires dans toute la ville s'explique par l'avènement des nouvelles technologies de communication. Les sites de téléchargement gratuit livrent une concurrence féroce au show-business de la chanson et prolifèrent le commerce informel des CD et des DVD.

⁶⁹² la vente des livres de théologie, des revues, des documents et des dépliants divers, des CD de chants religieux et éducatifs, des produits cosmétiques (parfums, désodorisant et autres extraits) venus des pays asiatiques et du golf ; des cadres et objets de décoration qui rappellent les lieux saints et le pèlerinage.

Les cybercafés ne sont nombreux à Saïda, ils sont représentés par 19 établissements, soit à peine 3% de la catégorie de loisir et de la culture. Ce nombre très réduit traduit l'abonnement de 1033 foyers à l'internet à Saïda, soit un taux d'accès à internet de 5% environ (R.G.P.H., 2008). Depuis, ce pourcentage a du connaitre une amélioration en raison des facilités et autres promotions que suscitent la concurrence des différents opérateurs téléphoniques pour acquérir le plus d'abonnés. Le commerce de luxe représenté par les bijouteries et l'horlogerie totalise 148 établissements, soit 2,5% des activités commerciales, ce chiffre explique le caractère anormal de cette activité commerciale. L'article de sport est sous-représenté, il totalise 11 établissements, soit à peine 0,2% du total de l'appareil commercial.

Tableau n° 47 : la branche du commerce de "luxe-sport-loisir-culture", Saïda 2010.

	Natures commerciales	Nombre	%	%
Loisir et Culture	Librairies, papeteries	230	34,0	44,5
	Kiosque à tabac	148	21,9	28,5
	Articles de Bazar, journaux et tabac	93	13,7	18
	Vente de jouets	3	0,4	0,5
	Cybercafé	19	2,8	4
	Vidéotheques, Disquaires	16	2,4	3
	Animaux d'agrément, des plantes et semences	9	1,3	1,5
	Sous-total	518	76,5	100
Luxe	Bijouteries, Horlogeries	148	22	100
Sport	Articles de sport	11	1,6	100
	Total	677	100	100

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

1.9. Alimentation du bétail

Cette nature commerciale est typique des régions à vocation agropastorale. La région de Saïda connu pour son milieu bioclimatique et socio-économique approprié pour commercialiser les produits végétaux qui lui sont utiles, en particulier ceux destinés à l'alimentation du bétail. La présence de 28 établissements dont six (6) se localise dans la ville de Saïda témoigne la pratique de l'élevage clandestin dans les quartiers populaires et dans les bidonvilles périphérique en particulier. 22 établissements se localisent à Rebahia. Ce type de commerce devrait se trouver dans les zones rurales de la Wilaya connues par l'élevage massif du cheptel.

Le service de l'hygiène avait constaté 102⁶⁹³ éleveurs clandestins répartis sur 13 sites à travers le tissu urbain.

À l'issue de cette analyse, l'appareil commercial de peut être qualifié de satisfaisant dans la mesure où toutes les catégories de biens, attendus pour une ville moyenne, sont représentées. Cependant, cette première constatation doit être relativisée par d'autres aspects. La ventilation des activités commerciales aussi nombreuses que diversifiées révèle une distribution inégale des activités commerciales selon les natures. Neuf catégories commerciales ont été déterminées, elles regroupent toutes les activités commerciales et de services existants. Les différentes catégories de commerces sont représentées dans des proportions très variables. La distribution alimentaire arrive en tête du classement des catégories commerciales et par les activités commerciales pures, en général : les kiosques multiservices, les cafés et la restauration rapide constituent l'activité principale reflétant l'hypertrophie des services. On constate depuis quelques années une forte augmentation des commerces dont l'offre est de plus en plus variée en ville-centre alors qu'en périphérie, elle se caractérise par une indigence de variété commerciale. Une telle différenciation de l'offre entre le centre et la périphérie dénote évidemment un dysfonctionnement urbain en termes de satisfaction de la demande en commerces. Il faut également noter la présence de nombreux petits commerces *qui vont clopin-cloplant* et dont la surreprésentation tend à approfondir les disparités entre l'espace central et les quartiers périphériques. Somme toute, l'appareil commercial de Saïda est relativement étoffé et joue son rôle de celui d'un centre urbain. Il est similaire à celui de la ville de Tlemcen et d'Oran.

2. Progression des activités commerciales et diversification des natures commerciales

L'analyse chronologique du commerce à Saïda a montré une progression du nombre de commerce accompagnée d'une diversification dans les natures commerciales (tab. n° 48). Cette comparaison entre trois périodes fait ressortir des tendances intéressantes sur les natures commerciales et la diversification de l'appareil commercial. En quatre décennies, le nombre de commerces a été multiplié par plus de neuf en gagnant 5366 nouveaux commerces. Le commerce à un rôle social incontestable dans l'absorption du chômage. En augmentant son offre a constitué une soupape à une main d'œuvre sous-emploi suite à la situation de récession économique qu'a connue le pays depuis 1990. Outre la fonction d'"échange", d'animation et

⁶⁹³ Le bureau d'hygiène de la commune de Saïda, 2011.

d'organisation urbaine, le commerce constitue un secteur de réinsertion professionnelle d'une main d'œuvre rendue par la force des choses inemployée. Une comparaison entre les dates fait ressortir des tendances intéressantes sur les natures commerciales et la diversification de l'appareil commercial.

Tableau n° 48 : Evolution de la structure commerciale à Saïda

Natures commerciales	Années		
	1969	1979	2010
Alimentation générale	405	297	1703
Services de l'entretien de la personne	11	22	195
Services de sport et de la culture	00	00	16
Services divers	25	71	653
HORECA	16	18	496
Equipement Ménager	28	69	680
Equipement de la profession	03	00	65
Equipement de transport	02	09	160
Commerce de loisir et de la culture	11	48	518
Commerce d'articles de sport	00	02	11
Bijouteries, Horlogeries	01	03	148
Artisanat de production	28	16	116
Artisanat de Réparation	16	31	190
Habillement	86	99	516
Commerce de l'entretien de la personne	02	11	149
Services à caractère financier	03	00	41
Professions Libérales	10	11	337
Alimentation du bétail	00	00	28
Total générale	647	707	6013

Source : Direction du commerce de Saïda, 2010. P.U.D. de la ville de Saïda, SCET, 1971.

L'évolution du commerce se rapportent à des aspects qualitatifs que quantitatifs : de nouvelles branches apparaissent d'autres meurent, se muent⁶⁹⁴ ou se perfectionnent selon les natures. Néanmoins, la composition commerciale reste toutefois dominée par la branche de l'alimentation générale qui a connu une évolution vers une activité alimentaire de plus en plus spécialisée. Ainsi, depuis les années quatre vingt dix, on découvre de nouvelles activités

⁶⁹⁴ Fermeture de bars suite à une décision préfectorale interdisant la vente de boissons alcoolisées depuis 1975. À cette date, il y avait plus de 10 bars à Saïda, il n'en existe aucun, la plus part furent remplacés par des cafés ou démolis. En fait, cette décision a engendré un effet pervers : la prolifération de la vente clandestine des boissons alcoolisées de plus en plus tolérée à Saïda et la multiplication de gîtes malfamés.

commerciales liées aux nouvelles technologies de l'informatique, de la télécommunication (opérateurs téléphoniques, vente de matériels informatiques, vente de la téléphonie mobile...etc.) et aux services jusqu'alors inexistant dans le paysage commercial (agences immobilières, banques privés, agences d'assurance privées, sociétés de location de voitures, K.M.S....etc.). Les changements opérés sur le tissu commercial urbain mettent aussi en évidence le déclin massif de l'artisanat traditionnel. Quelques rares activités subsistent et résistent à une concurrence commerciale féroce.

La diversification de l'appareil commercial porte les signes de l'évolution de la société urbaine vers un modèle de consommation dit consumériste. Cette évolution répond aussi à un comportement de consommation qui correspond aussi à la flânerie ou "*du lèche-vitrine*". Elle se manifeste au niveau qualitatif des magasins et des enseignes. L'élimination de certains commerces et leur substitution par de nouvelles activités commerciales (matériel informatique, téléphonie mobile, matériel de communication). Une activité se substitue à une autre selon les circonstances et les besoins exprimés de la population. Ainsi la composition de l'appareil commercial se diversifié et se transforme en fonction des besoins exprimés.

La politique d'ouverture du marché national sur le commerce extérieur depuis près de deux décennies a introduit de nouvelles pratiques commerciales de consommation et l'appariation de nouveaux besoins liés à la multiplication des produits jusque là caractérisés par une pénurie. Mais, le changement de l'appareil commercial est induit en grande partie par la politique d'ouverture sur l'économie mondiale. L'avènement des années quatre vingt dix et son corollaire de réformes économiques, politique et sociales ont conduit à l'adoption d'une économie de marché. Le monopole étatique sur le commerce et les circuits de l'importation a été levé dès l'entrée en vigueur des textes juridiques portant sur la promotion de l'investissement et le développement du commerce. Les établissements étatiques de distribution⁶⁹⁵ ont fermé leurs portes à tour de rôle. Toutes ces mesures ont eu un effet direct sur la progression et la diversification des natures commerciales. Ces différents phénomènes sont liés entre eux et se rapportent tous à des degrés divers à l'évolution urbaine de la ville et à la politique économique engagée depuis 1990. Ils posent en toile de fond des éléments

⁶⁹⁵ Les établissements de distribution publique (ASWAK) ont continué à fonctionner sous forme de coopératives autonomes. Mais très vite ils ont connu des morcellements et un éclatement en petits commerces indépendants. L'esprit coopératif n'a servi que pour sauver la pérennité de l'entreprise. Les problèmes de gestion et la forte concurrence ont précipité l'éclatement voire la disparation de l'entreprise.

importants relatifs à la nouvelle distribution spatiale des activités commerciales et des services. Ces changements soulèvent une série de questions entre autre dans quelle mesure le commerce façonne le paysage urbain ?

3. Une distribution inégale des commerces sur l'espace urbain

La distribution urbaine des commerces se fait selon "*une hiérarchie structurelle intra-urbaine*"⁶⁹⁶ : dans le centre-ville domine le circuit supérieur tandis que le circuit inférieur se généralise dans les quartiers périphériques pour répondre aux besoins immédiats des habitants. Toutefois, le paradigme centre/périphérie selon lequel s'organisent la plus part des villes algériennes ne recouvre pas la même signification ni la même étendue spatiale : la taille de la ville, les multiples formes urbaines et le niveau d'urbanisation⁶⁹⁷ diffèrent d'une ville à une autre et traduit un système hiérarchique particulier à chacune d'entre elles. L'implantation accrue de commerces dans un espace donnée lui confère une certaine urbanité et stimule un processus d'intégration dans l'environnement urbain. De ce fait, l'activité commerciale a un double rôle d'organisation et d'animation de l'espace urbain.

L'étude de la répartition des commerces à travers l'espace urbain permet dégager soit un bon fonctionnement ou un dysfonctionnement urbain à travers l'activité commerciale. À priori, la localisation urbaine des commerces à Saïda révèle une distribution inégale à travers l'espace urbain. Entre le "désert commercial" de la nouvelle périphérie et la saturation du centre-ville, il y a des niveaux intermédiaires. Cette distribution spatiale inégale est liée à des facteurs de localisation.

3.1. Une forte concentration de commerces dans le centre-ville

À Saïda, l'espace central se caractérise par un tissu commercial continu et dense : plus de la moitié de l'appareil commercial se localise dans la ville mère héritée de l'époque coloniale. Cette dernière concentre 2885 établissements commerciaux, soit plus de la moitié de moitié (53,20 %) de l'ensemble de l'activité commerciale de la ville. La majorité de ces commerces

⁶⁹⁶ A. Benjelid & S.M. Trache., *Structures commerciales et dysfonctionnements intra-urbains à Oran*, Projet de recherche C.N.E.P.R.U., Oran, 2002, inédit.

⁶⁹⁷ En Algérie, le processus d'urbanisation des grands centres du littoral (Alger, Oran, Constantine, Annaba) a entamé la métropolisation, dans les villes moyennes, celles de l'intérieure, on assiste à un phénomène de simple extension urbaine. Il s'agit d'un phénomène spatial qui va de l'extension spatiale à la métropolisation qui constitue le stade suprême de l'étalement urbain.

(1356) se concentre dans le centre-ville et sur ses abords constitués essentiellement d'îlots d'habitations. Les commerces sont essentiellement localisés le long des axes principaux (Avenue Ahmed Madaghri, avenue de l'indépendance, rue des martyres...etc.) tout à fait adaptés à l'implantation commerciale. Ces avenues prolongent les routes extérieures qui relient Saïda à la ville de Mascara, de Sidi bel-Abbés, et de Béchar. Elles constituent également des axes majeurs reliant les principaux pôles périphériques et comptent souvent des fonctions commerciales et des activités du tertiaire supérieur. Plus du cinquième des activités soit 614 boutiques sont implantés le long des rues adjacentes au centre ville.

3.2. Un essaimage commercial dans les quartiers traditionnels

C'est à la Marine que le tissu commercial est le plus dense et le plus complexe en raison d'une présence accrue des commerces informels. Ce quartier à forte fréquentation commerciale concentre à lui seule près de 540 commerces, soit 18,7% de l'activité commerciale de la ville proprement dite et près de 10 % de l'activité globale de la ville-centre. C'est un "*centre commercial*" à fréquentation mixte (rurale et urbaine), son passé commercial actif et sa situation péricentrale expliquent sa vitalité commerciale actuelle. Dans son prolongement Nord, le quartier "**Amrous**" compte 273 commerces ; sa localisation coïncide avec la limite nord du périmètre urbain de la ville de Saïda.

Les quartiers **Boudia/Dallia** et **Derb** concentrent respectivement 254 et 172 commerces. Jadis, les deux quartiers n'avaient aucun rôle commercial ou attractif sinon résidentiel. Ils sont en voie de devenir des espaces mixtes où l'activité commerciale cohabite de plus en plus avec la fonction résidentielle en raison de la rénovation du bâti. Les rez-de-chaussée sont réservés aux commerces et les niveaux supérieurs sont destinés à l'habitation. Dans ces secteurs, les rues modestes sont devenues des espaces commerçants actifs et très fréquentés du fait de la concentration des commerces : les deux rues Farahi Mohamed, Benaïcha Abdelkader à Dallia, et les rues Guerroudj Cheikh, Mustapha Ben-Boulaïd et les frères Benacef à Derb illustrent bien ce mode de développement axial du commerce dans l'espace central. Le quartier de "**Daoudi Moussa**" et ses petites cités de recasement (Mejdoub, Sidi Gacem, Chara, Beau logis et Bordj) totalisent 347 commerces dont 169 se concentre à Daoudi Moussa, 112 à Mejdoub et 66 à Bordj (ex SAS). La **Z.H.U.N. Ouest** regroupe 260 commerces dont 133 sont des étales dans le marché de fruits et légumes auxquels se sont

ajoutés récemment plus de 225 stands de commerces multiples⁶⁹⁸. Le quartier de **Boukhors** compte 390 établissements. La cité collective voisine (1056 logements socio-locatifs) ne concentre qu'une vingtaine de commerces groupés au rez-de-chaussée de quelques immeubles d'habitation.

Cet essaimage dans la répartition spatiale du commerce est encore plus accentué à mesure qu'on s'éloigne de la ville mère et de sa périphérie traditionnelle : durant les dernières vagues d'urbanisation (1970-1980), une nouvelle périphérie est née, composée essentiellement de nouveaux quartiers ; certains d'entre eux sont dotés d'un équipement commercial relativement adapté, d'autres sont sous-équipés où le commerce est rare ; le quartier de Dhar Chih au Nord (Frères seddik) et la nouvelle cité collective d'El-Bordj-3 à l'Ouest en sont des exemples illustratifs. La cité **Merzoug Abdelkader** et les lotissements (L1 et L2, Boukada, Soumam...etc.), comptent 612 commerces. La petite cité **Sersour** et le lotissement **Sidi Cheikh** concentrent respectivement 57 et 131 commerces. La cité semi-collective de **Soumam** abrite un petit centre commercial et 183 commerces répartis à travers la cité. L'ménagement des caves en locaux commerciaux a permis une certaine dynamique commerciale dans ce quartier à l'origine sous-équipé.

Hai Salem en cours de formation se trouve dans une situation de sous-équipement provisoire. Il est en cours de formation et les rez-de-chaussée des immeubles réservés pour des locaux commerciaux atténueront une fois achevés le déficit en commerces constaté. Ils favoriseront sans doute un développement de commerces et services attirés par les équipements polarisants implantés dans le secteur (le palais de la justice, la gare routière, une station de service, le marché de gros de fruits et légumes, une Zaouia...etc). Le quartier de **Dhar Chih** (frères Sedik) ne regroupe qu'une dizaine de commerces et un centre commercial partiellement occupé par quelques activités artisanales. Le statut "socio-locatif" des logements ne permet guère l'implantation de commerces dans ce quartier que l'on peut qualifier de "désert commercial". À l'entrée du quartier, on peut observer quelques baraques de fortune improvisées pour abriter des commerces informels : on y vend des fruits, des légumes, des produits alimentaires, du pain, du tabac, enfin que des produits d'utilisation courante.

À l'échelle de la périphérie Nord, les ensembles de la **Z.H.U.N. Nord** font exception. Ils sont dotés d'un appareil commercial regroupant 461 commerces disséminés à travers les cités

⁶⁹⁸ Il s'agit des 225 marchands ambulants délocalisés du site de l'Oued El-Oukrif et relogés dans un hangar près des locaux du marché local de fruits et légumes.

résidentielles (En-nasr, El-Badr, Er-riadh, Azhar, El-feth). Cette vitalité commerciale fait de chaque ensemble un espace résidentiel plus ou moins autonome sur le plan de satisfaction des besoins courants de consommation. Chaque cité est dotée d'une rue commerçante bordée de part et d'autre de magasins implantés au rez-de-chaussée des immeubles. Dans ces ensembles, les allées piétonnes propices à la déambulation, sont agrémentées d'espaces verts et jalonnées d'arbres ornementaux, du reste, le visiteur qui s'y promène remarque aussitôt la diversité des commerces, les terrasses de cafés et de crémeries qui traduisent une certaine indépendance commerciale vis-à-vis du centre-ville de Saïda. À ce titre, la cité En-nasr, est l'exemple le plus illustratif, sa rue commerçante est l'un des lieux le plus fréquenté et le plus animé de toute la Z.H.U.N. Nord et donne à cette cité un caractère d'espace d'attraction et d'échanges. Elle profite d'une localisation centrale et d'une desserte meilleure par les moyens de transport. Dans son orbite gravitent les autres cités résidentielles (Er-riadh, El Badr, El Feth, El-Azhar, 5 juillet...). Elles ne disposent pas de la même quantité de commerces et leurs habitants trouvent à En-nasr un appoint à leur besoin quotidien qu'occasionnels. Sur le plan commercial, elle occupe une place privilégiée au sein de cet ensemble urbain. Les activités commerciales sont nécessaires voire prioritaires pour tout établissement humain. Pour pallier à l'insuffisance constatée de l'équipement commercial dans les cités collectives, le Ministère de l'Habitat avait autorisé aux O.P.G.I. de réserver les rez-de-chaussée des immeubles aux locaux commerciaux. Cette option avait certes permis l'installation de quelques commerces de dépannage dans quelques cités mais elle n'a pas pour autant amélioré le niveau d'équipement en commerces. L'enquête effectuée à la cité 5 juillet a révélé que la moitié des locaux commerciaux sont transformés en logements, d'autres sont squattés ou saccagés.

L'équipement commercial limité à la cité En-nasr s'explique par l'insuffisance des locaux commerciaux au sein de cette cité. Seulement 97 locaux de différente taille dotés d'arrière boutique⁶⁹⁹ furent attribués à des commerçants en 1987 sous certaines conditions à savoir le respect de la grille d'activités commerciales préétablies par l'O.P.G.I. Cette mesure visait de diversifier l'appareil commercial dans ces cités et répondre équitablement aux besoins de la population nouvellement installée. Entre temps, l'appareil commercial fut totalement transformé en vue d'une adaptation aux nouveaux besoins de la population résidente et celle fréquentant le quartier pour les services publics installés dans la Z.H.U.N. Nord. Les morcellements effectués sur les magasins spacieux et la transformation des arrières boutiques

⁶⁹⁹ Les locaux comportent deux parties de surface égale, une boutique avec un accès principale donnant sur l'artère commerçante et une arrière boutique avec une sortie secondaire.

en magasins avaient presque doublé le nombre de magasins et c'est ainsi que le nombre de commerces a presque triplé pour passer de 60 en 1991 à 188 commerces en 2010. L'enquête de terrain effectuée au cours de l'année 2012 a donné état de 50 arrières boutiques transformées en magasins. Théoriquement, le morcellement des 97 locaux peut accroître le nombre de magasins de 84 autres magasins supplémentaires pouvant accueillir de nouveaux commerces. Par ailleurs, la flambée des prix immobiliers et la cherté des loyers dans la cité En-nasr ces dernières années a freiné le processus de morcellement et a freiné l'implantation de nouveaux commerces.

La ville de Saïda est un ensemble d'unités spatiales articulées entre elles et organisées autour d'un centre-ville dominant. La répartition spatiale des activités commerciales se fait selon un schéma d'organisation classique : l'espace central (ville mère) reste le lieu privilégié de l'implantation commerciale tandis que les espaces périphériques sont mal desservis ou sans desserte commerciale dans certains cas. Cette distribution spatiale inégale du commerce est en partie la conséquence directe de l'étalement spatial et du contexte économique. Elle met à l'écart de plus en plus des espaces périphériques où les besoins des populations ne sont pas satisfaits sur place. La dépendance commerciale vis-à-vis du centre et des quartiers péri-centraux suffisamment équipés est manifeste.

En 1979, la répartition spatiale des commerces illustre bien cette répartition inégale des commerces (tab n° 49). La concentration commerciale dans le centre-ville l'oppose aux autres quartiers de la ville où la localisation commerciale est de plus en plus sporadique mais l'existence de centres commerciaux à Mejdoub, Soumama, cité Merzoug Aek et Amrous...etc. semble compenser le vide commercial dans ces quartiers nouvellement créés.

Tableau n° 49 : Répartition spatiale des commerces à Saïda, 1979.

situation	Nombre de commerces	Part (%)
Centre-ville	198	28
la Marine	212	30
Tissu urbain ancien	212	30
Doui-Thabet et Amrous	85	12
	707	100%

Source: P.U.D. de Saïda, ECOTEC, 1982.

4. Des niveaux d'équipements révélateurs de dysfonctionnement urbain

La population de l'agglomération Saïda-Rebahia est estimée à 145.880⁷⁰⁰ habitants en 2008. Elle se répartit inégalement sur l'espace urbain (carte n° 11). L'équipement commercial est évalué à 6013⁷⁰¹ activités commerciales et de services (C.N.R.C. Saïda, 2010). Le commerce se disperse en une multitude d'établissements de différente taille à travers l'espace urbain.

Tableau n° 50 : Les densités commerciales par quartiers, Saïda, 2010.

Numéro	Quartiers	Population ⁷⁰²	Commerces	Densité commerciale (commerces/1000 hab.)
01	Dhar Chih	4426	9	2
02	Hai Salem	568	0	-
03	Cité Belhadi	3739	21	5,6
04	Z.H.U.N ouest	5760	260	10,6
05	Er-Riadh	6367	54	8,5
06	El Badr	8404	102	12,14
07	En-Nasr	1000	241	24,1
08	Azhar/El-Feth	6393	64	10
09	Cité Merzoug AEK	10788	520	48,2
10	S/cheikh-Sersour	5744	188	32,7
11	Soummam	5277	183	34,7
12	Boudia/Dallia	3576	346	96,75
13	La Marine	2734	539	197,15
14	Les castors	3655	159	43,5
15	Centre-ville	13854	1734	125,1
16	Amrous	4864	300	102,6
17	Mejdoub	5396	104	19,3
18	Daoudi Moussa	8336	167	20
19	Bordj	3245	62	19,1
20	Boukhors	15323	370	24,15
21	Rebahia	17467	590	33,8
	L'ensemble	145880	6013	41,2

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.

- O.N.S., RGPH 2008.

⁷⁰⁰ O.N.S, R.G.P.H., données statistiques, fascicule n°527/20 juillet 2009.

⁷⁰¹ Ce chiffre est obtenu après un filtrage du fichier des activités commerciales du C.N.R.C de Saïda, du fichier de la chambre de l'artisanat, et les enquêtes de terrain des activités à caractère commercial qui ne sont pas soumis l'obligation de l'inscription au registre de Commerce.

⁷⁰² Le nombre d'habitants par quartier est calculé par agrégation des ilots et districts tirés des documents des données statistiques de l'O.N.S.

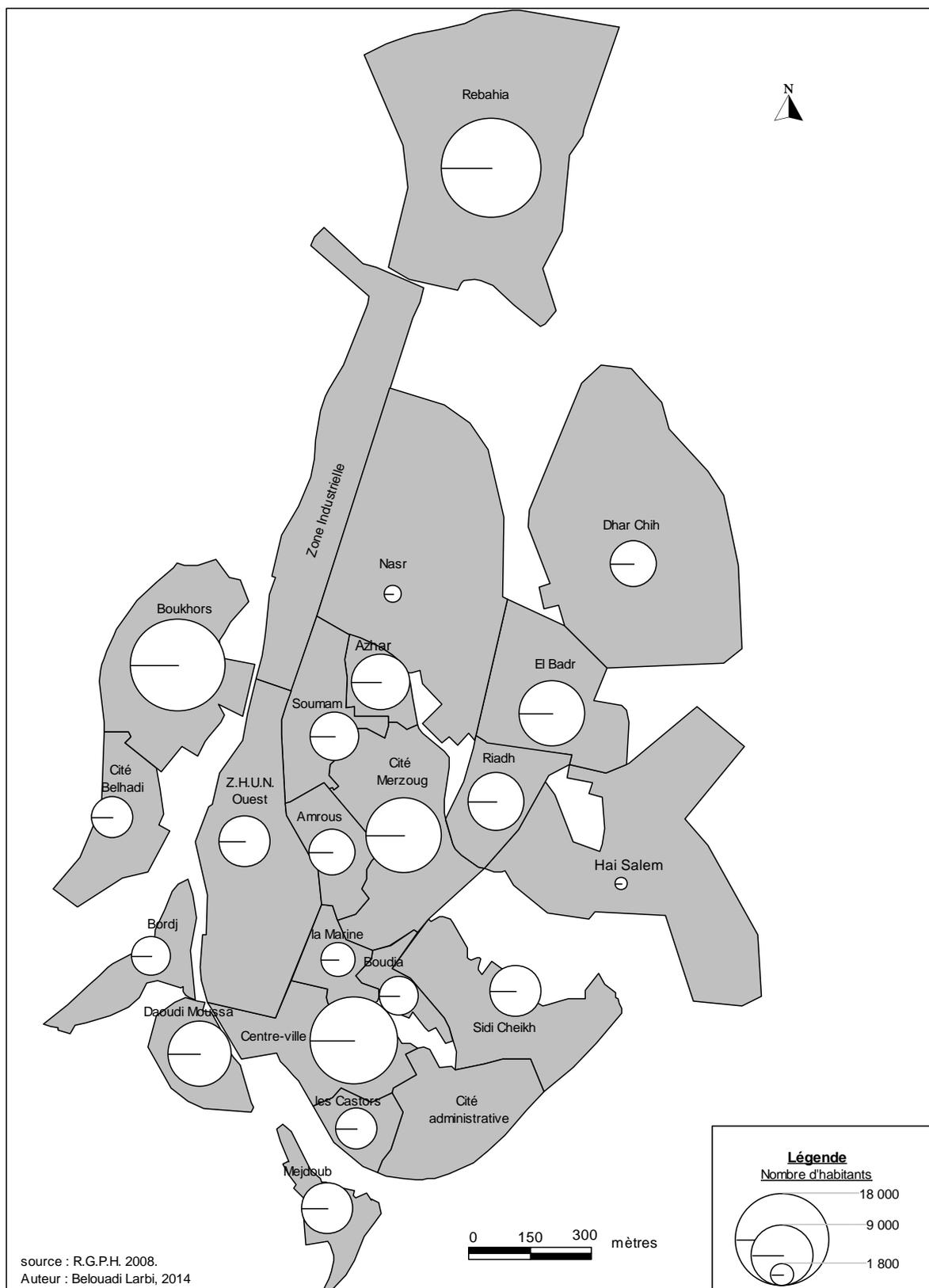
Il exerce une action essentielle pour ce qui est de l'animation de la ville mère et du bien être de ses habitants et de tous ceux qui s'y approvisionnent. Le niveau d'équipement commercial est défini par le nombre de commerces rapporté au nombre d'habitants groupés dans un espace donné. Le ratio ainsi obtenu permet de prendre comme moyenne le chiffre de 1 commerce pour 20 habitants, soit 5 commerces pour 100 habitants. "*Habituellement, dans les théories économiques sur la ville, l'importance des activités de commerce de détail en un lieu donné est une fonction de l'importance de la population en ce lieu, c'est-à-dire de la demande locale de biens de consommation. C'est pourquoi le commerce de détail est souvent classé parmi les activités qu'on nomme quelques fois activités résidentielles*"⁷⁰³.

À Saïda, les activités de commerce de détail n'augmentent pas proportionnellement à l'augmentation de la population. Ainsi, l'étalement spatial marqué de la ville, depuis le début des années 1980, autour du noyau compact de la ville mère, n'a pas produit une distribution proportionnelle du commerce de détail. Or il s'est plutôt produit une installation progressive des activités commerciales en certains points de l'espace urbain de plus en plus éloignés du noyau central, une tendance qui s'est accélérée au cours de la dernière décennie. La concentration humaine dans les ensembles périphériques n'influence guère l'implantation des commerces en ces lieux. L'implantation commerciale obéit à des facteurs liés à la fréquentation, à la densité commerciale et à la centralité d'où une forte concentration de commerces de plus en plus centrale dans la ville proprement dite de Saïda. La ville de Saïda compte en moyenne plus de 41 établissements⁷⁰⁴ commercial pour 1000 habitants ce qui traduit une implantation commerciale suffisante pour répondre aux besoins diversifiés de sa population et de ceux qui s'y rendent quotidiennement. Toutefois, la généralisation de cet indice sur l'ensemble des quartiers fait apparaître différents niveaux d'équipement commercial et traduit une disparité dans la répartition spatiale des commerces (tab. n° 50). Ainsi, les écarts obtenus sont significatifs et illustrent un dysfonctionnement de l'espace urbain sur le plan commercial (carte n°12).

⁷⁰³ G. Biba, P. Villeneuve, M. Thériault et F. Des Rosiers. Formes commerciales et mobilité à Québec : *quelle organisation spatiale ?* in Cahiers de géographie du Québec, vol. 51, n° 144, 2007, p. 399-418. P401.

⁷⁰⁴ Le terme *établissements* est utilisé ici dans son expression la plus répandue et désigne toutes les boutiques, les magasins, les échoppes, les activités artisanales et les activités de services, c'est-à-dire le commerce de détail.

Carte n° 12 : Population de Saïda par quartiers, 2008.



4.1. La ville mère une forte centralité commerciale

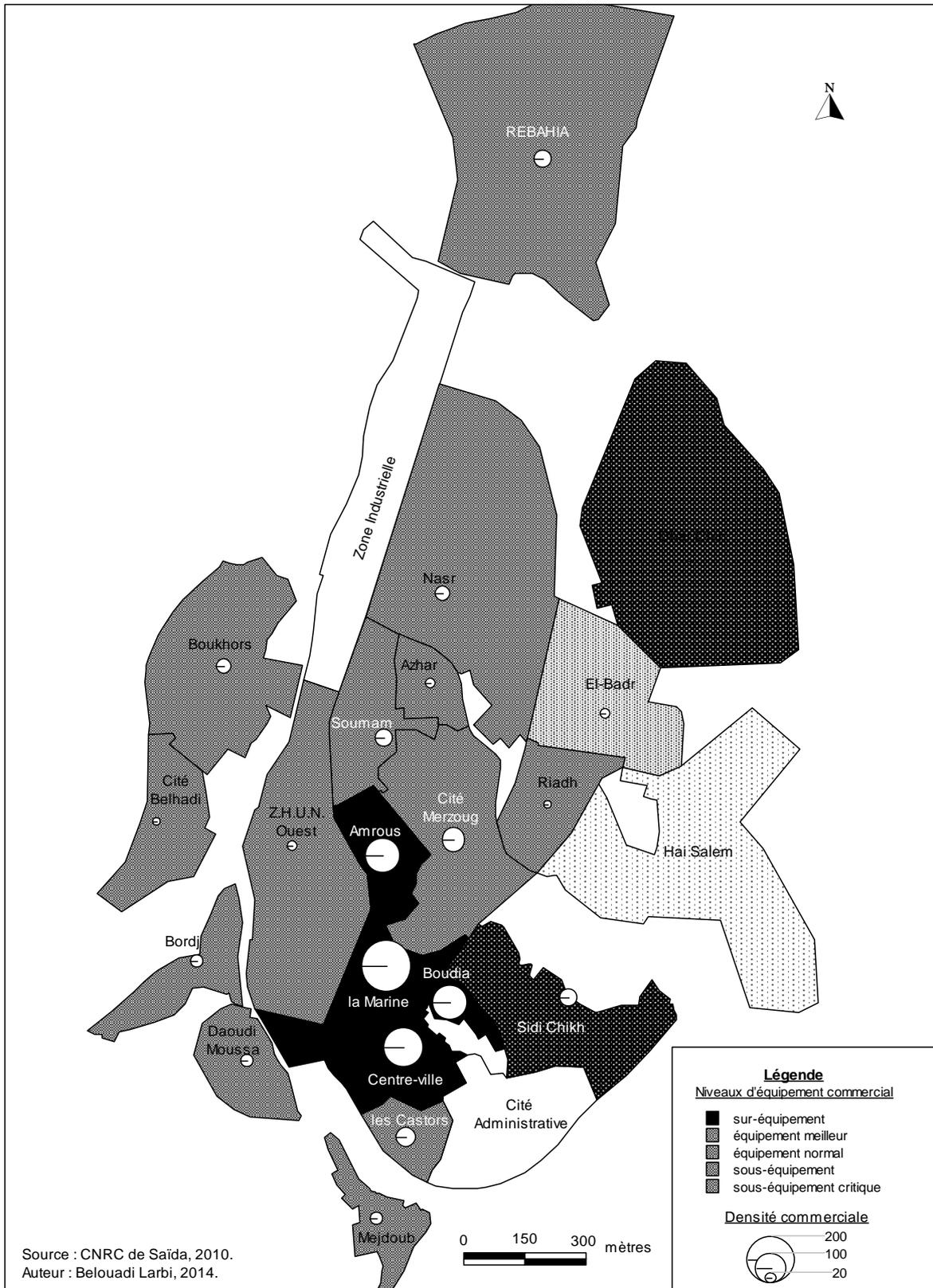
Le centre-ville et les quartiers péricentraux forment la ville mère telle que délimitée dans ses frontières héritées de la période coloniale. Elle affiche un ratio de commerces de détail supérieur à la moyenne urbaine (41) soit plus de 53 commerces ce qui traduit un niveau d'équipement supérieur alors qu'elle n'abrite que deux habitants sur neuf, soit 22,5% à peine de la population urbaine. Cependant, si on examine de plus près la situation à l'intérieur de ce périmètre central au niveau des quartiers, cette hiérarchie fait distinguer des niveaux hiérarchiques plus nuancés (carte n°13) :

- le centre-ville et le quartier commercial de la Marine affichent des densités record, soit 125 et 197 respectivement ; des valeurs quatre fois plus grande que la moyenne urbaine. Les deux secteurs forment le cœur de la ville et c'est normal que l'essentiel des commerces s'y concentrent d'autant plus qu'ils ne rassemblent à peine que 5% de la population urbaine alors que "les castors" en regroupe à peine 3%.

- le quartier traditionnel de Boudia (97), Amrous (102) affichent des densités commerciales très élevées ; elles sont deux fois plus grandes que la moyenne urbaine. La prolifération des commerces dans ces trois quartiers est relativement récente en raison d'un vaste mouvement de rénovation du bâti ancien, ceci ne peut qu'augmenter à terme cette densité commerciale : les opérations de rénovation transforment l'ancien bâti, elles ont été suffisantes pour provoquer une certaine mutation fonctionnelle dans ces quartiers péricentraux où jadis la fonction résidentielle était prépondérante ; les anciennes maisons basses ont été complètement rasées et de nouvelles constructions en étages sont bâtis. Dans cette partie de la ville le commerce gagne du terrain. On y dénombre plus de commerces que de logements. Le quartier de Derb et de la Marine connaissent la même tendance de densification et n'accompagne pas forcément un processus de dépression résidentielle. Les opérations de reconstruction⁷⁰⁵ optent pour une association entre la fonction résidentielle, le commerce ce qui ne fait pas pour autant baisser la densité de l'habitat.

⁷⁰⁵ Six opérations de taille modeste ont été recensées à travers la ville dont deux sont en cours de construction dans des îlots centraux. Le processus n'est qu'à son début et la tendance peut atteindre une étape plus avancée d'autant plus que le centre-ville et ses îlots péricentraux font l'objet de pressions diverses qui font enchérir les prix immobilier et les valeurs locatives à des seuils jamais atteints. On a recensé un seul immeuble de six appartements de type F4, huit bureaux et trois commerces au rez-de-chaussée. Un autre immeuble abrite des bureaux d'administration, des cabinets d'avocats, d'huissiers, de notaires, bureaux de comptabilité, siège d'assureurs, et des commerces. Ce type d'immeubles ponctue désormais le tissu urbain, ce sont souvent des maisons de rapport où cohabitent à la fois la fonction résidentielle, la profession libérale et l'activité commerciale.

Carte n° 13 : La densité commerciale par quartiers, Saïda, 2010



La ville mère appartient au premier niveau. La densité commerciale y est très élevée par rapport à la moyenne urbaine. Cet espace central à la puissance commerciale est aussi pourvu d'un rôle administratif polarisant ; de tout temps il a été le lieu d'implantation d'édifices publics de type central. À l'intérieure même de cette ville, il existe un centre ville mixte à dominance commerciale et administrative ; c'est le siège traditionnel de l'administration municipale et du tertiaire supérieur. On y trouve également les sièges de banques, d'administrations et même des équipements publics à rayonnement régional. En 1976, Il est jumelé d'un doublet administratif où les services publics et la fonction administrative sont quasi-dominants : Il abrite le siège de la Wilaya, les différents services exécutifs départementaux, le palais de la justice, la sureté nationale, la prison civile, le stade communal, le siège de l'A.P.W., le centre d'archive de la Wilaya, l'hôpital, une école de formation paramédicale...etc. L'espace restreint du centre-ville de Saïda est aussi l'espace privilégié où se localisent les banques, les compagnies d'assurances, les opérateurs téléphoniques et les établissements à caractère financier.

L'espace bancaire s'étend le long de l'axe principal (avenue de l'Indépendance et avenue Ahmed Madaghari) traversant le noyau de la ville coloniale. La quasi-totalité des banques (B.C.A, B.E.A, C.P.A, B.D.L, B.AD.R, B.N.A, C.N.E.P) y élisent domicile sur ce boulevard long de plus d'un kilomètre. La proximité des établissements financiers et antennes publiques de soutien et d'aide à l'investissement (ANSEJ, ANDI) renforce le dynamisme commercial dans cet espace et favorise par la même occasion l'émergence de sociétés d'investissement privées, les agences de voyages, les compagnies d'assurances privés et publiques (C.A.A.R, S.A.A, C.A.T, 2a), les grands opérateurs téléphoniques (Djezzy, Mobilis, Nedjema) et les agences de promotion immobilières privés. Les sociétés financières suivent la même logique d'implantation en centre-ville et contribuent inéluctablement à asseoir la puissance financière du centre-ville. *"Le centre naît alors d'un agrégat d'activités semblables"*⁷⁰⁶. Ces sociétés d'assurance renforcent le paysage urbain du centre-ville dans la mesure où elles vivifient le centre par la présence d'activités financières. Il est le symbole du pouvoir politique et économique. C'est un lieu dense où les flux sont intenses ; les migrations alternantes fréquentes et toute la population urbaine et celle des agglomérations voisines s'y rend quotidiennement pour divers motifs dont la satisfaction des besoins en matière d'achats.

⁷⁰⁶ A. Diop, Quelles centralités pour la ville de Dakar, Sénégal ? In *Rives nord-méditerranéennes*, 2007, p.75-92

L'aire d'influence de cet espace singulièrement restreint dépasse largement le cadre urbain de la ville de Saïda.

4.2. Une première couronne de quartiers bien équipés

Le quartier Merzoug Aek, Sersour et Sidi Cheikh, affichent des densités commerciales comprises entre 30 et 50 commerces pour 1000 habitants. La densité commerciale (38) dans ce niveau est légèrement inférieure à la moyenne urbaine ; ce qui signifie une concentration commerciale en adéquation avec le nombre d'habitants. La progression quantitative des commerces dans ces quartiers n'aurait pu se produire sans la politique de cession des biens de l'Etat⁷⁰⁷ et la procédure des lotissements publics. La conjugaison de ces actions a été à l'origine d'une effervescence sans précédent de la construction privée articulant de plus en plus le commerce à l'habitation familiale. Aussi, la généralisation de la procédure des terrains excédentaires⁷⁰⁸ a entraîné une forte densification de l'espace à l'échelle des cités individuelles et de l'espace privé. L'espace logeable a plus que doublé. L'attribution de surplus de parcelles mitoyennes aux logements a permis l'extension des habitations et l'ouverture de locaux commerciaux. Le type d'habitat individuel, la procédure des terrains excédentaires et les lotissements publics ont aussi favorisé la mutation fonctionnelle de ce secteur périurbain autrefois dépourvu d'équipement commercial. À Soumam, la densité est de 35 commerces environ. Ce quartier semi-collectif concentre plus des trois quarts des commerces ; un quart est dispersé à travers les 50 villas de la C.N.E.P. et le lotissement dit Soumam. La concentration importante des commerces dans la cité semi-collective s'explique en fait par une pratique invraisemblable : les vides sanitaires sont cédés en toute légalité aux habitants par l'OP.G.I. Ces espaces sont transformés en garages et en locaux commerciaux dans la plupart des cas⁷⁰⁹. On y recense 146 activités commerciales renforçant le petit "centre commercial" existant au sein de la cité. Les quartiers Sidi Cheikh et Sersour affichent une densité commerciale de 33 commerces. Il en va de même pour le quartier le centre de Rebahia qui affiche une densité commerciale de 34 commerces environ.

⁷⁰⁷ La loi n° 81/01 du 07 février 1981 portant cession des biens immobiliers.

⁷⁰⁸ Cette procédure avait un double objectif ; d'une part, l'optimisation de l'espace habitable puisque la crise de logement l'oblige et, d'autre part, la correction des imperfections commises par le passé en matière d'occupation de l'espace.

⁷⁰⁹ Les transformations ne sont passées sans conséquence sur les façades des immeubles et la stabilité des structures. Les habitants ont dû procéder à des travaux importants dont les stigmates marquent encore les façades des immeubles et l'espace environnant de la cité. Certains accès de magasins se situent à plus de deux mètres au-dessous de la voirie et le percement des façades a bien nécessité des terrassements dont les remblais jonchent encore l'espace dépendant des immeubles. Le résultat est chaotique sur le plan du paysage urbain.

Le quartier péricentral "Les castors" affiche une densité de 43 commerces, légèrement supérieure à la moyenne urbaine mais qui reste la plus basse dans ce périmètre ; ce quartier résidentiel est très convoité pour son patrimoine immobilier propice à la résidence qu'à l'investissement commercial ; un lotissement de petits pavillons et de demeures coloniales habité par une population relativement aisée et qui, à des exceptions près, ne semble pas motivée par la transformation de leurs habitations, encore moins à s'investir dans le commerce. Prés de 160 commerces, à peine 10% du total des commerces de l'espace central et 3% du total des activités commerciales, sont disséminés à travers le quartier, le long des rues principales. Les professions libérales y occupent près des deux quart, un commerce sur cinq est occupé par une activité de service et seulement un commerce sur six est tourné vers l'alimentation. Le centre-ville est à quelques minutes de marche à pied et les habitants ne fournissent pas vraiment un effort important pour s'y rendre pour s'approvisionner en produits nécessaires. Ce second niveau correspond à un groupe de quartiers caractérisés par un équilibre entre le nombre de commerces disponibles et la population résidente, encore que celle-ci soit relativement inférieure à celle de la l'espace-centre.

4.3. Des quartiers traditionnels de niveau d'équipement normal

Dans les quartiers traditionnels (Daoudi Moussa, Chara, Beau logis, Mejdoub, Sidi Gacem), le commerce n'a pas connu une véritable évolution. Il est resté tourné essentiellement vers les activités courantes ayant pour fonction la satisfaction des besoins de première nécessité. Les densités commerciales constatées sont de 28 commerces en moyenne. Elles reflètent le caractère populaire de ces quartiers où le commerce est aussi banal que modeste. À Boukhors, la concentration commerciale (370) constatée par rapport à l'échelle de la ville peut induire en erreur et laisser penser qu'on est dans un quartier bien étoffé en commerces. Au regard du poids démographique du quartier, c'est un chiffre qu'il faut relativiser : un habitant sur huit environs y réside soit près de 12% de la population urbaine. La densité commerciale est de 24 commerces. Le quartier avait connu une urbanisation spectaculaire pendant la décennie quatre vingt dix et le commerce dans ce quartier, n'avait pas évolué proportionnellement avec les besoins essentiels de ses habitants. La cité En-Nasr⁷¹⁰, affiche une densité commerciale de 24 commerces et se positionne en tête de cette catégorie de quartiers relativement équilibrés sur

⁷¹⁰ Un ensemble de logements collectifs construit dans le cadre de la politique des Z.H.U.N. des années quatre-vingt, selon l'étude, cet ensemble est considéré comme unité de voisinage centrale au sein de toute la Z.H.U.N. Nord-2.

le plan commercial. Elle est par ailleurs située dans un secteur⁷¹¹ où les densités commerciales sont très basses. Ces deux quartiers (En-nasr et Boukhors) appartiennent au même niveau d'équipement commercial et ils se différencient toutefois par la typologie de l'habitat, le contenu social et le mode de production du bâti. Le contraste est patent entre la taille des magasins et l'allure des vitrines.

À Bordj, le commerce se concentre exclusivement de part et d'autre de la route de Sidi-Bel-Abbès qui traverse le quartier. La nouvelle cité collective greffée sur ce quartier se trouve à l'écart et n'en possède aucun commerce en dépit de la présence d'un petit centre commercial construit récemment. Avec l'achèvement de tous les logements⁷¹², la population accroîtra et fera baisser sans doute les densités commerciales si le commerce ne s'y développera pas proportionnellement. Ce groupe de quartiers appartient à un niveau d'équipement normal dans la mesure où les commerces disponibles au niveau de chaque quartier satisfont les besoins essentiels des habitants.

4.4. Des ensembles périphériques encore sous-équipés

La densité commerciale à travers les cités collectives de la Z.H.U.N. Nord est de 7 commerces en moyenne. L'examen détaillé de la situation au niveau des cités fait constater peu de différences et les densités varient en général entre 8 et 12 commerces pour mille habitants. Les faibles densités sont liées à la conception même des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles (Z.H.U.N.) où on a concentré hâtivement de grands ensembles collectifs sur des espaces de plus en plus reculés sans penser à les doter de structures commerciales adéquates. Ces créations urbaines à l'architecture sobre et sous-équipées avaient suscité de violente diatribe⁷¹³ à l'époque, elles sont qualifiées de cités dortoirs sans âme et mal intégrées à la ville mère dans la plupart des cas⁷¹⁴. L'exemple de la Z.H.U.N. Nord à Saïda est une réussite en ce sens que les architectes⁷¹⁵ étrangers avaient réussi un pari architectural cohérent : les

⁷¹¹ La ZHUN Nord-2.

⁷¹² Le secteur n'est ouvert à la construction que depuis quelques années.

⁷¹³ Guerroudji, les procédures des Z.H.U.N., Cahiers de géographie de l'Ouest n° 2-3, Oran 1980.

⁷¹⁴ Cette réalité urbaine avait fait couler beaucoup d'encre à l'époque et dont les tentatives de rattrapages se sont traduites par la nouvelle politique d'amélioration du cadre de vie des quartiers sous-intégrés à savoir les Z.H.U.N et les quartiers populaires illicites régularisés.

⁷¹⁵ L'étude et la réalisation d'une partie de la ZHUN ont été confiées à un organisme de construction romain (ARCOM).

allées commerçantes bordées d'immeubles dotés d'un bon nombre de magasins et agrémenté d'espaces verts créent une animation indispensable au sein d'un espace habité. En plus, au niveau des Z.H.U.N.⁷¹⁶, les interstices laissés par l'ancienne urbanisation sont comblés par des lotissements⁷¹⁷ ou des coopératives de petite taille propices à l'implantation commerciale⁷¹⁸. Là encore la lenteur de la construction prolonge les délais de réalisation et les commerces ponctuent les lotissements à mesure de l'avancement des habitations pour combler tant bien que mal les déficits en équipement commercial. La cité Azhar et El-feth caractérisées par sous-équipés critique en commerces se trouvent dans une situation de proximité privilégiée par rapport à la cité En-nasr ce qui compense largement le déficit en commerces constaté.

En effet, l'habitat collectif dominant dans les ensembles ne se prête pas à l'implantation de commerces et la conception urbanistique n'avait pas prévu la mise en place des cellules commerciales au pied d'immeuble. Or, pour se développer au sein des cités collectives, le commerce doit bénéficier de certaines conditions : une densité d'habitat suffisante, un espace public organisé autour des rues, de places publiques et d'allées commerçantes, enfin une structure urbaine favorable. Globalement, lorsque ces conditions sont réunies, le développement commercial devient possible. Afin de pallier le vide d'urbanité et de vie sociale dans les nouveaux ensembles périphériques, la mono-fonctionnalité résidentielle de l'habitat collectif est tempérée par l'aménagement d'espaces commerciaux dans les rez-de-chaussée des immeubles⁷¹⁹. À titre d'exemple, la réalisation de rues animées par les commerces dans la Z.H.U.N. Ouest n'a pas eu les effets attendus⁷²⁰ ce qui explique en partie les densités commerciales faibles. Cette Z.H.U.N. affiche des densités comparables (12). Elle est interposée sur les terrains vagues situés, d'une part, entre le quartier de la Gare et de la Marine et, d'autre part et l'Oued Saïda ; elle est bien reliée à ce secteur péricentral via un axe commercial important (boulevard Dr. Damerджи). Le marché couvert de fruits et légumes et le

⁷¹⁶ Ce fut une décision prise par les autorités locales de l'époque de réserver 15% des superficies des Zhuns pour l'implantation de lotissements publics. Il s'agissait des terrains les moins favorables à la construction en raison de leur topographie très pentue.

⁷¹⁷ Ce fut une décision prise par les autorités locales de l'époque de réserver 15% des superficies des ZHUN pour l'implantation de lotissements individuels sur les terrains les moins favorables à la construction publique en raison de leur topographie très pentue.

⁷¹⁸ Prés de 250 lots furent créés et répartis entre 5 lotissements et coopératives dans la Z.H.U.N Nord-2.

⁷¹⁹ Les OPGI avaient la latitude d'intégrer des locaux commerciaux sur les fonds d'exploitation.

⁷²⁰ Dans la cité El-Feth et Azhar et dans beaucoup d'autres cités, plusieurs magasins ont été transformés en logements pour la location.

marché de proximité sont implantés dans son voisinage ; de ce point de vue, elle se trouve dans une situation meilleure que les cités résidentielles de la périphérie Nord. Ce groupe de quartier appartient un niveau inférieur dit sous-équipement acceptable mais critique dans certains cas et la dépendance commerciale à l'égard des quartiers bien équipés de la ville mère n'est pas à démontrer.

4.5. La nouvelle périphérie résidentielle, un "désert commercial"

La cité des frères Seddik (Dhar chih) et la cité collective Belhadi Benyamina (nouveau Boukhors) n'ont que quelques commerces de détail et affichent des densités largement inférieures à celles de leurs populations, soit 2 et 5 commerces respectivement. La fonction résidentielle dans ces quartiers est quasi-dominante et le commerce est relativement rare, une aubaine pour le commerce informel qui compense le déficit commercial dont souffrent les habitants : les baraques de fortune et en planche ponctuent l'accès des cités. Elles s'installent près des arrêts de bus, points de ralliement des habitants. Enfin, à Hai Salem à l'Est et à la nouvelle cité Bordj à l'Ouest de la ville, il n'y pas le moindre commerce. Encore faut-il noter que la marche à pied est un choix modal pour les habitants lassés des moyens de transport insuffisant et lent. Pour surmonter l'éloignement et se rendre à Daoudi Moussa, plus proche, les habitants de la cité Bordj empruntent un sentier battu pour raccourcir les distances séparant leur lieu d'habitation de la ville. Ces deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation que depuis une quinzaine d'années. Ils sont en plain extension et partiellement habités puisque à peine 01,40% de la population urbaine y réside : 0,5 % à Hai Salem et 0,9 % à la cité collective Bordj. Les retards de réalisations sont énormes et les chantiers aux travaux interminables dominent le paysage.

La situation de Hai Salem est meilleure que celle de Dhar Chih et de la cité Belhadi. Ce futur quartier est bien relié mécaniquement à la Z.H.U.N. Nord et à la ville. Le sous-équipement constaté est provisoire. La structure urbanistique est favorable à l'implantation commerciale : la disposition des immeubles en enfilade forme des boulevards structurants ponctués de locaux commerciaux aux pieds des immeubles est un bon présage d'une dynamique commerciale future⁷²¹. La quantité de logements en cours de construction et la concentration

⁷²¹ Lors d'un comptage de commerce effectué en mai 2013, on a recensé plus de 100 magasins situés de part et d'autre d'un grand boulevard central traversant le quartier de proche en proche. Seulement un tiers des magasins

humaine qui en découlera feront de ce quartier un futur foyer de consommation potentiel. Le commerce y progressera assurément pour atteindre un niveau de desserte commerciale satisfaisante. L'absence totale ou partielle des commerces de détail dans les quartiers périphériques récemment habités ou ceux en formation est un élément notable du déséquilibre entre le nombre de commerces et la population. Les densités en commerce sont largement en-deçà de la moyenne urbaine et atteignent des valeurs très basses voire nulles et la desserte commerciale n'est assurée que par quelques commerces informels fixes ou ambulants. Outre l'inégale distribution spatiale des commerces, l'isolement est un autre élément qui aggrave la situation dans ces quartiers. Telle est la situation à Dhar Chih et à la cité Belhadi. Ce groupe de quartiers périphériques est caractérisés par un sous-équipement critique.

Conclusion

L'analyse statistique des commerces a conduit à l'établissement de différents niveaux hiérarchiques d'équipement commerciale. Cette hiérarchisation spatiale de l'équipement commercial est, bien sûr, indépendante de la concentration démographique. L'équipement commercial se concentre dans les quartiers de la ville mère et se rétracte dans les quartiers peuplés de la périphérie résidentielle. Cependant, la densité commerciale est très inégale selon les quartiers, témoignant d'une logique de polarisation de l'appareil commercial. Au sein de la ville coloniale, le centre-ville et sa partie péri-centrale est caractérisé par une concentration accrue de commerces. L'équipement commercial existant est en rapport avec une population relativement dense et urbanisée au niveau de vie et de consommation relativement important. La prédominance de Saïda-ville et ses marges péri-centrales est manifeste. L'appareil commercial est bien étoffé en commerce car on y compte un établissement pour moins de 20 habitants. La hiérarchie se complète par les quartiers situés dans les marges de la ville-mère tel que la cité Merzoug Aek et ses lotissements individuels (Boukada, L1, L2...). Ils se caractérisent par un équilibre commercial relatif et de ce fait mieux placés que les quartiers populaires de la ceinture traditionnelle Sud-ouest et Nord-ouest (Daoudi moussa, Mejdoub, Boukhors). Le commerce dans ces quartiers n'a pas connu le même essor que la population résidente. Les densités commerciales y sont relativement inférieures à celles de leurs populations respectives. Enfin, les quartiers où les densités sont très faibles voire nulles sont un "désert commercial". Il s'agit de quartiers récents ou en voie de formation. Ils se caractérisent par un sous-équipement critique en commerce. Il en va de

sont occupés par des commerces et services de proximité. Un deuxième boulevard est en construction, il constitue le prolongement du premier. tous les rez-de-chaussée des immeubles sont réservés à des commerces.

même pour Dhar-Chih et la nouvelle cité collective à El-Bordj, même si le projet de construction de marché de proximité ne semble pas inverser la tendance dans les prochaines années en raison du nombre largement en deçà des besoins des populations résidente. En dehors de la ville mère, les autres quartiers ne remplissent pas tous leur rôle dans ce domaine. Ils présentent ainsi une offre commerciale très modérée sinon insuffisante par rapport à leur population. En définitive, sur les différents quartiers analysés seulement 3 ont un nombre de commerce de détail correspondant à au nombre d'habitants.

5. Un essai d'appréciation d'attraction par les densités commerciales spécifiques

Le rapport commerce/population a donné une appréciation globale du niveau d'équipement commercial des différents quartiers de la ville de Saïda. Le classement des activités commerciales selon la périodicité des achats est une autre façon d'étudier la structuration de l'espace urbain. L'utilisation de la densité spécifique aide donc à apporter plus de précisions en affinant et nuanciant davantage les niveaux hiérarchiques des différentes unités urbaines. Cette méthode consiste à caractériser la structure commerciale en agrégeant les activités commerciales selon le rythme de fréquentation. En d'autres termes, il s'agit de classer les commerces selon la périodicité des achats. Elle permet d'appréhender la réalité du fonctionnement du commerce à l'intérieur des différentes unités urbaines et peut indirectement nous renseigner sur le niveau d'attraction d'un commerce. "*La classification des biens entraîne de fait un taux de rotation différent. Il y a donc une hiérarchie des produits qui entraîne une attraction différente*"⁷²². Les achats dits anomaux n'impliquent pas le même comportement de consommation chez tous les habitants et de ce fait l'implantation de ce type de commerce dans l'espace urbain cherche une localisation dans des lieux intenses où les flux humains convergent quelque soit leurs origines, leurs mobiles de déplacement et leurs niveaux de vie. Aussi, cet indice reflète le degré d'urbanité atteint par chaque unité spatiale et le niveau d'intégration de sa population. La densité spécifique est un critère complémentaire pour établir une hiérarchie plus significative. Pour ce faire, nous classerons les établissements de commerce de détail selon trois catégories :

- ***Les commerces à faible fréquentation.*** Cette catégorie regroupe les achats dit réfléchis ou anomaux, c'est-à-dire les commerces à fréquentation périodique ou épisodique. Ce type de commerce se retrouve exclusivement dans la zone du centre-ville. Les exemples typiques sont

⁷²² D, Rulence, *Op. Cit.* P5.

en général les commerces de l'équipement de la maison, l'équipement de la personne (vêtements, bijoux etc.) et les commerces de luxe, de loisirs et de sport qu'on appelle les produits anomaux (par opposition aux produits banaux), qui se caractérisent par une fréquence d'achat relativement faible. Pour ce type de biens, l'achat est souvent réfléchi⁷²³ et engendre une certaine dépense et une comparaison entre plusieurs commerces. " *Les biens spécifiques impliquent des efforts particuliers pour pouvoir faire des comparaisons et la fréquence d'achat de ces biens est donc plus faible.* "⁷²⁴ Dans la zone étudiée, environ 39% des établissements relèvent de cette catégorie. Ce sont des commerces à large rayon d'attraction.

- ***Les commerces à forte fréquentation.*** Il s'agit des commerces à fréquentation quotidienne (alimentation, boulangeries ou les kiosques multiservices) qu'on appelle les achats courants. Ce sont des commerces de proximité qui sont généralement répartis de manière homogène sur l'espace urbain. Ils sont à faible rayon d'attraction. Cette catégorie englobe environ 27,5 % de l'ensemble.

- ***Les commerces à fréquentation intermédiaire.*** Cette catégorie concerne des commerces dont la localisation est non contraignante. Ils se localisent aussi bien dans les quartiers résidentiels que dans le centre-ville. Comme par exemple les coiffeurs, les pharmaciens... Cette catégorie compte environ 4%.

5.1. La densité du commerce anomal et fréquence de fréquentation

Le commerce de détail non alimentaire, rapporté à la population desservie met en évidence des situations différentes en matière de desserte commerciale (tab. n° 51). Encore une fois, le centre-ville et sa partie péri-centrale renforcent la position de la ville mère dans toute Saïda et enregistre des densités spécifiques élevées. Ailleurs, cette densité est de plus en plus faible jusqu'à atteindre des niveaux très bas voire nulle dans les quartiers périphériques. Une situation naturelle puisqu'il s'agit d'achat de "plaisir" par opposition au type d'achat utilitaire propre aux commerces de proximité répandus dans tous les quartiers de la ville. La généralisation de la densité spécifique sur l'espace urbain fait apparaître différents niveaux hiérarchiques (carte n°14).

⁷²³ Définition tirée du site Wikipédia : http://fr.wikipedia.org/wiki/Marketing_produit#Produit_banal_et_produit_dit_anomal.

⁷²⁴ D, Rulence, Op. Cit. P5.

5.1.1. Un niveau de quartiers à large rayon d'attraction commerciale

Les principaux quartiers de la ville mère sont bien étoffés en commerces anormaux et affichent des densités spécifiques élevées. À l'intérieur de cet espace central, l'examen détaillé fait constater des niveaux dans cette concentration commerciale. Le quartier de la Marine arrive au sommet du classement en matière d'achats dits anormaux. Ancien siège traditionnel d'un marché forain et "centre commercial" d'attraction élevée, sa densité atteint un niveau élevé (108). Ce quartier concentre un bon nombre de commerces à fréquentation épisodique tournés essentiellement vers l'habillement, la chaussure et l'électroménager. Le centre-ville situé à quelques rues de ce dernier, arrive en seconde position avec une densité très inférieure, soit 55. Dans cet espace, le nombre de commerces anormaux est pourtant plus élevé dans toute l'agglomération mais la densité spécifique est moins importante que le quartier de la marine où la fonction commerciale est dominante par rapport à l'espace habitable. Viennent en troisième position avec des écarts importants, la partie péricentrale formée des quartiers de Boudia et Amrous. Ils affichent respectivement 33 et 31, des valeurs deux fois au moins plus grande que la moyenne urbaine (15,5).

Deux facteurs peuvent expliquer la densité commerciale très élevée dans l'espace central de Saïda : d'un côté, la propriété immobilière valorisée par la rénovation a connu des morcellements successifs et produit par voie de conséquence un éclatement numérique spectaculaire l'espace commercial ; le nombre de magasins⁷²⁵ s'est ainsi multiplié en augmentant les commerces à tel point que dans certains îlots du centre-ville, le nombre de commerces est supérieur au nombre de logement. D'un autre côté, cette progression des commerces peut être, dans une certaine mesure, la conséquence de la dépopulation de quelques îlots centraux. Il s'agit d'une décohabitation relative du centre-ville par desserrement de la population vers la périphérie résidentielle sans compensation migratoire équivalente nonobstant que la densité de la population reste relativement importante dans ce périmètre où l'équipement commercial et la fonction tertiaire sont dominants.

⁷²⁵ Très vite la coopérative de l'ex galeries algériennes commençait à connaître des problèmes de gestion et de conflits entre les actionnaires ce qui a entraîné la dissolution et l'éclatement de la dite coopérative en plusieurs magasins commerciaux, entre autres le siège de l'ex ASWAQ magasins spacieux

Tableau n° 51 : Les densités commerciales spécifiques par quartier, 2010.

Quartiers	Nombre d'habitants	Nombre de Commerces	commerce anormal	Densité C.anomal	commerce courant	Densité C.courant
Dhar Chih	4426	09	5	1,1	2	0,45
Hai Salem	568	-	-	-	-	-
Belhadi	3739	21	5	1,35	13	3,5
Z.H.U.N Ouest	5760	260	27	4,7	26	4,5
Er-Riadh	6367	54	10	1,6	30	4,7
El-Badr	8404	102	28	3,3	38	4,5
En-Nasr	1000	241	81	8,1	74	7,4
Azhar et el Feth	6393	64	14	2,2	26	4
Merzoug Aek	10788	520	212	19,65	129	12
S/Cheikh-Sersour	5744	188	91	15,85	47	8,2
Soummam	5277	183	67	12,7	51	9,65
Boudia/Dallia	3576	346	117	32,7	54	15,1
La Marine	2734	539	297	108,6	105	38,4
Les castors	3655	159	26	7,1	26	7,1
La ville-centre	13854	1734	758	54,7	374	27
Amrous	4864	300	152	31,25	230	47,3
Mejdoub	5396	104	28	5,2	46	8,5
Daoudi Moussa	8336	167	46	5,5	69	8,3
Bordj	3245	62	24	11,6	12	6
Bokhors	15323	370	129	8,4	141	9,2
Rebahia	17467	590	126	7,2	210	12
L'ensemble	145880	6013	2243	15,4	1703	11,7

Source : - Direction du commerce 2010. Enquête commerciale 2010.
- O.N.S, RGPH 2008.

L'espace central abrite de nombreux établissements proposant des biens à large rayon d'attraction. L'appareil commercial s'affine en accueillant des activités commerciales et des services adaptés d'où une supériorité évidente en commerces anormaux. À titre indicatif, 120 établissements sont spécialisés dans les biens de luxe (bijouterie). Cette catégorie représente plus de 85 % des commerces de la ville, avec une représentation plus forte dans certaines rues, notamment la rue Farahi Mohamed, Mustapha Ben-Boulaid. Il s'agit là d'une spécificité et un atout de la ville mère et de son centre-ville où une nouvelle vague de jeunes commerçants valorisent leurs commerces notamment à travers un standing visible en donnant un nouveau look aux façades commerciales. Grâce à ses atouts liés notamment à l'animation urbaine, le centre-ville est toujours en tête en termes de fréquentation.

5.1.2. Un niveau de quartiers à moyen rayon d'attraction commerciale

Les densités du commerce anormal de ce niveau varient entre 10 et 20 commerces. Les quartiers de Merzoug Aek, Sidi Cheikh, Soumam et Bordj ont respectivement des densités commerciales de 20, 16, 13 et 12 commerces environs. Ces quartiers à l'exception de Bordj, forment une zone tampon entre la ville mère et l'extension Nord et Nord-est. Ce n'est pas par hasard s'ils arrivent en second niveau. Avec l'achèvement de l'urbanisation amorcée à Hai Salem confiné dans la demi circonférence Est de la ville actuelle, ces quartier peuvent devenir des quartiers intermédiaires dont le rayon d'attraction peut s'élargir à d'autres secteurs urbains. Les commerces des matériaux de construction et de transport prédominant, ils représentent les deux cinquièmes des commerces. Enfin, le lotissement de Bordj dont les lots les plus spatiaux implantés de part et d'autre de la route de Sidi-Bel-Abbès, abritent quelques commerces de services et de l'équipement⁷²⁶. Ce lotissement se trouve dans une situation stratégique, ce qui favorise la concentration d'un commerce rudimentaire lié à l'équipement pour approvisionner les chantiers de construction dans les alentours. Le commerce ne s'est pas développé en rapport avec les besoins réels de la population résidente mais en relation avec des activités ayant trait à la construction et au transport ce qui sous-entend une semi-spécialisation.

5.1.3. Un niveau de quartiers à faible rayon d'attraction commerciale

Pour des raisons inverses, certains quartiers en dépit d'une concentration commerciale affichent une médiocrité réelle de la densité commerciale spécifique. Le grand quartier populaire de Boukhors et la cité En-Nasr, affichent des densités spécifiques moyenne de 08 commerces. Ils sont moins pourvus en commerce anormal comparativement aux quartiers appartenant au niveau précédent. Il s'agit d'un commerce à faible rayon d'attraction puisqu'il assure une fonction de proximité.

⁷²⁶ Les acquéreurs des lots longent la dite route de Sidi-Bel-Abbès sont les mieux lotis et selon le cahier des charges étaient donc autorisés à l'implantation commerciale.

5.1.4. Un niveau de quartiers sans une attraction commerciale limitée

Les densités chutent brusquement pour atteindre des niveaux très bas et frôlent des valeurs négligeables dans les quartiers périphériques. À ce titre, les cités résidentielles de la Z.H.U.N. Nord⁷²⁷ et les quartiers populaires au Sud-ouest de la ville restent les moins pourvus en commerce anormal. Les couches sociales au standard de vie moyen mettent en avant les achats courants de première nécessité ce qui paraît naturel dans ces quartiers à caractère populaire. Les achats épisodiques impliquent une certaine dépense qui n'est pas toujours en rapport avec le pouvoir d'achat des habitants. La consommation liée aux produits de luxe est plus faible et de ce fait ces quartiers ne peuvent pas être un lieu favorable pour une implantation massive pour le commerce anormal. Le quartier de Daoudi Moussa, Mejdoub et les cités collectives de la Z.H.U.N. Nord illustrent bien cette catégorie de quartiers où la part du commerce anormal est de moins de 8 commerces pour mille habitants. Les densités spécifiques dans la Z.H.U.N. Ouest, sont du même niveau. Toutefois, elle se trouve dans une situation meilleure, la proximité des quartiers péricentraux (la Gare, la Marine) appartenant au premier niveau compense le déficit en commerces anormaux. La nouvelle cité collective de Bordj, Dhar Chih et Hai Salem sont des quartiers de la nouvelle périphérie. Ils ont quelques commerces de détail et font partie d'un niveau de quartiers totalement dépendants de la ville mère en commerce anormal.

5.2. Une densité du commerce courant acceptable

De façon complémentaire, la densité des commerces courants permet de mesurer le rôle du quartier dans l'approvisionnement de la population résidente en matière des produits de première nécessité. À l'échelle de toute l'agglomération près de deux commerces sur sept (11,60%) sont tournés vers le commerce courant (alimentaire), soit 1703 du total des activités commerciales. Il est présent dans tous les quartiers en dépit de la densité largement en deçà de la moyenne dans un ou deux quartiers périphériques qui font l'exception (Dhar Chih, la cité Bordj et Hai Salem). Les proportions variables de cette branche traduisent en général une consommation peu différenciée selon les quartiers et une nécessité de subvenir en premier lieu aux besoins alimentaires. Ce chiffre rapporté à la population urbaine donne le niveau d'équipement en commerce courant tandis que sa généralisation à l'ensemble des différents quartiers de la ville fait distinguer différents niveaux :

⁷²⁷ Les cités, El badr, Er-riadh, El-dfeth, El-Azhar, 5 juillet à l'exception de la cité En-nasr.

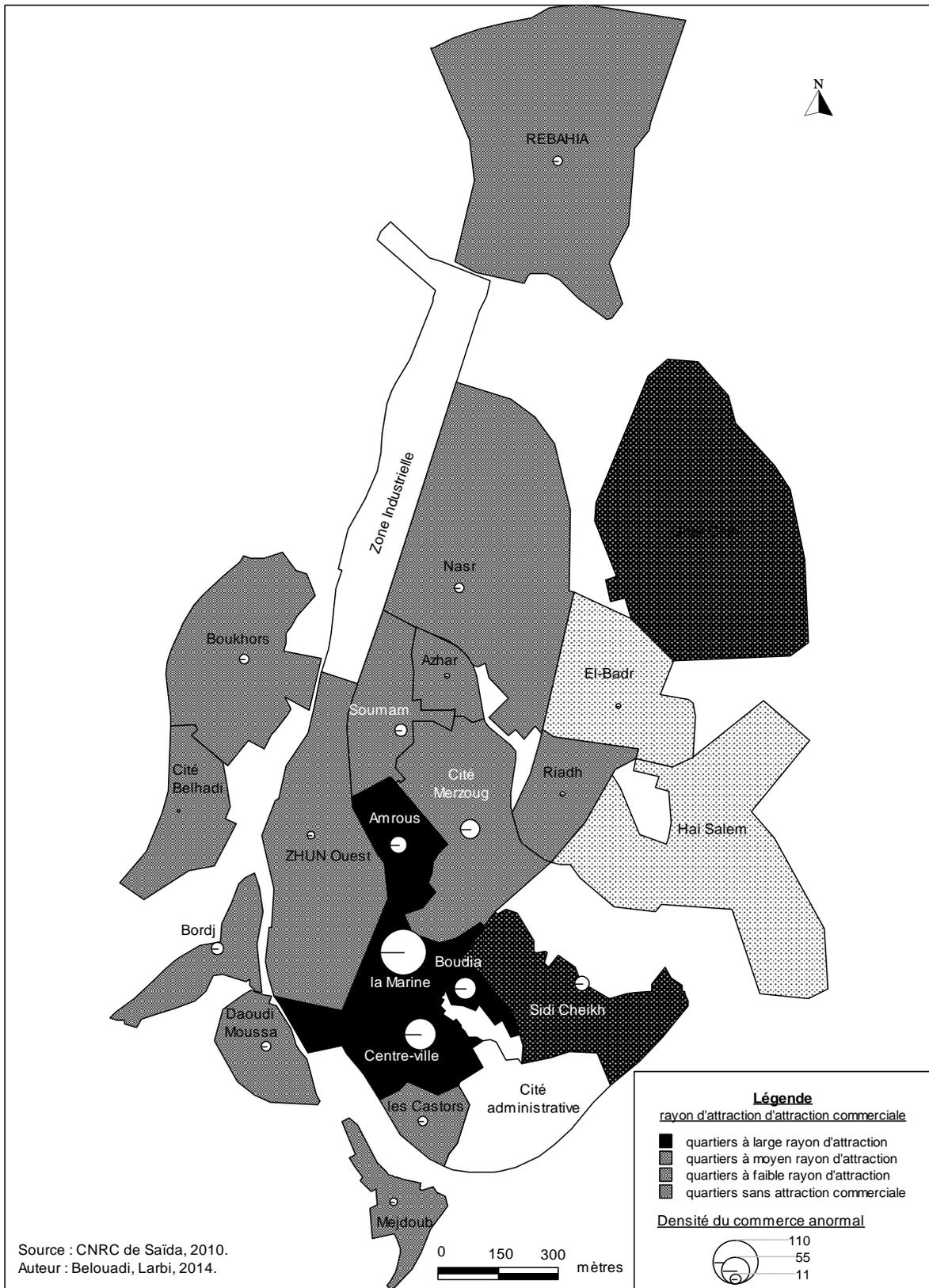
- Un niveau supérieur correspondant à la ville mère : le centre-ville affiche les densités les plus élevées. La localisation centrale d'équipements de distribution (marché couvert de fruits et légumes, Galerie algériennes, E.D.I.P.A.L...) a entraîné l'implantation sur les rues adjacentes et dans les îlots avoisinants une gamme d'activités commerciales annexes renforçant l'appareil commercial. Le centre-ville continue à jouer ce rôle de desserte en commerce courant des habitants de la ville de Saïda. Le quartier de la Marine et Amrous appartiennent au second niveau et affichent respectivement 38 et 47 commerces.

- Le second niveau rassemble plusieurs quartiers éparpillés à travers l'espace urbain. Leur situation peut être centrale, péricentrale ou périphérique. Ils affichent des densités qui oscillent entre 05 et 10 commerces.

- Les quartiers appartenant au troisième niveau affichent des densités très faibles et inférieures à 05 commerces. Ces densités sont liées soit à une atrophie du commerce courant compensée par une certaine spécialisation en commerce anormal n'ayant aucun rapport avec les besoins élémentaires de la population comme à Bordj, soit liées à un équipement commercial médiocre dont le déficit est compensé par les quartiers voisins bien étoffés en commerces courants. La Z.H.U.N. Ouest, la cité Bel-Hadi et les ensembles de la Z.H.U.N. Nord (Azhar, El-feth, El-Badr et Er-riadh) font partie de ce niveau.

- Un quatrième niveau de quartiers où le commerce courant est largement inférieure à leur population. Ce sont des quartiers en formation ou des quartiers fraîchement habités. La dépendance vis-à-vis les quartiers voisins mieux dotés en commerces courants est manifeste : Dhar Chih, Hai Salem, la cité Bel-Hadi, la cité collective de Bordj appartiennent à ce niveau.

Carte n° 14 : Essai d'appréciation du niveau d'attraction commerciale à Saïda, 2014.



En comparaison avec les densités du commerce anormal, les situations sont différentes : sur tous les quartiers étudiés, seulement neuf (09) quartiers ont une densité en commerce anormal supérieure à celle des commerces courant dont quatre (4) d'entre eux se situent dans la ville mère, trois (03) appartenant au second niveau : il s'agit de Sidi Cheikh, du quartier Merzoug Aek et de la cité Soumam. Enfin, deux quartiers dont les densités inférieures à 10 commerces, celui de Bordj et la cité En-nasr. Le quartier de Boukhors, la Z.H.U.N. Ouest, la cité les Castors et la cité En-nasr partagent de façon égale leurs densités commerciales (spécifique et courant). Ils assument leur rôle de distributeur de façon plus ou moins équilibré. Ailleurs, dans la périphérie traditionnelle où se confinent les quartiers populaires et à la Z.H.U.N. Nord, la densité des commerces à caractère anormal est nettement inférieure à celle du commerce courant. Mais il s'agit dans la plus part des cas d'un commerce de détail émietté et peu évolué. La desserte en commerces courants conforte les résultats exposés ci-dessus et témoigne de la disparité de la distribution spatiale des commerces. Tous les quartiers de la ville excepté ceux de la périphérie nouvelle ont des densités de commerces acceptables ou relativement inférieures à celle de leurs populations. Cette différence de niveaux d'équipement commercial s'explique par divers facteurs liés à l'isolement et à la faiblesse de la fonction commerciale fixe. À Boukhors et à la Z.H.U.N. Ouest où l'importance des commerces informels et du marché hebdomadaire qui se tient au niveau de ces quartiers doit nous conduire à relativiser cet aspect de dépendance. Aussi, la proximité centrale de la Z.H.U.N. Ouest et de la cité les castors mal desservies par le commerce courant compense les déficits constatés dans ces deux quartiers. Les souks et les marchés hebdomadaires où le commerce informel est présent en force compensent en grande partie ce déficit en commerces de tissus, vêtements de fabrication en série, de l'alimentation. La faiblesse du commerce courant dans le quartier péricentral de la mairie s'explique naturellement par la densité élevée du commerce anormal. Le rapport entre commerce courant et la population est évident quelque soit le niveau hiérarchique du quartier. Le nombre élevé des commerces alimentaires (1473) et des services (1176) en est la traduction. En revanche, le commerce anormal ne dépend pas du seul poids de la population résidente mais de la demande de l'espace environnant qui lui est subordonnée et sur lequel il exerce un certain pouvoir d'attraction.

Conclusion

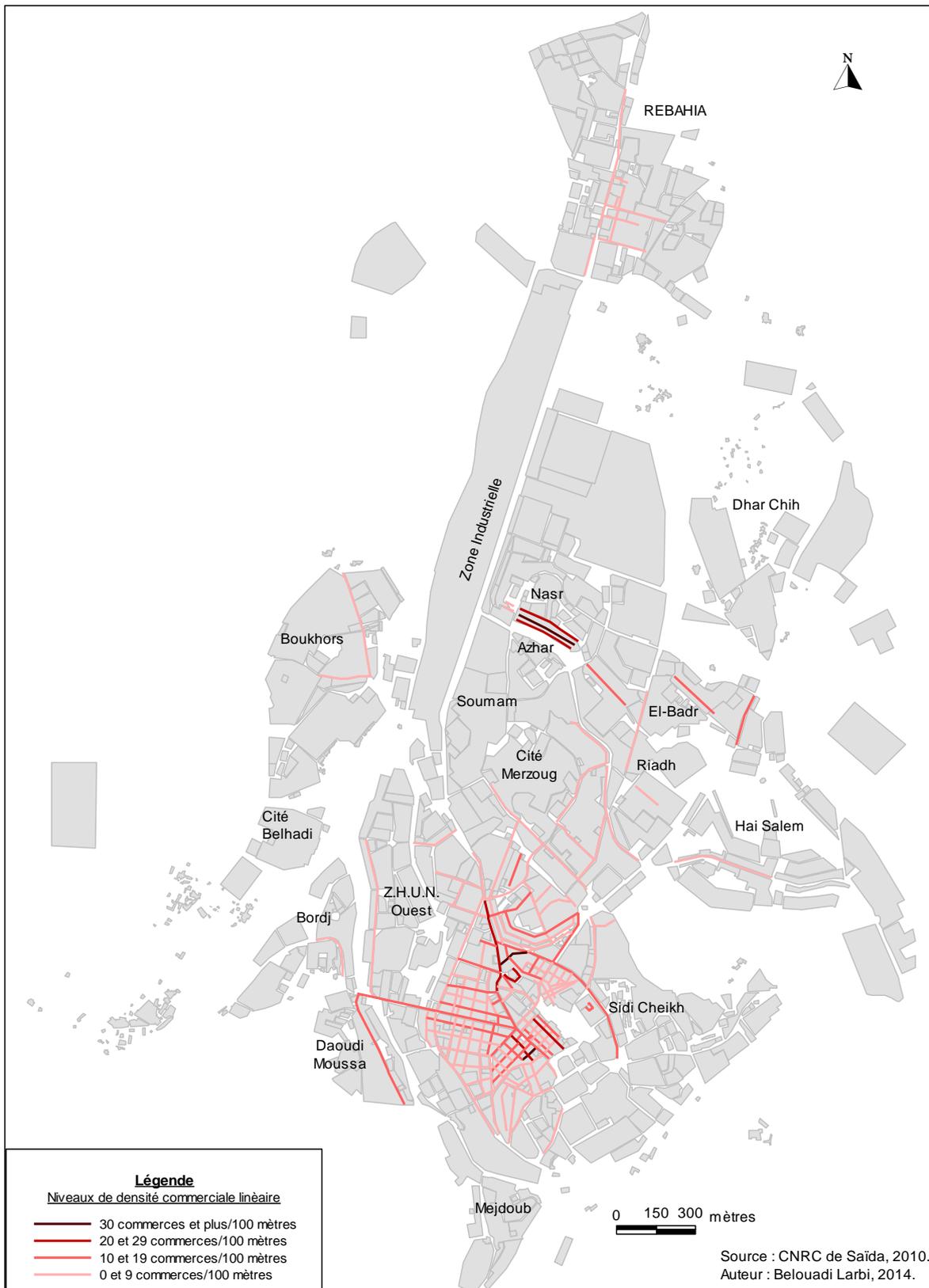
La densité commerciale spécifique est un indice intéressant pour déterminer le niveau hiérarchique et la fonction commerciale dominante d'une unité urbaine. La desserte commerciale dans ce cas ne se confine pas nécessairement aux frontières que les habitants lui ont fixées mais elle en va au-delà. Le schéma d'organisation spatial de l'appareil commercial actuel de Saïda oppose l'implantation des commerces banaux à proximité immédiate des foyers résidentiels périphériques à celle des commerces rares et courants dans le centre-ville. L'espace central, représenté ici par la ville coloniale telle que délimitée dans ses limites classiques, se distingue par sa suprématie en commerces à caractère anormal et en commerce de façon générale ce qui met en évidence le caractère de centre dominant. Il mieux doté en commerce anormal et sa capacité de rayonnement sur une périphérie encore dominée et peu développée est indiscutable. L'aire de chalandise dépasse alors le cadre urbain de la ville de Saïda et s'étend sur un espace de plus en plus large pour atteindre les populations dans les agglomérations voisines et leurs localités respectives. Les moyens de transports atténuent les distances et renforce la position centrale de Saïda-ville qui assure dans une certaine mesure son rôle de distributeur dans les limites de sa wilaya. C'est un centre administratif et commercial polarisant.

Les commerces anormaux deviennent de moins en moins représentés à mesure qu'on s'éloigne de la ville mère. Mais, Il y a des niveaux inférieurs qui se distinguent par un équilibre relatif entre le nombre de commerce anormaux et la population dans les quartiers dits intermédiaires. Ainsi, les lotissements individuels restent attractifs aux activités encombrantes (équipement de la maison, équipement de transport, artisanat de production et de réparation). La carence en matière de commerces anormaux caractérise les quartiers périphériques où dominant notamment l'habitat traditionnel (Daoudi Moussa, à Mejdoub, Boukhors...) et l'habitat socio-locatif peuplé par une population socialement homogène. Elle traduit la faiblesse du niveau de vie des habitants. Les densités spécifiques fortement inférieures voire nulles des quartiers périphériques témoignent de la dépendance commerciale de ces quartiers dont le sous-équipement est lié soit à leur éloignement et/ou à la catégorie sociale de leurs habitants. En tout état de cause, la faiblesse des densités spécifiques est un élément en plus du dysfonctionnement urbain.

6. Les densités commerciales linéaires

Après avoir localisé les espaces à forte concentration commerciale dans la ville, il est nécessaire de mesurer la densité commerciale linéaire. Cette densité est utile dans la mesure où elle fait ressortir les principaux alignements commerciaux où se localisent le plus maximum de locaux commerciaux. Plusieurs types d'analyses sont possibles : la première approche consiste à établir des densités commerciales linéaires ; il s'agit de calculer la densité d'établissement, soit en termes d'effectifs, soit en termes de surface commerciale, sur une longueur de rue donnée. Le résultat obtenu permet de réaliser des représentations graphiques et des analyses très fines de l'espace commercial. Pour ce faire, nous avons procédé de la manière la plus simple à savoir, une analyse basée sur le calcul du nombre d'établissement par une longueur de rue. La densité linéaire est définie par le total des locaux commerciaux en activité sur une longueur de 100 m de rue ou tronçon de rue. Elle est calculée dans le but d'identifier les axes à forte concentration commerciale. Cet indice est bon indicateur de la tonalité commerciale des artères commerciales permettant une hiérarchie des espaces en termes de centralité commerciale (forte, moyenne, faible). L'illustration cartographique (carte n°14) des rues commerçantes importantes dans la ville met en évidence une zone commerciale relativement dense : tout au Sud, la limite est marquée par la place de la Redoute et par la rue Mouloud Feraoun ; à l'Est par le grand boulevard Franz Fanon et l'avenue Abane Ramadhan ; à l'Ouest et au Sud-ouest par l'avenue Dr Damardji et l'avenue Babia Cheikh respectivement. Cette délimitation spatiale se ferme au Nord par le croisement de l'avenue Abane Ramadhan et l'avenue Dr Damardji à hauteur de la cité H.B.M et Amrous. Cette délimitation approximative du tissu commercial, s'étend dans une orientation SO/NE sur 1500 mètres de long et 1000 mètres de large environ. Au-delà, le tissu commercial se desserre et les densités linéaires deviennent de moins en moins importantes. Bien évidemment, les tronçons sont moins nombreux et présentent des densités sensiblement faibles. Exceptionnellement, dans la périphérie Nord, nous pouvons repérer une zone où le tissu commercial est matérialisé par des allées commerçantes essaimées à travers les ensembles de la Z.H.U.N. Nord que nous avons décrites précédemment. En définissant les zones représentatives à forte concentration commerciale, l'objectif est de circonscrire spatialement les zones de centralité commerciale.

Carte n° 15 : La densité commerciale linéaire à Saïda, 2010



L'analyse de la situation a mis en évidence une zone plus dense où près de 80 rues commerçantes sont recensées à travers le tissu urbain. Ces rues commerçantes ont été groupées par classes selon la densité commerciale linéaire. Quatre niveaux hiérarchiques ont été distingués : des rues commerçantes à la densité très basse (moins de 10 commerces), des rues commerçantes à la densité relativement basse (de 10 à 19), les rues commerçantes à la densité moyenne (de 20 à 30) et finalement les rues commerçantes à la densité est très élevée (30 commerces et plus).

À l'issue de cette étude, les devantures des commerces et des services au niveau de la ville mère sont forts inégalement réparties. Il existe lieux de prédilection correspondant à des artères urbaines, des rues commerçantes ou des tronçons de rue modestes. Malgré les apparences d'une telle hiérarchie intra-urbaine, il ya des voies de passage, souvent commerçantes, définissant des quartiers de fortes centralité commerciale comme la Marine ou Derby. Dans ces quartiers, l'activité commerciale est dominante sur l'activité résidentielle. On y dénombre plus de commerce que de logements. Au premier type correspond les artères principales : elles traversent la ville mère centre-ville de l'Est à l'Ouest et du Nord au Sud. Les boutiques se groupent comme des grains de chapelet au point que la population locale a toujours fait référence à ces avenues principales pour désigner le centre-ville à la structure linéaire (avenue de l'Indépendance, avenue Ahmed Madaghri, avenue de la Révolution, rue des Martyres et la rue Abane Ramdhane). Le visiteur est frappé par le nombre de cafés longeant ces avenues d'où la fameuse expression locale "*entre un café et un café, il y a un café*" faisant allusion à la pauvreté de la vie culturelle à Saïda. De part et d'autre, il existe de vastes ilots résidentiels aux rues quadrillées et où le commerce côtoie la fonction résidentielle autrefois dominante. Face à cet éclatement des commerces, beaucoup d'habitants ont déménagé en vendant leurs maisons à de nouveaux acquéreurs souvent commerçants ou entrepreneurs qui reconstruisent des "immeubles" en étages, un type d'habitat très répandu à Saïda. Les propriétaires les plus attachés à leur quartier résistent à ce processus d'appropriation de l'espace central par cette nouvelle catégorie de "riches" et s'adapte à cette colonisation commerciale en transformant une partie de leurs habitations en locaux commerciaux pour la location. La mutation fonctionnelle de l'espace péricentral n'est pas sans répercussions sur les valeurs locatives et le marché de l'immobilier qui connaissent une flambée sans précédent du prix du mètre carré. Le quartier de la Marine situé dans la proximité du centre-ville forme le troisième type d'espace commercial où la densité est la plus

forte. Viennent enfin, de vastes îlots où l'absence de commerce est presque totale et dont la proximité des quartiers de forte densité commerciale explique cette absence de commerces.

***Le niveau 1 :** 30 commerces et plus par 100 m de rue.*

La plus forte densité linéaire calculée est de 35 commerces par 100 mètres de rue, trois rues correspondent à ce niveau : les allées commerçantes de la cité En-nasr (33), celle de la cité Er-riadi (35) et la rue Ben Aicha Aek (32) qui est en réalité qu'une petite rue où les commerces se serrent comme des grains de chapelet et explique cette densité élevée. Il s'agit d'une rue plus que modeste mais connu pour sa vitalité commerciale ancienne, elle abrite aujourd'hui encore l'un des plus anciens moulins traditionnels, un bain maure et une écurie désaffectée témoignant le caractère commercial et traditionnel du quartier de la Marine. Depuis quelques années cette rue connaît une revalorisation de son bâti médiocre. Plus loin, dans la Z.H.UN. Nord cette densité élevée s'explique par le nombre relativement important des commerces installés le long des allées commerçantes aménagées au sein des cités résidentielles.

***Le niveau 2 :** de 20 à 29 commerces par 100 m de rue.*

Ce second niveau ne regroupe que trois (03) rues commerçantes : la rue Abane Ramadhan et la rue des Fidayines qui ne forment en effet qu'un seul axe principal traversant de proche en proche le quartier commerçant de la Marine. La taille moyenne des magasins et le réseau de rues plus que modestes expliquent les densités linéaires élevées. Les deux autres rues appartenant à ce niveau sont, la rue Mostefa Ben Boulaid dans le quartier de Derb et la rue 1^{er} novembre dans le quartier populaire de Daoudi Moussa.

***Le niveau 3 :** de 10 à 19 commerces par 100 m de rue.*

Ce niveau rassemble plus de 20 rues commerçantes réparties à travers plusieurs quartiers. La plupart d'entre elles se situent dans le centre-ville et ses marges. Elles forment un réseau de rues secondaires dont les largeurs est moins importantes. La densité commerciale linéaire y oscille entre 10 et 20 commerces par cent mètre. L'ensemble matérialise le centre-ville de Saïda dont la linéarité se traduit par l'importance des avenues principales (Ahmed Madaghri et l'Indépendance). Elles localisent la plupart des banques, des sièges des opérateurs téléphoniques, les places publiques et les cafés les plus importants de la ville dont le fameux café "El-Mouloudia", siège traditionnel du club de football local. Paradoxalement, l'avenues, Ahmed Madaghri (14) et celle de l'Indépendance (12) appartiennent à ce palier de densités

linéaires moyennes, la distance importante⁷²⁸ réduit la densité linéaire sur ces deux axes, mais point de vue concentration numérique, ils arrivent en tête des rues commerçantes dans toute Saïda car ils concentrent près de 100 et 40 commerces respectivement. Les principales artères radiales sont des routes nationales dont les parties intramuros jouent le rôle de voie de pénétration qui relie le centre-ville aux quartiers périphériques.

Le niveau 4 : de 5 à 9 commerces par 100 m de rue.

Ce palier rassemble 17 rues commerçantes, toutes situées dans la partie centrale de la ville proprement dite. La faiblesse des densités linéaires s'explique, d'une part, par les distances plus ou moins longues des rues et, d'autre part, par la fonction résidentielle encore dominante de certains ilots péricentraux où le processus de rénovation avance lentement mais sûrement.

Le niveau 5 : moins de 5 commerces par 100 m de rue.

Les rues commerçantes de ce niveau se situent dans les quartiers périphériques où les densités linéaires dégringolent pour atteindre des valeurs très basses. La typologie collective dominante dans les quartiers ne favorise pas l'implantation commerciale encore rudimentaire. Le commerce s'installe peu à peu sur les tronçons de rue structurante. Les zones d'habitat urbaines nouvelles (Z.H.U.N.) formées essentiellement d'immeubles collectifs éparpillés à travers la périphérie appartiennent à cette catégorie de rues, elles n'ont exceptionnellement que quelques locaux de commerce et de services implantés çà et là au rez-de-chaussée de quelques immeubles, exception faite à la Z.H.U.N. Nord où les ensembles En-nasr, Er-riadh et El-Badr ont des allées animées par les commerces.

7. Essai d'appréciation de la spécialisation commerciale

Les densités ne sont pas des critères tout à fait pertinents pour mesurer le niveau de centralité d'un espace et peuvent être sujets à controverse. La densité nette peut-être plus significative car elle prend en compte des variables parfaitement définies à savoir le nombre de commerces sur une surface sur une longueur de rue. Il est parait plus aisé d'admettre que plus la densité est importante, plus les flux de personnes seront importants et donc susceptibles de révéler probablement une centralité commerciale. Ainsi une centralité commerciale verra son intensité croître avec le nombre de ses magasins mais encore une fois ce n'est pas une vérité

⁷²⁸ L'avenue Ahmed Madaghri et l'avenue de l'Indépendance mesurent respectivement près de 1000 mètres et 285 mètres environs de longueur.

absolue d'où l'insignifiance d'un nombre important de magasins n'ayant aucun effet d'attrance sur son environnement. Il faut en effet, non seulement prendre en compte la quantité des surfaces marchandes ou à défaut les alignements commerciaux, mais aussi la qualité de ses commerces comme critère de différenciation des lieux commerciaux (niveau de spécialisation commerciale).

Pour ce faire, il faut calculer l'indice de spécialisation qui exprime "*le rapport entre la part d'une nature commerciale dans une rue donnée et la part de la même nature commerciale au sein de la zone urbaine étudiée*"⁷²⁹, c'est-à-dire le centre-ville. L'indice de (1) ainsi calculé permet de mesurer le niveau de spécialisation commerciale de la rue étudiée. Si cet indice est supérieur à 1,5, la rue est classée comme étant spécialisée dans l'activité commerciale dominante, si par contre cet indice est inférieur ou égale à 1,5, la rue peut être classée comme un axe à caractère commercial diversifié et il ya lieu de parler de diversification commerciale. La géographie du commerce qui étudié l'impact des localisations commerciales sur l'organisation de l'espace en utilisant des indices a pour but la délimitation et la définition des entités spatiales qui structurent la ville. Cette approche a le mérite de révéler quelques aspects de cette spécialisation et les formes d'organisation spatiales de celle-ci. Il s'agit donc de mesurer la qualité des commerces de la rue étudiée et d'évaluer le rang hiérarchique dans la structure urbaine.

L'indice de spécialisation commerciale est calculé comme suit :

$$I.S = \frac{\% \text{ des commerces d'une catégorie dans la rue}}{\% \text{ des commerces de cette catégorie dans le centre}}$$

I.S ≥ 1.5 la rue est spécialisée.

I.S =1.5 la diversification du commerce dans la rue.

L'application de l'indice de spécialisation aux espaces connus pour leur concentration commerciale permet de déterminer les différents degrés de spécialisation allant de la mono spécialisation en passant par la double spécialisation ou triple spécialisation jusqu'à la diversité commerciale. Tous ces critères permettent de définir un niveau de centralité. Le

⁷²⁹ A. Bendjelid. & S.M.Trache., *Structures commerciales et dysfonctionnements intra-urbains à Oran*, Projet de recherche CNEPRU, Oran, 2002, inédit.

développement axial des commerces de même nature n'est pas le fait du hasard mais bien lié à des considérations d'ordre historique, économique et urbain. La localisation, l'accessibilité et la concentration commerciale tous réunis génèrent des flux intenses et font la réputation commerciale d'un lieu, d'une rue ou d'un quartier. *"Cette convention facilitée par le regroupement de commerces offrant quasiment le même type de marchandises et renforce l'afflux de clients vers ces lieux"*. De ce fait, la localisation opportune est l'effet de regroupement des commerces de même nature en un lieu où chaque spécialité commerciale à sa raison d'être. L'activité commerciale se projette donc sur l'espace urbain selon une certaine organisation fonctionnelle dont l'affinité et la complémentarité des branches commerciales se conjuguent pour matérialiser la spécialisation commerciale qui caractérise certaines rues ou lieux urbains. Le commerce déjà en place exerce souvent un effet d'entraînement sur de nouveaux commerces et de services de même nature en rendant un espace plus attractif. Si un espace qualifié de centralité diversifiera fortement sa fonction commerciale risque de perdre son originalité à savoir ce qui lui a valu d'être révélée comme tel, c'est-à-dire sa spécificité de fonction commerciale et on a tendance de parler plus de diversité commerciale.

L'espace central de Saïda se caractérise par un tissu commercial continu et plus ou moins dense par rapport à la périphérie résidentielle (carte 14). L'étude du niveau de spécialisation commerciale comme indicateur de centralité a permis de localiser les rues commerçantes à travers l'espace central de Saïda caractérisé par la présence d'établissements spécialisés (habillement, bijouterie...). Evidemment c'est dans le centre-ville, la Marine et Derb qu'il faut chercher les rues commerçantes où la concentration des commerces accompagne le phénomène de la spécialisation : sur toute la partie Sud-ouest du centre-ville se concentre exclusivement l'activité alimentaire. La dominance du commerce alimentaire fait de cette zone un lieu d'attraction commerciale dont l'aire d'influence intègre tous les quartiers de la ville. Par ailleurs, le rôle de distributeur de Saïda, apparaît encore plus dans cette zone où se localise l'essentiel du commerce de gros et de demi-gros, spécialisé dans l'alimentaire et où viennent s'approvisionner tous les commerçants de la ville et ceux des localités voisines. L'encombrement des rues par les camions et automobiles venant de tous part⁷³⁰ paralyse la circulation dans le centre-ville. À quelques emblavures, la rue Becif Ahmed baptisée par la population locale *"la rue des grillades"* où s'amoncèlent les restaurants spécialisés dans la

⁷³⁰ L'enquête réalisée, à titre indicatif, sur l'origine géographique des fournisseurs transporteurs de marchandises révèle divers lieux géographiques (Sétif, Oran, Sidi bel Abbas, Alger, Tizi-Ouzou, Bejaia, Bouira, Biskra et Ghardaïa).

grillade alors que sur un segment de la rue adjacente de Max Marchand accueille plus de magasins de produits cosmétiques, de parfumerie et des produits parapharmaceutique que du commerce alimentaire. Ce réseau de rues commerçantes est caractérisé par une "multi-spécialisation" commerciale (alimentaire, la restauration, produits cosmétiques). C'est l'un des lieux les plus intenses à Saïda.

La rue Mustafa Ben-Boulaïd traverse longitudinalement le quartier de Derb. Elle est connue plutôt pour ses commerces de l'or et de l'habillement. Ces deux natures commerciales se partagent la dominance : le commerce de l'habillement traditionnel est tenu exclusivement par des kabyles, anciens tailleurs installés de longue date dans le quartier. Leur progéniture détient encore le commerce familial et résiste tant bien que mal à la rude concurrence du prêt-à-porter importé des pays voisins (Maroc). Ces jeunes commerçants successeurs s'adaptent à la mutation de la structure commerciale en diversifiant leur offre commerciale mais qui continuent tout de même à fabriquer des tenues traditionnelles à la demande tandis que le métier de tailleur tend à devenir accessoire. La bijouterie moderne est relativement récente dans le quartier ; elle individualise le mieux cette rue anciennement occupée par l'artisanat traditionnel et quelques commerces divers. Aujourd'hui on y compte plus de 25 bijouteries groupées sur cette rue de près de 200 mètre linéaire. Ce commerce gagne la rue adjacente de Guerroudj Cheikh caractérisée par une relative densité commerciale, on a recensé 18 nouvelles bijouteries ce qui explique la dynamique de ce type de commerce dans cette partie du centre ville. La plupart des magasins sont de petite taille et les façades n'atteint guère trois mètres. Les plus grands magasins sont presque inexistantes. La reconstruction de l'ancien bâti avance lentement dans ce quartier et multiplie le nombre de locaux commerciaux de taille souvent moyenne. Les plus spacieux n'excèdent pas 30 mètres carrés et sont l'apanage des activités de services (restaurant, café, douche...etc.). Mais la plus part sont d'ailleurs plus profonds que larges et l'entassement des marchandises est alors remarquable. Deux autres rues commerçantes illustrent bien cette catégorie de rues connues pour cette double spécialisation (l'équipement individuel, la bijouterie), la rue Abane Ramadhane à la Marine et Farahi Mohamed à Boudia. L'équipement de l'habillement va de paire avec le commerce de l'or et caractérisent la double spécialisation commerciale de ces rues au point qu'il est rare de trouver l'une sans évoquer l'autre. Les rues Aissat Idir et Cheboub Mejdoub concentrent plus de boutiques de l'habillement féminin que de magasins spécialisés dans l'électroménager. Ces deux axes sont en fait des rues inter-quartiers qui font partie d'un réseau de voiries dont les caractéristiques techniques (largeur suffisante, longueur de 300 mètres, accessibilité

meilleure) et les alignements favorisent l'implantation commerciale. Toutes ces rues ont une offre commerciale typiquement urbaine, relativement ancienne et qui contribuent à l'animation de ces lieux commerciaux.

La diversité commerciale caractérise de visu le quartier de la Marine qui abrite en son sein un souk spécialisé exclusivement dans l'habillement. C'est un lieu de flux et de passage pour les voyageurs (gare routière). La multiplication des commerces de service en est une conséquence naturel : la rue de l'A.L.N est surtout le côté des restaurants et des pâtisseries alors que le côté septentrional est livré aux magasins de quincaillerie et de quelques boutiques de l'article de maison (électroménagers). Un tronçon de la rue Merabet Ahmed est occupé par quelques magasins de quincaillerie et de bibeloterie. L'alignement traditionnel typique du quartier se transforme au gré des opérations de reconstruction et crée un nouvel alignement à l'architecture moderne. Ce processus de densification s'accompagne d'une installation dynamique des commerces le long des voies principales et transversales (la Révolution, Fidayines, Abane Ramdhane) qui connaissent un formidable développement de commerces et d'activités de services. À l'intérieur du quartier et à travers les dédales des ruelles, la diffusion des petits locaux et échoppes serrés comme des grains de chapelet fait de ce tissu commercial le plus dense de toute la ville. La diversité commerciale et la spécialisation s'entremêlent au méandre des rues et forment un tissu commercial spécifique (commerces de proximité et commerces anomaux) qui atteste d'une vie de quartier vivant par sa vitalité commerciale de longue date. Mais la grande concentration commerciale se trouve à la place "20 aout", un espace clos et encadré par le bâti. Il est invisible de l'extérieur et il faut se faufiler à travers les allées labyrinthiques et étroites pour y accéder. C'est le règne de l'activité informel⁷³¹ spécialisée dans le textile et dans l'habillement.

Les petites cités collectives de Sid Cheikh et Chahrouri contiguës à Boudia sont le lieu de prédilection des professions libérales : à la cité de Sid Cheikh, on compte plus de cabinets d'avocats, d'huissiers, de notaires, de médiateurs de justice, de comptables et de bureaux d'études techniques et d'architecture. À la cité Chahrouri on y compte plus de médecins spécialistes. La proximité du centre-ville d'une part et, la cité administrative d'autre part favorise cette concentration de la fonction libérale qui s'incruste dans les logements économique des immeubles collectifs. Le centre-ville et ses marges péricentrales propose des

⁷³¹ Le nombre des activités informelles (496) y talonnent voire dépassent largement l'effectifs des commerçants réguliers en jours de souk, (enquête commerciale, 2012).

biens rares et met l'accent sur la variété de l'offre. Le développement axial de l'activité commerciale étend son réseau aux lotissements de Sidi Cheikh, de Boukada, Aoufi, la Maternité... où les locaux plus spacieux et plus accessibles sont adaptés aux commerces de l'équipement et de l'artisanat de fabrication et de réparation. En quelques années, ces lotissements individuels ont connu une dynamique commerciale rapide et sont devenus par "*bouche-à-oreille*" le seul sinon le plus important lieu de ce type de commerces : toute une gamme de commerces de matériaux de construction, de la pièce de rechange et ses accessoires pour autos, des ateliers de l'artisanat de production ou de réparation s'installent le long des rues modestes. À titre d'exemple la rue Hennoun Zegai à Sid Cheikh est connue pour le commerce de la pièce de rechange, des accessoires autos et quelques magasins de vente des matériaux de construction. On y trouve également cinq concessionnaires autos. En dépit de sa largeur plus que modeste, la rue plus fréquente et assure la liaison de la ville de Saïda à la périphérie Nord. Dans le lotissement de la Maternité, les lots les plus spacieux longent le boulevard Nord et concentrent toute une gamme d'activités commerciales en rapport avec la construction (vente et production) qui approvisionnent les chantiers de construction avoisinants. L'enfilade de plusieurs lots doublement desservis d'une part par le boulevard Nord et d'autre part par une pénétrante plus ou moins large fonctionne comme une sorte de zone d'activité en dépit de son caractère résidentiel. Quant au lotissement de Boukada, il concentre plus d'ateliers de l'artisanat de réparation et de production que de vente de matériaux de construction. Ces types de commerces nécessitent plus d'espace et une accessibilité meilleurs.

Une perception globale du tissu commercial étudié fait transparaître une partition de l'espace central en zones et sous-zones caractérisées par des natures commerciales dominantes fréquentées par une clientèle particulière. La colonisation axiale par les commerces divise l'espace central en petites entités spatiales commerciales et laisse entrevoir un certain regroupement axial d'activités commerciales de même nature plus qu'une véritable mono-spécialisation commerciale. Toutefois, cette homogénéité relative de l'offre commerciale n'exclue pas l'existence d'une diversité commerciale où on peut trouver des commerces annexes à une activité commerciale dominante et on a tendance de parler de natures commerciales dominante en cohabitation avec d'autres activités commerciales. Ce sont là les ingrédients caractéristiques de la centralité commerciale qui génèrent de l'attractivité. Partant de ce constat, la diversité commerciale et la multi-spécialisation commerciales se confondent et nous amène à relativiser cet aspect de spécialisation commerciale.

Trois logiques d'implantation commerciale coexistent dans l'espace urbain : Une implantation commerciale centrale présentant une diversité commerciale importante ; une implantation périphérique de commerces semi-spécialisés. Les lotissements individuels constituent le cas le plus emblématique de ce type de centralité commerciale moins importante que la centralité commerciale sise dans le centre-ville et ses abords. La taille des lots favorise l'installation de ce type de commerce nécessitant plus d'espace de stockage et de vente. Dans les deux cas, il s'agit de zones accessibles et structurées par un réseau de voirie adapté et bien relié aux grands axes structurants. Une troisième logique est spécifique à certains ensembles périphériques dotés d'allées commerçantes. Ces implantations tirent partie des effets de concentrations humaines dans ces vastes espaces résidentiels pour capter une clientèle en bonne partie résidente.

8. Un schéma directeur de commerce : un outil de réorganisation spatiale face à la prolifération du commerce

Dans un contexte de transition d'une économie socialiste à une économie libérale, les villes algériennes ont vu leurs structures urbaines s'adapter à une nouvelle conjoncture politico-économique caractérisée par la contraction du marché de l'emploi et la recrudescence du chômage endémique qui touche une large partie des couches sociales en âge d'activité. Le désengagement progressif de l'Etat de divers domaines de la vie sociale et économique s'est traduit par son incapacité à créer des postes d'emploi ce qui a accentué davantage la crise et exacerbé les tensions sociales : les années quatre vingt-dix correspondent à l'application rigoureuse et "sans merci" d'un plan d'ajustement structurel imposé par le Front Monétaire International (F.M.I). Suite à ce redressement économique, beaucoup d'entreprises publiques de production et de bâtiment étaient soumises à un plan social rigoureux. La plupart d'entre elles condamnées à la fermeture ont imposé à leurs employés le départ assorti d'une prime d'encouragement en guise de retraite anticipé.

Les réformes économiques ont eu inévitablement des répercussions sur l'espace urbain et sur l'économie urbaine. Pendant cette période les changements se sont opérés de manière accélérée, passant d'un urbanisme de planification centralisée à un urbanisme libéral prônant le droit de propriété et une libération commerciale à outrance. L'étonnant essor de l'activité commerciale et de service reflète s'est traduit par un déséquilibre spatial dans la distribution des commerces. Ceci est d'ailleurs, particulièrement net à travers l'espace urbain par le foisonnement du commerce alimentaire, la variété des natures commerciales et la prolifération

des commerces informel moteur des souks temporaires de fin de semaine. Ces transformations ont façonné progressivement la vie sociale et économique dans les quartiers de la ville.

Le commerce, élément indispensable à la vitalité des espaces urbains et indice d'intégration économique n'a pas acquit tout l'intérêt lors du processus d'élaboration des études d'urbanisme. Or, la concentration commerciale sur un espace donné a une dimension économique et sociale qui fait que les centres-villes sont des lieux privilégiés de rencontre, d'échange et d'épanouissement (J-P. Bondue, 2000). L'absence d'un schéma directeur de commerce a engendré une distribution inégale des commerces sur l'espace urbain d'où le dysfonctionnement constaté. Cet état de fait demeure tant que les instruments d'urbanisme présentent des faiblesses en matière de programmation d'équipement commercial et tant qu'un schéma de développement du commerce ne sera pas devenu une réalité : l'intervention directe de la puissance publique à l'échelle du fonctionnement spatial des activités commerciales est quasi absente sinon limitée à une gestion purement administrative, celle de l'inscription et la délivrance du registre de commerce. Le changement d'activité ou l'ouverture d'un nouveau commerce ne relève pas d'une programmation préalable mais il se fait au coup par coup et au gré des initiatives privées. Cette réalité n'a pas contribué à la prise de conscience du rôle de lien social et d'animation urbaine que peut jouer le commerce. Celui-ci étant quasi absent dans les politiques d'aménagement urbain dont les outils de gestion et de planification ne l'intègrent pas comme composante urbaine à part entière au même titre que le logement, les équipements d'accompagnement et l'ensemble des réseaux techniques. On entend par l'urbanisme commercial *"l'ensemble des mesures techniques, administratives et financières qui visent à permettre un développement des activités commerciales à la fois harmonieux, efficace et cohérent avec les autres choix d'urbanisme (utilisation du sol, répartition des quartiers d'habitat, transport, équipements publics, etc.)"*⁷³².

La mise en place d'un schéma de développement commercial, au même titre qu'un plan de circulation et un plan de transport est une œuvre indispensable qui doit aller dans le sens d'une prise de conscience du dysfonctionnement urbain d'autant plus que le déficit de l'arsenal juridique actuel n'offre pas toute la latitude aux pouvoirs publics visant une maîtrise de l'implantation commerciale. Cela nécessite une large concertation des acteurs concernés par les choix d'urbanisme à l'échelle d'une agglomération (Direction du commerce, Commune,

⁷³² Pierre Merlin & Françoise Choay., Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, PUF, 205, 963p, p.918.

C.R.C., D.U.C., Wilaya). Sans doute, le renforcement du code de commerce par des dispositions juridiques régissant l'organisation spatiale du commerce est à la base d'une régulation des commerces et d'un développement commercial harmonieux entre le centre-ville bien étoffé en commerces de tous types et la périphérie sous-équipée. Le schéma d'équipement doit impliquer une forme d'implantation commerciale susceptible d'intégrer les espaces nouvellement urbanisés.

Conclusion

Le schéma d'organisation spatiale des commerces a fait ressortir des niveaux hiérarchiques de l'offre commerciale en opposant des quartiers bien étoffés en commerces à ceux qui en disposent de moins en moins d'où les niveaux d'équipement commercial distincts. Mais, la plus évidente des distinctions en matière de localisation commerciale est l'offre commerciale diversifiée de la ville mère et l'offre commerciale semi-spécialisée des lotissements individuels où l'espace de stockage disponible et les valeurs locatives plus abordables avantagent un type de commerces n'ayant aucun rapport avec les besoins de la population résidente. Ce schéma concentrique de l'implantation commerciale trouve son explication dans la structure même de la ville coloniale qui a un rôle déterminant dans les modalités de localisation commerciale : les alignements droits et le bâti en ordre continu contribuent fortement à l'implantation des commerces. Mieux que l'habitat collectif dispersé à la périphérie, il offre la possibilité à l'implantation commerciale. L'espace central demeure une localisation privilégiée de l'activité commerciale. La rénovation privée de plus en plus diffuse vers les quartiers péri-centraux ne cesse de gagner en espace commercial en rendant le tissu commercial plus dense au niveau de la ville mère et plus diffus au fur et à mesure qu'on se dirige vers la périphérie pour devenir presque inexistant dans la périphérie lointaine.

Le déséquilibre manifeste dans la répartition spatiale des commerces amplifie les disparités spatiales et met en exergue les carences de la politique urbaine en matière de régulation spatiale des commerces. En effet, le Registre de Commerce n'a qu'une marge de manœuvre très limitée, à savoir l'inscription commerciale. En Algérie, la politique urbaine tarde à reconnaître l'utilité de la dimension commerciale pour l'intégrer à part entière dans le développement de la ville. Cette vision dite "urbanisme commercial" est largement répandue en occident où le couple "commerce-développement urbain" sont à la base des stratégies d'urbanisme. Face au problème de dysfonctionnement urbain, l'urbanisme commercial est un moyen de régulation pour un meilleur équilibre commerciale entre l'espace central et la périphérie. Un développement urbain cohérent ne peut se faire en dehors d'une répartition spatiale juste des commerces basée sur une logique d'humanisation et d'intégration des espaces nouvellement urbanisés par le commerce. Enfin, une meilleure desserte commerciale de l'espace urbain atténuerait sans doute la dépendance commerciale de la périphérie et résoudrait le problème de congestion de l'espace central.

Chapitre 6

Structures commerciales et typologie des quartiers

L'espace urbain se présente comme un conglomérat d'entités spatiales organiquement liées les unes aux autres d'où la difficulté de les différencier. Les professionnels de l'urbanisme, lorsqu'ils s'intéressent à la composition urbaine pour des objectifs précis à savoir la constitution des unités de voisinage pour la programmation d'équipements urbains. Ainsi, les notions de "centre-ville", "périphérie", "zone éparse" "zone rurale"...etc., sont largement utilisées pour dresser un zoning rigide de l'espace urbain. Cette définition plus générale de l'espace urbain se révèle inadaptée pour rendre compte de la complexité de la structure urbaine de la ville. La structure commerciale en revanche offre une grille de lecture intelligible de l'organisation de l'espace urbain et de son fonctionnement interne : la ventilation des activités commerciales et des services en catégories commerciales est de nature à mettre en valeur les activités en rapport avec l'espace urbain et révèle les traits commerciaux de chaque quartier ou groupe de quartiers. Enfin, le tri des différents profils commerciaux donne une typologie des quartiers basée sur la structure commerciale. Cette démarche est une façon de mesurer la place de chaque quartier dans l'ensemble urbain en comparant son profil commercial à diagramme moyen. Ainsi, les spécificités, les dissemblances ou les ressemblances apparaissent et mettent en évidence des relations de dépendance ou d'interdépendance entre les quartiers de la ville. Le fichier du Centre du Registre du Commerce (C.R.C, 2010) a fourni les statistiques nécessaires pour élaborer une typologie des espaces urbains et détecter les espaces marqués par un caractère de centralités commerciales. Cette typologie, qui repose sur des données statistique (localisation de point de vente, nature commerciale, zonage) est d'un premier abord simple. L'effort investi a permis d'appréhender de manière plus ou moins précise la complexité de la structure urbaine et établir une structure spatiale plus ou moins nuancée de l'appareil commercial à Saïda.

1. Des quartiers distincts aux profils commerciaux contrastés

L'étude du niveau d'équipement commercial à Saïda a montré que tous les quartiers de la ville ne sont pas au même niveau commercial. La fonctionnalité d'un espace urbain est définie par son niveau d'équipement commercial et la qualité de son appareil commercial. Plus la diversité commerciale et les densités sont grandes, plus le niveau de centralité est important dans la hiérarchie fonctionnelle de la ville. Au-delà de la concentration numérique des commerces, l'aspect qualitatif de l'appareil commercial de chaque quartier lui donne une tonalité commerciale particulière qui le positionne dans l'ensemble urbain par rapport à un espace de référence (centre-ville). Aussi, chaque quartier appartient à un rang hiérarchique spécifique dans l'organisation fonctionnelle de l'espace urbain. La classification des profils commerciaux fait ressortir une typologie de cinq niveaux de quartiers (carte 16):

1.1. La ville mère, un espace à forte centralité commerciale

1.1.1. Le centre-ville

Il se caractérise par une forte concentration numérique de commerces de natures diverses, soit 1356 établissements commerciaux avec une certaine spécialisation axiale. L'importance numérique des services (321) est dû à la présence d'administrations municipales (Daïra, A.P.C.) et d'activités tertiaires (banques, opérateurs téléphoniques, agences d'assurance...etc.) localisées dans le centre-ville. La proximité d'un quartier administratif (siège de la wilaya et les directions exécutives), d'une cité sanitaire (hôpital, laboratoire, école de formation paramédicale) et d'un appareil judiciaire (le palais de justice, commissariat de police, la prison civile) étoffent la grille d'équipement de la ville mère et la rend plus attractive à la localisation commerciale. Les activités de services jouent un rôle d'accompagnement aux équipements centraux. Leur importance dans la ville mère, un pôle d'emploi important⁷³³, se justifie par la population active qui y travaille et celle qui s'y rend tous les jours pour des divers motifs. La concentration importante des commerces alimentation (290) fait de la ville mère et de son centre-ville un marché d'approvisionnement important au niveau de toute l'agglomération pour les populations. L'équipement individuel (227) vient en troisième position suivi par la catégorie des Equipements (207). Les activités de Loisirs et de la culture (146) et les Professions libérales (126) occupent la cinquième et la sixième position dans des proportions approximativement égales. Vient enfin en dernier rang

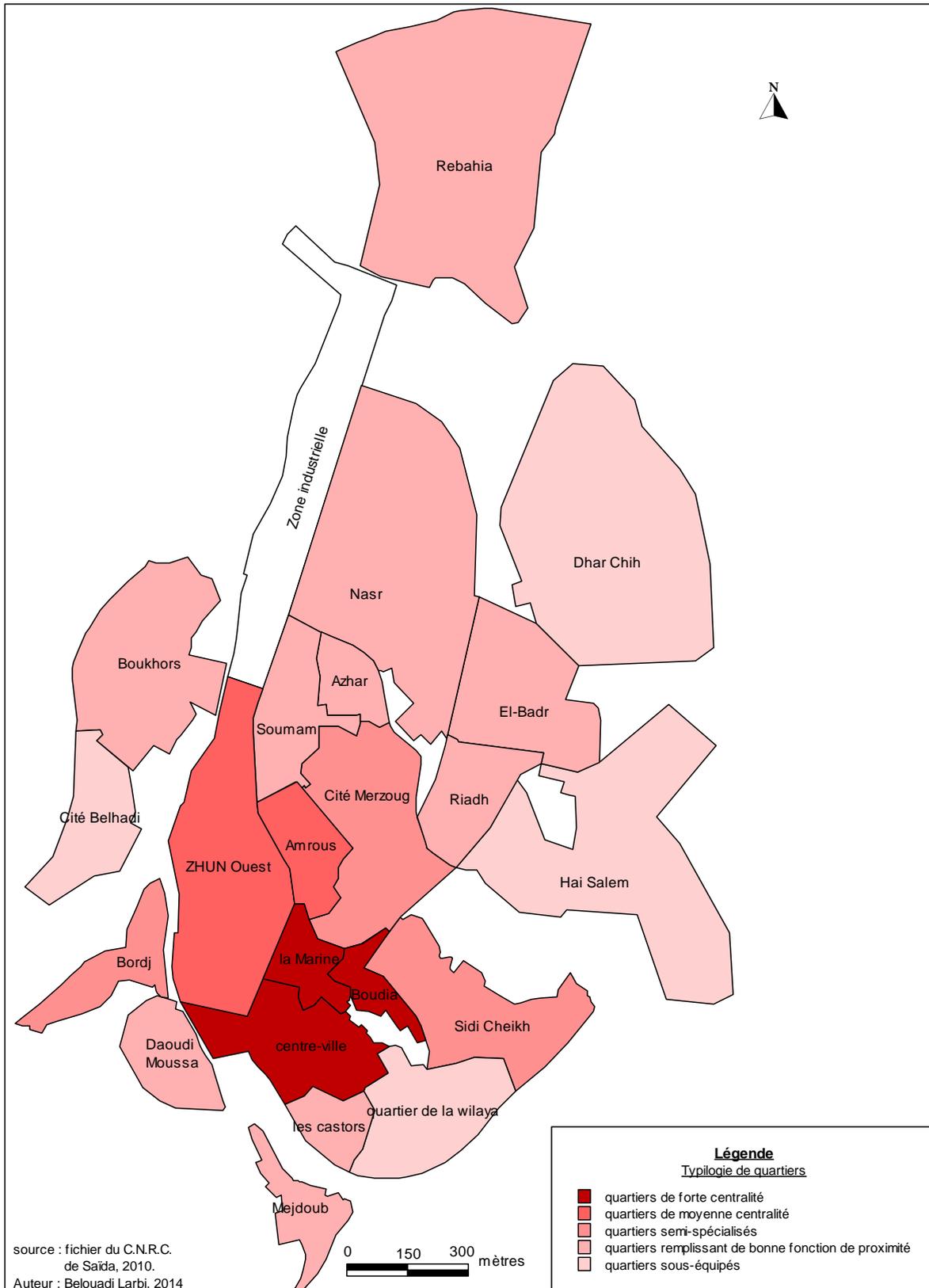
⁷³³ 13512 emplois (fichier de l'inspection de travail de la wilaya de Saïda, 2013).

et dans une proportion infime l'artisanat représenté par 39 activités installées de longue date dans le centre-ville. Cependant, le centre-ville se vide de ce type d'activités encombrantes au profit des lotissements individuels de la périphérie proche où les locaux sont plus spacieux et plus accessibles.

À l'échelle de toute l'agglomération, le centre-ville se distingue par la qualité de ses commerces diversifiés et ses services liés à l'hébergement, à la restauration que par sa densité commerciale élevée. C'est le noyau central de la ville coloniale qui a reçu très tôt (la période coloniale) les fonctions centrales assez développées renforçant son rôle de centre-ville. Cette diversité commerciale aussi bien quantitative que qualitative illustre bien le caractère central du centre-ville assimilé ici à la "ville utile". Le suréquipement commercial et la fonction tertiaire supérieure avec son cortège d'activités diverses sont responsables de la centralité commerciale affirmée dans le centre-ville. Mais, la diversification des natures commerciales avec une spécialisation vers un commerce anormal n'exclue pas l'importance des commerces courants. Cet état de fait n'est que le prolongement de la tendance ancestrale du commerce des centres-villes vers le renforcement de l'éventail commercial central au profit des produits qui furent, à chaque époque, les plus adaptés au coût et au prestige du commerce central. Ainsi, le déploiement des commerces liées aux nouvelles technologies, de l'informatique et de la télécommunication (opérateurs téléphoniques, vente de matériels informatiques, vente de la téléphonie mobile...etc.) consacre ce processus et deviennent les nouveaux symboles de l'urbanité commerciale avancée.

Le centre-ville et ses alentours demeurent l'emplacement préférentiel de ce type de commerces désormais marquants. Cette tendance n'exclue pas une banalisation de l'éventail commercial vers la fourniture de produits et de services courants, nécessité oblige, mais elle met en évidence le caractère d'un centre-ville au pouvoir d'attraction étendu. Il s'ensuit une image de plus en plus diversifiée entre commerce de prestige, de rareté et commerce courant pour atteindre une clientèle plus large fréquentant l'espace central pour divers motifs. Cette vitalité du commerce central tourné vers toutes les catégories commerciales de la consommation exclue l'artisanat de production et de réparation et quelques natures commerciales d'équipement qui fuient l'espace central en direction des lotissements périphériques où les valeurs locatives abordables et l'espace de vente disponibles avantagent ce type de commerces.

Carte n° 16 : Typologie des quartiers à Saïda, 2010.



1.1.2. Les quartiers péricentraux

Ils forment une aire péricentrale contigüe au centre-ville. Leur formation s'est faite par rajouts successifs sur des terrains relativement plats et sans beaucoup de contraintes. L'ensemble forme un tissu compact et continu dont les entités sont reliées les unes aux autres par un réseau de voirie bien structuré. Cette organisation axiale de la structure urbaine a fortement contribué à la concentration des commerces à travers l'espace central. La Gare, Derb, Boudia/Dallia, la Marine et Amrous, tous ces quartiers font partie intégrante de la ville mère. Ils entretiennent une relation d'interdépendance fonctionnelle et de complémentarité commerciale. Ce niveau se distingue par la spécialisation commerciale de type anomal. L'examen du graphique n°3 montre l'importance de la catégorie de l'équipement individuel avec une prédominance des commerces de l'habillement. Le profil commercial est identique, à quelques exceptions près, à celui du centre-ville et on est amené de déduire que la structure commerciale de cette partie de la ville constitue le prolongement naturel de celle du centre-ville. On y trouve toutes les natures commerciales caractéristiques de la centralité commerciale : les services, l'équipement individuel, les loisirs, les articles de luxe et la culture. Un relatif équilibre entre les natures commerciales caractérise la structure commerciale avec néanmoins une prédominance des activités anormales. Les commerces alimentaires et les services demeurent toutefois omniprésents avec dans des proportions importantes. Ils répondent aux besoins quotidiens de la population résidente et celle qui fréquente ces quartier pour des raisons diverses.

L'examen au cas par cas des diagrammes fait ressortir quelques nuances et spécificités de cette couronne péricentral : le quartier de la **gare** a un profil commercial d'une forte centralité commerciale. On y trouve les mêmes catégories commerciales que dans le centre-ville avec la même prédominance à quelques exceptions près. L'alimentation générale (72) arrive en tête du classement. Les magasins sont plus spacieux et bien achalandés. Ils offrent un éventail de produits alimentations d'importation qui fait le bonheur d'une clientèle habituée et *branchée*. Viennent ensuite par ordre d'importance numérique, les natures commerciales caractéristiques de la centralité à savoir, les services (40), l'équipement individuel (35) et la catégorie "loisirs et culture" (34).

Le quartier **Derb** est contigu au centre ville au point qu'il se confond avec celui-ci. La morphologie traditionnelle du bâti en mauvais état contraste avec le centre-ville en ordre continue. Depuis toujours, il a la réputation de quartier commerçant dont les commerces et les activités artisanales (commerce alimentaire et de denrées rares, couturier, savetier, orfèvre, soudeur de bijoux de pacotille, prêteurs sur gages...etc.) étaient adaptées aux besoins de la population arabes souvent rurale. Les premiers habitants d'origine israélite étaient investis dans le négoce. Aujourd'hui ils s'y développent toute une gamme d'activités commerciales dominées à coup d'œil par le commerce de la bijouterie, de l'habillement et de services. Mais, les 172 boutiques de différentes tailles recensées dans le quartier, proposent des natures commerciales aussi diverses que nombreuses : trois catégories commerciales sont les mieux représentées, les "loisirs, culture et luxe" (48), les Services (44) et l'Équipement individuel (32). Cette localisation commerciale n'est pas le fait du hasard, le quartier est un lieu de passage quotidien d'un important contingent féminin employé à la cité administrative, une clientèle potentielle. Le quartier est situé à cheval entre le quartier de la wilaya et le centre-ville. Sa réputation commerciale déjà ancienne s'est renforcée depuis 1990 par une panoplie d'activités commerciales en rapport avec les besoins et le goût féminin. On y trouve 40 bijouteries, 27 commerces d'habillement et quelques commerces d'ustensiles et de vaisselles. C'est aussi le quartier de la mairie et de des services municipaux qui expliquent l'importance des services (44) dont plus de la moitié (23) sont des restaurants et des cafés. On y recense également 8 coiffeurs et 5 kiosques multiservices. L'artisanat traditionnel, jadis prospère, a périclité au fil des années et ne demeure vivant que par de très rares activités qui occupent les lots les plus délabrés. Il est très mal représenté par deux réparateurs de bijoux traditionnels qui se recyclent, par adaptation à la crise, dans la réparation d'anciens ustensiles de décoration. Il y existe également cinq tailleurs et trois cordonniers. Le quartier exacerbe les convoitises des commerçants attirés par la situation urbaine et la vitalité commerciale. Il connaît un processus d'appropriation des biens immobiliers dont les plus vétustes "changent de mains" et font l'objet d'une transformation architecturale. Le bâti valorisé ainsi par la rénovation fait progresser le commerce et amorce la mutation fonctionnelle du quartier. Une mutation permanente trie les commerçants en remplacent les activités artisanales disparues par de nouveaux commerces. La permanence de certaines d'entre-elles cache soit l'insuffisance de capital pour se renouveler, soit un attachement nostalgique à un commerce familiale lorsqu'à la fin du circuit apparaît un commerce de la bijouterie, de l'habillement ou de services (café, fast-food, KMS...) qui tend à transformer le paysage commercial dans le quartier.

La majorité des établissements commerciaux dans le quartier de la **Marine** sont de visu constitués de restaurants, de cafés, de magasins d'alimentations et des produits de l'équipement de la personne et de l'habillement pour l'essentiel. L'équipement individuel arrive en tête du classement (146) dont l'essentiel se concentre à l'intérieur du souk où les boutiques sont presque toutes spécialisées dans la vente de l'habillement, de la chaussure et d'autres effets vestimentaires. Le commerce de l'habillement dans ce quartier relève d'une ancienne activité de fabrication d'habits traditionnels et de tailleurs associée à un marché forain hebdomadaire⁷³⁴. La construction d'un "centre commercial"⁷³⁵ sur ce lieu en 1970 a donné naissance à un véritable quartier aux étoffes dont le commerce se prolonge jusqu'aux rues adjacentes. À titre d'exemple, la ruelle "Enar", ancien bastion des "*trabendistes*"⁷³⁶ et commerçants de la valise, semble n'être spécialisée que dans l'habillement destiné aux jeunes (jeans, basket, tee-shirts, survêtements). Les Services (113) sont surreprésentés par les restaurants, les cafés et les kiosques multiservices ; l'existence d'une gare routière dans le quartier justifie cette concentration en activités de services utiles pour les voyageurs. L'Alimentation (105) mieux représentée était de tout temps une catégorie présente dans le quartier connu pour son rayonnement rural ; aujourd'hui encore, les ruraux s'y rendent pour s'approvisionner en denrées rares de qualité. Les commerces des produits de l'équipement domestique, de l'électroménager, de la quincaillerie, de la bimmeloterie, de la droguerie et de la brocante (102) croissent en même temps que les commerces de l'habillement et des services. Un commerce en amène un autre et un appareil commercial se diversifie et se perfectionne pour rendre la centralité plus attractive. Le commerce de loisirs-culture-luxe (49) s'exprime dans des proportions largement inférieures dont la moitié, soit 24 commerces sont spécialisé dans la bijouterie, 8 boutiques dans la vente de l'article de bazar (journaux et tabac), 14 librairies, deux disquaires et un commerce de jouets pour enfants. La concentration des bijouteries sur un tronçon de l'avenue *Abane Ramdhane* engendre une forte fréquentation féminine ; la disponibilité et la diversité des produits, les prix adaptés à toutes les bourses, l'ambiance de marché et surtout l'anonymat qui y règne sont autant de facteurs qui font la vitalité commerciale du quartier. Cette atmosphère indique bien qu'on est en plein quartier à rayonnement étendu et à forte dominance commerciale. Les horaires d'ouvertures des

⁷³⁴ La place marchande est occupée actuellement par un marché de fortune animé exclusivement par les commerces informels.

⁷³⁵ Il s'agit en fait d'une vingtaine de magasins de petite taille loués aux anciens commerçants fréquentant la place de la Marine.

⁷³⁶ Jeunes commerçants ambulants vendant différents articles vestimentaires étrangers essentiellement des jeans, des chaussures, des basket, des chemises et tee-shirts issus de la contrebande.

magasins permettent une activité plus longue que celle du centre-ville. L'activité commerciale s'intensifié pendant les jours de fin de semaine. Cet espace est récemment renforcé par l'ouverture d'un centre commercial, une sorte de bazar oriental comme son nom l'indique "*Markez Echam*". Il abrite des commerces de vêtements, des services divers (restaurant, café, salon de coiffure, douches) et même un congru espace de jeux pour enfants. Trois autres centres commerciaux sont en construction dans le quartier. Dans ce lieu qui emprunte à la fois au bazar traditionnel et au grand magasin moderne, la clientèle trouve des biens d'importation variés à des prix abordables pour satisfaire son appétit de consommation. Ce bref panorama sur les types de commerces dans ce quartier montre que toutes les catégories commerciales y sont présentes exception faite aux professions libérales dont le nombre est infiniment réduit. On trouve exceptionnellement un médecin, un vétérinaire, un écrivain public et une agence de voyage ; sans doute l'ambiance de souk qui y règne n'est pas propice à l'exercice des professions nobles dont les praticiens cherchent plutôt une localisation dans les cités résidentielles collectives où les possibilités de location et la concentration humaine sont deux facteurs de localisation déterminant.

La Marine se présente comme une centralité fortement centripète exercée par la grande concentration des activités commerciales et de services dynamisées par la forte concurrence. Il a perdu presque toutes ses activités d'artisanat traditionnel et ses équipements traditionnels (écuries, bain maure, échoppes...etc.) de quartier à fréquentation rurale. Il connaît depuis 1990 une valorisation de son bâti accompagnée d'une forte dynamique commerciale. Cette densification commerciale se fait d'abord le long des rues principales et à travers les petites rues adjacentes. Le tissu commercial se restructure et atteste de plus en plus le caractère de quartier commercial. Tout cela exprime la diversité fonctionnelle consacrée par l'expression locale "*à la Marine tout se vend*". C'est le quartier le plus commerçant à Saïda où se côtoient habitat, commerces de proximité et commerces anomaux. Dans son prolongement se situe **Amrous** dont la ventilation des 300 commerces recensés dégage neuf catégories commerciales. L'importance du commerce alimentaire (67) confirme la nécessité évidente de cette branche pour la population habitante. Les services (58) doivent leur importance numérique au même titre que l'équipement domestique (54) à l'existence d'un bon nombre de fonctions tertiaires et administratives⁷³⁷ dans le quartier. La station de transport

⁷³⁷ Il y existe un Bureau de perception des loyers de l'O.P.G.I., S.O.D.M.A.C, H.C.D.S, commissariat de police, syndicat des taxis, association des fils de moudjahidines, ligue régionale du football, C.I.A.J., chambre de l'artisanat, C.N.A.S., C.N.L., O.P.G.I., P.T.T., I.T.E., C.F.P.A., polyclinique, C.L.S., Banque du golfe.

intercommunal existante desserve les communes⁷³⁸ situées sur la route Saïda-Mascara, un axe particulièrement actif. Le commerce de loisirs-luxe-culture (31) et de l'équipement individuel (29) arrivent en troisième place avec un écart important derrière les catégories précédentes. La proximité du quartier de la Marine où l'équipement individuel est presque dominant limite l'implantation de ce type de commerce. Par ailleurs, la catégorie des professions libérales compense le déficit constaté dans le quartier de la Marine. On y compte quatre médecins spécialistes, un dentiste, un laboratoire d'analyses médicales, un bureau d'études d'architecture, un notaire et un écrivain public et deux agences d'assureurs...etc. Le quartier recèle quelques activités artisanales (13) de réparation dont 5 cordonniers, un tailleur, deux vulcanisateurs, un tôlier, et un mécanicien...etc. Enfin, une seule activité relative à l'alimentation animale mérite d'être signalée en sens qu'elle met en évidence la pratique de l'élevage clandestin d'ovins en milieu urbain. À Saïda, la vente d'aliments de bétail se localise dans quelques quartiers périphériques dont les alentours notamment les bidonvilles sont connus par la généralisation de cette pratique⁷³⁹. La dominance de l'appareil commercial par les commerces à caractère central est un indice de centralité commerciale. La progression des commerces vers le quartier d'Amrous prolonge et renforce la diversité de l'appareil commercial du quartier voisin de la Marine d'où la complémentarité commerciale qui caractérise les deux quartiers voisins.

L'appareil commercial du quartier **Boudia/Dallia** (346) est aussi fourni à l'image des quartiers péri-centraux. Les professions libérales prédominent avec 97 activités. On compte plus de 50 cabinets d'avocats, une dizaine de médecins, deux dentistes, cinq bureaux d'études d'architecture, cinq comptables, un notaire et un huissier de justice...etc., tous regroupés dans les immeubles de la petite cité collective de Sidi Cheikh. La cité collective Chahrouri est plutôt le lieu d'implantation des médecins spécialistes (08) et des dentistes (04). La taille modeste des logements et la proximité du centre-ville et de la cité administrative (APC, Daïra, wilaya, hôpital, palais de justice...) font de ces deux cités collectives un lieu d'implantation de prédilection pour les professions libérales. Les services (62) viennent en seconde position dont la moitié (29) environ propose des services divers tel que les kiosques multiservices (16),

⁷³⁸ Les communes limitrophes de Rebahia, Hamam Rabi, Sidi Boubekeur, Sidi Amar, Oued Taria... et leurs localités rurales respectives forment un réseau urbain où la ville de Saïda occupe une situation stratégique. Malgré l'érection de certaines d'entre elles au rang de chef-lieu de Daïras et de communes, Saïda demeure le seul centre urbain aux fonctions polarisatrices.

⁷³⁹ Le bureau d'hygiène de la commune de Saïda avait recensé en 2011, 102 éleveurs clandestins répartis à travers 16 sites urbains.

les cafés (7), les restaurants (11), la vente de téléphones mobiles, les salons de coiffure (10)...etc. Le commerce alimentaire (54) occupe la troisième place dont la quasi-totalité se localise à Dalia et à Boudia. La catégorie de l'équipement (43) arrive en quatrième position mais il y a plus de commerces spécialisés dans l'équipement domestique (36) que dans l'équipement de la profession et de transport. Ces deux dernières sont représentées par cinq et deux commerces respectivement. Le nombre de commerces de l'équipement ménager traduit la diversité des activités de cette branche faite de la brocante (7), les articles de ménages (7), la quincaillerie et droguerie (6), les matériaux de construction (5)...etc. Les "loisirs-luxe-culture" (42) s'expriment dans la même proportion que l'équipement et dont plus de la moitié (23) se spécialisent dans la bijouterie. Cette activité se localise dans la rue commerçante *Farahi Mohamed*. L'équipement individuel (32) s'il est un peu moins représenté, il complète la structure commerciale du quartier par la diversité de ses activités liées à l'habillement essentiellement (16) et à l'entretien des personnes (16) dont quatre commerces sur cinq sont spécialisés dans la parfumerie (13). L'artisanat (16) est nettement moins représenté. L'artisanat de réparation représente près des deux tiers (10) dont cinq réparateurs de l'équipement électroménager, deux cordonniers, deux mécaniciens et un réparateur de matériel de bureau. L'artisanat de production (6) se réduit à la présence de deux menuisiers et deux soudeurs. Le quartier abrite deux moulins traditionnels ce qui traduit le caractère populaire du quartier. Le profil commercial de ces quartiers présente des similitudes avec l'appareil commercial moyen de la ville avec une nuance remarquable liée à la présence accrue des professions libérables.

La structure commerciale de la Z.H.U.N. Ouest regroupe 260 commerces dont 132 s'exercent en étale à l'intérieur du marché couvert des fruits et légumes. Le nombre de commerces éparpillés à travers le quartier se réduit à 128 établissements. L'alimentaire arrive à la tête du classement (161). Les services et les loisirs arrivent loin derrière avec 30 et 26 commerces respectivement. L'équipement individuel et l'équipement représentent à peine un huitième de l'ensemble des commerces. L'artisanat (06) arrive en dernière position alors que les professions libérales (02) sont négligeable en regard à la population résidente. Cette structure commerciale d'une Z.H.U.N. aussi important apparaît de prime abord moins diversifié. Toutes les catégories commerciales sont mal représentées à l'exception de l'alimentaire renforcé par l'existence d'un marché couvert. Si l'on fait abstraction à la présence du marché couvert avec ses 132 commerces de fruits et de légumes, l'appareil commercial ne regroupe que 128 commerces au lieu de 260. La structure commerciale est alors partiellement

bouleversée et laisse entrevoir un certain équilibre entre les différentes catégories commerciales : les services (30) arrivent en première position avec 23,45% du total des activités commerciales suivi à peine derrière par l'alimentaire (26), les loisirs et la culture (26) qui se partagent la seconde position. La catégorie de l'équipement individuel (19) arrive en troisième position suivie par l'équipement (16). En dehors de l'alimentaire, la faiblesse numérique des autres catégories commerciales est comblée par les commerces diversifiés de la gare et la Marine, deux quartiers voisins. Mais, le quartier se trouve dans une situation meilleure que les quartiers sous-équipés de la périphérie et l'approvisionnement de la population résidente ne pose pas vraiment de problèmes. Un hangar est aménagé près du marché couvert pour recevoir 225 marchands informels autrefois ambulants⁷⁴⁰. Cette opération a diversifié l'appareil commercial du quartier en commerces de l'équipement individuel et a renforcé la centralité commerciale amorcée par le marché de fruits et légumes dans cette Z.H.U.N.

En conclusion, les quartiers appartenant à ce niveau supérieur sont dotés d'un appareil commercial diversifié digne de forte centralité commerciale. Ils offrent un complément de commerces variés par rapport au centre-ville très proche comme ils le rivalisent dans certaines natures commerciales. De ce point de vue, leur rayonnement sur les autres quartiers de la ville est évident et peut atteindre un périmètre plus large (communes de la wilaya) en raison de la concentration des commerces et services anomaux. Ils forment avec le centre-ville un pôle d'attraction des employés sur place et des populations fréquentant la ville mère pour diverses affaires et les achats qui en découlent.

1.2. Les petites centralités de quartier

À ce niveau, il y a lieu de faire la distinction entre les quartiers plus anciens dit traditionnels et les cités résidentielles collectives de la nouvelle périphérie. Le profil commercial diffère d'un quartier à l'autre en raison de la structure commerciale de chaque quartier. Mais dans l'ensemble, l'appareil commercial de ces quartiers remplit de bonnes fonctions de proximité.

⁷⁴⁰ Dans le cadre d'une opération de lutte contre le commerce informel, le délogement de plus 225 commerces informels vers la Z.H.U.N a permis l'intégration dans le circuit formel de tous les commerces informels squattant autrefois les places publiques à travers la ville de Saïda.

1.2.1. Les quartiers traditionnels

La structure urbaine de Daoudi Moussa, de Mejdoub et de Boukhors, est organisée autour d'une rue principale ou d'une place centrale regroupant l'essentiel des commerces. Ces éléments d'organisation spatiale qu'on peut assimiler à un centre de quartier sont des points de ralliement. Il s'agit là de **petites centralités de quartier** remplissant de bonnes fonctions de proximité. L'analyse de la structure commerciale révèle une forte ressemblance des traits commerciaux entre ces quartiers et traduit un profil commercial relativement équilibré pour satisfaire les besoins essentiels des habitants. Les structures commerciales respectives des trois quartiers demeurent largement dominées par les commerces courants. Dans ces quartiers peuplés par une population socialement homogène, le commerce s'est développé en adéquation avec les revenus limités et les besoins courants des habitants.

À Daoudi Moussa, l'alimentation générale (115) arrive en tête de la composition commerciale. Les services occupent la seconde position avec un peu plus de la moitié (66) des commerces ; la moitié sont représentés par la branche des commerces divers (33) dont 27 commerces sont des kiosques multiservices. Ce sont des activités de survie traduisant un chômage endémique dans le quartier. L'adaptation à la crise se traduit alors par l'exercice de petites activités superflues assurant des ressources certes précaires mais régulières. Les commerces des loisirs se limitent à quelques activités de proximité alors que le déficit en équipement commercial semi-courant est évidemment responsable des achats préférentiels dans le centre-ville et à la Marine. La restauration rapide est bien représentée par 14 garottes renforcées par cinq (05) cafés de quartier. L'entretien de la personne est un peu moins représenté mais largement suffisant ici pour satisfaire les besoins élémentaire de la population en matière de commerces liés aux soins du corps. On compte 9 salons de coiffure dont deux pour hommes, une douche et 4 bains maures. Le commerce de loisirs et de la culture (39) occupe la troisième position avec un nombre important de kiosques spécialisés dans la vente des articles de bazar, des journaux et du tabac (26). On trouve exceptionnellement un cybercafé et un disquaire qui donnent une touche culturelle à l'appareil commercial dans ce quartier. Le commerce de luxe n'est représenté que par trois bijouteries. L'équipement individuel est représenté par 18 boutiques dominées par l'habillement (14). Un seul commerce vend des produits cosmétiques. Les 3 pharmacies sont ici largement suffisantes, d'ailleurs, c'est la seule activité commerciale dont l'implantation répond à des

critères stricts⁷⁴¹ liés à la distance et au nombre d'habitants. L'artisanat (13) et les articles de ménage (12) s'expriment approximativement dans les mêmes proportions avec une légère différence. Cinq commerces sur sept vendent essentiellement de la quincaillerie, des meubles et de la brocante...etc. ; mais les activités liées au transport sont nettement moins représentées. Trois commerces vendent de la pièce de rechange pour autos. L'équipement de la profession se réduit à deux commerces seulement.

Dans le quartier **Boukhors**, trois catégories dominent la composition commerciale : l'alimentaire affiche la part la plus importante (141). Un tiers (75) des commerces est occupé par les services dont 25 sont des kiosques multiservices. La branche "HO-RE-CA" est représentée par dix cafés (10) et onze (11) gargotes. Le commerce de loisirs-luxe-culture (70) s'exprime approximativement dans la même proportion que les services. Le commerce de tabac-journaux (39) et les petites librairies (20) reflètent la surreprésentation de la catégorie des services. Ce sont presque des commerces banaux et pour cause la confusion entre une petite librairie et un kiosque de tabac et d'articles de bazar est presque totale et l'on ne peut pas les différencier aisément. Le simple relevé systématique de ce type d'activités commerciales dans les fichiers du Registre de Commerce sans la vérification sur le terrain prête à la confusion ; un libraire peut vendre du tabac et même des produits de parfumerie au même titre que les articles scolaires ; tout comme un kiosque de tabac fait plus le commerce multiple que l'activité principale inscrite au Centre du Registre du Commerce (C.R.C.) et vis-vers-ça. La taille modeste des boutiques à l'allure presque identique, les étalages sommaires garnis de produits similaires étayant cette confusion et peuvent induire en erreur. L'enquête de vérification a permis de faire la distinction nécessaire pour une classification fondée. Bien qu'on soit dans un quartier populaire, l'appareil commercial se caractérise par la présence de huit (8) bijouteries alors que le commerce de sport est quasi-absent. L'équipement affiche seulement un dixième (35) du total des commerces. Il est dominé par la branche de l'équipement ménager avec quatre commerces sur cinq dont 6 quincailleries, 5 commerces de matériaux de construction, 7 commerces de la brocante, 4 commerces de l'appareillage électroménager, et 3 commerces vendent des articles de maison. L'équipement de la

⁷⁴¹ La distance autorisée entre deux pharmacies en milieu urbain ne doit pas être moins de 200 mètre (Ministère de la santé). La saturation de la ville mère et de son centre-ville s'explique par l'instauration du Numerus clausus exprimé par la distance et le rapport "pharmacie/nombre d'habitants". Cette règle contraignante est telle que le processus de diffusion des pharmacies est renvoyé vers des quartiers périphériques voire des communes rurales accusant un déficit en ce type de services.

profession (4) et de transport (3) se réduit à quelques commerces. L'artisanat est également peu représenté (22) dont les activités de réparation liées au transport dominant (15). On compte quatre vulcanisateurs, deux mécaniciens, deux électriciens autos et trois tôliers. L'artisanat de production n'est représenté que par quatre soudeurs et deux menuisiers. Enfin, les professions libérales sont presque absentes mais on note la présence de deux médecins privés nonobstant le poids démographique de grand quartier populaire.

L'examen individuel de la structure commerciale des quartiers fait ressortir un profil commercial spécifique à des quartiers dont le caractère populaire est attesté. Ce niveau de quartier où domine le commerce de proximité se caractérise par un profil commercial intermédiaire entre l'espace central (centre-ville et les quartiers péricentraux) et les lotissements individuels aux commerces semi-spécialisés. Les catégories commerciales dominantes sont tout à fait adaptées aux besoins des populations souvent au profil sociodémographique plus ou moins homogène et nous fait constater qu'on est bien dans des quartiers populaires malgré la distance qui sépare certains d'entre eux. A ce titre, l'alimentation générale fortement présente dans ces quartiers révèle le lien évident entre cette dernière et les populations dont les besoins courants sont satisfaits sur place et ne nécessite donc pas un effort de déplacement vers d'autres quartiers bien équipés. En revanche, les services moins importants point de vue numérique mais qui arrivent toutefois en second rang n'ont pas la qualité que leurs homologues dans les quartiers à forte centralité ; les services offerts y sont plutôt de type de proximité voir de dépannage que l'on peut trouver dans tous les quartiers de la ville tel que les kiosques multiservices, les kiosques de tabac et les petites librairies de quartier...etc. L'équipement individuel existant a un rôle de desserte très limitée qui consiste à mettre à la disposition des habitants les produits nécessaires sur place. Les choix multiples et diversifiés qu'offrent le centre-ville et les quartiers péricentraux sont limités ici à quelques produits qui relèvent du strict nécessaire. Les professions libérales (les médecins et les dentistes) font défaut par leur nombre dans ces quartiers démographiquement importants ; l'accès gratuit aux soins médicaux assurés par l'équipement médical public existant explique et comble à la fois ce déficit ; sans doute les habitants aux ressources financières limitées ne peuvent pas tous se permettre un accès payant aux soins médicaux.

Le centre de Rebahia appartient à ce groupe de quartier doté d'un appareil commercial plus ou moins équilibré que l'on peut qualifier d'un appareil commercial caractéristique de centralité de proximité. Toutes les natures commerciales sont présentes avec des parts inégales toutefois dominées par l'alimentaire (35.60%) et les services (26%). La catégorie de l'équipement arrive en troisième position avec 12% suivie par les commerces de loisirs et de la culture avec 8% environ. Les commerces de l'habillement et de l'entretien de la personne sont mal représentés et arrivent loin derrière pour n'assurer qu'un service de proximité. Ils représentent respectivement 4% et 2% environ de l'ensemble des activités commerciales. L'artisanat ici est proportionnellement représenté à la mesure de l'activité du bâtiment moins intense par rapport à Saïda. Les commerces de l'aliment de bétail (3,7%) est évidemment mieux représenté qu'à Saïda. La pratique de l'élevage très intense à Rebahia et dans ses localités rurales en est l'explication évidente. Les professions libérales et les services financiers sont presque inexistantes et la dépendance à Saïda et à ses quartiers périphériques mieux dotés compensent le déficit.

1.2.2. Les ensembles collectifs de la Z.H.U.N. Nord

Les ensembles collectifs font partie de ce type de quartiers nonobstant les magasins modernes et l'allure des vitrines qui tranchent avec le caractère traditionnel des commerces des quartiers populaires. L'examen de l'appareil commercial individuel de chaque ensemble à part révèle des similitudes mais des écarts numériques évidents les différencient. Les dissemblances sont presque négligeables entre les structures commerciales et nous amène à dresser un profil commercial moyen pour tout la Z.H.U.N. Nord. Sept catégories commerciales sont présentes dans toutes les cités avec des proportions plus ou moins égales. L'alimentation (168) et les services (134) se partagent la prédominance dans ces ensembles avec une nette supériorité de l'alimentaire. L'importance numérique de cette dernière est liée au nombre d'habitants qui y résident. Toutefois, la branche des fruits et légumes y faiblement représentée mais le marché de fruits et légumes situé à la cité H.B.M est suffisamment accessible par les moyens de transports. Par ailleurs, ce déficit est compensé par des marchands ambulants qui fréquentent assidument les ensembles outre les quelques marchands informels dressant au quotidien leurs étalages à la proximité des détaillants. Ces commerçants cherchent les lieux de concentration humaine et les foyers de consommation ; ils profitent ainsi de la centralité créée par eux et par les usagers. L'importance des services se traduit par le nombre élevé des kiosques multiservices (42), les salons de coiffures et de soins de beauté (22), les cafés et les

restaurants (40). Le gonflement de cette catégorie est lié à l'existence d'une grille d'équipements⁷⁴² digne de centralité urbaine. Cette catégorie commerciale joue un rôle d'accompagnement et se justifie par la population qui s'y rend tous les jours pour des affaires administratives. L'équipement ménager (49) et le commerce de loisir-luxe-culture (48) arrivent deux en troisième position. Par contre, l'équipement individuel (36) représenté par une panoplie d'activités ayant trait à l'entretien de la personne est faiblement représenté dans les tous les ensembles à l'exception de la cité En-Nasr dont six commerces sur sept (31) sont occupés par cette activité indispensable.

L'habillement est prédominant avec 24 établissements dont six magasins spécialisés dans la friperie. Les pharmacies et les magasins spécialisés dans la vente de la parfumerie et des produits cosmétique sont représentés respectivement par 5 et 6 commerces. Quant aux professions libérales sont représentées par 7 médecins privés et 4 dentistes, un nombre très insuffisants en regard au poids démographique des ensembles abritant près d'un quart de la population urbaine.

Les services à caractère commerciaux se réduisent à une banque agricole (C.R.M.A.), une agence postale, un bureau de l'Algérienne des eaux et un bureau de la SO.N.EL.GAZ, implantés à cheval entre la cité En-nasr et la cité 5 juillet. L'artisanat ne trouve pas sa place ici en raison de la typologie collective de l'habitat. Mais on la trouve dans les lotissements voisins. Elle se résume à 4 activités de production dont deux menuiseries et deux soudeurs. Par contre l'artisanat de réparation lié aux articles personnels ou ménagers se réduit un réparateur de l'appareillage électroménager, un réparateur de moteurs, un cordonnier et un tailleur.

Les ensembles disposent d'un appareil commercial diversifié⁷⁴³ et adapté pour satisfaire les besoins en consommation de toute la population résidente. Les catégories commerciales décrites se présentent d'une manière plus ou moins équilibrée avec une nette dominance de l'alimentaire et des activités de services. Elles offrent une certaine autonomie commerciale aux ensembles. À titre indicatif, la comparaison de l'appareil commerciale de la cité En-nasr

⁷⁴² Un pôle universitaire, un institut de formation professionnelle spécialisée, trois résidences universitaires, un centre culturel islamique, un lycée et des structures administratifs et de services publics...etc.

⁷⁴³ L'enquête effectuée en 2012 dans le quartier a révélé l'existence de 03 commerces spécialisés dans la vente de gros de matériels agricoles, 02 bureaux d'études et de conseils en agriculture, 01 bureau d'études d'architecture, un siège d'association des entrepreneurs et un siège d'entreprise de bâtiment soit huit activités supplémentaires non alimentaires.

et du centre-ville de Saïda révèle, à des exceptions près, des similitudes nonobstant les écarts importants en nombre de commerces entre ces deux quartiers. La diversité commerciale sépare de peu ces deux quartiers mais il est déraisonnable de considérer ces deux quartiers comme quasiment au même type de quartiers. Les ensembles de la Z.H.U.N. Nord appartiennent à la catégorie de quartiers remplissant de bonne fonction commerciale de proximité.

1.3. Les lotissements aux commerces semi-spécialisés

Les lotissements individuels (Sidi Cheikh, Boukada, Matenité, Soumam, L1, L2 ...) sont imbriqués les uns dans les autres et ont un profil commercial aux traits commerciaux voisins. La catégorie de l'équipement est la mieux représentée (145) dont plus des deux tiers sont spécialisés dans l'équipement domestique dominé à par la vente des matériaux de construction (42) et de la quincaillerie (19). Un peu moins du tiers des commerces sont représentés par les activités de l'équipement de la maison avec une légère dominance de la brocante. Un cinquième seulement est occupé par l'équipement de transport dont les commerces sont spécialisés exclusivement dans la vente de la pièce de rechange et les accessoires autos. Un commerce sur six est spécialisé dans la vente de l'équipement de la profession (23) tel que l'équipement de bureaux (7), le matériel agricole (8) et le matériel médical (6)...etc. Plus qu'ailleurs, ce commerce se localise dans le lotissement de la maternité (81) et de Boukadda (33). La petite cité individuelle Kerfouf (14) et le lotissement L-1 et L-2 (17) se partagent approximativement le quart de cette nature commerciale.

À l'échelle de toute la ville, trois commerces sur huit (42) spécialisés dans la vente des matériaux de construction se localisent dans ces lotissements. L'artisanat en rapport à la construction occupe également une place non négligeable (52) ; il est formé de deux branches aux proportions relativement égales, l'artisanat de production dont les ateliers de menuiseries, de plâtriers, de feronniers et soudeurs... et les métiers annexes au secteur de transport, spécialisés dans la réparation. Il existe 24 ateliers de réparation (mécanique général, tôlerie, électricité-autos, vulcanisateurs, ajustage, tournage, fraisage...). Ces activités nuisibles s'implantent au défi de toute réglementation d'urbanisme. Elles sont sources de multiples désagréments. Leur installation est proscrite dans les lotissements à caractère résidentiels. D'ailleurs, le stationnement des engins de transport et de terrassement outre l'affluence des ouvriers de manutention crée une animation et donnent à ces lotissements le caractère de petites zones d'activité.

Paradoxalement, le commerce de la culture est mieux représenté par 54 librairies de quartier et des kiosques de journaux, de tabac vendant des accessoires de bazar. Ces commerces dominent cette catégorie avec respectivement 19 et 25 boutiques de taille modeste. Le commerce alimentaire est bien représenté en raison de la vocation résidentielle et la concentration démographique⁷⁴⁴. Ce commerce courant ne peut qu'accroître pour satisfaction les besoins essentiels des habitants. Il est nettement dominé par la branche de l'alimentation générale (92). La boulangerie, la pâtisserie et les dépôts de pain totalisant 32 établissements. La catégorie des services viennent en troisième position avec 111 commerces dont la branche "divers" occupe près des deux tiers. Les kiosques multiservices (32), les commerces de la téléphonie mobile et ses accessoires (10) et la location de voiture (11) constituent les activités principales. La restauration rapide (15), les cafés (7) et l'entretien de la personne (14) complètent cette gamme d'activités indispensables dans un espace animé par les activités liées à la construction en général. Enfin, les articles de sport et de loisir (3) se réduisent à une salle de musculation et à deux salles de jeux plus que sommaire.

L'appareil commercial du lotissement **Sidi Cheikh** est composé de 188 commerces ventilés inégalement en sept catégories commerciales. La catégorie de l'équipement arrive en première position et occupe un peu moins du tiers des commerces (61). L'équipement ménager prédomine avec 31 commerces dont trois commerces sur cinq (19) sont spécialisés dans la vente des matériaux de construction. Près d'un commerce sur six (5) est occupé par la quincaillerie et un commerce sur cinq (7) par des activités diverses liées à l'équipement de la maison (électroménager, vente de matelas et de tapis, matériels informatiques, ameublement, la brocante). Quant à l'équipement de transport est représenté par 26 commerces dont six sur sept (22) sont spécialisés dans la vente de la pièce de rechange et de l'accessoire auto.

La concentration des commerces de la pièce de rechange et son corollaire d'activités accessoires (maintenance et réparation de l'automobile), le long de la rue Henoun Zagai a entraîné l'implantation de cinq (5) concessionnaires autos⁷⁴⁵ sur cette même rue.

⁷⁴⁴ Ce quartier est le plus étendue à Saïda, il regroupe près 1940 logements (R.G.P.H., 2008) de type individuel. Il se présente comme étendu de lotissements individuels dont les limites se confondent avec la Z.H.U.N. Nord. Ce secteur est ouvert à l'urbanisation en 1975 pour recevoir les programmes de logements publics (Z.H.U.N) dont 15% de la surface était réservée à l'initiative privée (P.U.D. de Saïda, 1982).

⁷⁴⁵ Hundai, Chevrolet, Mazda, Jack...etc.

La catégorie alimentaire (47) occupe la seconde position du classement suivie par la catégorie des services (42) dont l'importance numérique se justifie par la vocation résidentielle du lotissement⁷⁴⁶. La catégorie des services est dominée par la branche des divers (22) dont près de la moitié (10) sont des kiosques multiservices. On trouve aussi quatre (4) établissements de lavage autos et trois (3) établissements de location de voitures qui complètent la panoplie des activités liées au secteur du transport. L'artisanat (19) arrive en quatrième position dont la branche de la réparation présente une série d'activités annexes au commerce de la pièce autos et ses accessoires. On compte deux tôliers, deux électriciens autos, deux mécaniciens, un vulcanisateur, un atelier d'équilibrage et de parallélisme des roues, un atelier de maintenance de matériels industriels et un atelier spécialisé dans l'ajustage, le tournage et le fraisage. L'artisanat de production se résume bien évidemment à des activités liées au bâtiment, à savoir deux menuisiers, quatre soudeurs feronniers et une marbrerie. Ces commerces approvisionnent les chantiers voisins aux travaux de constructions interminables.

Les loisirs (12) dans ce lotissement ont un caractère de commerce de proximité. Ils sont représentés par trois librairies et neuf kiosques de tabac, journaux et articles de bazar. Enfin, l'équipement individuel (4), les professions libérales (3) et l'équipement de la profession (2) sont très mal représentés. On compte deux pharmacies et deux commerces de vêtements. Les professions libérales se résument à deux cliniques d'imagerie médicale, une crèche d'enfants et une agence immobilière. L'équipement de la profession se réduit à deux commerces de l'équipement de bureaux. La faiblesse numérique de la catégorie de l'équipement individuel est comblée par la proximité du quartier de Boudia et de la Marine dont les appareils commerciaux sont bien étoffés d'autant plus qu'ils ne sont qu'à quelques encablures de ce quartier.

L'appareil commercial à **Bordj** est encore rudimentaire et ne regroupe que 62 activités commerciales ventilées en sept (7) catégories commerciales. Les activités de services (18) et l'équipement (17) prédominent avec des proportions presque égales. La catégorie alimentaire arrive en troisième position avec 12 commerces. Les catégories de l'artisanat (6), des commerces de loisirs-culture (5), de l'équipement individuel (2), et de l'alimentation de bétail (2) sont marginales et différemment représentés.

⁷⁴⁶ Il abrite 5744 habitants soit environs 04,50% de la population urbaine (R.G.H.P., 2008)

Les professions libérales sont quasi inexistantes. Globalement, ce quartier est doté d'un appareil commercial aux activités commerciales dominantes n'ayant pas de rapport avec les besoins courants des habitants. Le gonflement des services reflète ce constat à savoir la prédominance des activités de l'équipement.

La dynamique du commerce dans ce quartier où la construction avance à un rythme accéléré avantagera l'installation par effet d'entraînement de nouveaux commerces de mêmes natures commerciales. D'ailleurs, une récente visite effectuée dans le quartier a fait constater deux concessionnaires d'engins agricoles et un concessionnaire de vente d'automobiles renforcés par quelques commerces de vente de la pièce de rechanges. La taille des lots de terrain longeant la route de Sidi Bel-Abbes favorise la localisation de ce type de commerce nécessitant plus d'espace de stockage que de vente.

Aussi, l'affinité commerciale implique une certaine attraction à l'égard des activités commerciales semblables et tend à donner une semi-spécialisation à ces lotissements. À titre d'exemple, la rue Henoun Zagai est devenu *de bouche-à-oreille* le lieu de commerce de la vente de la pièce autos et les métiers annexes d'entretien et de maintenance. La desserte commerciale dépasse les limites des lotissements caractérisés par une semi-spécialisation commerciale n'ayant pas de rapport avec les besoins réels de la population résidente. Il existe néanmoins quelques commerces de proximité avec une absence quasi-totale des commerces à fréquentation épisodiques qui se justifient par la situation de proximité des quartiers péricentraux déjà saturés par ce type de commerces. Les achats préférentiels dans le centre-ville sont évidemment responsables de la faiblesse de l'appareil commerciale en commerce périodique dans ces lotissements spécialisés dans le commerce de l'équipement en rapport avec le bâtiment.

Visiblement, le développement des commerces de l'équipement et de l'artisanat en périphérie jouit de certains avantages de situations non négligeables : d'un côté, les alignements et la morphologie du bâti avantage la localisation de type de commerces dans les lotissements de la périphérie ; d'un autre côté, la disponibilité des aires de stationnement et l'espace de stockage disponible à des prix fort intéressants est justifiée par le manque des surfaces commerciales et l'enchérissement des loyers dans la ville mère. Les garages aménagés dans les rez-de-

chaussée des habitations sont suffisamment spacieux, plus accessibles⁷⁴⁷ et tout à fait adaptés à l'exercice de cette activité commerciale aux achats lourds, encombrants et nuisibles⁷⁴⁸. Tous ces facteurs de localisation font des lotissements périphériques, une localisation privilégiée des activités commerciales autrefois encombrantes dans le tissu urbain. Elles ont fui l'espace central pour s'établir dans les vastes lots selon des critères de regroupement qui dessinent une zone bien différenciée⁷⁴⁹. Il faut cependant souligner que la déperdition de ce type de commerces dans la ville mère au profit de cette périphérie proche ne reflète pas forcément un affinage de la structure commerciale du centre-ville ; celui-ci offre plus de biens anomaux avec un redéploiement vers les services, la culture, les loisirs et l'équipement individuel.

1.4. Les ensembles sous-équipés de la périphérie résidentielle

Deux cas de figure de quartiers sous-équipés appartiennent à ce niveau hiérarchique. Il s'agit soit de quartiers en formation et dont le sous-équipement peut être provisoire soit des quartiers entièrement peuplés de la périphérie. Le niveau d'équipement commercial constaté dans les deux cas est largement au-dessous de la moyenne urbaine. Les établissements commerciaux sont peu nombreux par rapport au nombre d'habitants, il y a alors un sous-équipement caractérisé : à Dhar chih et à la cité collective Belhadi (nouveau Boukhors) le déficit en équipement commercial est flagrant. En revanche, à Hai Salem, le commerce est presque inexistant. Le quartier est en cours de formation et partiellement habité. Le sous-équipement commercial ici n'est que provisoire.

Ce futur vaste quartier est doté d'une grille d'équipements diversifiée et polarisants⁷⁵⁰. Ce sont des éléments urbains de bon présage d'une dynamique commerciale en perspective d'autant plus que le quartier est structuré par de larges boulevards bordés d'immeubles dont les rez-de-chaussée sont réservés aux commerces. Le devenir commercial dans ce quartier en formation dépendra des équipements centraux projetés et de la concentration démographique dont

⁷⁴⁷ Les lotissements sont bien desservis par un réseau de desserte adapté et bien relié aux axes de communication importants de la ville (Boulevard nord, boulevard 5 juillet et la périphérie Franz fanon) assurant la liaison directe avec la périphérie Nord et Est.

⁷⁴⁸ L'installation précoce du commerce avant même l'achèvement de la construction et l'occupation effective de l'habitation est un fait remarquable dans ces lotissements. Le loyer est un revenu supplémentaire pour le financement de la construction.

⁷⁴⁹ On note la présence de quelques commerces de gros, non déclarés dans la plus part des cas.

⁷⁵⁰ Une gare routière, un tribunal, une station de service, une Zaouïa, un marché de proximité, un marché de gros de fruits et légumes, sièges de directions d'administrations ...etc.

l'attraction exercée sur les commerces est évidente. En revanche, le sous-équipement est encore plus saisissant à la nouvelle cité collective de Bordj en dépit de la construction d'une dizaine de locaux commerciaux⁷⁵¹ non encore attribués. Il n'existe pratiquement pas de commerce dans cette nouvelle cité collective ce qui accentue la dépendance commerciale vis-à-vis la ville mère.

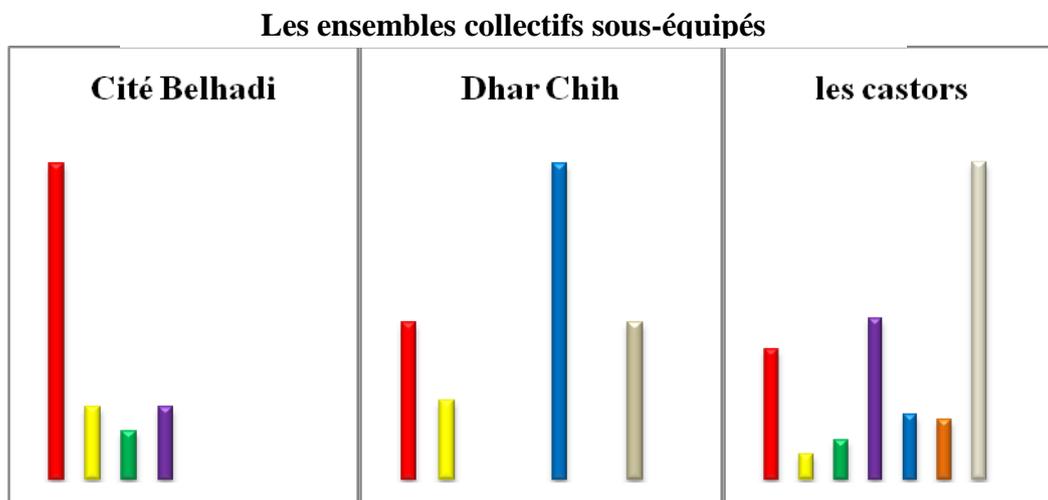
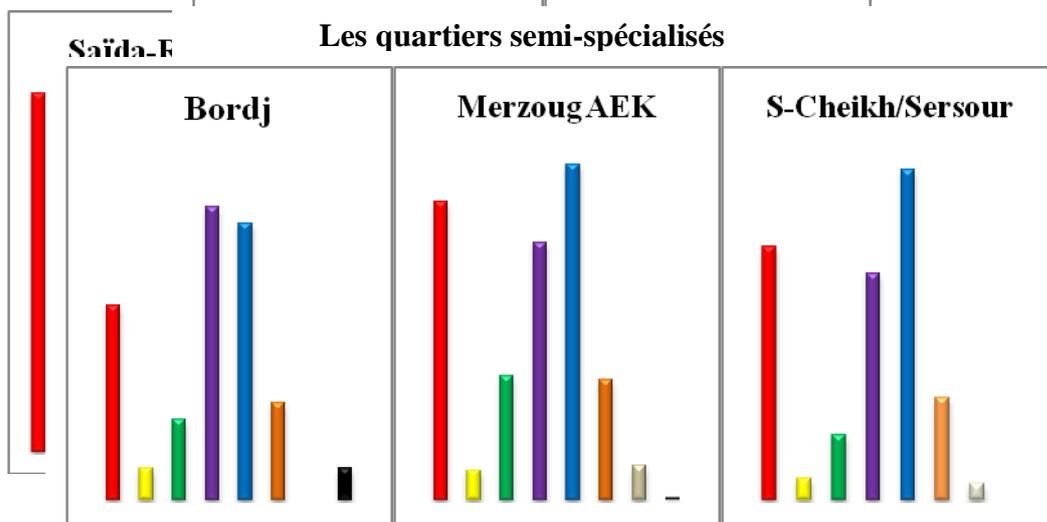
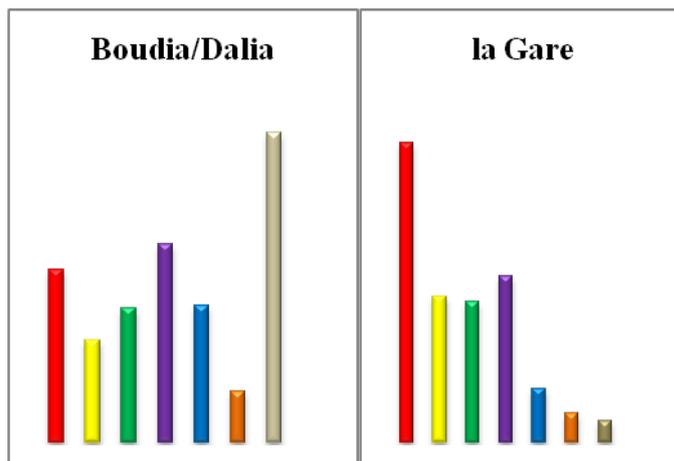
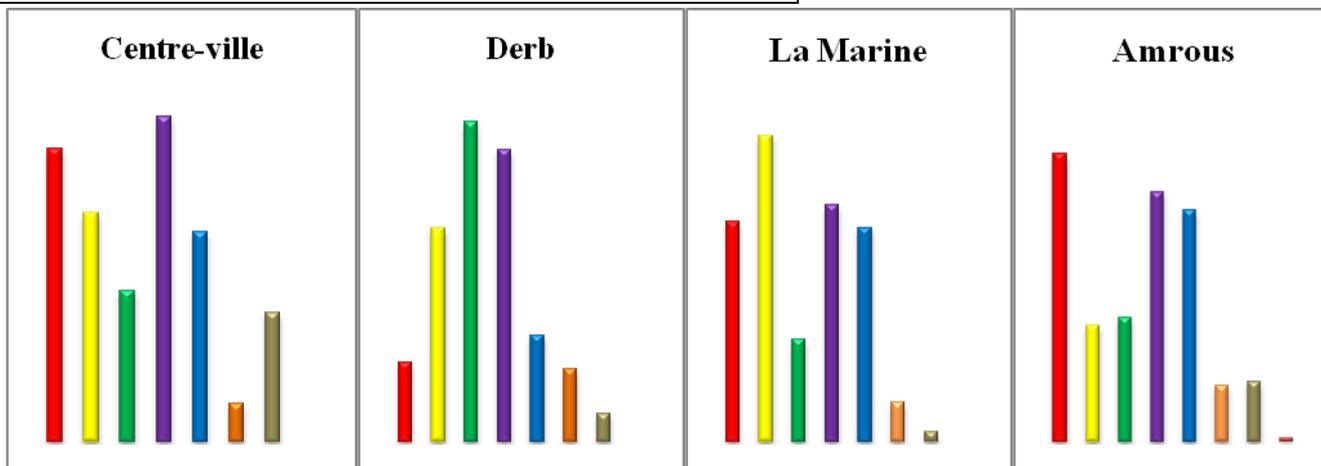
L'examen du commerce au niveau de la cité collective Belhadi révèle un appareil commercial plus que sommaire, composé de 21 commerces pour subvenir au besoin d'une population de 3739 habitants, soit près de 3% de la population urbaine. Quatre catégories commerciales seulement sont présentes : l'alimentation domine avec plus de la moitié (62%) des activités commerciales, soit 13 commerces ; les services et l'équipement individuel arrivent en deuxième position avec seulement trois activités chacune ; les activités de loisirs et de la culture se limitent à deux commerces. Il s'agit d'un appareil commercial médiocre composé d'activités de proximité insuffisante voire de dépannage caractéristiques des cités dortoirs. La proximité de l'ancien quartier de Boukhors compense le déficit flagrant en commerce mais les achats préférentiels s'opèrent dans la ville mère dont l'accessibilité est accrue par les moyens de transport.

⁷⁵¹ Le programme du président de la république visant la construction de 100 magasins par commune afin d'aider les jeunes chômeurs détenteurs d'un métier artisanal d'intégrer la vie professionnelle.

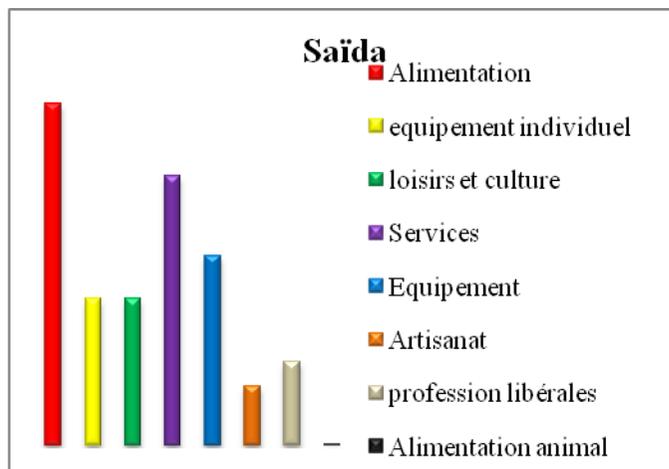
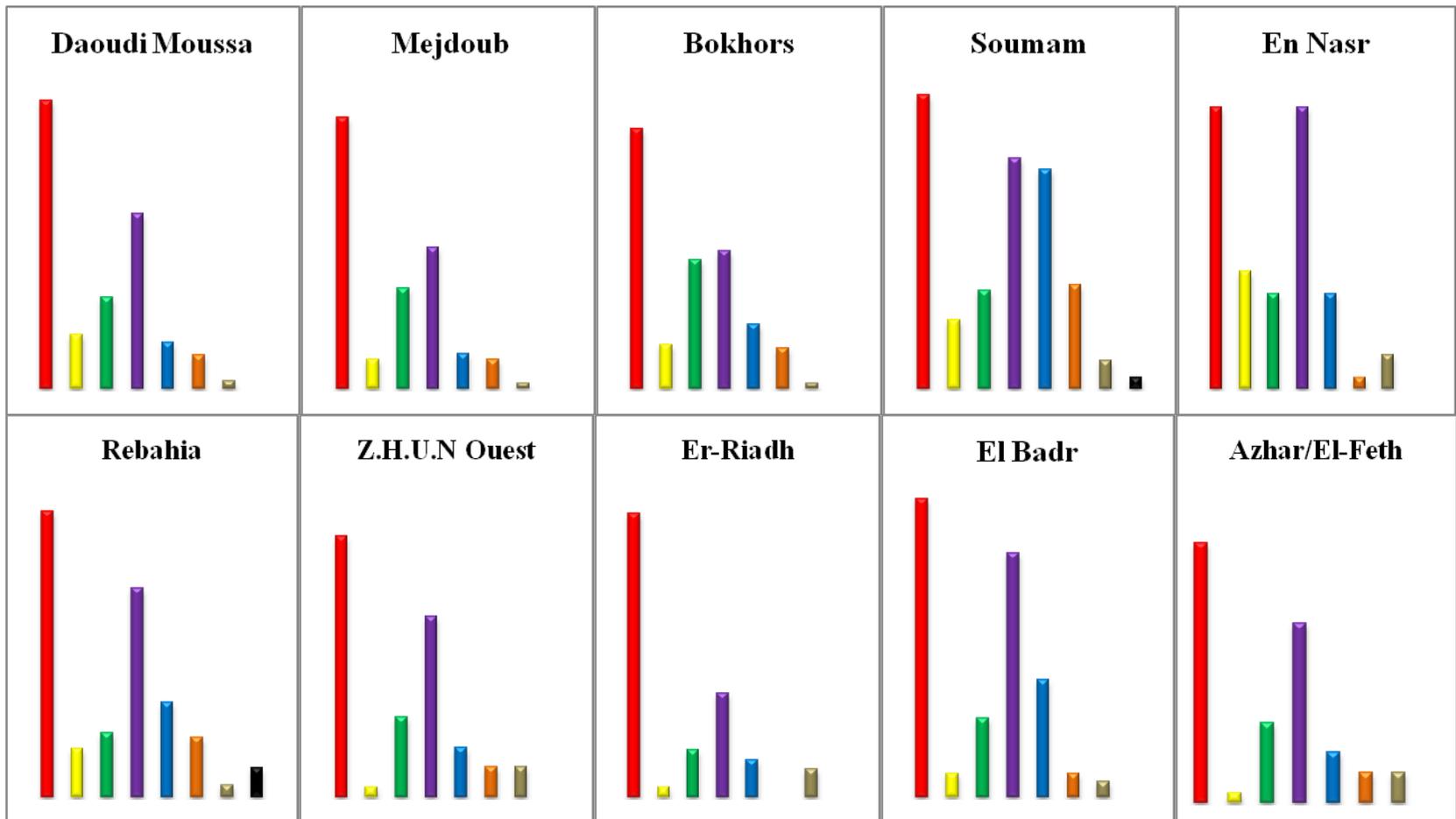
Tableau n° 52 : ventilation des activités commerciales par catégories et par quartiers, 2010.

Quartiers	Catégories commerciales																						
	Alimentation		Habillement		Entretien de la personne		loisirs et culture		Services		Equipement		Artisanat de production		Artisanat de réparation		Services financier		profession libérales		Aliment de bétail		TOT
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre
Centre-ville	290	21,4	178	13,1	49	3,6	146	11	321	23,7	207	15,3	10	0,7	29	2,1	19	1,4	107	8	-	-	1356
Derb	12	7	27	15,7	5	3	48	28	44	25,6	16	9,3	-	0,00	11	6,4	-	-	9	5,2	-	-	172
La Gare	72	35	33	16	2	1	34	16,5	40	19,4	13	6,3	5	2,4	2	1	2	1	3	1,5	-	-	206
les castors	26	16,3	2	1,2	3	2	8	5	32	20,1	13	8,18	3	1,89	9	5,7	-	-	63	39,6	-	-	159
Boudia/Dallia	51	20	15	6	16	6,3	40	15,7	57	22,4	40	15,75	6	2,36	10	4	-	-	19	7,5	-	-	254
Sidi Cheikh	50	18	4	1,5	7	2,5	27	9,6	33	11,8	59	21,1	9	3,2	10	3,6	-	-	81	29	-	-	280
Bokhors	141	38,1	22	5,9	2	0,5	70	19	75	20,3	35	9,5	7	2	15	4	1	0,3	2	0,5	-	-	370
Cité Belhadi	13	62	1	4,7	2	9,5	2	9,5	3	14,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21
Z.H.U.N Ouest	161	62	10	3,8	9	3,5	26	10	30	11,5	16	6,2	4	1,5	2	0,8	1	0,4	1	0,4	-	-	260
La Marine	105	19,5	127	23,5	19	3,5	49	9,1	113	21	102	19	2	0,4	17	3,1	-	-	5	0,9	-	-	539
Amrous	67	25,5	21	8	6	2,3	29	11	58	22	54	20,5	-	-	13	5	4	1,5	10	3,8	1	0,4	263
Merzoug Aek	157	28,2	8	1,5	7	1,3	56	10,1	112	20,1	149	26,8	28	5,0	24	4,3	1	0,2	14	2,5	1	0,2	557
Daoudi Moussa	69	41,3	11	6,6	2	1,2	22	13,2	42	25,1	11	6,6	4	2,4	4	2,4	1	0,6	1	0,6	-	-	167
Bordj	12	19,3	1	1,6	1	1,6	5	8	18	29	17	27,4	2	3,2	4	6,4	-	-	-	-	2	3,2	62
Mejdoub	46	44,2	3	3	2	2	17	16,3	24	23	6	5,8	2	2	3	3	1	1	-	-	-	-	104
Soumam	51	28	7	3,8	5	2,7	17	9,3	40	29	38	20,8	7	3,8	11	6	1	0,5	4	2,2	2	1,1	183
Azhar/feth	26	40,6	-	-	1	1,5	8	12,5	18	28,1	5	7,8	3	4,7	-	-	-	-	3	4,7	-	-	64
En-Nasr	74	30,7	23	9,5	8	3,3	25	10,4	74	30,7	25	10,4	-	-	3	1,2	3	1,2	6	2,5	-	-	241
El-Badr	38	37,2	1	1	2	2	10	9,8	31	30,4	15	14,7	2	2	1	1	-	-	2	2	-	-	102
Er-Riadh	30	55,5	-	-	1	2	5	9,2	11	20,4	4	7,4	-	-	-	-	-	-	3	5,5	-	-	54
Dhar Chih	2	22,2	-	-	1	11,1	-	-	-	-	4	44,4	-	-	-	-	1	11,1	1	11,1	-	-	9
Rebahia	210	35,6	23	4	11	2	48	8,1	153	26	70	11,8	26	4,4	18	3	6	1	3	0,5	22	3,7	590
Totaux	1703	28,3	517	8,6	161	2,7	692	11,5	1329	22,1	899	15	120	2	186	3,1	41	0,7	337	5,6	28	0,5	6013

Source : fichier C.N.R.C de Saïda, 2010.



Les petites centralités de quartier



2. Le commerce informel, une activité privilégiant la centralité urbaine

*"Le commerce informel en privilégiant la proximité des espaces centraux, il renforce les centralités commerciales et accentue le dysfonctionnement urbain"*⁸⁹¹. Depuis les années 1990, il a connu un développement fulgurant. *"La prise en possession de la rue par le petit commerce dans un processus de transformation visible de la ville est un fait patent qui concerne sans exception toutes les villes d'Algérie. Ces petits commerces se sont développés de façon discrète et hésitante d'abord et de manière ostensible et dans l'illégalité la plus totale, ensuite"*⁸⁹². Ils sont visibles dans le paysage urbain et côtoient les commerces formels en lui livrant une concurrence déloyale. Leur activité s'intensifie pendant les jours de fin de semaine en animent les trottoirs, les rues et les places publiques dans l'espace central, lieu de prédilection des marchands informels. Ils profitent de la proximité de la grande fréquentation des centralités commerciales dont les emplacements les plus stratégiques sont contrôlés et réglementés par des réseaux. Les places prises régulièrement par les vendeurs deviennent par la suite quasi fixées. Leur localisation sur la place est, en règle générale, identique d'une semaine à l'autre ce qui amène une clientèle d'habitues. La règle de l'ancienneté est ainsi appliquée pour réguler leurs conflits. *"C'est ainsi que l'ensemble des regroupements spontanés de ce phénomène sur les espaces publics dessinent une nouvelle géographie du commerce inspirée par la cristallisation immédiate des intérêts individuels"*⁸⁹³. La transgression des principes et des règles régissant l'espace urbain restructure la ville prise en possession par les commerces informels.

À Saïda, la manifestation spatiale de ce type de commerce se traduit par des formes multiples d'appropriation de l'espace public (squat, vendeur à la sauvette, charrettes, étales...) mais la plus grande concentration du commerce informel reste le quartier de la Marine (carte n° 17). Les échoppes de fortune durablement implantées depuis 1990 au cœur de la place 20 aout est l'exemple le plus illustratif (photo n°12). Il s'agit d'un véritable souk de tôle aux passages étroits. Un véritable labyrinthe où le promeneur peine à se frayer un chemin dans la foule du souk de fin de semaine. Dans cette place marchande, les activités informelles étalonnent voire dépassent largement l'effectifs des commerces réguliers. Leur nombre se fixe autour de 300

⁸⁹¹ N. Dris, La ville mouvementée : espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger, l'Harmattan, Paris 2001. P.276.

⁸⁹² *Idem.*

⁸⁹³ *Idem.* p 283 et suivante.

échoppes de fortune qui se pressent les unes contre les autres en révélant une sur-occupation de l'espace squatté ; le moindre espace est exploité. Les échoppes sont carrelées, flanquées de vitrines voire climatisées. À vrai dire de minuscules étalages installés en catimini en début des années quatre vingt dix, il est devenu en quelques années un espace *commerçant* dont l'intensité de la fréquentation quotidienne témoigne d'une forte centralité commerciale. C'est l'espace le plus fréquenté à Saïda. De l'extérieur, il faut se méfier du désordre et de l'allure de bidonville, de l'intérieur, le souk ressemble à une *Kaissaria*. Il est bien achalandé et recèle des échoppes bien garnis⁸⁹⁴ fréquentées par une clientèle féminine habituée. Les prix compétitifs, le choix et la disponibilité des produits les attirent. Les échoppes n'affichent portant pas d'enseigne, les articles sont exposés sur les étales devant les devantures ou suspendues à l'accès des échoppes laissent deviner la nature commerciale exercée. Le périmètre connaît une intense animation en jours de fin de semaine et attire plus de clients en raison des prix intéressants et de l'animation qui y règne.



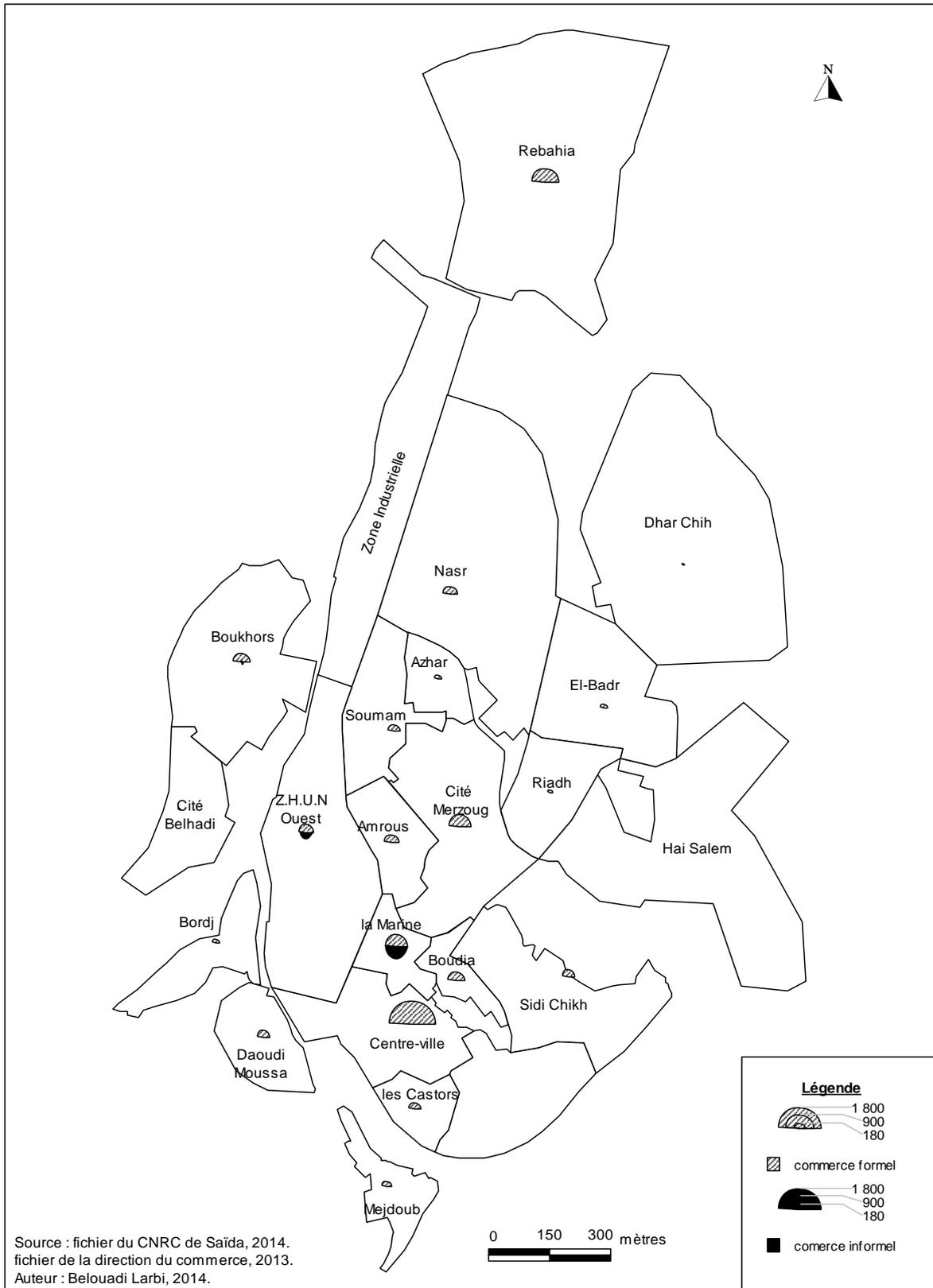
Photo 13 : Le souk informel à la Marine, vue dessus, 2013.

⁸⁹⁴ On trouve tout le nécessaire en matière d'habillement féminin : le trousseau de la jeune mariée (linges, lingerie, habits, laiterie, accessoires de bain etc.), tenues traditionnelles, robes d'intérieur pailletées, robes d'hôtesse ornées de strass et de passements, foulards, écharpes, *Hidjab* moderne, escarpins, ballerines, babouches, Djellabas traditionnelles, Sari Pakistanais, et toute sorte de coupons importées de divers pays arabes et d'Asie Sud-est (Damas, Istanbul, Caire, Tunis) jusqu'à la tenue traditionnelle locale (blouse oranaise, constantinoise, kaftan Tlemcenéen ...etc.).



Photo 14 : Le commerce de rue de fin de semaine, la place l'Emir AEK, 2013.

Carte n° 17 : Localisation du commerce informel, Saïda 2010.



Les artères et les ruelles au sein et autour du quartier de la Marine pullulent de vendeurs irréguliers. Le commerce de rue se prolonge à perte de vue sur des éventaires sommaires offrant une grande diversité commerciale (photo n°13). En fait le promeneur dans ce souk de plein air observe aussitôt une certaine spécialisation de commerce par tronçon de rue où les marchandises sont étalées à même le sol (photo n°14). L'ampleur de l'offre diversifiée, le fourmillement de clients soutiennent, à des exceptions près, une ressemblance avec le souk de *Médina Jadida* à Oran ou celui du quartier commerçant de *Graba* à Sidi Bel-Abbes. Jadis, cette place circulaire clôturée et cernée d'arbres était aménagée pour recevoir le souk forain de fin de semaine, c'était un lieu d'échange, de rencontres et de spectacle animé autrefois par les marchands ambulants de la région, elle attirait charmeurs de serpent, charlatans, et *Gouales*⁸⁹⁵ venus de tout part. Elle constituait l'archétype de la centralité traditionnelle, la scène et l'ambiance était l'ingrédient de base. Cette ancienne centralité commerciale s'est renforcée avec la multiplication de l'activité commerciale formelle et informelle consécutive à la libération de l'importation (1990). D'ailleurs curieusement coincé dans un espace central où le formel et l'informel se confondent étrangement, c'est le seul endroit de toute la ville où se trouve aujourd'hui le marché de plein air, ce qui lui donne toute son originalité.



Photo 15 : le commerce de rue de fin de semaine, centre-ville, 2013.

⁸⁹⁵ Conteur, Hakaouati en proche orient, Medah au Maghreb (Maroc, Algérie, Tunisie...).

2.1. Un éventail de commerces informels dominé par l'équipement de la personne

La structure des activités commerciales informelles enquêtées révèle d'une offre commerciale diversifiée adaptée à une clientèle plus large et bien ciblée. Les produits proposés *sont très hétéroclites et varient en fonction des saisons et des événements. Il s'agit d'un commerce d'une grande souplesse d'adaptation aux changements et aux pénuries. "L'économie de bazar et de marché font converger la clientèle en certains lieux (souks, grandes places) et selon certaines temporalités (fin de semaine, fêtes religieuses, rentrée des classes"*⁸⁹⁶.

Tableau n° 53 : structure des activités commerciales informelles, 2010.

	La Marine	Boukhors	Z.H.U.N Ouest	Total	Part (%)
Habillement et chaussures	345	-	100	445	62,5
Fripes	15	-	10	25	3,5
Divers	74	-	22	96	13,5
Produits cosmétiques	22	-	9	31	4
Vaisselle	21	-	21	42	6
Téléphone mobile	25	-	1	26	3,5
Quincaillerie	12	-	2	14	2
Pièces autos	6	-	-	6	1
Fruits et légumes	4	21	1	26	4
Total	524	21	166	711	100%
	73,6	3	23,4	100%	

Source : Direction du commerce de Saïda, 2011. Enquêtes personnelles, 2010.

La ventilation des 710⁸⁹⁷ activités recensées a donné un large éventail de 10 catégories commerciales avec tout de même l'absence de certaines branches commerciales (tab. n° 53). Cette distribution révèle une part écrasante des commerces de l'équipement de la personne avec une importance de la branche "Habillement" marquée par les étalages proposant des fripes et quelques vendeurs de chaussures d'occasion importés de l'étranger ou transités par les pays voisins. Les étalages bien garnis de produits cosmétiques et de l'entretien de la personne (parfums, shampoing, savon et autres lotions) complètent cette catégorie.

⁸⁹⁶ P. Bergel et N. Kerdoud, " Nouveaux lieux du commerce et transformation des pratiques de consommation dans les villes algériennes. Étude de cas à El Eulma et Onama/El-Ghazi (Constantine) ", *Norois* n° 217 | 2010/4, p. 75-89. P76.

⁸⁹⁷ Les comptages réalisés sont très voisins du recensement effectué par la Direction du Commerce de Saïda. Le nombre est un peu plus élevé en jours de week-end. Toutefois ces recensements ne sauraient prétendre dénombrer tous les marchands informels qui s'activent sur l'espace urbain de l'agglomération et dont on ne connaît pas le chiffre exacte.

L'équipement domestique⁸⁹⁸ est significatif : les commerces spécialisés dans l'article de maison (vaisselles, articles de décoration de la maison...) occupent trois cinquième du total des activités existantes. Toute une panoplie de commerce d'accessoires en rapport avec l'appareillage électronique domestique (gadgets électroniques, téléphonie mobile, petite outillage, bibeloterie et petite quincaillerie) est omniprésente. On a recensé 26 vitrines mobiles bien garnis de téléphones mobiles bon marché et d'autres accessoires (batterie, transformateur, kit main libre, pochette, carcasse..). Elles sont tenues par des vendeurs permanent mais on y croise aussi des marchands à la sauvette avec des téléphones à la main. Ce sont des vendeurs occasionnels, il est impossible de connaître leur nombre. L'alimentation est représentée plus par les commerces de fruits et légumes exercés en étales que par les produits laitiers, de l'épicerie et du pain sans oublier les produits alimentaires fait maisons (pain traditionnel, gâteaux de fabrication artisanale, crêpes,...).

On trouve des étalages polyvalents où l'article de bazar voisine avec la mercerie et autres articles d'usages divers classés sous la catégorie "Divers ". Elle regroupe tous les articles bric-à-brac ne pouvant pas être classées en raison soit de leurs nombre réduit soit de leurs caractère hétéroclite : les marchands de produits de pacotille s'installent à même le sol et proposent des produits utiles au rafistolage (appareils électroniques d'occasion et pièces de récupération). Tout un attirail "bon marché" fait d'objets usagés, de vieilleries disparates en mauvais état. On y vend aussi de la pièce de rechange neuve qu'usées pour motocycles et bicyclettes, c'est aussi un petit marché de cycles et motocycles d'occasion. Il y a même place pour les livres anciens et usés témoignant une activité intellectuelle. À chaque rentrée scolaire, un micromarché de livres scolaires d'occasion est tenu par une poignée d'enfants. Quelques rares vendeurs de lunette de soleil et de vue sur mesure, des montres contrefaits, et quelques réparateurs de montres installés là depuis une longue date. Les étalages de CD et VCD de chansons et de films sont nombreux et défient le droit d'auteur et son représentant officiel "O.N.D.A.". Quelques éventaires de bijoux de pacotille, de fantaisie, d'objet de cuir (portefeuille, ceinture), de la poterie, des jouets pour enfants... et quelques discrets charlatans vendeurs de recettes magiques et des commerces multiples tenus par quelques rares africains.

⁸⁹⁸ Cette catégorie concerne aussi la vaisselle, les ustensiles, les petits objets décoratifs de pacotille (cadre, bibelot...), le tissu d'ameublement, le linge de table ou de literie et les produits de droguerie, d'hygiène et d'entretien.

En effet le commerce multiple reste le fait des souks urbains. Un véritable marché aux puces et de la brocante. Certains vendeurs sont spécialisés dans la vente des tenus traditionnelles et d'articles divers (parfums, chapelets, livres de théologie, dépliants et CD didactiques, de pêches, de Coran ...). Cette activité commerciale est l'apanage d'une catégorie de jeunes vendeurs dont l'allure atteste l'engagement religieux et la connaissance des réseaux d'approvisionnement. La faiblesse des services se caractérise par le nombre limité des petits métiers traditionnels (cordonniers, vendeurs de thés et de café, gargotes ambulantes proposant des recettes familiales et populaires). Le commerce des animaux exotiques (oiseaux, pigeons, poissons, accessoires) est une activité hebdomadaire dont les tenanciers affluent de toute la région (villes voisines). Cette description sommaire de la présence du commerce informel est loin de donner la réalité de l'ampleur du phénomène⁸⁹⁹.

2.2. Le commerce informel au service d'une éventuelle réorganisation spatiale

Depuis 2013, les pouvoirs publics œuvrent pour une reconquête l'espace public squatté par le commerce informel. L'insertion des marchands informels dans le circuit légal est désormais l'option appropriée pour lutter contre sa prolifération⁹⁰⁰. Prés de 360 box répartis en six sites sont programmés pour l'insertion des jeunes dans des marchés proximité (tab. n° 54). Le choix de site d'implantation a obéi à deux critères : le lieu de résidence des marchands informels recensés et les quartiers accusant un déficit en équipement commercial⁹⁰¹. Toutefois, la capacité des marchés de proximité construits est loin d'intégrer tous les marchands informels dans le circuit légal.

Les pouvoirs publics orientent leurs actions vers un renfort de l'attractivité commerciale de proximité, notamment à travers l'implantation de marchés de proximité à travers les quartiers périphériques. Outre la fonction d'approvisionnement, ces marchés de proximité devraient contribuer à l'animation des quartiers périphériques. Cette improvisation de politique de contrôle de l'informel est-elle porteuse d'une possible réorganisation de l'espace urbain en

⁸⁹⁹ Les marchands ambulants, les kiosques de tabac, les vendeurs de produits alimentaires, les vendeurs des fruits et légumes qui postent temporairement ou en permanence devant l'accès des équipements de services publics (hôpital, clinique, marché couvert, station de transport...etc.) ou fréquentent les cités résidentielles périphériques dépourvues de commerces courants.

⁹⁰⁰ Instruction interministérielle (Intérieur, Finance) n°02 du 11 février 2013 relative à la gestion par les walis, à titre de dérogation, du projet de réalisation des marchés de proximité au profit des jeunes.

⁹⁰¹ Les pouvoirs publics avaient insisté sur l'évaluation des potentialités de chaque quartier en espace commercial disponible, en l'occurrence les anciens établissements publics de distribution (ASWAK). Mais, la plus part des biens ont été cédés aux employés après la dissolution. Un seul bâtiment a fait objet d'aménagement à Bokhous. Il a une capacité de 86 postes dont 12 locaux, 14 stands et 40 étales.

matière de localisation commerciale? "C'est ainsi que l'ensemble des regroupements spontanés et les espaces réservés par la municipalité dessinent une nouvelle géographie du commerce inspirée par la cristallisation immédiate des intérêts individuels : d'un côté, l'individualisme exacerbé et le nihilisme du trabendo et de l'autre, le contrôle de l'espace par les pouvoirs publics pour le maintien de l'ordre social"⁹⁰². La fonction commerciale ne suffit pas toute seule à assurer le développement de la périphérie sous-équipée et les carences constatées peuvent être imputées à d'autres facteurs. La "reconquête" de l'espace urbain par l'insertion des revendeurs dans des marchés de proximité aménagés est conditionnée par la coopération des vendeurs illégaux habitués à leurs emplacements d'un côté et la détermination des pouvoirs publics à mener à terme la lutte contre le commerce informel d'un autre côté.

Tableau n° 54: Les quartiers d'implantation des marchés de proximité à Saïda, 2013.

Quartier	Nombre de box	Natures commerciales
Dhar chih	26	Habillement
El-Bordj	24	Habillement
Daoudi Moussa	60	Habillement
Cité Merzoug AEK	70	Habillement
Boukhors	42	Fruits et légumes
El Badr	50	Fruits et légumes
Boukhors	86	Habillement
Total	358	

Source : Direction du commerce de la Wilaya de Saïda, 2013.

En dépit des effets pervers⁹⁰³, le commerce informel reste un élément d'animation de l'espace urbain et un moyen de secours pour les jeunes désœuvrés. Il renforce les centralités commerciales déjà connus par leur attractivité ancienne. Son insertion légale dans espaces commerciaux aménagés pourrait amorcer des centralités commerciales à travers les quartiers périphériques dépourvus de commerces ou du moins corriger l'écart flagrant en termes de commerces entre l'espace central et la périphérie sous-équipés. Mais au-delà de l'animation que produit cette forme de commerce à l'intérieur de la ville et dans sa périphérie immédiate, sa progression exponentielle pose aujourd'hui avec force la question de l'occupation de

⁹⁰² N, Dris, *Op Cit.* p283.

⁹⁰³ Le caractère illégal, la pollution, problème de santé publique ...etc. portent atteinte à l'intégrité du paysage urbain, notamment en zone centrale.

l'espace public ou toute autre forme d'appropriation mercantile par les usagers. Ce constat conduit inévitablement à un modèle de ville avec un développement problématique, visible notamment par la croissance du commerce informel et le "squat" de l'espace public. De grandes questions d'aménagement urbain se posent désormais en ce qui concerne le rôle des espaces commerciaux (souks, commerces informels...etc.) dans la structuration de l'espace urbain.

3. Glissement de la centralité commerciale

Le commerce est un ingrédient incontournable dans la production de la centralité. Certains espaces ont constitué leur cœur à partir d'une place marchande ou de rue commerçante. La centralité commerciale se mesure à la forte densité des localisations commerciales en un lieu. Elle obéit souvent à un schéma de concentration au sein ou au autour d'un foyer principal de chalandise. Cette centralité est d'autant plus forte qu'elle concentre les activités tertiaires supérieures. La centralité commerciale autrefois circonscrite dans le centre-ville originel de Saïda gagne en intensité et élargi son emprise spatiale à mesure que le commerce étend son réseau tentaculaire par un système de rues commerçantes pour couvrir peu à peu des unités spatiales jusqu'alors sans fonction particulière sinon résidentielle. Le couple commerce/habitation se généralise par la rénovation et gagne de proche en proche des quartiers péricentraux jusqu'à atteindre les lotissements contigus à la ville mère en donnant naissance à une forte centralité commerciale à l'échelle urbaine.

L'espace péricentral jusque là résidentiel confisque aujourd'hui à son profit une bonne partie de l'animation commerciale et engage un processus de glissement de la centralité commerciale par un développement axial du commerce. Le fait le plus remarquable reste l'intégration systématique de l'activité commerciale au sein de l'habitat individuel. La relation entre le commerce et l'habitation est franche et fait que le commerce augmente en nombre et l'habitat gagne en surface. Ce processus du renouvellement urbain par la rénovation privée tend à élargir la centralité commerciale en direction des marges du centre-ville en associant de plus en plus à l'habitation à l'activité commerciale. Les magasins commerciaux de toute taille font leur apparition et dessine une nouvelle organisation fonctionnelle intra-urbaine. L'expansion rampante du commerce consécutive à la rénovation entraîne un glissement de l'animation, jadis confinée au centre-ville, vers les quartiers péricentraux. Ce double mouvement "rénovation/commerce" diffus multiplie les alignements commerçants au-delà du centre-ville et met en évidence le glissement sinon l'étirement du périmètre de la centralité

commerciale pour insérer des quartiers jusqu'alors totalement dépendants du centre-ville sur le plan commercial.

L'actuel tissu urbain forme un continuum serré et compacte où le développement du commerce est manifeste en privilégiant la localisation centrale et péri-centrale : l'ancienneté commerciale, la localisation centrale, la masse de population résidente et la forte fréquentation contribuent conjointement à cette dynamique commerciale. L'ancien centre-ville n'est plus qu'un souvenir face à une centralité élargie à la ville mère. Son image n'est plus ce qu'elle était et tend à se fragmenter en micro-centralités (centre-ville, la Marine, Derb...) plus ou moins rivales mais complémentaires ayant chacune sa clientèle particulière (masculine, féminine, jeune, rurale ...). On est en présence d'une évolution vers une fragmentation en lieux commerciaux aux caractéristiques commerciales plus conformes aux besoins et aux aspirations de la population urbaine. De ce fait, la ville mère se présente comme un agrégat de natures commerciales diverses spatialement organisées et intégrées à un réseau viaire où le développement du commerce est manifeste : l'ancienneté commerciale, la localisation centrale, la masse de population résidente et la forte fréquentation contribuent conjointement à cette dynamique commerciale. Sans exagération, l'espace central imbriquant l'ancien centre-ville, la Marine, Boudia et Derb, fonctionne comme une forte centralité. C'est un espace d'animation commerciale par excellence et creuset pour toutes les formes de rencontres sociales. Il demeure le principale "centre marchand" de la ville pour les tous produits.

En définitive, le schéma de répartition spatiale des activités commerciales et de services obéit à une logique partant du centre-ville vers les quartiers péri-centraux. Le périmètre de la centralité est soumis à un élargissement spatial en direction des quartiers péri-centraux. En revanche, dans les grands centres urbains (Alger, Oran, Constantine, Annaba, Sétif), l'implantation périphérique des centres commerciaux encore embryonnaire, l'installation de grandes enseignes commerciales et autres Shoppings modifient légèrement le schéma centre-périphérie, en opposant les commerces du centre-ville aux grandes surfaces de la périphérie. Cette tendance semble calquer un schéma de distribution de l'équipement commercial répandu en occident où la grande distribution brouille toutes ces dichotomies, en rassemblant désormais commerces banals et rares en un même lieu en fragilisant les centres anciens. *"Aujourd'hui, la différenciation entre un commerce banal dispersé et un commerce rare concentré semble de moins en moins pertinente : par exemple, les franchises de prêt-à-porter à la mode, qui brouillent la frontière entre les vêtements de tous les jours et ceux des*

occasions spéciales, se trouvent aussi bien dans les galeries commerçantes des grandes surfaces périphériques que sur les voies piétonnières des centres-villes restaurés"⁹⁰⁴. À Saïda, la rénovation du bâti ancien contribue au renforcement du tissu commercial de la ville mère. L'irrésistible ascension de l'activité commerciale soutenue par la politique de libération économique adopté depuis 1990 remodèle les comportements de consommation des populations mais aussi le visage de l'espace central qui se met à ressembler à un bazar commercial.

⁹⁰⁴ J. Monnet. *Op Cit.*, P.402.

Conclusion

La structure urbaine de la ville est d'autant plus difficile à saisir que les quartiers sont à la fois imbriqués les uns dans les autres et fonctionnent à des échelles différentes. L'étude des structures commerciales rend compte de cet emboîtement et permet de mieux cerner la réalité du fonctionnement urbain et l'organisation de l'espace. Les compositions commerciales étudiées diffèrent d'un quartier à l'autre. Ainsi, l'examen, au cas par cas, a révélé des différences évidentes des traits commerciaux de chaque quartier ou groupe de quartiers caractérisés par un profil commerciale propre. La classification des profils commerciaux a contribué à une meilleure définition des quartiers de la ville sous forme d'une typologie de base qui laisse transparaître des relations de dépendance, d'interdépendance ou de complémentarité. Chaque quartier ou groupe de quartiers exerce son pouvoir d'attraction en couvrant une zone d'influence selon l'importance du niveau hiérarchique qu'il occupe dans le système urbain. Chaque quartier a une histoire de création, une évolution et un passé commercial caractéristique dont dépend le niveau hiérarchique auquel il appartient : la situation urbaine, la typologie du bâti, le contenu social, la structure urbaine...etc. sont des facteurs déterminants de localisation commerciale qui contribuent dans la formation d'un appareil commercial.

L'organisation spatiale des commerces à Saïda renvoie à un ordre spatial bien défini qui obéit à une logique interne à cet espace : l'essentiel de l'activité commerciale et de services se concentre dans le centre-ville et ses marges avec une localisation préférentielle pour les commerces anomaux. Ce type de commerces est nettement moins nombreux à mesure qu'on s'éloigne de l'espace central. À cet égard, l'espace central se singularise par l'existence d'un tissu commercial bien développé et bien diversifié par des commerces rares, des établissements de prestige qui sont les symboles de l'urbanité. Le commerce dans les quartiers péri-centraux s'épanouit dans la magnificence du centre-ville et acquiert des commerces aussi bien courants qu'anomaux. La centralité commerciale se confirme de plus en plus en faisant de la ville mère et de son centre-ville un niveau supérieur à la nouvelle échelle urbaine. Au-delà de cette forte centralité commerciale, les lotissements individuels se positionnent dans l'hierarchie intra-urbaine comme des espaces accueillant des natures commerciales n'ayant aucun rapport avec les besoins courants de la population résidente sinon une offre commerciale complémentaire à l'appareil commerciale de l'espace central avec une semi-spécialisation dans l'équipement et l'artisanat de production et de réparation.

Dans la périphérie résidentielle, l'équipement commercial est loin d'être suffisant car le développement du commerce n'avait pas suivi l'expansion spatiale d'où le sous-équipement constaté dans certains quartiers périphériques. Mais il y a des niveaux intermédiaires de quartiers où la fonction résidentielle, moteur de l'étalement périphérique, cohabite avec la fonction commerciale et assure une fonction de proximité d'où une certaine indépendance commerciale voire une attractivité sur les quartiers environnants. Cet état de fait a renforcé davantage l'attractivité de l'espace central et accentué les rapports centre-périphérie dans une dépendance préjudiciable pour le bon fonctionnement urbain. Parallèlement à cette dépendance, les transports en commun, quoiqu'insuffisants, amplifient les déplacements centrifuges et renforcent la liaison centre-périphérie.

Conclusion de la deuxième partie

Le commerce est une composante urbaine fondamentale dont dépend le fonctionnement interne de la ville et l'organisation de son espace environnant. Il a connu une évolution remarquable depuis 1990 en générant des bouleversements à la fois structurel et spatial liés à la politique de réformes (économique, sociales et politique). Le dysfonctionnement constaté en termes d'équipement commercial est lié en partie à la concentration accrue des commerces de détail dans la ville mère (centre-ville, quartiers péricentraux) tandis que les ensembles périphériques accusent encore des déficits importants. La programmation par le passé de lotissements publics au sein des Z.H.U.N a permis une certaine installation des commerces sans pour autant atténuer les disparités spatiales en termes de distribution commerciale. Les commerces installés (l'équipement, l'artisanat...) sont incompatibles avec la fonction résidentielle et n'ont aucun rapport avec les besoins réels de la population résidente. En revanche, la structure commerciale dans les ensembles collectifs de la périphérie est dominée par le commerce tourné essentiellement vers la consommation quotidienne exception faite aux ensembles de la Z.H.U.N Nord dont la cité En-Nasr est dotée d'un appareil commercial plus ou moins équilibré.

L'autre aspect du dysfonctionnement urbain est lié à la qualité des commerces. Aussi, la structure commerciale de plus en plus diversifiée de la ville mère et de son centre-ville s'oppose à la semi-spécialisation commerciale des lotissements périphériques et la médiocrité de l'appareil commercial des quartiers périphériques. La ville mère abrite toutes les fonctions urbaines avec une nette dominance du circuit supérieur ; les natures commerciales se compensent quantitativement que qualitativement et renforcent davantage une centralité acquise de longue date. Cette complémentarité commerciale entraîne une interdépendance fonctionnelle entre les différentes entités spatiales centrales et péricentrales et laisse déduire l'un des traits caractéristiques du centre-ville : une centralité dans son acceptation la plus générale. En revanche, la distribution commerciale dans les lotissements individuels, tout en essayant de se diversifier tant bien que mal, excelle dans les activités les plus bruyantes et les plus polluantes (transport, bâtiment, artisanat de production, artisanat de réparation). Elles s'implantent au mépris des règlements d'urbanisme et ne font qu'accroître la dépendance vis-à-vis la ville mère. Ce processus cumulatif d'activités commerciales n'affaiblit pas le tissu

commercial de l'espace central mais crée des espaces intermédiaires entre la ville mère et la périphérie résidentielle relativement sous-équipée. Cette localisation commerciale périphérique profite de situations de rente justifiée par la présence de l'espace de stockage, de l'accessibilité routière et des valeurs locatives abordables.

Enfin, la ville de Saïda est une composition de quartiers qui ne sont pas indépendants les uns des autres sur le plan commercial, sachant que les niveaux d'équipement et profils comparés révèlent un dysfonctionnement urbain manifeste. L'absence d'une stratégie de développement de commerces conjugué à un étalement spatial non maîtrisé a pour répercussion direct un dysfonctionnement urbain qui demeure tant que les pouvoirs publics n'intègrent pas la problématique commerciale dans la stratégie du développement urbain de la ville. En pratique les décisions d'ouverture de nouveaux commerces sont prises de manière purement administrative. Cette situation s'explique aussi par la complexité qui caractérise la problématique urbaine en l'absence d'une politique de la ville susceptible d'organiser de front l'urbanisation et l'équipement commercial. Par ailleurs, cette étude relevant d'une démarche opérationnelle offre un canevas d'intervention où pourraient s'inscrire des actions adaptées pour une possible réorganisation spatiale de l'appareil commercial.

TROISIEME PARTIE

**TRANSFORMATION DE LA PERIPHERIE, CENTRALITES
EMERGENTES ET RECOMPOSITION FONCTIONNELLE**

INTRODUCTION

L'urbanisation observée durant les deux dernières décennies écoulées et aujourd'hui encore, s'effectue essentiellement sur la périphérie. Cela s'accompagne par l'évolution des transports collectifs, des commerces, des services tertiaires, de l'habitat, et des projets d'équipements structurants induisant par voie de conséquence des changements structurels de la structure urbaine. L'étude du fonctionnement urbain interroge donc l'organisation spatiale actuelle de la ville de Saïda en étudiant la localisation spatiale des équipements urbains : le rapport entre la centralité et l'espace urbain a souvent été analysé à partir de la dynamique des centres-villes, en observant "*comment la société produit du centre*" (Lévy, 1987 ; Chevalier, Peyon, 1994), mais aussi, plus précisément, en analysant les actions de production et d'aménagement des espaces centraux par les pouvoirs publics (Melé, 1996). Les usages et les images qui leur sont associés, la force symbolique qui s'en dégage sont ainsi plus fréquemment convoqués pour définir ce qui fait la centralité (Monnet, 1993 ; Madœuf, 1997 ; N. Dris, 2001 ; etc...). Cependant, la centralité ne se résume pas à l'espace central, celui-ci est désormais confronté à l'émergence de nouvelles centralités dans l'espace qui l'entoure. Ainsi, "*l'usage de la centralité facilite l'étude de la ville à partir du jeu de relations qui se nouent dans l'espace urbain et le modèlent*"⁹⁰⁵.

L'observation de la dynamique que connaît la périphérie urbaine de Saïda a permis l'identification d'espaces produit par l'étalement urbain – soit en formation ou projetées - qui, dans leurs formes et fonctions, semblent posséder quelques attributs de centralités émergentes. Les effets de centralité que produit un tel étalement urbain dessinent de nouveaux espaces fonctionnels au niveau de la périphérie où les lieux ne sont pas dotés de la même affectation et de la même attractivité. Nous avons vu précédemment⁹⁰⁶ que dans les quartiers périphériques, essentiellement résidentiels, l'activité commerciale ne s'installe pas avec le même rythme et la même intensité que dans la ville mère. Par ailleurs, cette même périphérie est devenue depuis une décennie environ, le lieu privilégié d'implantation des équipements structurants. Ces équipements dont certains sont déjà opérationnels (pôle universitaire, gare routière...) sont suffisants pour amorcer une animation urbaine alors que d'autres projetés permettent de prédire des centralités émergentes.

⁹⁰⁵ B. Bertonecello et S. Fettah, "Introduction", *Rives nord-méditerranéennes*, 26 | 2007, 5-8. P.2.

⁹⁰⁶ Cf., deuxième partie.

Les équipements structurants, Éléments de construction de centralités émergentes

À Saïda, la nouvelle périphérie se manifeste par un regroupement de logements, d'équipements et d'activités commerciales. Elle s'inscrit dans une problématique longtemps définie en tant qu'entrée de la ville avec une polarité qui fut plutôt négligée par l'instance politique locale jusqu'à ces toutes dernières années, du moins en ses intentions urbanistiques. *"Tous les changements dans les structures urbaines ne sont pas survenus et ne surviennent pas indépendamment des politiques administratives et des règles publiques"*⁹⁰⁷. L'action des pouvoirs publics en matière d'investissements vise à injecter des équipements structurants à travers toute la périphérie en cours d'urbanisation. Cela entraîne à la fois une redistribution des fonctions urbaines et une redéfinition de la notion des espaces urbains en périphérie en modifiant la structure de l'espace périphérique et le reste de l'agglomération. L'investigation de l'espace périphérique en cours de transformation a conduit inévitablement à l'examen de la question des nouvelles centralités en émergence. *"La centralité permet de construire des régularités dans l'organisation de la ville, elle permet d'introduire une différenciation, une possibilité de classement des espaces, en bref de donner du sens à la lecture de la ville"*⁹⁰⁸. C'est donc l'éventuelle transformation de ces lieux en centralités futures, qui constitue l'objet de cette partie. Il s'agit d'identifier à l'échelle périphérique les éléments urbains susceptibles d'amorcer une centralité émergente qu'il convient de caractériser et d'identifier afin de mieux cerner l'organisation actuelle de l'espace urbain et de son fonctionnement. En quoi la nouvelle périphérie s'inscrit dans la reproduction de nouvelles centralités : par le transfert direct de certaines fonctions centrales vers la périphérie, ou par la répétition spontanée ou programmée de certains agencements/aménagements urbains. En quoi ces centralités émergentes diffèrent-elles de la centralité urbaine localisée dans la ville mère. Quelles sont les critères qui leur donnent un nouveau statut urbain dans l'organisation urbaine et par quoi incarnent-elles dorénavant de nouvelles centralités après le centre-ville de Saïda.

⁹⁰⁷ Dubois-Taine G. et Chalas Y., *La Ville émergente*, La Tour d'Aigues, édition L'Aube, 1997. P.169.

⁹⁰⁸ B. Bertoncetto et S. Fettah., *Op Cit.*, P.3.

Il convient de noter que, s'agissant de projets lancés depuis peu de temps et la plupart sont encore en cours de réalisation. Souvent, les retards de réalisation allonge les délais d'achèvement et rendent plus aléatoire toute conclusion sur les effets concrets sur l'espace étudié. La brusque chute libre des prix du pétrole à imposé aux pouvoirs publics une révision des dépenses publiques et le gel de certains projets programmés. L'on a vu aussi par le passé de grands projets aux effets territoriaux différés sur plusieurs années sinon abandonnés en raison d'une crise économique qui s'est annoncé dès le milieu des années quatre vingt⁹⁰⁹.

1. l'équipement de la périphérie, une option indispensable à l'intégration urbaine

L'une des conséquences directes d'un étalement spatial continu s'il n'est pas endigué est sans doute un dysfonctionnement structurel de l'espace urbain. Le développement urbain selon un schéma radioconcentrique (c'est-à-dire autour d'un centre unique) est d'autant plus difficilement maîtrisable si le sous-équipement est flagrant à mesure qu'on s'éloigne du centre dominant. Il impose une sur-utilisation des structures existantes de la "ville utile" et pose problème de la gestion urbaine de la ville. Les Zones d'Habitat Urbaines Nouvelles (Z.H.U.N.) des années quatre vingt ont été largement plébiscitées par l'offre d'espaces résidentiels dans les périphéries urbaines. Les Z.H.U.N. avaient certes résorbé relativement le déficit en logement mais leur fonction est restée strictement résidentielle en raison de la production massive de logements au détriment de la relation de proximité avec la ville mère. Plusieurs années après leur réalisation, la réalité urbaine constatée fait état plutôt d'une aberration urbanistique et sociale. À titre d'exemple, dans la Z.H.U.N. Nord de Saïda, le décalage fonctionnel constaté, quatre années après son occupation (1992)⁹¹⁰, réside dans le déficit en équipements aggravé par les retards de réalisation. Cela avait grandement freiné l'intégration prévue de cette zone d'habitat nouvelle. Les habitants subissent la dépendance de la ville mère qui offre l'essentiel des services. Théoriquement, la Z.H.U.N. Nord, était conçue comme un ensemble autonome avec les infrastructures, les équipements, les services et les commerces indispensables à la vie collective et dont la zone d'influence devrait s'étendre dans une vision d'hiérarchiser l'espace périphérique projeté. Les retards ou tout simplement la non-réalisation des équipements prévus est venue contredire cette fonction structurante de la Z.H.U.N et a mis à mal l'idée de centralité nouvelle ou de centre secondaire en périphérie. La

⁹⁰⁹ À titre d'exemple, les deux nouvelles villes projetées dans la Wilaya de Saïda dans le cadre de l'option "Hauts Plateaux" et un stade olympique de 60 mille places réduit à quelques milliers de places et récemment une seule piscine en cours réalisation au lieu de quatre piscines programmées au titre de l'année 2000.

⁹¹⁰ L. Belouadi., Les ensembles des périphéries nouvelles, mémoire d'ingénieur, Université d'Oran. mars 1991.

spécialisation résidentielle accrue de l'espace périphérique était étrangère à la diversité fonctionnelle de la centralité urbaine confinée dans l'ancien centre. L'extension de la centralité au rythme de la croissance urbaine a été ainsi enrayée et la ville s'est trouvée aux prises avec des déséquilibres entre la ville mère et la périphérie sous-intégrée. A la fin des années quatre vingt, la plus part des zones d'habitat collectif dites Z.H.U.N. affichent des besoins criants en matière d'équipements et de services urbains voire parfois des problèmes de viabilité⁹¹¹. La production du logement ne crée pas nécessairement la ville, lorsque cette même production compromet la cohérence plurifonctionnelle de la ville mère et entraîne des dysfonctionnements spatiaux. Si la ville mère s'est édifiée au fil du temps et au fur et à mesure des actions d'urbanisme, en se corrigeant progressivement, la construction d'un nouvel espace partant d'un espace vierge est un défi pour les aménageurs et les pouvoirs publics.

Dans l'Algérie des années 2000, la crise aigue du logement a rendu incontournable une politique d'habitat vigoureuse, elle s'est imposée comme une action prioritaire dans la politique de développement du pays visant l'augmentation des capacités d'accueil des structures urbaines. Ainsi, la production quantitative des logements en diversifiant les formules de production (L.S.L, L.S.P, A.A.D.L, L.P.A, L.P.P) a étendu l'espace urbain sur des espaces périphériques de plus en plus larges. Par ailleurs, la nécessité d'inscrire l'action du secteur de l'habitat et de l'équipement dans un cadre cohérent a donné lieu à une révision des Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (P.D.A.U.) depuis 2005. Les instruments d'urbanisme renouvelés ont permis d'une part, de déterminer les projets structurants à travers des options d'aménagement adéquats et, d'autre part, de définir les perspectives du développement urbain. Ce renouveau en matière de production des plans d'urbanisme a consacré d'avantage l'étalement spatial des villes et rendre l'aménagement des espaces périphériques, nouveau moteur de la croissance urbaine, une question fondamentale. Les pouvoirs publics s'attèlent à anticiper la dépendance des périphéries urbaines en engageant des actions de rattrapage en équipements urbains au sein et autour des quartiers résidentiels périphériques. Ce processus d'inclusion des nouvelles périphéries dans le fonctionnement urbain par l'investissement visant la création de centralités en périphérie est de nature de remédier au dysfonctionnement urbain dont souffre la ville. Les centralités apparaissent alors comme les "*critères d'une qualité urbaine*" (F. Ascher 2003). Sans centralité, une ville est considérée comme morte et sans dynamisme. "*La question de la centralité a souvent été*

⁹¹¹ Ministère de l'Habitat., Amélioration urbaine des grands ensembles, in *La Revue de l'Habitat*, n° 02, novembre 2008. PP, 57-59. 76p.

prégnante dans l'interprétation du fait urbain ; on la retrouve notamment dans les politiques d'urbanisation d'après-guerre comme dans celles ayant inspiré la conception des villes nouvelles".⁹¹² Le développement urbain en cours à travers la périphérie saïdienne révèle-t-il des centralités nouvelles ? Tend-t-il à rompre à long terme avec la structure moncentrique de Saïda. Cette approche s'impose du fait de l'observation de la transformation observée dans la périphérie Nord, Nord-est et Nord-ouest de la ville qui tendent à remettre en cause le rapport centre/périphérie en occasionnant par la même une nouvelle organisation urbaine.

2. Distributions spatiale des équipements urbains

La centralité peut être de différentes natures, et il y a une différence majeure entre la centralité liée à l'existence d'une offre de commerces et de services entretenue par des acteurs privés et la centralité liée à une offre d'équipements publics : en général, la présence d'un commerce est conditionnée par l'existence d'une demande susceptible de garantir la viabilité du commerce. L'implantation d'un commerce de proximité, qui participe aussi à la centralité commerciale d'un lieu, est donc dépendante d'un minimum de densité mais également de la présence, ou non, d'autres offres commerciales répondant déjà à une partie de la demande exprimée. La présence de commerces n'est donc que le reflet dans l'espace d'un certain équilibre entre offre et demande, un équilibre qui peut être perturbé par une croissance de la population générant une augmentation de la demande. La présence d'équipements publics de proximité n'est pas aussi strictement conditionnée par le besoin d'atteindre des seuils de population garantissant une rentabilité économique. Leur distribution dans l'espace est également régie par une logique d'équité dans l'accès de la population aux services de base, à l'enseignement, à la culture ou aux soins, même si la question de la bonne localisation reste très importante. "*L'aménagement de l'espace, qui est une pratique politique, ne dispose pas d'un pouvoir absolu pour déterminer le caractère central d'un lieu*"⁹¹³. Autant les autorités publiques peuvent-elles décider de l'installation d'équipements publics et d'infrastructures qui vont concourir à renforcer l'attractivité d'un lieu, autant elles ne peuvent garantir le maintien d'une activité commerciale dans un lieu. Les pouvoirs publics peuvent certes donc créer des conditions plus favorables à l'établissement de tel ou tel type d'activité dans un espace mais ils ne peuvent en garantir le succès.

⁹¹² B. Bertonecello et S. Fettah., *Op Cit.*

⁹¹³ Cf. O. Mongin. La condition urbaine : la ville à l'heure de la mondialisation. Editions du Seuil. 2005, 340 p.

La littérature géographique a donné de nombreuses explications sur les tendances à la concentration spatiale des entreprises, des équipements publics et des commerces (Mongin, O, 2005)⁹¹⁴. Il peut s'agir du besoin de disposer d'un important bassin de clientèle, c'est-à-dire, une forte concentration humaine, mais il peut aussi s'agir de chercher à établir des contacts fertiles pour les affaires (concentration des sièges sociaux de banques, ou de sièges sociaux de grandes entreprises). Dans la stratégie de localisation, la proximité spatiale des centres-villes est recherchée de même que le prestige symbolique lié au pouvoir. Ces différents éléments d'analyse permettent donc de livrer un premier aperçu de l'état de la structure urbaine de Saïda basé sur le critère de répartition des équipements urbains. Cela passe d'abord par une première analyse de la situation existante.

Mesurer la centralité d'un lieu est sans doute une tâche complexe compte tenu du caractère multiple de cette dernière qui fait appel à des dimensions très variées. La centralité urbaine peut être le fait de plusieurs composantes, néanmoins, le commerce, les services et les autres équipements urbains constituent l'un des leviers efficaces pour asseoir une centralité urbaine que l'on peut définir par son caractère pluriel. La démarche consiste donc à identifier s'il ya centralité ou dépendance par rapport à la localisation spatiale des équipements urbains et d'en déduire le niveau d'équipement des entités urbaines. Ainsi, dans une ville, un lieu peut présenter un caractère central affirmé dans un type de fonction, mais présenter des carences dans d'autres domaines non moins importants. Il faut donc procéder à la recherche d'autres indices. Tout d'abord, des analyses qui peuvent être faites selon les différents thèmes constitutifs du caractère central d'un lieu, tel que le commerce par exemple. Cela a permis dans un premier temps⁹¹⁵ de souligner les spécificités de chaque lieu, ainsi que son positionnement relatif dans la hiérarchie intra-urbaine pour ce type d'activité. Dans un second temps, il est intéressant de procéder à un exercice qui consiste de comparer les lieux par rapport à l'accès aux équipements urbains. Ce second indicateur se révèle nécessaire pour pouvoir établir une typologie des espaces urbains comme lieux potentiel de centralité et procéder à leur catégorisation. Pour ce faire, les thèmes retenus, qui peuvent contribuer à l'approche du caractère central d'un lieu, sont liés au type de l'équipement urbain considéré.

⁹¹⁴ Cf., bibliographie en annexe.

⁹¹⁵ Cf., deuxième partie.

Chaque catégorie regroupe plusieurs équipements offrant la même catégorie de services. Pour chaque équipement, nous avons relevé le nombre d'apparitions par lieu. Il est évident que ces équipements n'ont pas tous la même importance. La méthode est simple :

1) Le recensement de tous les équipements urbains dans toute l'agglomération. Il concerne les équipements existants, ceux en cours de constructions et les équipements programmés. Ce recensement a nécessité l'utilisation de sources très diverses, et parfois de croiser différents types de sources afin de s'assurer de leur validité et de leur exploitabilité. Les enquêtes ont permis une vérification sur le terrain du niveau de desserte en équipements. Ainsi, l'élaboration d'un état de fait faisant ressortir la localisation des équipements de toute nature à nécessité des vérifications au niveau des services techniques de la Wilaya à savoir, la Direction de l'Urbanisme et de la construction (D.U.C), la Direction du Logement et des Equipement Publics (D.L.E.P), Direction de la Planification et de l'Aménagement du Territoire (D.P.A.T).

2) Une classification est nécessaire dans un second temps pour constituer les différentes thématiques sous forme d'un tableau afin de mettre à jour l'organisation urbaine actuelle de la ville en matière d'équipement. C'est-à-dire une classification des équipements en catégories. Cette classification doit montrer non seulement le niveau global de centralité, mais également les caractéristiques de cette dernière pour chaque type de quartier. Une telle information permet d'analyser le profil de chaque entité urbaine⁹¹⁶. La réduction de l'information consiste à regrouper tous les équipements urbains collectés à l'échelle de l'agglomération à l'intérieur de différents volets thématiques, qui peuvent illustrer les multiples composants de la centralité urbaine. Les thèmes retenus pour définir les centralités peuvent être : les administrations publiques, siège social d'entreprises, services publics, centre commercial, équipement touristique et culturelle, équipement de culte, offre éducative, équipements sanitaires, équipements sportifs...etc.

Cette démarche vise à prendre en considération les différences en matière d'équipement. Elle permet de mesurer le niveau d'équipement global d'un espace donné, de proposer un profil et éventuellement une classification plus ou moins pertinente des centralités urbaines identifiées de la sorte. Elle permet en effet de comparer les quartiers les uns aux autres sur des bases

⁹¹⁶ Dans le cadre des analyses urbaines cette démarche permet de proposer une action ciblée pour assurer son intégration et améliorer le niveau d'équipement par exemple.

objectives et incontestables, à savoir la présence et le nombre d'équipements de tel ou tel type sur l'espace étudié. Autrement dit, il convient de mettre en perspective le niveau d'équipement des différents quartiers de la ville. Les éléments exposés sont cartographiés pour visualiser et observer les spécificités de la structure urbaine de la ville en matière d'équipements urbains.

Enfin, il est important dans un second temps de superposer les cartes de distribution spatiales des différents éléments étudiés afin d'identifier les centralités émergentes et leur devenir. Il s'agit enfin de compte de procéder à l'identification d'espaces périphériques porteurs de projet de centralité et établir une première définition de la structure urbaine actuelle de la ville de Saïda. Cela consiste donc à restituer les éléments du paysage morpho-fonctionnel en insistant sur les lieux où sont implantées les fonctions motrices, à savoir les équipements structurants (marché de proximité, les activités marchandes, les activités de service polarisantes, la gare routière, pole universitaire, équipements socioculturel...), indices récurrents de nouvelles centralités. *"La centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratique sociale, de représentation collective... L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier, administratif...). L'accessibilité est une condition majeure"*⁹¹⁷. Il s'agit de savoir dans quelle mesure ces éléments structurants peuvent amorcer la transformation de ces quartiers périphériques en centralités émergentes.

Le dénombrement et l'observation⁹¹⁸ sont les deux outils qui ont été mobilisés pour rendre compte d'un état de fait en matière d'équipement et de ses implications sur la transformation de la structure de la ville de la taille de Saïda. Il s'agit au bout du compte de définir la position d'un lieu au sein d'une organisation spatiale.

⁹¹⁷ Le Séminaire Robert Auzelle, *Vocabulaire français de l'Art urbain*, Chapitre I : De la perception. Adresse électronique : [http : //www.arturbain.fr](http://www.arturbain.fr).

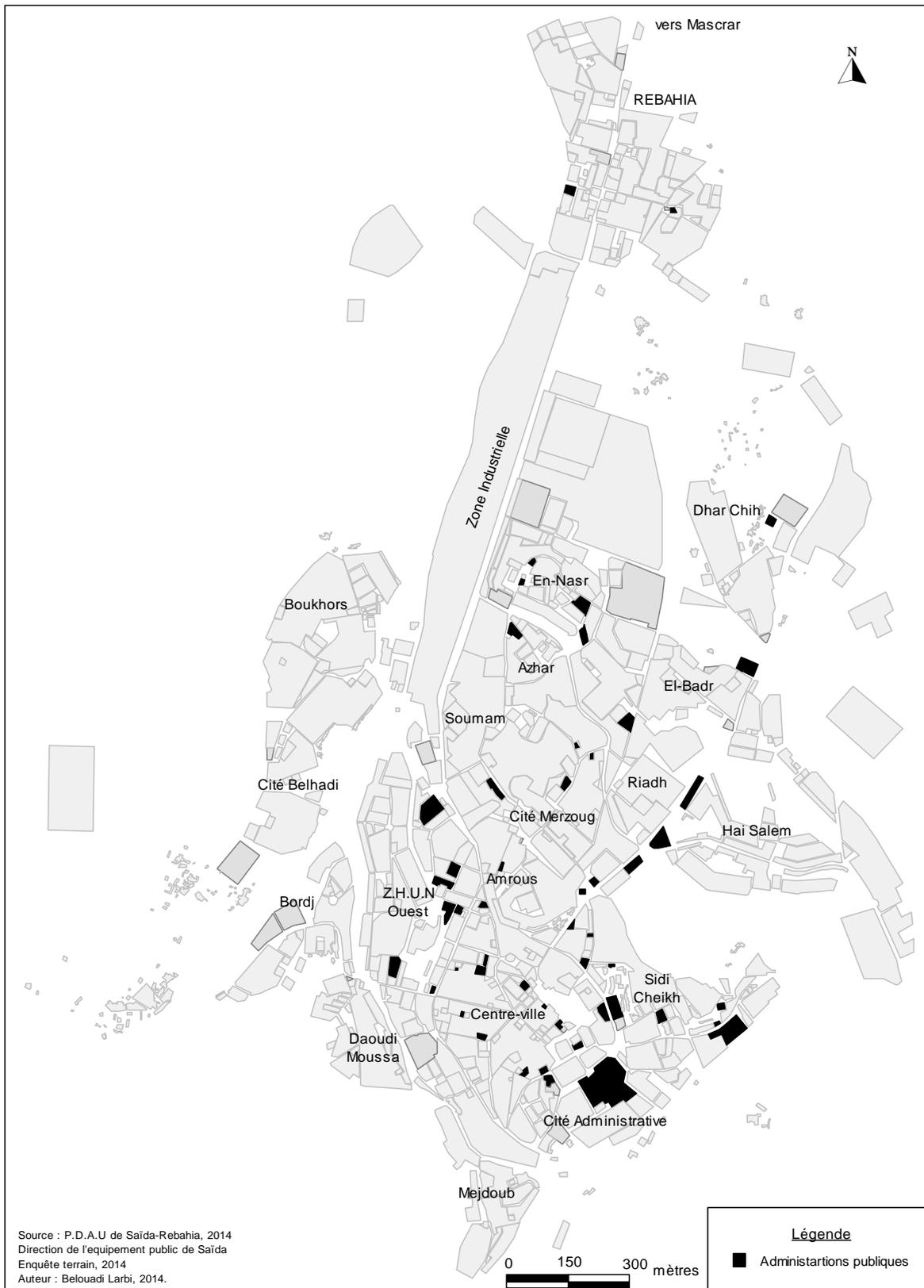
⁹¹⁸ L'étude se doit intégrer non seulement des critères scientifiques issus d'observation mais elle doit également inclure les orientations futures de développement prescrit dans le plan d'urbanisme de la ville.

2.1.L'équipement administratif : une localisation centrale en cours de délocalisation

La carte de répartition de l'équipement administratif fait apparaître une grande concentration des administrations d'Etat au sein de la ville mère avec une diffusion plus lâche au-delà de la ville mère (carte n°18). Elle abrite l'essentiel de l'appareil administratif public (l'administration civile services administratifs et techniques étatiques). En effet, la proximité entre les différents organes du pouvoir politique et administratif (Wilaya, Daïra, A.P.W, Commune, trésor public, ...) est nécessaire pour favoriser des échanges efficaces de l'information ainsi que de nombreuses interactions afin d'améliorer l'efficacité de la prise de décision et la gestion des affaires de la cité. L'expérience de regroupement de l'équipement administratif au sein d'un quartier administratif greffé sur l'ancien centre colonial a traduit cette logique de localisation centrale. Ce choix a renforcé la suprématie de la ville-mère de Saïda comme pôle dominant sur le plan local et régional. Toutefois, cette concentration spatiale de l'équipement administratif a, à la longue, contribué à la congestion du centre par les flux centripètes consécutifs à l'étalement spatial de la ville.

La concentration jadis de l'équipement administratif dans la zone centrale obéit à une logique fonctionnelle, propre à ce type de fonction : celle de la communication et donc de l'information. La tendance actuelle révèle un processus inverse qui se traduit par une délocalisation des administrations publiques et d'équipements structurants vers la périphérie Nord, Nord-est et, dans une moindre mesure, à la périphérie Ouest et Nord-ouest. Les deux premiers sites apparaissent comme des pôles de déconcentration du pouvoir administratif et de services publics. Les choix d'implantations périphériques sont possibles, plus en raison de la disponibilité foncière domaniale dont disposent cette périphérie urbaine. Elle a permis l'accueil d'administrations nécessitant en principe de rester à proximité de la ville-mère, siège du pouvoir politique (Wilaya, A.P.W., A.P.C., Daïra...). De ce point de vue, la périphérie Nord et Nord-est ressortent comme de centralités émergentes de services administratifs de caractère central, ce qui témoigne d'une certaine adéquation entre les logiques de répartition dans l'espace des établissements publics et l'aménagement urbain préconisé.

Carte n° 18 : Localisation de l'équipement administratif à Saïda, 2014.



Face à la saturation du site originel et dans l'impossibilité d'un quelconque renouvellement urbain justifié par le caractère privé de l'immobilier ancien et les problèmes sociaux qui en découlent, les pouvoirs publics préfèrent investir dans de le vaste espace périphérique, le long des boulevards à l'accessibilité supérieure. Les couloirs d'urbanisation, les carrefours, et les nœuds de convergence des lignes de circulation deviennent ainsi des lieux de prédilection pour l'implantation groupée d'équipements administratifs polarisants. Il s'agit d'endroits accessibles par le système de transport collectif et dotés d'une infrastructure de base adéquate. A titre d'exemple, un chapelet d'édifices publics jalonnent le boulevard Sud-nord (CW11) sur une distance de plus de 3 kilomètres jusqu'à Rebahia. On y trouve un tribunal, une maternité, un centre national des retraites (C.N.R.), une école pour les sourds muets⁹¹⁹, une station de services, un pôle de laboratoires de la recherche scientifique, une résidence étudiante, une direction d'Algérie-télécom, un siège de la Daïra, une Direction de l'Urbanisme et de la Construction, un siège de Daïra, une maison de l'artisanat, une chambre administrative, la D.L.E.P., D.T.P., la garde communale, la direction de l'environnement, la centrale de la sureté nationale (D.G.S.N.),...etc. Ainsi, un espace périphérique se trouve structuré par des équipements administratifs et de services publics.

La délocalisation d'une bonne partie de la fonction administrative et de services publics par L'implantation axiale des éléments porteurs de centralité en périphérie semble reproduire le même schéma de la centralité sise au cœur de la ville mère où la linéarité du centre-ville est matérialisée par deux principales avenues (l'avenue de l'Indépendance et Ahmed Madaghri) qui traversent le tissu urbain dans une orientation Sud-nord et Est-ouest. Cette disposition axiale d'établissements publics centraux n'est pas fortuite, elle entraîne l'installation d'une série d'activités commerciales, de services et des professions libérales dans deux grands secteurs résidentiels Nord et Nord-est porteurs de centralités émergentes. En effet, ce boulevard⁹²⁰ inter-quartier constitue la ligne de démarcation entre la Z.H.U.N. nord et *Hai Es-salem* en formation. La cité En-nasr recel un bon nombre d'équipements administratifs (la conservation foncière, la direction des impôts, la direction des domaines, un centre des opérations fiscales, la direction des affaires religieuses,...), quant à Hai Salem, est programmé

⁹¹⁹ À l'origine c'est un centre de vieillards (hospice) que le Wali de Saïda de l'époque avait refusé d'inaugurer, il justifié sa décision par le fait qu'un tel acte est inhumain et en contradiction avec la tradition et les valeurs morales de la société algérienne et de l'Islam. L'établissement fut réhabilité en une école pour les sourds et muets.

⁹²⁰ Ce boulevard réalisé parallèlement à la route de Mascara a permet de réorienter l'urbanisation en profondeur vers l'Est sur les vastes terrains inclus entre ces deux axes de grande communication.

la réalisation de quelques sièges d'administrations (direction de la culture, direction de l'action sociale, direction de l'emploi, l'inspection de l'emploi...etc.)

La réorganisation administrative de certains services administratifs étatiques a donné naissance à de nouvelles directions départementales et a provoqué le déménagement et la construction de nouveaux sièges indépendants dans la périphérie. Ainsi, On peut supposer que le mécanisme de délocalisation, contrairement à la spécialisation urbaine, s'explique en partie par la forte tension foncière et immobilière dans le centre-ville liée à la saturation de ce dernier. Par ailleurs, l'accentuation des mobilités quotidiennes entre le centre et la périphérie se traduit souvent par un phénomène de congestion au niveau du centre déjà exigü pour contenir tout ce flux d'où l'allègement de la pression exercé sur le centre par le transfert d'une partie de la fonction administrative vers la périphérie. En tout état de cause, cette décision ne peut être lue comme une stratégie des pouvoirs locaux en matière d'équilibre spatial du secteur tertiaire plus qu'une volonté de décentrer le quartier de la wilaya d'une bonne partie de ses services départementaux et de fait elle va à l'encontre de la logique fonctionnelle qui veut que la proximité des administrations publiques consacrée à la bonne gestion des affaires administratives de la cité.

Le regroupement en un espace des fonctions de même nature pour une certaine spécialisation spatiale est la cause principale. C'est un processus de sélectivité urbaine associé à des besoins de proximité. On observe, à travers cette délocalisation de la fonction administrative depuis le centre ancien vers la périphérie rampe avec la différenciation fonctionnelle de l'espace urbain qui s'établit autrefois entre le centre et la périphérie à travers, d'une part, la concentration de l'équipement administratif au centre et, d'autre part, le regroupement des immeubles collectifs de logements dans la périphérie. Autrefois les fonctions administratives et de services publics faisaient le choix de centralité pour bénéficier d'un réseau d'information et d'efficacité. La multiplication des directions administratives à travers la périphérie pose le problème de la coordination entre elles. La ville de Saïda projette le départ d'autres administrations vers la périphérie, notamment sur les principaux nœuds de communication du nouveau réseau routier en réalisation, et réserve pour cela de nouveaux sites à travers la périphérie. Dans ce cas, l'équipement administratif n'est plus considéré comme un élément central ; il est, désormais, perçu comme un équipement fondamental pour structurer l'espace périphérique en animant les boulevards d'urbanisation. Les fonctions centrales regroupées naguère dans le centre unique de Saïda, sont disséminées désormais en une multitude de lieux à travers l'espace

périphérique Nord et Nord-est. Cet éparpillement spatial facilité par la localisation des équipements a créé de nouveaux rapports d'interdépendance entre la ville-mère d'une part et sa périphérie d'autre part en accentuant les flux selon des processus de polarisations nouvelles. Cette tendance à la migration de la fonction administrative employeuse de cadres et de personnel relativement motorisés, vers la périphérie Nord et Nord-est va accentuer davantage les flux qui se sont rajoutés aux mobilités centripètes et centrifuges induites par le maintien des caractéristiques de la forte centralité de la ville-mère de Saïda.

2.2. Un équipement sanitaire diffus

Cette thématique prend en compte les établissements sanitaires publics, les polycliniques, les salles de soins, les établissements médicaux spécialisés...etc., aussi bien que la présence de cabinets médicaux privés et de pharmacies. La carte n° 19 montre le caractère relativement diffus de l'offre des services publics en matière de soins médicaux, ce qui est tout à fait bénéfique compte-tenu du fait que ces services se doivent de desservir l'ensemble de la population urbaine avec une certaine équité.

La répartition des équipements sanitaires plus conséquents (E.P.S.P), relève d'une double logique de couverture des grands foyers de populations (unités de voisinage) et d'équité dans l'accès aux soins de la population d'où la présence d'établissements sanitaires de proximité répartis selon une carte sanitaire par grands secteurs urbains. De manière plus générale l'ensemble des secteurs urbains ressortent plutôt bien desservis et disposent d'une offre de services médicaux de proximité convenable. La répartition de certains équipements sanitaires de taille moins importante en termes de services médicaux prodigués (dispensaires, salles de soins...) comble les lacunes en matière de couverture sanitaire en assurant la consultation médicale, les soins dentaires, soins généraux...etc. dans les nouveaux quartiers périphériques loin des grands établissements sanitaires ou de proximité. En revanche, la politique de répartition spatiale des hôpitaux ou certains services médicaux spécialisés (services d'urgences, maternités, clinique, sanatorium...), obéit à des critères particuliers et les choix d'implantation relèvent de décision officielle de haut niveau⁹²¹ résultant d'une recherche d'équilibre entre ces différentes positions urbaines. Par ailleurs, à l'argument de l'équité d'accès aux soins médicaux dans les secteurs résidentiels sont souvent opposées les considérations de qualité des prestations médicales offertes par les équipes médicales et paramédicales en place. Peu d'interventions sont en fait pratiquées ce qui explique en partie la

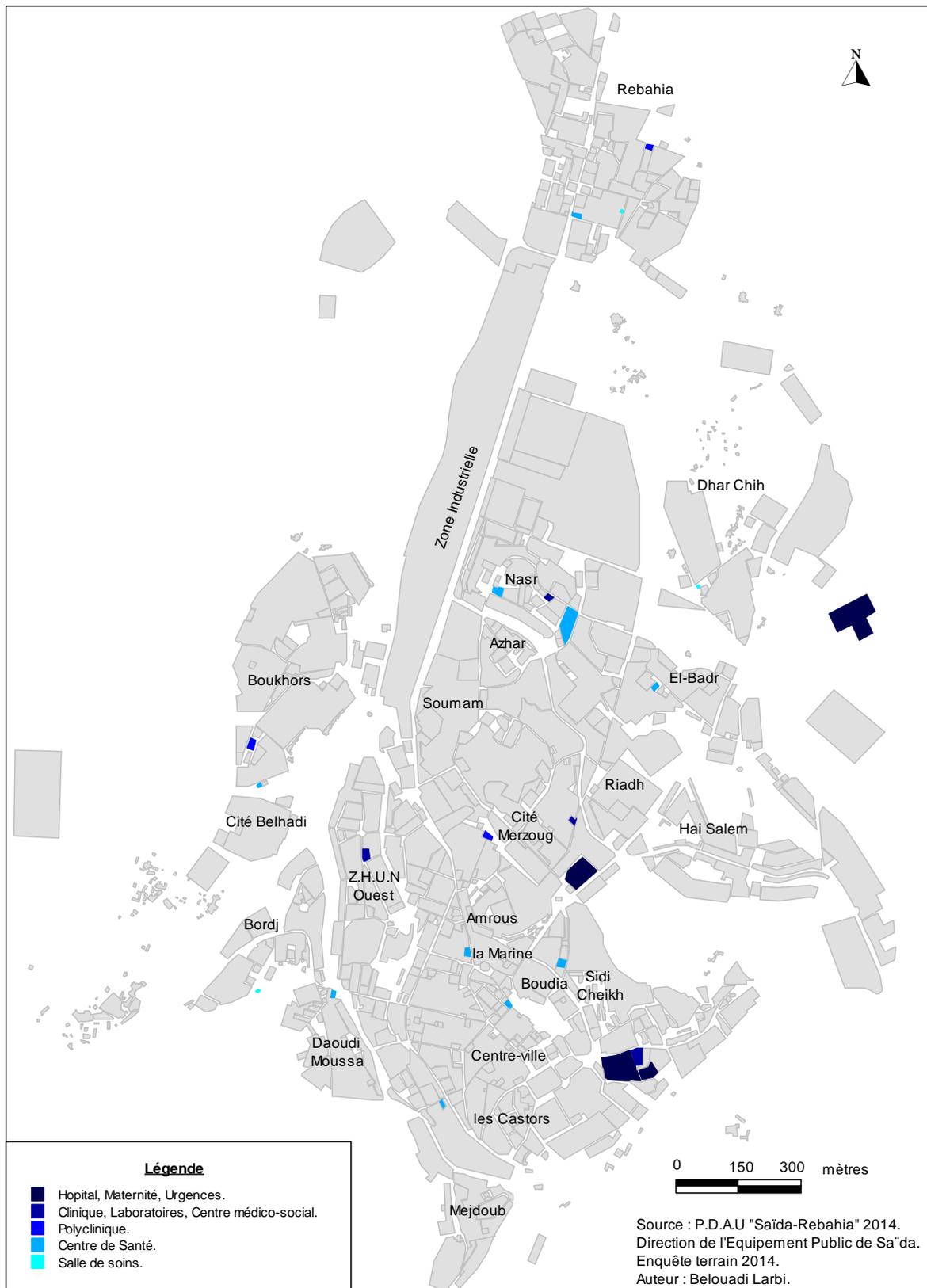
⁹²¹ Ministère de la santé.

pression exercée sur les services hospitaliers urbains implantés dans la ville-mère (hôpital, maternité, service d'urgences...) et le non respect de la carte sanitaire. Or, la défaillance de certains établissements sanitaires en regard de la crise que connaît le secteur de la santé a encouragé l'ouverture de cliniques privées plus concurrentielles. En effet, l'adoption d'une politique libérale après un monopole étatique presque exclusif, pose la question de l'utilité de l'existence de certains établissements sanitaires publics dont l'activité est diminuée voire rudimentaire. *"Cependant, c'est dans le cadre de la réforme hospitalière engagée par le Ministère de la santé publique que le projet régional pose le problème de la fonctionnalité et l'efficacité des structures sanitaires pour répondre aux besoins réels de la population. La recherche de la complémentarité entre les vocations des structures hospitalière doit être une préoccupation permanente pour le présent et surtout pour le futur. Le manque d'encadrement constaté dans beaucoup de spécialité fait que les évacuations se font vers les structures sanitaires très éloignées"*⁹²². Ainsi, si la carte de répartition révèle une couverture équitable à travers l'espace urbain de ce type d'équipement, la réalité en termes de rendement économique et sociale en est une autre. Le dysfonctionnement inhérent au fonctionnement et à la gestion même de l'équipement sanitaire public est donc flagrant.

En revanche, les cabinets médicaux (dentistes, médecins généralistes et spécialistes) et les cliniques privés échappent à la logique de couverture régulière et tendent à privilégier la proximité immédiate d'aménités urbaines et les foyers de clientèles. Seuls, les pharmacies répondent à la logique d'implantation réglementée qui obéit à un certain *numerus clausus* qui impose le respect d'une certaine distance entre deux pharmacies, un critère nécessaire pour l'autorisation d'ouverture d'une pharmacie en milieu urbain. De ce point de vue l'espace central de la ville de Saïda est saturé alors que l'espace périphérique bien que relativement desservi reste toutefois moins dense en pharmacies dont l'implantation est aussi fortement liée à la présence d'un bassin de population minimum.

⁹²² Avant-projet du schéma Régional d'Aménagement du Territoire (S.R.A.T), région programme "Haut Plateaux Ouest", A.N.A.T., 2004. P.62.

Carte n° 19 : Localisation de l'équipement de santé à Saïda, 2014.

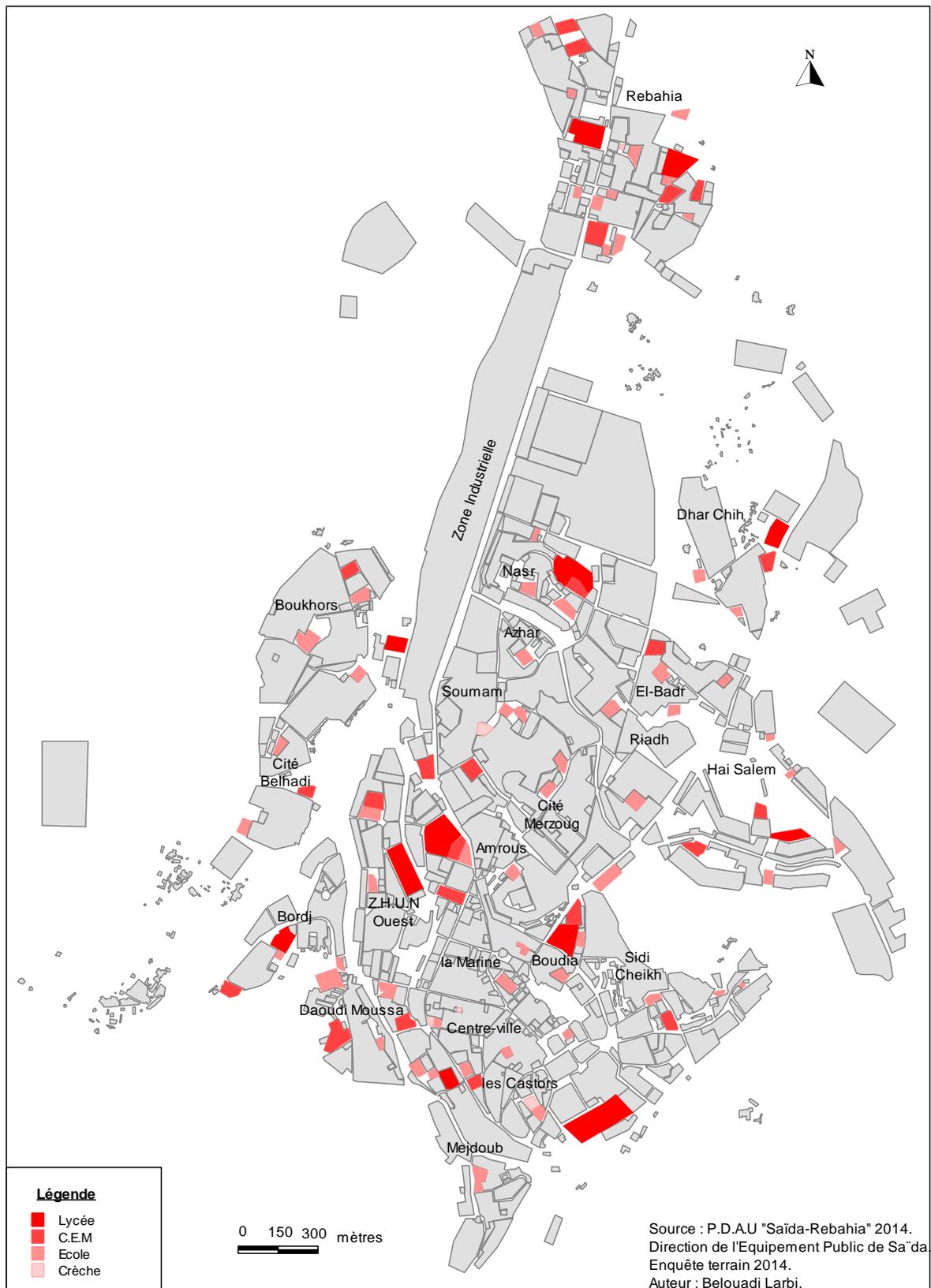


2.3. Une distribution homogène de l'équipement de l'enseignement général

La cartographie de l'équipement éducative (carte n° 20) révèle une offre tout à fait bien répartie dans l'espace urbain en ce qui concerne l'enseignement général. Rares sont donc les quartiers qui ne disposent pas d'école primaire ou de groupe scolaire par exemple. En revanche, certains secteurs urbains disposent d'au moins d'un lycée ou d'un Collège d'Enseignement Moyen alors que la plus part d'entre eux disposent d'une seule ou deux écoles primaires quand ils forment, selon la carte scolaire, une unité de voisinage d'enseignement avec un autre quartier voisin. La distribution spatiale de ce type d'équipements relève donc d'une double logique : d'une part, celle d'une couverture optimale de l'espace pour l'enseignement fondamentale et, d'autre part, d'optimisation de la couverture de la ville pour l'enseignement moyen et secondaire avec une concentration des trois types d'équipements dans les secteurs urbains important au sein de leurs unités de voisinage respectives.

La construction récente d'établissements secondaires dans les secteurs périphériques (En-Nasr Boukhors, Bordj, Dhar Chih, Bordj) a changé la carte scolaire de ce type d'enseignement de telle manière que la pression sur les anciens établissements secondaires de la ville-mère de Saïda s'en trouve atténuée et les mobilités alternantes des contingents scolarisés de ce cycle entre ces quartiers et la ville-mère s'amenuisent. Toutefois, certains établissements réputés de la ville où l'encadrement pédagogique compétent et la qualité de la formation meilleure continuent à exercer une certaine attraction sur les quartiers périphériques en matière de scolarisation. Les crèches (privée et publique), en revanche, qui sont également prises en compte dans cette thématique, présentent une logique de répartition spatiale favorisant beaucoup plus les espaces urbains qui concentrent les emplois occupant les parents, à savoir le centre-ville et ses marges.

Carte n° 20: Localisation de l'équipement de l'enseignement général à Saïda, 2014.



Cette activité de gardiennage pour enfants en bas âges n'est plus l'apanage du secteur public ; depuis quelques années elle devient un commerce florissant et on constate une tendance à la privatisation par l'ouverture de crèches privées au niveau des quartiers de la ville. Concernant l'infrastructure de prise en charge scolaire des handicapés, il existe six (06) établissements de formation à Saïda, leur implantation n'obéit à aucun critère sinon la disponibilité foncière souvent périphérique.

2.4. Une localisation périphérique de l'équipement universitaire

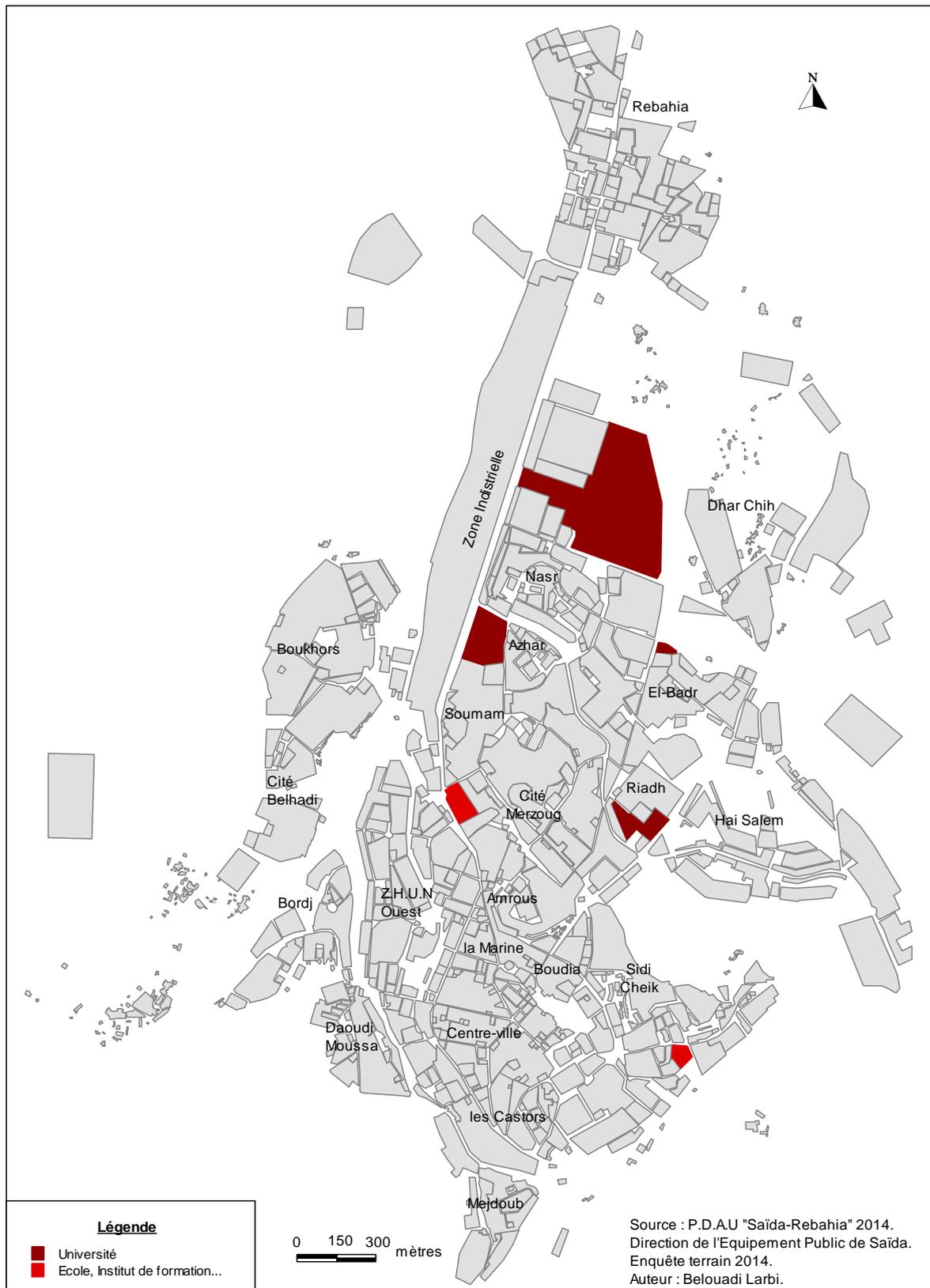
La carte relative à l'implantation de l'enseignement supérieur révèle une concentration excentrique des structures universitaires (carte n°21). L'ouverture de la première Ecole National Supérieure (E.N.S) en 1986 à Saïda, installée dans les structures préexistantes de l'ancien Centre de Formation Administrative (C.F.A) était la pierre angulaire de la fonction universitaire à Saïda. Compte tenu de la situation de Saïda au cœur des hauts plateaux Sud-ouest, l'Ecole fut créée pour répondre au besoin du secteur de l'éducation nationale de toute la région Sud-ouest de l'Oranie. Elle est promue centre universitaire⁹²³ en 1998 pour accueillir les nouveaux bacheliers de la région surtout Sud. Le nombre d'étudiants n'a cessé d'accroître d'année en année pour impliquer l'ouverture de plus en plus de filières autre que les sciences fondamentales initialement assuré par l'ex Ecole Nationale des Sciences (E.N.S.). La dernière promotion du centre universitaire de Saïda au rang d'université⁹²⁴ en 2009 a permis la construction dans le même secteur urbain un nouveau pôle universitaire composée de 21 départements regroupés en six Facultés. Il se déploie sur deux sites principaux : trois campus à Saïda et un campus provisoire à Ain-El-Hadjar sise à 10 kms environs de Saïda. Il accueille aujourd'hui plus de 14500 étudiants encadrés par 538 enseignants et 710 personnels administratifs⁹²⁵. Ce choix d'implantation rendue possible par les disponibilités foncières dans le secteur périphérique Nord s'inscrit dans les orientations des plans d'urbanisme successifs de la ville qui projettent de faire de cette périphérie un pôle de compétence. Le regroupement de facultés, laboratoires, résidences étudiantes et autres instituts de formation spécialisée dans une zone réservée exclusivement à des équipements à caractère régional renforce le potentiel actif de l'espace périphérique Nord.

⁹²³ Décret 98/222 du 07 juillet 1998 portant création d'un centre universitaire à Saïda.

⁹²⁴ Décret exécutif 09/10 du 4 janvier 2009 portant création l'université de Saïda.

⁹²⁵ D.P.A.T., annuaire statistique de la Wilaya de Saïda, 2011.

Carte n° 21 : Localisation de l'équipement de l'Enseignement Supérieur à Saïda, 2014.



La localisation de l'université est une question fondamentale en sens qu'elle soit implantée au sein d'une ville ou bien dans sa périphérie, elle joue un rôle structurant au même titre que les autres grands équipements urbains. Elle introduit une nouvelle organisation spatiale des extrémités urbaines et une nouvelle polarisation comme équipement générateur de flux doté d'une flotte de moyens de transport universitaire qui animent les mobilités entre les quartiers de la ville et ce secteur urbain. De là commence un processus de transformation de l'organisation urbaine en offrant une nouvelle identité à la périphérie résidentielle. Dans le cas d'une localisation centrale, elle peut être une source de congestion du centre-ville, à ce titre, l'Université Centrale d'Alger (place Maurice Audin) est un exemple illustratif.

L'université de Saïda est un projet d'envergure qui rayonne sur toute la ville et sa région, elle symbolise la modernité et conforte le rayonnement de la ville sur sa région proche. À partir de son emplacement à l'entrée Nord de la ville, elle fait office d'une nouvelle vitrine et apporte une plus value à l'image de la ville dont la vocation originelle est celle d'une ville moyenne des Hautes Plaines ayant trait à la céréaliculture et au pastoralisme. Implantée en bordure d'un axe routier important (Saïda-Rebahia) elle a entraîné l'implantation de nouveaux équipements de formation et d'administrations publics dans son voisinage. Elle occupe une grande partie de la nouvelle extension Nord réservée essentiellement à des équipements urbains et socioculturels (auberge, stade, piscine, résidence universitaire...). Une partie du foncier limitrophe appartenant à des privés est mis à profit pour le développement de petites opérations de lotissements et de promotion immobilière privée où un micromarché foncier et immobilier se développe alors à petite échelle - qui n'est pas indemne de spéculation - favorise l'introduction progressive des commerces et des services de proximité liés à la fonction universitaire.

Le pôle universitaire est l'élément phare de la nouvelle périphérie Nord de la ville de Saïda, il s'individualise dans le paysage urbain par sa fonction scientifique et son architecture post moderne. Comme lieu du savoir et de la recherche scientifique, il figure le transfert du secteur tertiaire supérieur vers la périphérie Nord, un secteur jusqu'alors privilégiant la localisation centrale.

2.5. Un équipement culturel modeste

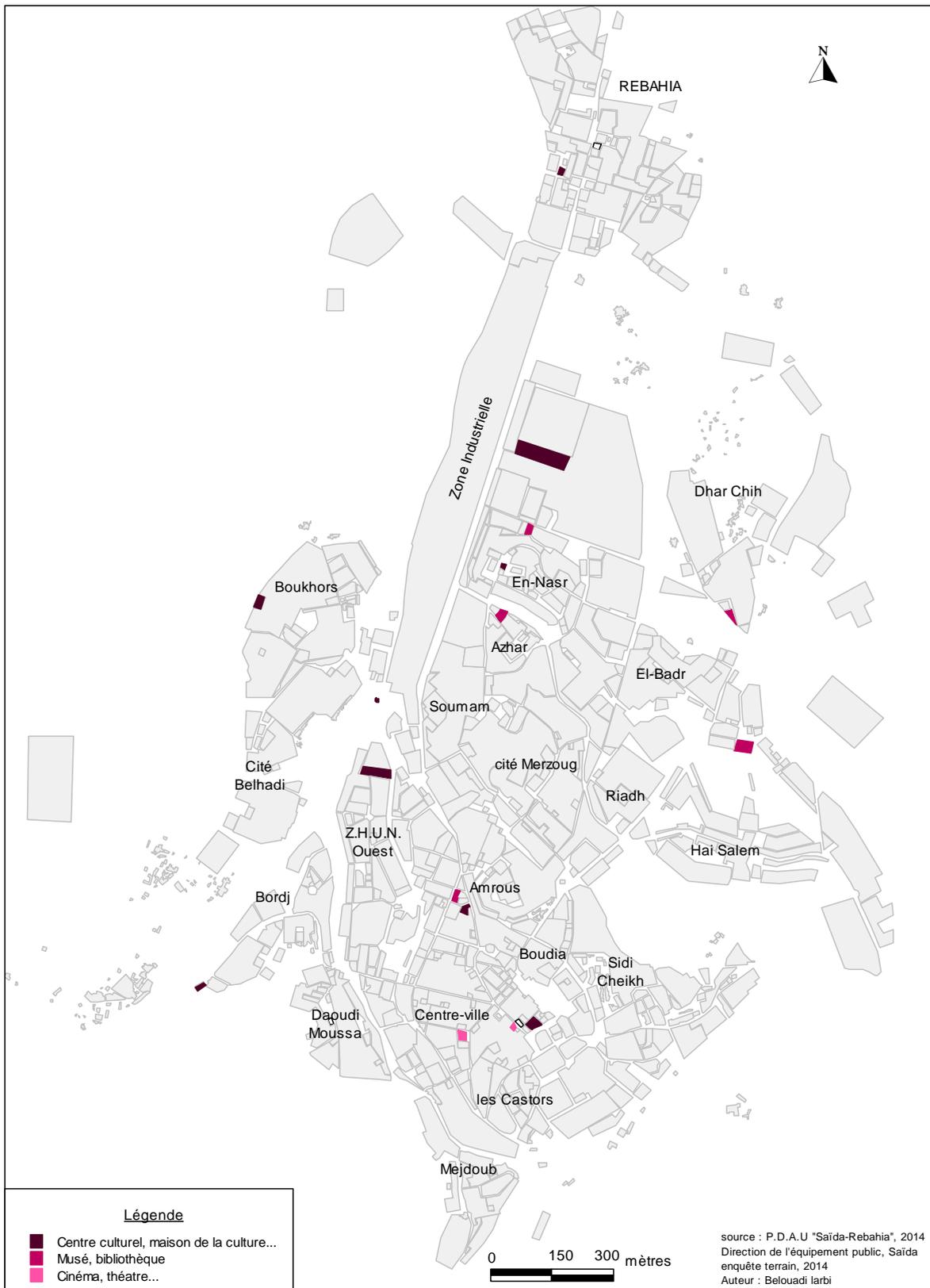
Cette thématique ne comprend que des équipements plus classiques et en rapport avec l'offre culturelle entendue de manière plus large (théâtre, bibliothèques, centre culturel, cinémas, musée...). Le terme de polarité est préféré à celui de centralité pour certains équipements culturels, car la présence d'une infrastructure culturelle par exemple ou d'un patrimoine historique dans un lieu ne confère pas forcément à ce dernier un caractère central, mais dont la polarité peut être un atout pour renforcer une centralité déjà existante.

Certaines villes tirent partie de ses éléments patrimoniaux pour affirmer leur singularité et leur identité dans une quête de reconnaissance à une échelle nationale, régionale ou locale. La présence d'un patrimoine plus ou moins exceptionnel dans une ville moins importante comme Saïda peut signifier la mise en place de mesures conservatrices visant à endiguer la dynamique de développement urbain. Il en va ainsi de la redoute à Saïda quant les responsables locaux avaient pris un arrêté préfectoral de protection de ce périmètre contre la démolition et validé ainsi localement l'historicité de cet édifice. Cette volonté s'est traduite en 1995 par la restauration des deux portes (de Mascara et de Tiaret) et une partie des remparts tandis que l'ancien hôpital et sa Chapel ont subi des dégradations importantes. Depuis, aucune action concrète, visant à valoriser le patrimoine architectural colonial, n'a été engagée.

En effet, cette décision de protection de la redoute est intervenue sur le tard quand une bonne partie des remparts ont été démolis volontairement dans le cadre de "la rénovation" de ce quartier ancien. Si l'on s'en tient à l'équipement culturel puisque aucun équipement historique⁹²⁶ important n'est relevé à la ville de Saïda, la carte n° 22 fait bien ressortir le secteur central, lequel abrite l'essentiel de ce type d'équipements. Cette position centrale revient à l'existence d'anciens bâtiments vétustes ou d'enclaves propice à les accueillir dans le cadre d'une série d'opérations de démolition/reconstruction du centre-ville.

⁹²⁶ Les éléments historiques qui caractérisent le patrimoine historique local n'existent pas à Saïda hormis la redoute ou encore la ville de l'Emir Abdelkader dont ne subsiste aucun vestige comme témoignage d'un passé ancien sinon un espace de décombres clôturé à la sortie Sud de la ville au lieu dit "vieux-Saïda".

Carte 22 : Localisation de l'équipement culturel à Saïda, 2014.



La ville-mère ressort là encore comme le pôle principal de la ville le mieux doté en équipements culturels, elle abrite trois cinémas, un théâtre régional, quelques associations religieuses ou culturels à caractère artistique, une bibliothèque centrale, une maison de la culture, une radio locale⁹²⁷, un musée d'El-Moudjahid...etc. Par ailleurs, les trois salles de projection héritées de la période coloniale sont à l'abandon à l'exception du théâtre régional El-Feth⁹²⁸ qui accueille, après sa rénovation, des soirées musicales, des expositions culturelles ou des manifestations scientifiques (séminaires, journées d'études, cafés littéraires...).

On peut toutefois souligner la bonne place de quelques secteurs urbains plus ou moins dotés soit de maison de la culture ou maison de jeunes. Mais, il est important de signaler que les carences en matière d'équipements culturels ne sont pas spécifiques à un secteur urbain particulier, le même déficit est constaté, à des exceptions près, à travers l'espace nouvellement urbanisé qui ne connaît aucune programmation de ce type d'équipement à l'exception, une fois de plus, de la cité En-nasr qui abrite un centre culturel islamique et un musée ou encore le secteur Amrous disposant d'un Centre de Loisirs Scientifiques (C.L.S.) tout neuf et d'une bibliothèque centrale, dernièrement le quartier périphérique des frères Seddik (Dhar Chih) a bénéficié d'une bibliothèque public. Hormis la ville-mère, qui présente bien sûr un patrimoine culturel modeste, il n'existe pas des secteurs urbains ou quartiers particulier qui disposent d'une soit disant polarité culturelle au sens large du mot, et qui mérite de figurer dans une catégorie spécifique de quartiers présentant un profil essentiellement tiré par la variable thématique "polarité culturelle". Cet état de fait reflète bien la pauvreté de la vie culturelle à Saïda.

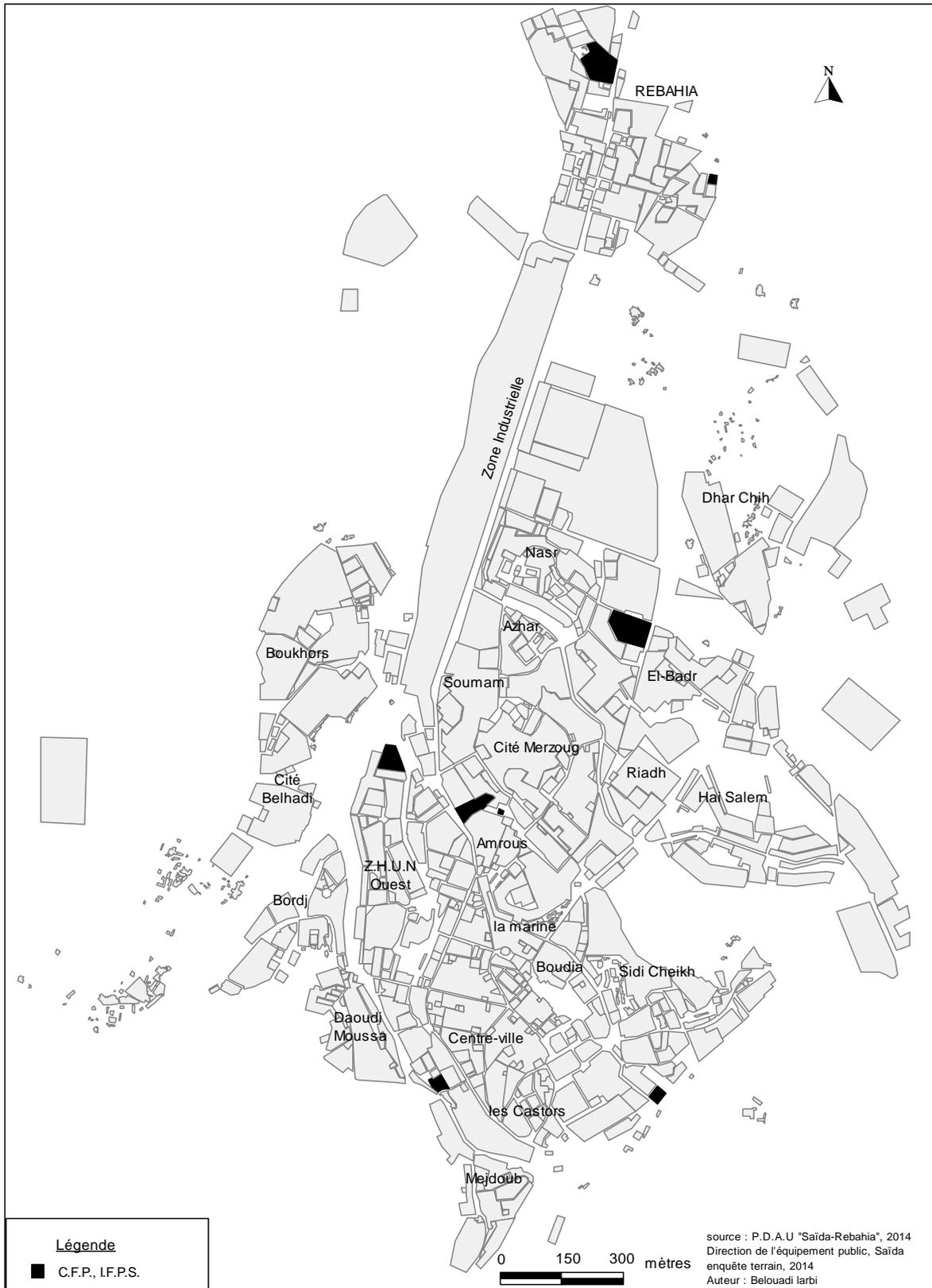
2.6.L'équipement de la formation professionnelle

La logique qui sous-tend la distribution des établissements de formation professionnelle ne semble répondre à aucun critère particulier. On note une couverture plus ou moins régulière pour ne pas dire plus dispersée de trois centres de formation professionnelle tous confinés dans la ville mère et à la lisière de son périmètre classique (carte n°23).

⁹²⁷ Le bâtiment abritait l'ex centre culturel communal de Saïda.

⁹²⁸ Baptisé Théâtre régional "Sirat Boumedienne" en hommage à ce dramaturge.

Carte n° 23 : Localisation de l'équipement de la formation professionnelle à Saïda, 2014.



En revanche, la construction d'un Institut National Spécialisé de Formation Professionnelle (I.N.F.P.S)⁹²⁹ dans la Z.H.U.N. Nord et un autre dans le centre de Rebahia confirme cette logique d'implantation déconcentrée de l'équipement de formation professionnelle qui offre des possibilités d'intégration à la vie active à une population jeune d'autant plus que les autres secteurs urbains sont saturés à l'exception du secteur périphérique Nord-ouest qui reste à l'écart de ce type d'enseignement car il n'en possède aucun équipement de ce type de formation.

2.7. Une distribution homogène de l'équipement de culte

La mosquée comme édifice de culte occupe une place importante dans la société algérienne au point qu'il n'existe quasiment pas un quartier sans mosquée. *"Les mosquées, dans l'imagerie collective algérienne, sont par excellence les lieux du sacré et de l'affirmation de l'identité"*⁹³⁰. La ville de Saïda compte plus de 35 mosquées, cinq Zaouïa et 03 écoles coraniques privées. La carte n°24 fait ressortir une distribution homogène ou presque optimale des mosquées à travers l'espace urbain : chaque quartier et dans certains cas, chaque cité possède sa propre mosquée ce qui traduit une logique de distribution optimale rendue possible par la forte contribution de la société dans la construction des mosquées.

Face à l'urgence des réalisations prioritaires (logements, équipements scolaires et sanitaires), la construction de la mosquée⁹³¹ est laissée à l'initiative des populations dont les dons réguliers constituent la seule source de financement. Cette pratique en vigueur depuis l'indépendance⁹³² voire avant (N. Dris, 2001 : 318) est devenue source de controverse pendant la période 1990-2000, caractérisée par la "tragédie nationale"⁹³³.

⁹²⁹ Cet établissement a une capacité d'accueil de près de 750 places pédagogiques et offre une formation professionnelle de "haut gamme" de techniciens spécialisés dans différents domaines : bâtiment, informatique, communication, environnement, industries agro-alimentaires, ressources humaines, Froid et Climatisation, Comptabilité, Secrétariat, Gestion des stocks, Marketing, documentation et archives.

⁹³⁰ N, Dris., *Op Cit*, p 328.

⁹³¹ Décret exécutif n° 13-377 du 5 Moharram 1435 correspondant au 9 novembre 2013 portant statut de la mosquée. J.O n° 58 du 18 novembre 2013 et article n° 22 : *"les mosquées sont construites par : l'Etat ; les comités de mosquées dûment enregistrés ; les personnes physiques ou morales autorisées par l'administration des affaires religieuses et des wakfs"*. P.6.

⁹³² N, Dris., *Op Cit*, P.318.

⁹³³ L'Algérie avait connus une rare violence et des actes de terrorisme pendant plus de 10 années qualifiées de la décennie noire.

Elle a été interdite par les pouvoirs publics tout au long de cette période mais réhabilitée officiellement et réglementée par la suite⁹³⁴. Depuis l'opération de collecte des fonds est encadré par les *imams*⁹³⁵, les quels exhortent les croyants à l'aumône à chaque prêche du vendredi. Ces dons sont substantiels dans les quartiers aisés et l'on peut déduire le niveau social d'un quartier à travers le caractère opulent du minaret et la décoration intérieure de la mosquée : commerçants, entrepreneurs et industriels sont de plus en plus nombreux à être mis à contribution par les associations religieuses dans le financement de la construction des mosquées. Le don est acte de foi qui explique l'engouement des fidèles à multiplier les actions de bienfaisances et de charité d'une part et la rapidité de l'exécution des travaux de certaines mosquées d'autre part. De ce fait, l'Etat se décharge de la construction des mosquées en cédant le relais à l'initiative des habitants organisés dans des associations religieuses soutenues par les autorités locales dans leur démarche d'acquisition de terrain cédé à titre gracieux pour la construction des mosquées⁹³⁶.

La mosquée comme "espace sacré, elle se veut comme un élément de centralité dans une vision "sacralisatrice" de l'espace"⁹³⁷ mais le minaret est plus un garant d'intégration urbaine dans la ville d'aujourd'hui qu'un symbole irréfutable de la centralité d'où l'emploi du concept de polarité précédemment pour l'équipement culturel. "La construction de la mosquée traduit, au-delà de la religiosité, un phénomène traditionnel durable, celui de l'organisation de la vie sociale autour de réseau privées centrés sur les quartiers"⁹³⁸. De ce fait, la mosquée est le premier équipement de proximité réalisé par les habitants eux-mêmes pour donner à l'espace habité son identité religieuse et culturelle. Les habitants useront de cet espace "pour installer une sociabilité urbaine spécifique... c'est en ce sens que la mosquée espace communautaire se confond davantage dans les notions d'espace public et de centralité"⁹³⁹.

⁹³⁴ "La collecte des quêtes au sein de la mosquée est soumise à l'autorisation administrative conformément à la législation et la réglementation en vigueur". Art. 18 du décret exécutif n° 13-377, *Op Cit.* P.6.

⁹³⁵ "L'Imam est responsable de la collecte des quêtes à l'intérieur de la mosquée. Il tient à cet effet un registre spécial où sont inscrits les résultats de cette opération". Art. 19 du décret exécutif n° 13-377, *Op Cit.* P.6.

⁹³⁶ "Des assiettes foncières sont affectées, gratuitement à la construction des mosquées dans chaque plan d'urbanisme établi par l'Etat ou les collectivités locales conformément aux instruments d'aménagement et d'urbanisme". Art. 23 du décret n° 13-377, *Op Cit.* P.6.

⁹³⁷ N. Driss., La ville mouvementée : Espace public, Centralité, mémoire urbaine à Alger, l'Harmattan, 2005, Paris. P.318.

⁹³⁸ M. Gaborieau., "les recherches sur les aires culturelles non européennes", in *Architecture et comportement*, vol. 5, n°3, 1989, p. 183-289, cité par N. Driss., *Op Cit.*, P. 320.

⁹³⁹ N. Driss., *Op Cit.*, P.346.

À Saïda, les mosquées symboliques si non les plus importantes se situent dans le centre-ville. Elles occupent une place particulière dans l'imaginaire des saïdéens : la mosquée "*El-Atik*"⁹⁴⁰ est plus ancienne que la mosquée "*l'Emir Abdelkader*" construite une dizaine d'années après l'indépendance. Dans la ville coloniale, la mosquée *El-Atik* était implantée dans le même périmètre réservé à des équipements publics à caractère central (la Mairie, la Commune mixte, El-Mahkama, l'église, le bureau arabe,...). Ce qui importe de souligner à travers cet exemple local, c'est l'association du sacré et du politique comme critère de la centralité urbaine et élément essentiel de la structure urbaine. Ce n'est donc pas une innovation dans les pratiques spatiales de la ville d'aujourd'hui, que le résultat d'une stratégie qui rallie l'Islam, comme composante essentielle de la personnalité algérienne, à une organisation spatiale d'inspiration laïque, celle de la cité.

L'extension de la ville avait donné naissance à de nouveaux quartiers périphériques loin du centre colonial où les habitants ont pris en charge la construction de leur propre mosquée. La mosquée comme composante intégrante de chaque quartier, elle "*se veut au centre et à la périphérie dans une vision de sacralisatrice de l'espace*"⁹⁴¹. Les moments de grandes affluences ne sont plus réduits aux seules fêtes religieuses comme ce fut le cas des mosquées traditionnelles de la ville mais des foules de plus en plus jeunes drainent la mosquée d'aujourd'hui et la fréquentent assidument en renouent avec un Islam de stricte observance des préceptes du Coran⁹⁴². La jeune génération "*est à la recherche d'une voie nouvelle, celle qui permettra la réconciliation avec l'histoire de la nation, par un retour à l'originel*" (N. Driss, 2005). Il faut souligner aussi que la mosquée est un lieu de polarité qui attire plus les flux de population aux moments des prières et des fêtes religieuses. Cette même polarité attire également au quotidien les marchands formels comme informels ambulants à s'installer sur le pourtour de la mosquée pour profiter de la présence exceptionnelle d'une clientèle potentielle en lui proposant une marchandise bon marché. La mosquée peut aussi intégrer des locaux

⁹⁴⁰ C'est la première mosquée construite à Saïda en 1905 sur l'initiative d'un groupe de Caïds ayant engagé une souscription de collecte de fond pour la construction d'une mosquée.

⁹⁴¹ N. Driss., *Op Cit.* P.387.

⁹⁴² L'Algérie a connu une sorte une mouvance islamique de la société depuis 1990. La rupture est totale avec l'Islam traditionnel hérité des pères et grands pères. Ce "retours" à la tradition d'un Islam connu par la rigidité des codes intellectuels et moraux se traduit par l'hostilité à la permissivité induite par la vie moderne plus tolérante et a engendré divers fondamentalismes nationaliste et religieux parfois violents.

commerciaux à des fins lucratives⁹⁴³ : les revenus de la location en plus des dons des fidèles constituent des recettes nécessaires à l'entretien et l'équipement de la mosquée.

La mosquée est indéniablement un espace de sociabilité et de rencontre comme son nom l'indique en arabe "*el-jamaa*" c'est-à-dire "lieu de rencontre" où se tissent les réseaux de relation et de solidarité. La construction de deux mosquées dans le quartier autrefois illicite de Boukhors est une œuvre collective derrière laquelle se profile un objectif non dit en ce sens que le quartier a été régularisé par la suite et a bénéficié de tous les réseaux de viabilité et d'équipements urbains. La mosquée peut être ainsi conçue comme une première stratégie collective d'intégration urbaine : "*la mosquée est vécue là certes, comme une valeur identitaire certaine, mais elle est aussi perçue comme un symbole « inattaquable » par le pouvoir politique*"⁹⁴⁴. D'ailleurs, l'instrumentalisation de la mosquée dans la politique était déterminante dans le ralliement de plus de partisans depuis l'adoption de la pluralité politique garantie par la constitution de 1989.

A Saïda, certaines mosquées avaient acquis une renommée en adoptant certaines causes politiques : la grande mosquée fut une tribune à partir de laquelle les prédicateurs fervents des partis islamiques exaltaient les partisans. Le discours religieux n'éveillait pas seulement écho chez les habitants du quartier mais s'étend à l'échelle de la ville et même au-delà. A cette époque l'image véhiculée de la mosquée reflète celle de ceux qui la fréquentent et pour cause la mosquée *El-Atik* située à quelques encablures de la grande mosquée était plutôt la mosquée de toutes les tendances réfractaires au discours religieux belliqueux, celle des neutres ou des citoyens musulmans tout court sans affiliation politique annoncée. Depuis la fin de l'année 2013, en plus de son rôle de promouvoir les valeurs de la religion musulmane, la mosquée acquiert de nouvelles fonctions, sociale, pédagogique parfois politique⁹⁴⁵ : "*la fonction de la mosquée est déterminée par le rôle qu'elle assure dans la vie spirituelle, éducative, scientifique, culturelle et sociale de la vie de la Oumma*"⁹⁴⁶. Entre "*cercles de récitation et de mémorisation du Saint Coran, de l'enseignement des psalmodies et de l'exégèse*" et autres

⁹⁴³ À Saïda, cette procédure ne concerne que la mosquée "El-Atik" sur laquelle est greffée six magasins de bien *wakf* loués à des particuliers. Quatre autres magasins sont prévus dans l'enceinte de la grande mosquée mais la construction de ceux-ci semble abandonnée depuis plusieurs années.

⁹⁴⁴ A, Bendjelid., "*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.

⁹⁴⁵ N'a-t-on pas vu les imams appeler les fidèles à participation massive aux élections législatives de 2012.

⁹⁴⁶ Décret exécutif n° 13-377, *OP Cit.* P.4.

contributions "à l'organisation des cours d'alphabétisation" et " l'apprentissage des sciences islamiques conformément aux programmes de l'école coranique ", il est donné désormais la latitude d'organiser des "cours de soutien dans les différents paliers d'enseignement selon les programmes en vigueur dans les établissements de l'éducation et de l'enseignement... et la dispense de cours de morale et d'éducation religieuse et civique "⁹⁴⁷.

Mais la fonction importante assignée à la mosquée est bien entendue son rôle "d'orientation qui consiste à ordonner le bien et proscrire le mal " par le renforcement de l'"unité religieuse et nationale par l'orientation et la prédication religieuse". Elle doit également "préserver la société contre les idées fanatiques, extrémistes et exagérées; enraciner et consolider les valeurs de la tolérance et de la solidarité au sein de la société ; lutter contre la violence et la haine...". Plus éloigné de la vie spirituelle, l'Etat met les mosquées en ligne de front contre toute menace extérieure pour "contrer tout ce qui porte atteinte au pays", responsabilité dévolue d'ordinaire au politique et dans les cas les plus extrêmes au militaire.

La mosquée recouvre sa fonction sociale, " qui consiste notamment : au règlement des différends entre les citoyens ; au développement du sens civique, de l'esprit citoyen et de la solidarité sociale ; à la protection de la société des fléaux sociaux ". Les imams, encadrés par les services compétents⁹⁴⁸, sont mis à contribution dans les différentes "campagnes sociales, nationales et locales" : cela peut avoir trait "à la protection de l'environnement ou à des campagnes de sensibilisation sanitaire qu'au développement de la Zakat et de l'action de constitution des wakfs"⁹⁴⁹. Enfin, la mosquée assure un rôle de "relais" des voix officielles. La mosquée s'affirme plus que jamais comme institution à la fois religieuse et sociale assurant une mission de service public ce qui explique en partie son intégration de plus en plus forte dans l'espace urbain comme équipement indispensable.

⁹⁴⁷ *Idem.*

⁹⁴⁸ Art. 16 du décret exécutif n° 13-377, *OP Cit* : L'Etat prend en charge l'encadrement en personnel des mosquées conformément à une carte des mosquées.

⁹⁴⁹ Le décret exécutif, aborde entre autres, des aspects déontologiques de la mosquée à savoir l'interdiction de l'exploitation des lieux de culte pour porter préjudice à des personnes ou des groupes, sa gestion, sa classification, et bien encore la construction, l'entretien, et la dénomination.

Dans la même thématique, les *koubbas*⁹⁵⁰, tout comme les cimetières ont fait partie de l'environnement culturel de la population locale. Autrefois, le culte maraboutique avait une ascendance importante sur la population locale. La ville était entourée de ce type de lieux saints (*Koubba*). Elles furent toutes démolies en raison de l'urbanisation effrénée de la ville de Saïda. Ces lieux très visités par une population féminine étaient révéérés pour leur *baraka*⁹⁵¹ mais aussi pour leur situation dans un cadre naturel privilégié, si propice aux rencontres féminines et aux sorties. Jadis, chaque vendredi, les femmes de tous âges accompagnées d'enfants avaient coutume de se rendre en véritables processions vers ces lieux selon l'influence bénéfique colportés de *bouche-à-oreille* les femmes. Ces sorties étaient une occasion pour les femmes de consacrer tout un après midi ensoleillé aux verbiages et à la détente loin du foyer conjugal. Ces lieux étaient donc des polarités éphémères de distraction et source de bien-être pour lesquels.

2.8.Equipements de services publics

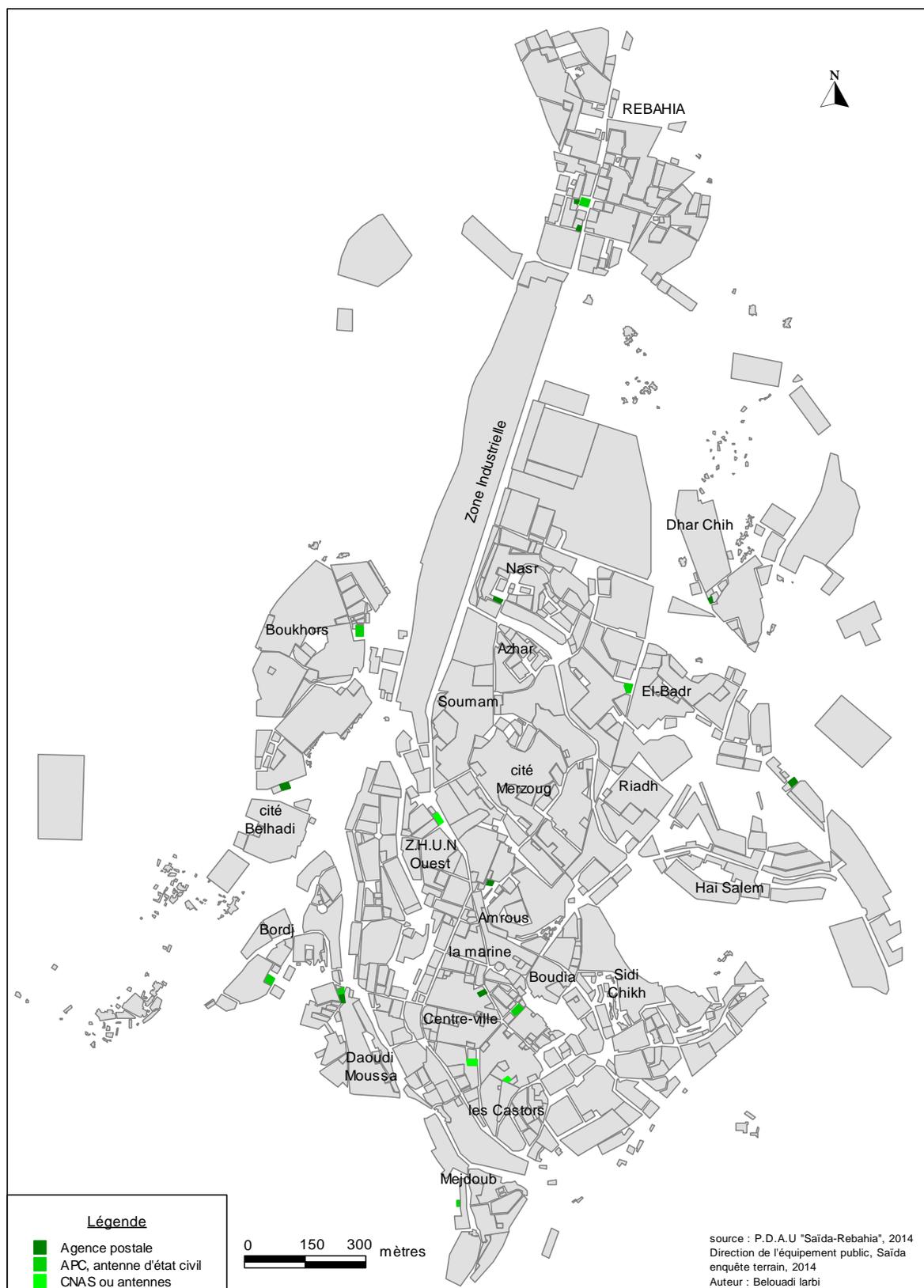
Cette thématique n'est pas exhaustive, en cela qu'elle n'inclut pas l'ensemble des prestations que l'Etat doit offrir aux citoyens, mais il en comprend un échantillon représentatif, avec les bureaux de poste, les services de l'ordre public, les antennes de la sécurité sociale, et autres services publics. La répartition de ces services publics est contingentée par l'enjeu de l'équité dans l'accès à des services de base pour l'ensemble de la population.

La carte n° 25 montre clairement que cette logique est relativement respectée, puisque des secteurs urbains qui comptent de populations très nombreuses disposent proportionnellement de services publics plus ou moins développés qui permettent de satisfaire à la plus grande partie des besoins en services publics : ainsi, la Z.H.U.N nord, les quartiers populaires, Daoudi Moussa, Mejdoub, Amrous et Boukhors disposent d'équipements minimums de services publics, ils s'y localisent sans discrimination un bureau de poste, un bureau de police, une antenne administrative d'état civil. Sans doute la situation stratégique de ces quartiers dans l'espace urbain leur vaut le statut d'unité de voisinage et lieu d'implantation de ce type d'équipements.

⁹⁵⁰ Édifice couvert en coupole construit en mémoire sur le lieu où le marabout passait de son vivant la majeure partie de son temps

⁹⁵¹ Mot arabe qui signifie l'influence bénéfique qu'exercent certains personnages révéérés de l'islam, ou certains objets sacrés. (Dictionnaire Larousse expression).

Carte n° 25 : Localisation de l'équipement des services publics à Saïda, 2014.



Ainsi, la répartition dans l'espace urbain des équipements qui visent à répondre aux besoins d'une demande sociale de proximité en matière de services publics, est beaucoup plus étroitement liée aux foyers de peuplements dans la ville de Saïda.

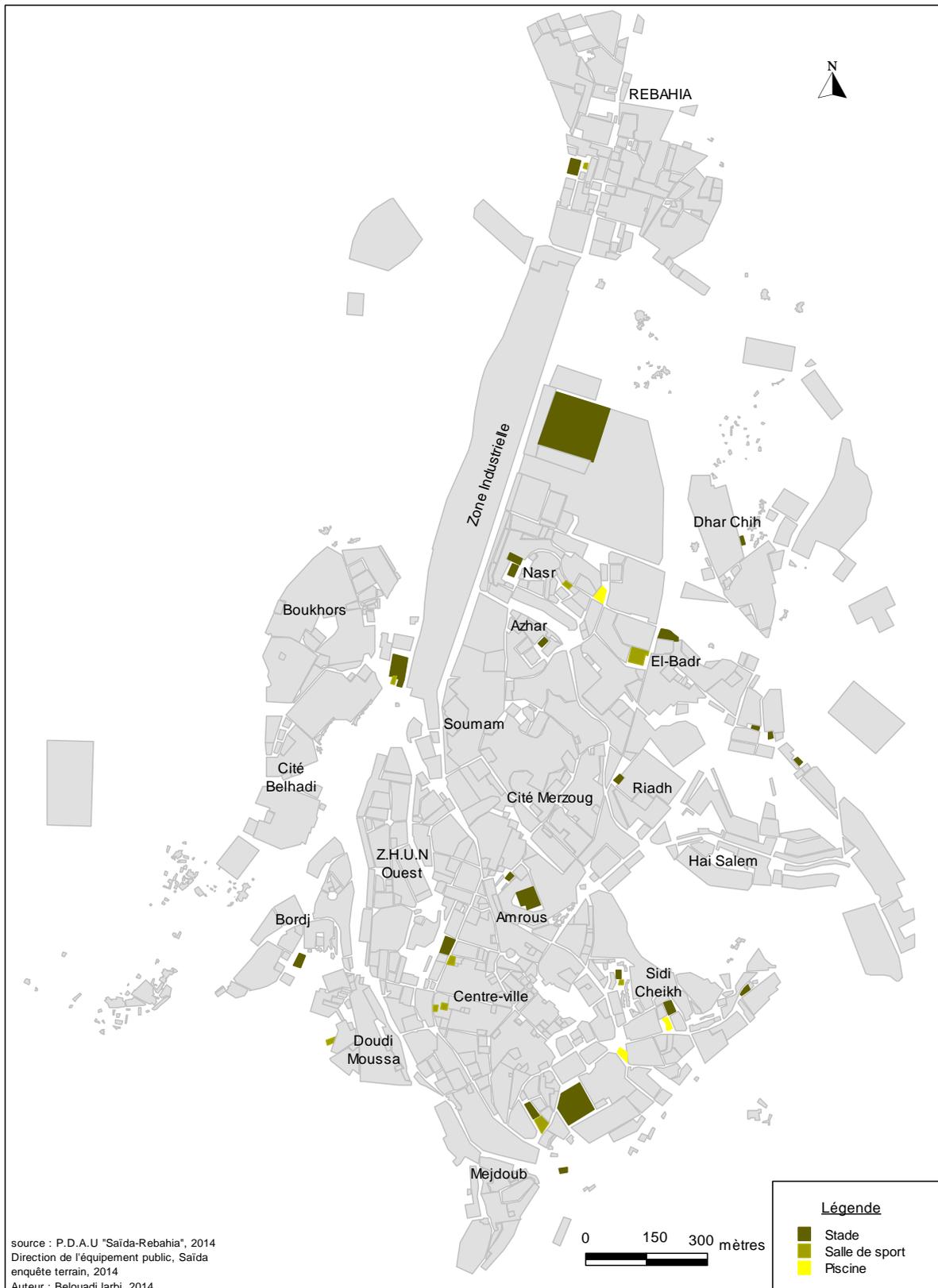
2.9. Une distribution inégale de l'équipement sportif

La présence d'équipements sportifs ainsi que leur nature (stade, salle de sport, piscine, terrain de sport, aire de jeux...etc.) a une incidence directe sur la pratique sportive et, par extension, sur des éléments aussi importants que la santé, la vie sociale (existence d'associations sportives), et même l'attractivité des quartiers.

La cartographie des équipements sportifs dans la ville de Saïda reflète une offre globalement peu fournie, avec un nombre très réduit de salles de sport, de terrains de football et de piscines (carte n°25). Si des terrains de sports combinés sont réalisés à peu près dans tous les quartiers de la ville, des inégalités persistent encore et beaucoup de secteurs ne disposent toujours pas de réelle infrastructure de sport à l'exception du secteur Nord qui constitue pour la plus grande partie d'entre eux un espace de proximité dans lequel l'offre sportive est plus ou moins abondante, on y trouve un stade olympique avec ses différentes annexes, une auberge de jeune avec une piscine couverte, une piscine et différents terrains de sports.

Mais de manière générale, on peut considérer que l'offre d'équipements sportifs comme très insuffisante, notamment lorsqu'on la compare à celle que l'on pourrait rencontrer dans la ville-mère, laquelle concentre l'essentiel de l'équipement sportif tout type confondu. Deux secteurs urbains sont plus ou moins privilégiés en matière d'équipement sportif : la Z.H.U.N Nord et les quartiers de la ville mère de Saïda. En somme, la plus part des secteurs urbains accuse un déficit en équipements récréatifs qui se réduisent à de petites aires de jeux aménagées.

Carte n° 26 : Localisation de l'équipement sportif à Saïda, 2014.



3. Un équipement bancaire très localisé dans le centre-ville

Compte-tenu de l'importance de ce secteur dans l'économie urbaine mais également de l'avantage que représente la proximité d'agences ou de distributeurs automatiques de billets dans la vie quotidienne des salariés, la carte n°27 illustrant la répartition spatiale des établissements bancaires révèle une concentration accrue de cet équipement dans le centre-ville avec une tendance très timide de localisation périphérique. Cette carte nécessite quelques explications car elle présente deux tendances : la première est celle de l'hyper-concentration, au demeurant très connue, des sièges sociaux des établissements bancaires dans le centre-ville, sur le boulevard principal (Ahmed Madaghri) notamment. Le centre-ville de Saïda compte dix sièges sociaux de banques et caisses. Le prestige vis-à-vis de l'accueil d'un public plus large, l'importance des relations directes entre les acteurs du secteur, de même que la présence d'établissements offrant des services spécialisés (cabinets d'avocat, conseil juridique, cabinet de comptabilité, agences foncière et de promotion immobilière, bureaux d'études techniques, sièges d'entreprises de bâtiment et récemment les bureaux de fournisseurs du matériels et d'équipements pour les bénéficiaires des crédits octroyés aux jeunes dans le cadre de l'A.N.S.E.J.) et un appareil administratif accru expliquent, d'une part, l'importance de la localisation centrale de ces établissements et, d'autre part, l'implantation des activités libérales qui disposent des ressources financières pour assumer les coûts de localisation très élevés. En revanche, l'implantation de la Caisse Régionale de la Mutuelle Agricole (C.R.M.A.) sur le boulevard Nord au sein de la cité En-nasr peut s'expliquer par la présence d'importants organismes agricoles (l'O.A.I.C, C.C.L.S, ERIAD, EDIMMA) dans la zone industrielle toute proche. L'implantation récente d'une agence d'*Algerian Golf Bank* à côté de la C.N.A.S est une exception et peut s'expliquer par la localisation privilégiée par rapport à l'axe Saïda-Mascara qui accueille déjà la construction d'équipements structurants (centre commerciale, hôtel, siège C.L.P, Zone Industrielle...).

Carte n° 27 : Localisation de l'équipement bancaire à Saïda, 2014.



4. Reconversion de l'espace industriel dans le tertiaire

Il y a lieu de distinguer l'activité industrielle de l'activité commerciale étudiée dans la deuxième partie. La Zone Industrielle de Saïda est implantée le long de la route de Mascara au dépend d'une bande verte de culture intensive, elle se prolonge sur près de 2 kilomètres jusqu'à réaliser la jonction physique de Saïda et Rebahia. Il y a vingt ans à peine, elle était regardée comme le fleuron de l'industrialisation de la ville, elle constituait une source d'emploi pour la ville et un élément fonctionnel de la périphérie Nord. Elle a connu depuis les années 1990, un processus de désindustrialisation aggravé par une politique de sabotage des entreprises publiques consécutive à un plan d'ajustement structurel drastique appliqué dès 1994 par le F.M.I. contre un rééchelonnement de la dette publique : bon nombre d'entreprises ayant connu une baisse de la production étaient obligées à la fermeture définitive. *"Le contrechoc pétrolier de 1986 et la réduction brutale des ressources financières qu'il a provoquée sont venus justifier les nouveaux choix politiques : abandon de l'industrialisation et mise en place des conditions de démantèlement de l'appareil industriel"*⁹⁵².

Sur le plan foncier, en dépit d'une instruction ministérielle⁹⁵³ portant assainissement des assiettes foncières des entreprises publiques par la fixation des exigences spatiales fonctionnelles des entreprises, la zone industrielle de Saïda conserve toujours des emprises considérables en friche⁹⁵⁴. Or, les actifs immobiliers résiduels des entreprises publiques dissoutes et les actifs excédentaires des entreprises publiques économiques devront faire l'objet de concession au profit des promoteurs de projets d'investissement en vertu de la dite instruction.

L'actuel parcellaire est composé de 43 lots de différentes surfaces occupés par 48 opérateurs dont 23 publics et 25 privés. 37 entreprises en activité et 11 entreprises à l'arrêt. Certaines entreprises, après dissolution, furent abandonnées et squattées, d'autres ont fait l'objet de désistement au profit d'entrepreneurs privés pas toujours industriels. L'opération de régularisation foncière contingentant les surfaces nécessaires pour l'activité des unités de

⁹⁵² B. Semmoud., Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie, In: Espace, populations, sociétés, n° 2, 1999. Les mobilités spatiales. pp. 307-316. P.312.

⁹⁵³ Instruction interministérielle n°02 du 31 juillet 1994 relative à l'établissement des titres de propriété au profit des opérateurs de promotion foncière, immobilière/ ou d'activités industrielles sur des parcelles attribuées avant la promulgation de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

⁹⁵⁴ Les actifs immobiliers résiduels des entreprises publiques dissoutes et les actifs excédentaires des entreprises publiques économiques devront faire l'objet de concession au profit des promoteurs de projets d'investissement.

production après leur restructuration devrait permettre aux Domaines de récupérer des surplus de terrains pour satisfaire les demandes d'investisseurs privés susceptibles de relayer le déficit de la production publique et par la même créer de l'emploi. Cette zone est aujourd'hui déficitaire mais fonctionne tant bien que mal comme une zone d'activités où se mêlent services privés (contrôle technique de véhicules), administrations, ateliers de l'artisanat de production (atelier de menuiserie de soudure et ferronnerie), dépôts de stockage, voire habitations et quelques unités de production épargnées de la dissolution pour sauver quelques emplois grâce à un plan de sauvetage. En dehors de ce secteur périphérique, il n'existe pas un autre secteur urbain à vocation industriel même ceux du centre ancien ayant abrité autrefois une activité industrielle spécialisée dans l'agroalimentaire ont connu très tôt déclin et fermeture suivie d'une forte tertiairisation au fur et à mesure de la désindustrialisation.

L'activité industrielle est la colonne vertébrale de l'économie d'un Etat, d'une région ou d'une ville, son déclin a pour conséquence première, la chute de l'emploi suivi d'un processus de tertiairisation et de prolifération des activités informelle. Souvent, la désindustrialisation en Algérie n'a pas été suivie par une politique concomitante créatrice d'emploi et/ou de renouvellement urbain des friches industrielle. En absence d'une vraie politique de développement productif, l'économie de rente favorise le développement des activités de commerces et de services liées exclusivement à l'importation qui stimule les échanges purement commerciaux créateurs de centralités locales. Le secteur Nord à Saïda a cette opportunité foncière réunissant tous les facteurs favorables⁹⁵⁵ à l'implantation industrielle, dans le cas échéant, l'affectation des friches industrielles à de nouvelles fonctions tertiaires (touristiques, commerciales, ...) dans le cadre d'un projet de réhabilitation fonctionnelle susceptible d'entraîner une certaine qualité et animation de l'espace considéré.

⁹⁵⁵ L'implantation industrielle à Saïda avaient privilégié une localisation périphérique réunissant les facteurs favorables à la concentration groupée d'entreprises publiques de production, à savoir, l'opportunité foncière, le niveau d'accessibilité meilleur et l'Oued pour les rejets. Il est également important de rappeler l'importance, pour la zone industrielle, d'un accès rapide à la route nationale n°6 et la voie ferrée qui ont constitué une véritable interface vers d'autres villes régionales. Bien évidemment, ce regroupement des entreprises publiques étaient privilégié ainsi à même de favoriser les interrelations entre-elles et autres partenaires publics ou privés.

5. Centralité et espaces de récréation

Le développement urbain de la ville de Saïda ne s'est malheureusement pas fait de paire avec l'espace vert⁹⁵⁶, il en manque cruellement ! Depuis quelques années, on aperçoit un effort de rattrapage en matière d'aménagement et de réhabilitation des espaces verts. Certains travaux sont en cours de réalisation et d'autres en projets. L'une des actions environnementales et paysagères la plus importante est la coulée verte longeant le boulevard Nord sur plus d'un kilomètre : elle se prolonge depuis la cité Er-riadh jusqu'à la cité En-nasr dont l'esplanade verte en constitue le prolongement naturelle. Cette bande verte longeant les ensemble de la Z.H.U.N Nord-2 (Er-riadh, la cité 5 juillet, En-nasr) d'une part et les ensembles de la Z.H.U.N Nord-1 (Azhar et El-feth, Soumam) et les cités du secteur dit Merzoug AEK, d'autre part, constitue une meilleure articulation entre ces deux ensembles. Elle couvre une superficie de 10,60 hectares aménagés et plantés d'arbres. A l'origine cet espace à la topographie accidentée⁹⁵⁷ constitue une coupure naturelle entre les quartiers des deux ensembles urbains, l'idée de sa requalification après de grands travaux de terrassement et d'aménagement⁹⁵⁸ en ont fait un espace attrayant par ses activités ludiques pour les populations des quartiers environnant d'autant plus que l'accessibilité est facilitée par un réseau de desserte adéquat. Pendant la période estivale l'attractivité de cet équipement de plein air atteint les communes proches dépourvues de ce type d'équipement. La fréquentation en dehors des périodes de congé s'intensifie pendant les jours de fin de semaine. Aujourd'hui, ces lieux de détente si propices aux ébats des enfants des cités densifiées par le logement⁹⁵⁹ et jusqu'alors dénudées de ce type d'espace, font le bonheur de la population locale.

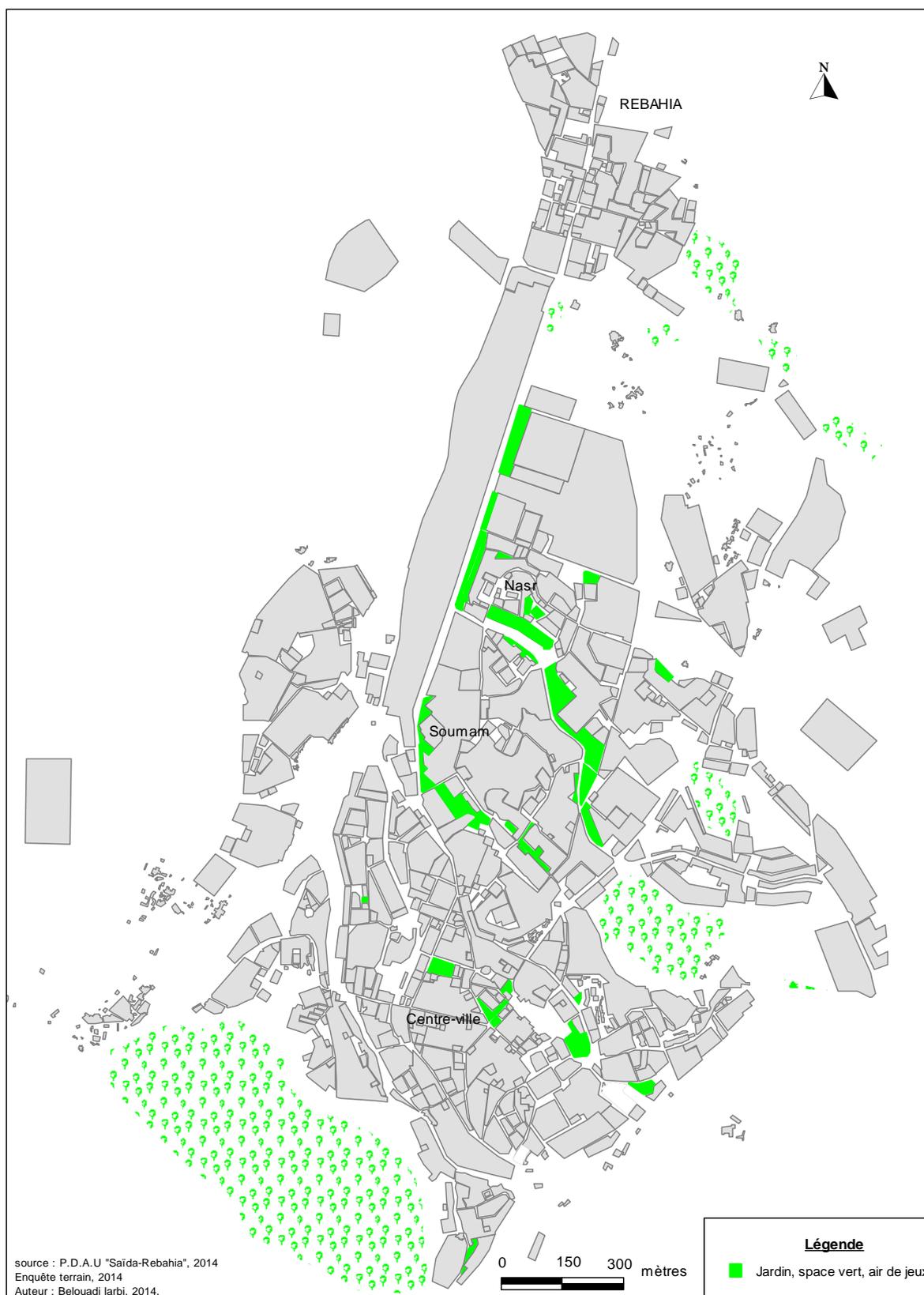
⁹⁵⁶ Ce type d'équipement prend en compte aussi bien les jardins, les espaces verts que les espaces de distraction.

⁹⁵⁷ Le site était classé défavorable à la construction, outre sa nature géologique composée de roches et d'argile, il est traversé par l'un des affluents de l'Oued Saïda et son occupation impliquerait une urbanisation coûteuse (SCET, P.U.D. de la ville de Saïda, 1971).

⁹⁵⁸ La première tranche est ouverte au public depuis quelques années, les travaux d'aménagement de la deuxième tranche, la plus importante en superficie, sont en cours de réalisation.

⁹⁵⁹ À l'exception des ensembles de la Z.H.U.N. nord-2 pourvus d'espaces verts et des airs de jeux, ceux-ci se sont dégradés au fil des années par manque d'entretien et de civisme, une réhabilitation est lancée depuis une année dans le cadre de l'opération de l'amélioration urbaine.

Carte n° 28 : Localisation des espaces verts à Saïda, 2014.



L'usage de la référence à ce lieu comme étant le jardin d'Er-Riadh, par la population locale tend à donner une identité à cet ensemble qui fonctionne comme une centralité symbolique au sein de la Z.H.U.N nord voire à l'échelle de toute la ville.

Cette expérience est multipliée en d'autres lieux⁹⁶⁰. La plus importante est le projet de "requalification l'Oued El-Oukrif"⁹⁶¹ situé dans la partie centrale de la ville de Saïda est de type paysager. La thématique du développement durable pour la requalification de l'Oued El-Oukrif est mobilisée par les aménageurs pour un résultat sur le plan environnemental et fonctionnel. C'est dans cette orientation que s'inscrit le projet de "requalification de l'Oued El-Oukrif". Ce choix s'impose du fait de l'observation du chaos spatial observé dans la partie centrale de la ville et propose par la même l'occasion une refonte de l'organisation urbaine de l'espace central (carte n°28). La ville a tourné longtemps le dos à cet espace en dépit des projets d'aménagement engagés et inaboutis depuis l'indépendance. Aujourd'hui, le tissu urbain disloqué est fortement marqué par cette entaille qui isole le quartier administratif du centre-ville ancien. Le site constitue également une source de pollution car il fait office d'une décharge sauvage, d'incinérateur de déchets urbains et d'un marché informel improvisé par les jeunes chômeurs.

Tableau n° 55: La situation des jardins publics à Saïda.

Nom	Surface (ha)	situation	observation
Jardin du 20 Août (la Marine)	01,10	Centre ville	Réhabilité
Jardin face à l'hôpital	01,80	Quartier de la wilaya	Réhabilité
Jardin d'Amrous	03,00	Zhun nord-1	Délaissé
Coulée verte de la ZHUN Nord-2	10,60	Zhun nord-2	Réhabilité
Façade de la Soummam	01,80	Zhun nord-1	Délaissé
Forêt de récréation (vieux-Saïda)	675,15	Secteur Sud	réhabilité
Le bois dit 3ème forêt	27,00	Secteur Nord-est	programmé
Pépinière communale dit la remonte	-	Secteur Sud-est	En friche
Total	720,45		

Source : URSA, PDAU de la ville de Saïda, 2010.

⁹⁶⁰ Ce projet n'est pas le seul modèle de requalification en œuvre à Saïda, d'autres projets sont réalisés ou en cours de réalisation dans la même perspective pour redonner à un espace délaissé une fonction d'articulation urbaine en le transformant en "espace de récréation" par une opération d'aménagement environnemental. La transformation de deux forêts périurbaines en espace récréatif est illustratif d'aménagements paysagers.

⁹⁶¹ A l'origine ce site est un ravin qui traversait la ville de part en part sur près de 2 Km dans une orientation Sud-est/Nord-ouest. Totalement remblayé, il est littéralement enfermé dans le tissu urbain de la ville-mère.

Le projet va prendre vie sur 13 hectares environs et créera une coulée verte susceptible d'augmenter le ratio d'espaces verts à Saïda⁹⁶². Il répondra à des besoins en termes d'espace verts et d'équipements de loisirs qui font aujourd'hui défaut dans la ville de Saïda. Ce type d'aménagement marque l'introduction du modèle esthétique de paysage et de jardin porteurs d'activités de plein air et d'équipements ludiques. Ainsi, le long de ce site sont déclinées de nombreuses variations : dans la partie basse sont prévues, une esplanade assortie d'une cascade artificielle, des commerces et des services ; c'est une place publique arborée de larges massifs de plantes et abritant un petit lac. Le second palier est l'occasion d'offrir un magnifique panorama sur le paysage naturel (Djebels)⁹⁶³ dominant la ville d'autant plus qu'il est situé à 860 mètres d'altitude (figure n°6) ; des activités de services y sont également intégrées pour les usagers en quête de détente et de repos. Le troisième palier est consacré principalement à l'animation (aires de jeux, bassin d'eau pour les autos tamponneuses, un hall d'exposition d'espèces animales...etc.) et aux commerces liés à la nature (fleuristes).

À l'intérieur de ce "corridor écologique" conçu en trois entités, les habitants riverains retrouveront ainsi trois ambiances dans un seul espace. En soutenant le potentiel environnemental, l'ensemble contribue à faire de cet espace un lieu privilégié de détente au cœur de la ville et permettra aux habitants de retrouver un lien avec la nature. Cette ambition de faire d'un site répulsif et contraignant un espace de sociabilité à travers une offre cohérente créera un lieu de distraction apte à rayonner sur un périmètre urbain élargi. Il en résulte un cadre urbain agréable de détente qui satisfait les pratiques sportives que les flâneries. L'offre de pratiques de loisir intra-urbaines est une illustration significative de l'interprétation culturelle de l'espace urbain (Joliet, F, 2004) et constitue une innovation en matière de production d'espaces publics, élément de centralité urbaine.

Le bosquet⁹⁶⁴ situé en plein centre du secteur Nord-est en cours d'urbanisation est devenue par la poussée de la construction un petit bois circonscrit de tout part par le bâti. Grignoté de proche en proche par l'urbanisation, il pose d'ores et déjà la problématique de sa préservation. Le plan d'urbanisme (2008)⁹⁶⁵ préconise sa réhabilitation en espace de récréation à l'instar du

⁹⁶² Il est de 1,50 m²/habitant, c'est largement inférieur à la norme nationale fixée à 21 m²/habitant par l'Agence Nationale de la conservation de la Nature (A.N.N.).

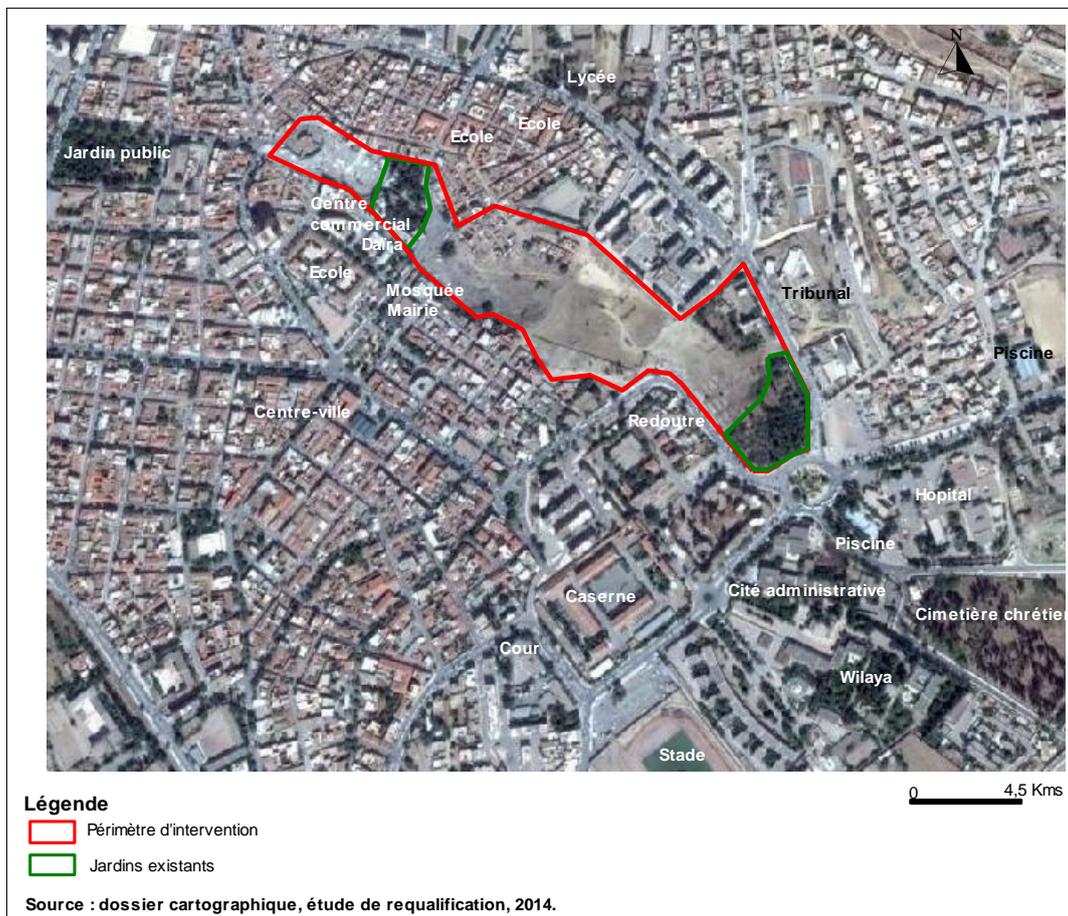
⁹⁶³ Nom donné en Afrique du Nord à des montagnes.

⁹⁶⁴ Appelé communément la troisième forêt ce qui laisse entendre l'existence de deux premières forêts urbaines.

⁹⁶⁵ L'option retenue par le P.U.D de 1982 pour ce lieu naturel, dit la deuxième forêt, était l'aménagement d'un espace de récréation, mais le petit bosquet fut totalement rasé suite un déboisement anarchique pour céder place à l'érection d'un lotissement de 200 lots portant le même nom.

bosquet du "Vieux-Saïda". En tirant des enseignements des expériences passées à savoir l'insertion intelligente des bois périurbains dans le développement urbain au lieu d'une coupe anarchique voire planifiée dans certains cas. Cette requalification environnementale est un atout pour le développement durable à Saïda dans la mesure où les 27 hectares boisés présente un ingrédient de plus pour la future centralité Nord-est de la ville et suppléera la déficience des espaces verts urbains à Saïda. Le manque des espaces verts dans cette ville est flagrant au point que les grands ronds points bien aménagés et couvert de gazon font office d'espace vert pour la détente des jeunes pendant les longues nuits estivales. Le rôle social des espaces verts dans la détente, les loisirs, le repos psychique et l'ombrage est certain, enfin le rôle esthétique est tout autant déterminant.

Carte 29 : Site de l'Oued El-Oukrif, une situation centrale, 2014.



A Saïda, depuis quelques années, les efforts des pouvoirs locaux s'orientent vers l'aménagement des espaces vierges⁹⁶⁶. Les deux exemples montrent que, dans le cas des tissus décousus entremêlant zones construites, non bâties et espaces naturels, les espaces ouverts ou boisés peuvent devenir le "point focal" autour duquel s'organise l'urbanisation et peuvent ainsi jouer un rôle prééminent dans l'articulation urbaine en intégrant la dimension environnementale.

Ces type de projets font entrer la nature dans la ville et invite dorénavant à redéfinir la conception que l'on fait des "nouveaux espaces urbains". Faire évoluer les pratiques de l'aménagement urbain et les modes de gestion de la ville, c'est un défi auquel les professionnels et les acteurs de l'aménagement de la ville devraient répondre. Cela passe par une réflexion collective et une innovation qui devraient être à l'avant-garde des projets urbains stéréotypés. Les nouvelles orientations de la politique de développement urbain insistent sur le confortement de la ville par la promotion d'un urbanisme durable. Un concept incorporé récemment dans la démarche d'élaboration des plans d'urbanisme. Il prône l'amélioration de la qualité des espaces urbains par la mise en valeur environnementale des friches urbaines et d'autres espaces vierges à l'abandon. Ainsi, les enclaves, les friches, le bâti vétuste et ancien coincés dans le tissu urbain peuvent jouer un rôle-clé dans une perspective de renouvellement urbain fondée sur une utilisation rationnelle des sols⁹⁶⁷. Ces sites en friches offrent, d'une part, la possibilité de renouveler les espaces verts insuffisant dans la ville mère en créant des lieux de loisirs et de récréation et, d'autre part, l'opportunité à la commune pour améliorer ses recettes en louant ces espaces à des investisseurs privés qui les rendent agréables à la fréquentation par des services (cafétéria, des crémeries, des airs de jeux) moyennant un prix⁹⁶⁸.

⁹⁶⁶ Le P.D.A.U de Saïda (2008) affecte tous les espaces, autrefois, non urbanisables, à des espaces verts qu'il faut protéger : l'espace frappé de servitudes tel que les cours d'eau, les petits bois urbains faisant partie du régime forestier ou terrains plantés d'arbres fruitiers (oliviers) intégrés dans le périmètre d'urbanisation et les sols impropres à la construction seront ainsi valorisés dans le cadre d'une opération d'aménagement environnementale. Cette option traduit une première volonté à incorporé la notion du développement durable dans les stratégies d'urbanisme.

⁹⁶⁷ Loi n° 06-06 du 20 février 2006, portant orientation de la ville et son article n° 9 stipulant : "*la restructuration, la réhabilitation et la modernisation du tissu urbain pour le rendre fonctionnel*".

⁹⁶⁸ La location de ce type d'espaces publics aux particuliers assure une rente supplémentaire à la recette communale et crée de l'emploi mais aussi une manière de se décharger des tâches d'entretien, de nettoyage et de gardiennage qui sont prises en charge par l'investisseur. La réhabilitation de l'ancien jardin public central (20 Aout) et celui du quartier de la wilaya est un exemple de "prise de conscience" - tardive - de la nécessité du développement environnemental urbain.

Par ailleurs, il est intéressant de noter les "effets retour" négatifs de certaines actions environnementales initiées par les pouvoirs locaux à l'effet d'intégrer les milieux naturels dans les pratiques urbaines : l'exemple de la forêt récréative du "Vieux-Saïda"⁹⁶⁹ sis à la sortie Sud de la ville est connu pour ses sources d'eau douce et sa fraîcheur. Cet espace naturel a bénéficié de quelques actions d'aménagements paysagers à l'effet de rendre les lieux plus conviviales et plus attractifs pour la population locale. On y trouve des aires de jeux, des terrains de sport, des toboggans, des espaces de repos (tables, bancs), des allées de déambulations...etc. Il devient depuis le lieu privilégié de détente, de promenade, de pique-nique, de sorties scolaires et offre aux randonneurs une promenade agréable et une opportunité pour les amateurs de sport loin du bruit de la ville et les tribulations de la vie quotidienne. C'est un lieu propice à la contemplation qui invite à la nécessité de préserver l'environnement. Par manque de civisme, les visiteurs laissent souvent, après leur départ, des quantités d'ordures jonchant le sol, un décor de désolation ! L'argent injectés dans cet espace a paradoxalement eu l'effet inverse et les aménagements réalisés à dessein de rendre les lieux plus accueillants et plus attractif ont engendré par ailleurs la pollution voire la dégradation de ce milieu naturel ; l'on constate parfois une coupe des arbres presque planifié alors que dans ce lieu est nichée une pépinière et une maison forestière ; l'oued est pollué et fait office de collecteur des eaux usées des localités sises en amont de ce dernier (Sidi Maamar, Ain-El-Hadjar) ; l'eau de la source devant alimenté ce même ruisseau est pompée par l'hôtel et la station de services implantés en lisière de ce lieu ; les automobilistes y lavent, vidangent et réparent leurs automobiles. Ce qu'il faut dire c'est que les sources de pollution sont multiples.

Ces réflexions ne sauraient cacher certaines aspects négatifs de la gouvernance urbaine, il était par exemple utile de mesurer les impacts négatifs d'un tel aménagement sur un espace naturel d'autant plus qu'il s'agit d'un régime forestier et dont l'utilisation est d'ailleurs régie par une réglementation stricte et au lieu que l'argent injectés dans de telles opérations d'aménagement ne soit pas "*un tonneau des Danaïdes*" il était par exemple nécessaire d'encadrer les usagers de ces espaces et la sensibiliser sur la question de l'environnement.

⁹⁶⁹ Le lieu abritait la "ville" de l'Emir Abdelkader où il venait se reposer entre de batails. Les français l'on appelait depuis le "vieux-Saïda" en y implantant une pépinière. Il est baptisé officiellement "Madinet El Okbane" depuis 1980, par référence aux tribus de la "Yaakoubia".

Si ce "cocktail" entre espace construit et espace non construit est utile, il peut devenir un argument environnemental, car le rôle de l'environnement dans le choix de la localisation gagne en importance pour les équipements publics : la pépinière communale par exemple limitrophe à l'hôpital de Saïda fait partie de son image de marque en ce sens que la construction récente d'un service des urgences sur ce site est un atout pour l'équipement sanitaire. Ce site est un acquis environnemental à préserver et un plus à la ville de Saïda en déficit d'espace vert. Squatté par des mal-logés, la ville a mis longtemps pour le mettre en valeur. Toutes les familles ont été recasées et l'espace arboré est en attente d'une action environnementale intégrée qui participe à la promotion de l'espace vert à Saïda. Les vergers intra-urbains qui longent le tracé intramuros de l'Oued Saïda ont de tout temps constitué un patrimoine culturel que les instruments d'urbanisme les classes comme zone *aédificandi*. Toute construction est proscrite sauf pour les besoins domestiques des propriétaires. Cette mesure vise, d'une part la préservation l'agriculture urbaine et, d'autre part, la protection de la ville contre l'inondation éventuelle de l'Oued Saïda en imposant une certaine servitude. Mais, depuis quelques années, les propriétaires n'étant pas motivés par la mise en valeur agricole tarabustent les pouvoirs locaux pour l'obtention d'autorisation d'allotissement de leurs parcelles, opération plus rentables en ces temps caractérisés par la rareté des opérations de lotissements individuels⁹⁷⁰.

Les structures vertes situées à l'intérieur de la zone urbaine ou en lisière de celle-ci peuvent avoir une, environnementale (régulation du climat urbain), récréatives ou paysagères. Grâce à cette proximité de l'espace vert, les habitants ne sont pas contraints de se rendre dans la campagne environnante pour leurs loisirs, et le besoin de transport est donc moins important. Ainsi, les espaces verts et les espaces ouverts ne sont pas marginaux, ils contribuent à la qualité urbaine par le truchement de nouvelles approches urbaines et le renforcement de l'atout environnementale. La rapidité et l'intensité des mutations qui ont caractérisée la dynamique urbaine récente pose avec force la question d'un développement urbain durable et au de-là celle de l'avenir de l'agglomération.

⁹⁷⁰ Certains propriétaires privés ont procédé à des morcellements agricoles, une façon détournée pour pouvoir vendre les parcelles ainsi morcelés en petite lots de quelques centaines de mètres carrés. Les nouveaux acquéreurs obtiennent le droit à la construction conformément à la réglementation en vigueur une fois la propriété foncière est avérée.

6. Transformation de la périphérie résidentielle

Le premier Plan d'Urbanisme Directeur (1971) de Saïda, avait très tôt mis en garde d'un développement radioconcentrique qui aurait accentué "l'hypercentralité" de la ville-mère et compliqué la gestion et le fonctionnement urbain. La structure urbaine projetée dans une vision polycentrique a été la première pierre de fondation de l'émergence de nouvelles centralités périphériques. L'expansion naturelle de la ville vers le Nord et le Nord-est en direction de Rebahia était fortement préconisée en raison d'une topographie favorable et un foncier public disponible. Toutefois, l'extension linéaire, continue et, dans une certaine mesure, radioconcentrique s'avère de moins en moins pertinente. Le schéma actuel (1995) de développement urbain adopte une allure tentaculaire rendu possible par les possibilités d'extension offertes par le site. L'extension spatiale de la ville autour de son centre a amené à terme une congestion certaine et compliqué l'opération de structuration des extrémités du développement urbain. Le souci des pouvoirs publics à rééquilibré l'espace urbain en corrigeant les imperfections du passé revient donc à introduire les infrastructures nécessaires pour le développement et l'intégration des nouveaux espaces conséquence de l'étalement urbain. La concentration des équipements et l'accessibilité immédiate restent des éléments structuraux des espaces périphériques. Cela pourrait induire une nouvelle attractivité dans les nouveaux quartiers et rééquilibrer les mobilités entre la ville et son espace périphérie. La desserte des Z.H.U.N. s'est opérée progressivement par une réalisation échelonnée (1995-2015)⁹⁷¹ où tous les équipements prévus et non prévus avec des localisations aussi spontanées qu'opportunes ont permis à certains quartiers périphériques de prétendre au statut de centralité nouvelle.

Le développement économique est fonction de l'état de l'économie d'un Etat, tout comme les modalités de mise en œuvre des différentes politiques de planification spatiale peuvent accentuer ou freiner la mise en place de nouvelles centralités. La fin des années 1990 correspond à la fin de l'ajustement structurel imposé par le F.M.I., elle coïncide aussi avec le début d'une nouvelle période caractérisée par la magnificence des investissements publics de l'Etat en développement économique. En effet, l'embellie du prix des hydrocarbures ont alimenté les recettes publiques qui ont permis la relance de l'économie. Le développement

⁹⁷¹ Cette période caractérisée par un investissement accru soutenu par une situation financière favorable du pays. La période 2000-2010 est caractérisée par une bonne santé financière de l'Algérie grâce à l'embellie du prix du pétrole et les recettes substantielles qui en découlent.

stratégique est axé sur la réalisation des infrastructures de base, des autoroutes, des barrages, de l'habitat, des équipements...etc. La fin des années 1990 marque un tournant dans la considération des grands ensembles après une période de délaissement au profit d'un développement de plus en plus périphérique. Un programme d'amélioration urbaine est lancé sous l'impulsion des pouvoirs publics visant la réhabilitation du cadre de vie dans les cités résidentielles ayant connues un niveau de dégradation avancé. Les actions menées reposent sur la mise à niveau de la voirie et les réseaux divers, la réalisation d'aménagements extérieurs et l'injection d'équipements urbains et d'accompagnements à l'habitat. Les périphéries deviennent alors des secteurs favorables au développement de la ville en multipliant les programmes d'habitat, d'équipement et d'opérations d'urbanisme. L'enjeu est de restaurer l'urbanité par une diversification des fonctions dans la périphérie résidentielle et par une réactivation de l'usage des espaces publics.

La mise en œuvre des projets inscrit dans la nouvelle politique de développement économique engagé dès 2000 a amené une certaine amélioration urbaine au niveau des ensembles périphériques des villes. Trois types d'opérations sont identifiés sur le terrain : tout d'abord la préparation de sites d'accueil de nouveaux programmes d'habitat (création de voirie, A.E.P...etc.) afin d'assurer le désenclavement et l'intégration urbaine des futures zones résidentielles. Ensuite, la réhabilitation urbaine par l'amélioration du cadre de vie dans les grands ensembles résidentiels en mettant l'accent sur le comblement des déficits en équipements d'accompagnement. La réalisation d'équipements structurants⁹⁷² à travers la périphérie ainsi que le réseau routier conçu pour desservir de façon égale les sites concernés sont venus consacrer une réorganisation fonctionnelle en donnant naissance à de nouveaux espaces supports de nouvelles centralités. Chaque Z.H.U.N, selon son histoire et les stratégies déployées par les pouvoirs locaux en matière d'équipement ont essayé de répondre à leur manière aux besoins exprimés en termes d'habitat, d'équipements, d'enseignement, de transport et de loisirs. *"On observe ainsi, surtout en Algérie, pays caractérisé par le développement considérable de grands ensembles d'habitat collectif, à la mise en œuvre de mesures d'accommodation locales de l'urbanisme fonctionnaliste"*⁹⁷³.

⁹⁷² Universités, centres commerciaux, marché de proximité, bibliothèques, gare routière, gare ferroviaire, station de transport urbain, complexe sportif...etc.

⁹⁷³ P. Signoles (*dir.*), "Faire la ville en périphérie(s) ? Territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb", F.SP, élément de synthèse, Cahiers d'EMAM n° 19/2010, Université de Tours, janvier 2010, P.41. 100 p.

7. Des centralités émergentes en dépit d'un niveau d'équipement encore inégal

L'aménagement urbain n'a pas pour mission d'aller à l'encontre de ces logiques d'implantation, mais de les accompagner afin qu'elles soient le plus efficace possible, dans le respect de conditions *sine qua non* qui est l'enjeu de l'équité dans l'accès de tous aux services et commerces de première proximité. L'aménagement urbain doit être au service d'une organisation spatiale combinant des dimensions d'efficacité économique et de rentabilité en termes de satisfaction sociale d'un côté et de cohésion urbaine de l'autre. Bien sûr, ces deux dimensions ne doivent pas ignorer les impératifs de respect à long terme du patrimoine environnemental - menacés par l'urbanisation - qui constitue le troisième pilier du développement durable.

Les zones d'équipements ou plutôt le lieu où se concentrent les équipements d'accompagnement (unité de voisinage), sont les indicateurs les plus sûrs pour juger de l'intégration d'un espace résidentiel dans une ville. Tous les équipements urbains ne présentent pas les mêmes schémas de répartition dans l'espace urbain et les logiques qui sous-tendent leur présence diffèrent fortement. Il est important de différencier les activités nécessitant des logiques de cluster pour prospérer, et celles qui, au contraire, doivent couvrir de manière relativement équitable l'ensemble de l'espace urbain afin de garantir une meilleure intégration urbaine. Il s'agit donc de différencier les logiques à l'œuvre.

A l'issue de cette analyse, il existe un écart relatif en termes de dotations en équipements urbains (services publics, administrations d'Etat, emplois, offre culturelle...etc.) entre Saïdville et l'ensemble des quartiers de la périphérie de Saïda. L'étude des localisations des équipements urbains dévoile une concentration accrue dans la ville-mère et une tendance à la répartition dispersée dans l'espace périphérique. Sans surprise, les éléments constitutifs du caractère central d'un lieu urbain présentent des tendances de répartition extrêmement différentes. Certains de ces éléments répondent à des logiques d'agglomération et de concentration, notamment lorsqu'ils ont un niveau élevé de rareté. Il s'agit des banques, d'administrations centrales de l'Etat, des professions libérales, des commerces de luxe, enfin les activités du tertiaire supérieur. A l'inverse, d'autres équipements urbains répondent à des logiques de dispersion, ou de distribution régulière dans l'espace. Ici, c'est l'équité dans l'accès de la population à des équipements de service public qui est recherchée.

Tableau n° 56 : Répartition spatiale des équipements urbains par secteurs urbains

Quartier ou secteur urbain	Adm	Educ.	Culture	Santé	Sport	Banque	Culte	S ^{ce} public	Total
1- MEJDOUB	-	1	1	1	-	-	3	1	9
2- DAOUDI MOUSSA	1	4	1	-	-	-	3	2	11
3- BORDJ	-	4	1	-	-	-	3	2	10
4- BELKSIR	1	4	-	2	-	-	-	1	08
5- CENTRE VILLE	21	11	7	2	3	9	5	2	60
6- LA WILAYA	21	3	-	2	2	-	-	1	29
7- SERSOUR	7	4	-	-	2	-	1	-	15
8-SID CHEIKH	10	3	-	1	2	-	1	1	18
9- ZHUN OUEST	3	6	1	-	-	-	2	1	13
10- H.B.M	14	4	1	-	1	-	-	1	25
11- CNAS	3	2	1	-	4	-	-	-	10
12- AMROUS	8	4	-	1	1	-	2	-	17
13- BOUKADA	1	1	-	-	2	-	1	-	5
14- 400 LOGEMENTS	4	1	-	1	2	-	1	-	10
15- SOUMAM	1	3	-	-	-	-	1	-	5
16- ZHUN NORD 1	5	4	-	-	-	-	1	-	10
17- NASR	4	4	1	2	2	1	1	1	13
18- 5 JUILLET	4	2	-	2	-	-	1	-	9
19- BADR-RIADH	3	7	-	1	3	-	2	-	16
20- HAI SALEM	1	-	-	-	-	-	2	-	4
21- DHAR CHIH	2	2	1	1		-	1	-	6
22- EXTENSION NORD	-	2	1	-	1	-	-	-	4
23- BOUKHORS 1	5	5	-	-	-	-	3	-	13
24- BOUKHORS 2	2	3	-	1	-	-	1	-	8
25- REBAHIA	1	5	2	3	2	1	3	1	18

Source : Enquête terrains, D.L.E.P., D.U.C., P.D.A.U. de Saïda, 2014.

Ces implantations se répartissent donc de manière relativement équitable dans l'espace urbain, car elles doivent répondre à des besoins quotidiens voire banaux auxquels tous les habitants doivent pouvoir avoir accès. Ils répondent bien sûr à cette logique de proximité au citoyen, car il s'agit là de services de base auxquels chacun doit pouvoir avoir recours de manière aisée, quelque soit son âge, sa condition physique ou sa capacité à se mouvoir. Il peut s'agir soit de services publics (bureau de postes, bureaux de police, écoles primaires, crèche, salle de soins, mosquée...etc.), soit de commerces de premières nécessités relativement banaux qui n'ont pas forcément besoin d'une très grande zone de chalandise pour parvenir à leur seuil de rentabilité. Ce sont dans la plus part des cas des commerces de proximité nécessitant un bassin de clientèle réduit. Ils comptent également parmi ces éléments distribués de manière régulière dans l'espace. Les résultats apparaissent très contrastés et révèle l'existence d'une organisation urbaine qui répond à deux logiques : la répartition dispersée dans l'espace périphérique d'un nombre d'équipements urbains obéit à une logique de couverture optimale par les équipements de base (école primaire, C.E.M, Lycée) et traduit un maillage plus ou moins régulier de l'espace urbain.

Si le premier niveau de la hiérarchie urbaine en l'occurrence la ville-mère telle qu'elle est identifiée n'est aucunement remis en cause, les données livrent, toutefois, des conclusions plus nuancées pour les autres quartiers situés au-delà du noyau central : certains quartiers périphériques présentent de toute évidence un déficit très marqué dans l'ensemble des champs importants. Toutefois, l'évaluation du niveau d'équipements urbains et sociaux fait constater une nette amélioration à travers certains quartiers de la périphérie Nord (Z.H.U.N. Nord)) et tend à atténuer la dépendance à la ville mère voire la concurrencer dans certains domaines comme l'enseignement supérieur. Ainsi, la réalisation des équipements collectifs et certains équipements structurants donnent aux ensembles périphériques une certaine autonomie et par voie de conséquence un certain pouvoir d'attractivité sur l'environnement urbain. Les inégalités constatées autrefois se sont progressivement dissipées et les lacunes de plus en plus comblées⁹⁷⁴. L'équipement culturel, n'étant pas considéré comme prioritaire, accuse un déficit flagrant même au sein de la ville-mère qui a connu, ces dernières années, une amélioration en construction de quelques équipements culturels. Mais, en regard du poids démographique de la ville entière, des carences en équipements culturelles subsistent encore et reflètent la pauvreté la vie culturelle à Saïda. Encore son implantation ne répond à aucune logique

⁹⁷⁴ Les efforts consentis s'expriment à travers un tableau qui donne l'évolution de cette amélioration en matière d'équipement dans le temps.

particulière, elle est plus sporadique que localisée. La couverture spatiale optimale des équipements sociaux qui prône la logique d'équité sociale reste un objectif difficile à atteindre et par conséquent, il est impossible de prétendre garantir un droit d'accès à toute la population urbaine à tous les équipements sociaux. Néanmoins, une certaine amélioration en matière d'équipements de proximité est perceptible à travers les ensembles résidentiels périphériques à l'origine sous-équipés.

Les deux types de dispersion spatiale répondent à des logiques diamétralement opposées. Les deux logiques de distribution spatiale des équipements urbains sont différentes dans le sens où elles renvoient chacune à un contexte urbain particulier édicté par une politique d'aménagement urbain prônant un schéma de répartition approprié. À l'opposé de la logique de dispersion ou de couverture régulière de l'espace urbain, la forte concentration dans la ville-mère d'un nombre élevé d'équipements urbains tend à "l'hyperconcentration" où prédomine la logique d'agglomération suivant les densités de population et l'intensité des flux. En revanche, la desserte périphérique en équipements urbains réalisés ces vingt dernières années ne concerne pas seulement les équipements de proximité mais elle leur associe des équipements structurants à l'échelle urbaine (université, hôpital, gare routière, gare ferroviaire, station de transports urbains...etc.). Cette tendance à la distribution relativement dispersée d'un nombre d'équipements structurants au rythme d'un étalement spatiale continu est annonciatrice d'une nouvelle organisation dite "polycentrique". Il s'agit là d'une configuration théorique proche de celle qui a été prévue par les stratégies d'urbanisme de "déconcentration du centre de Saïda". Autrement dit, l'organisation spatiale traditionnelle simplifiée de la ville tend à prendre une nouvelle forme de multipolarités encore à l'état embryonnaire.

Conclusion

L'analyse spatiale de la localisation des équipements urbains montre que leur réalisation amorce une transformation de toute la périphérie et révèle une réorganisation fonctionnelle de l'espace urbain. En plein euphorie des investissements publics, les efforts de rattrapage en équipant la périphérie résidentielle montre le rôle des pouvoirs publics impliqués depuis 1995 dans l'amélioration des services publics à travers les zones d'habitat urbain nouvelles. Le développement économique engagé par l'Etat depuis près de deux décennies intéresse de prime abord l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines. Les retombées des investissements publics sur l'espace urbain sont certaines à savoir l'émergence de petites centralités périphériques par le développement des commerces et la réalisation des équipements urbains indispensables. Cette orientation préconise, entre autres, le transfert de certaines fonctions centrales (administrative) vers la périphérie, implantées le long des axes d'urbanisation ou groupées au sein des unités de voisinage à l'effet de structurer les extrémités du développement urbain de la ville⁹⁷⁵. Désormais, la visibilité des bâtiments publics à travers l'espace périphérique est forte. Elle entraîne une dispersion des lieux de polarisation tout en amorçant une certaine spécialisation des espaces périphériques par le type de fonction installée (universitaire, administrative...).

Ce choix en matière d'aménagement insiste sur le caractère fonctionnel de l'équipement comme élément structurant pouvant influencer sur le fonctionnement de la périphérie jusqu'alors résidentielle. *"Les théories fonctionnalistes, à l'époque à leur apogée, ont fourni un certain nombre de réponses, notamment le rôle structurant dévolu aux grands équipements"*⁹⁷⁶. Mais dans les faits, en dotant la périphérie d'équipements administratifs se traduit par deux types d'enjeux différents : d'une part, ce nomadisme de la fonction administrative vient contredire la stratégie d'urbanisme d'antan qui consiste de regrouper en un seul espace fonctionnel (cité administrative) toutes les administrations pour un fonctionnement efficace des services publics. L'ancien centre-ville et son doublet administratif était voulu comme le lieu d'assise du pouvoir politico-administratif (Wilaya, A.P.W., Daïra, A.P.C, Directions exécutives...etc.). La conséquence directe en était la congestion de l'espace central ce qui a remis en cause ce zoning au profit d'une redistribution périphérique de la fonction administrative. Cette vidange

⁹⁷⁵ Le transfert périphérique des fonctions centrales est consacré par le P.D.A.U de Saïda (2008), cette option est réitérée par le P.D.A.U de 2014.

⁹⁷⁶ J-J. Fournier., *Centralités dans la ville en mutation : quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?*, in CERTU., collection débats n° 39. 2003. P.46.

du centre ancien de la plus part de la fonction administrative a eu le double inconvénient d'engendrer des difficultés de fonctionnements ressentis par les usagers d'une part et, par les employés de la fonction publique d'autre part. Cette dispersion des administrations publiques à travers la périphérie renvoie une image diffuse de la décision politique donnant en retour la perception d'éclatement de la ville d'une part et, déclenche un processus de réorganisation spatiale visant la mise en place d'une structure urbaine équilibrée et cohérente d'autre part. La présence de la fonction administrative a une influence qui s'étend bien au-delà des frontières de la ville proprement dite. Concourt-elle à l'émergence de centralités nouvelles.

Les transports urbains, Élément d'intégration de l'espace périphérique.

La mobilité est devenue une constituante majeure des modes et des rythmes de vie des populations de la ville contemporaine. Les distances se rallongent et les individus sont de plus en plus mobiles. La desserte de la ville par les moyens de transport est un sujet central pour le développement urbain et la connexion entre les lieux stratégiques (cités résidentielles, gares, stations de transport, pôle d'emploi, centralité commerciale...etc.) devient un enjeu majeur pour les stratégies d'urbanisme (R. Cattedra, 2010)⁹⁷⁷. Cette accessibilité doit être possible par une offre en moyens de transport suffisante en assurant une couverture optimale de l'espace urbain. Elle doit être également à la portée financière des usagers sans exclusion aucune. Les politiques publiques en matière des transports visent ainsi des objectifs très ambitieux en termes de justice sociale à l'accès aux moyens de transport en diversifiant les choix modaux (bus, minibus, taxi, tramway..) à des coûts étudiés et en développant les systèmes d'accessibilité routière (voie de contournement, voie d'échange, autoroute et grands axes de communication). Les transports urbains devraient contribuer à l'amélioration des conditions de vie en milieu urbain où une bonne accessibilité des différentes parties de la ville (quartiers résidentiels, pôles d'emplois, centralités urbaines) constitue à la fois un enjeu sociale et économique. Dans une approche basée sur l'établissement de nouvelles centralités périphériques liées à l'étalement spatial de plus en plus engagé, il est nécessaire d'intégrer la dimension des transports urbains qu'il convient d'analyser de manière spécifique. Aussi, les transports collectifs urbains, appréhendés dans un processus historique, permettent-ils de saisir le fonctionnement actuel de la ville de Saïda ? Autrement dit, le développement des transports collectifs urbains est-il en harmonie quantitativement et qualitativement avec le développement urbain ? Ceci, pose le problème de l'aménagement urbain et de l'organisation spatiale dans ses rapports avec le développement économique et politique du pays (infrastructures, équipements, habitat, investissements urbains...etc.) liés à la dynamique urbaine.

⁹⁷⁷ R. Cattedra., Les grands projets urbains à la conquête des périphéries. in *Les Cahiers d'EMAM* n°19-2010, "faire la ville en périphérie(s) : territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb", (P. Signoles), CITERES, CNRS & Université de Tours, pp. 58-64. P.59.

1. Le premier réseau de transport urbain à Saïda, 1975.

Un réseau se définit par "*l'ensemble des lignes, des voies de communication, des conducteurs électriques, des canalisations, etc. qui desservent une même unité géographique, dépendent de la même compagnie*"⁹⁷⁸. Cette définition au demeurant très générale est adaptée de ce que nous pourrions considérer comme le réseau de transport et qui est "*susceptible de satisfaire aussi bien les économistes que les géographes*"⁹⁷⁹. Elle renvoie d'abord explicitement aux infrastructures linéaires de transport, en supposant que c'est l'ensemble de celles-ci qui permettront la mise en réseau de cette unité géographique. En effet, nous pouvons distinguer les réseaux de chemin de fer et routier. *Un réseau de transport sera en conséquence défini comme un ensemble d'infrastructures de transport de même nature, matérialisé dans l'espace géographique et utilisé pour le déplacement de personnes ou de marchandises entre deux points de cet espace.* Cette conception du réseau permet ainsi de distinguer *le réseau ferroviaire et le réseau routier* qui se justifient aussi bien par leurs caractéristiques linéaires.

Jusqu'à 1975, la ville de Saïda à l'espace singulièrement étriqué ne nécessitait pas la mise en action d'un système de transport en commun. Les déplacements quotidiens de la population active en particulier n'imposaient pas un transport motorisé particulier d'autant plus que les trajets effectués ne dépassaient guère un rayon d'un kilomètre. La marche à pied était donc le choix modal le plus courant. En effet, la structure urbaine héritée ressemble à la plus part des villes de création coloniale caractérisées par une concentration accrue des activités dans la ville utile et un habitat intégré à l'exception des quartiers arabes situés en marge de la ville coloniale et plus ou moins contigus à cette dernière. Cette situation a souvent engendrée une dépendance de la nouvelle périphérie essentiellement résidentielle à la ville mère en accentuant les dysfonctionnements urbains au fur et à mesure d'une urbanisation périphérique de plus en plus engagée. Cela, a eu des incidences négatives sur l'organisation des déplacements en milieu urbain avec tous les problèmes de transport et de circulation qui en découlent. à partir des années soixante dix, Saïda va connaître un développement urbain périphérique d'un nouvel habitat induit au premier chef par l'industrie et accessoirement par la multiplication des services publics et administratifs (urbain, régional) et une mutation

⁹⁷⁸ Dictionnaire Larousse.

⁹⁷⁹ G. Dupuy. "Réseaux", in "Encyclopédie d'économie spatiale : concepts, comportements, organisations / sous la direction de Jean-Paul Auray, Antoine Bailly, Pierre-Henri Derycke, Jean-Marie Huriot. p. 145-151. Paris : *Economica*, 1994. 427 p. P.145.

fonctionnelle de la ville s'en suit créant de nouvelles exigences notamment en termes de déplacement. Les transports en commun urbains étaient créés à la hâte en 1976 pour une desserte des nouveaux quartiers de la nouvelle périphérie (Z.H.U.N Nord). La commune de Saïda s'est dotée de sa première entreprise de transport en commun urbain (T.U.S.) équipée de 8 minibus. Après une année d'activité, la régie a développé son parc roulant soit 11 minibus et 02 bus, d'un parc aménagé avec atelier de maintenance.

La jeune entreprise de transport urbain assurait la desserte de la ville par 11 lignes dont la station de départ se localise dans le centre-ville ainsi que le transport suburbain et intercommunale (Rebahia, Ain El Hadjar et Ain El Zarga) pour le ramassage scolaire des écoliers fréquentent les établissements scolaires de la ville de Saïda. Elle assurait également le transport du personnel de sociétés nationales et administratives.

2. Du monopole étatique à la libéralisation des transports collectifs.

Après une longue période de monopole exclusif de l'Etat, une nouvelle loi⁹⁸⁰ fut promulguée et dans le cadre de la mise en œuvre des réformes économiques. Elle vise la libéralisation des transports collectifs et détermine le cadre général du fonctionnement des activités de transport terrestre. Une nouvelle organisation du secteur des transports se dessine et l'ouvre à l'initiative privé pour entrer en concurrence avec le secteur public par la création d'entreprises de transport privées de voyageurs. L'implication du secteur privé dans la prise en charge des besoins des usagers en matière de transport vise d'une part le comblement du déficit constaté en assurant une offre complémentaire et améliorer les conditions de confort, de qualité et de sécurité des usagers d'autre part.

La mise en œuvre des nouvelles mesures des transports urbains est subordonnée à l'élaboration d'un plan de transport urbain. Le document fixe l'organisation générale des transports urbains et de la circulation. Il doit s'inscrire dans les orientations du développement urbain édictées par le plan d'urbanisme (P.D.A.U., 1995) et comporte un fichier permanent avec une mis-à-jour régulière de l'ensemble des lignes régulières et des services de transport des voyageurs dans le but de prendre en charge l'évolution des besoins en déplacements.

⁹⁸⁰ Loi n° 88-17 du 10 mai 1988 remplaçant et modifiant la loi 82-148 du 17 avril 1982 portant l'orientation et l'organisation des transports terrestres.

3. Le réseau de transport en commun en 1995

Ce réseau était composé de 8 lignes, dont 6 lignes exploitées de manière régulière, conjointement par l'entreprise publique (E.P.T.V.S) et 12 opérateurs privés. Les deux lignes non exploitées sont la ligne 02 et la ligne 09 qui devraient desservir respectivement la cité Er-Riadh et le quartier El-Bordj. La suspension de la ligne 02 est justifiée par le fait que la cité Er-Riadh se situe dans le même itinéraire que la ligne 03 qui dessert la cité El-Badr très proche de la cité Er-Riadh. Quant au transport des habitants du quartier El-Bordj est assuré par la ligne 06 desservant le quartier Daoudi Moussa pour les mêmes raisons évoquées pour les deux lignes précédentes.

Tableau n° 57 : Lignes de transport en commun exploitées en 1995

N° de ligne	Désignation	Longueur (km)	Nombre d'arrêts
A1	En-Nasr	4.4	8
02	Boukhors	3.55	7
03	El-Badr	4	7
05	El-Feth	4.1	10
06	Daouidi	4.1	10
07	Rebahia	6.37	10

Source : BETUR, Diagnostic sur les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, 1995.

L'entreprise publique de transport urbain de la ville de Saïda disposait à l'année 1995, de 12 moyens dont 06 seulement en état de marche et 06 bus, soit 50% du parc total, était en panne. Le parc circulant était affecté essentiellement au transport public. Un seul véhicule d'une capacité de 100 places était alloué pour le transport des étudiants, à raison de deux voyages par jour. L'offre des opérateurs privés est assurée par 20 moyens de 100 places mis en circulation. BETUR a estimé le volume total du parc circulaire sur le réseau de transport public à 73 véhicules tous gabarits confondus avec une capacité totale de 2566 places offertes.

La participation des opérateurs privés au réseau de transport public était en phase de développement, contrairement au secteur public dont les prestations de service ne cessent de régresser et de chuter d'une façon rapide : la capacité totale des véhicules mis en circulation par l'E.P.T.V.S en 1995 avait régressé de près des trois quart. Parallèlement, ce déficit avait été vite résorbé par le secteur privé dont le parc en circulation avait progressé sensiblement pour la même période sans atteindre des capacités comparables de charge du parc retiré de la circulation par le secteur public.

Tableau n° 58 : Evolution du parc du réseau de transport urbain à Saïda.

Années	E.P.T.V.S			Opérateurs privés			Total	
	Parc détenu	Parc en circulation	Sièges offerts	Parc détenu	Parc en circulation	Sièges offerts	Parc en circulation	Sièges offerts
1990	46	12	763	01	01	100	13	963
1991	46	10	687	01	01	20	11	707
1991	23	11	741	03	03	84	14	835
1993	21	10	987	05	05	134	15	821
1994	12	06	411	10	10	278	16	689
1995	12	06	411	12	12	324	18	735

Source : Direction des transports de la wilaya de Saïda 2013.

En 1995, une part non négligeable des moyens de transports du secteur privé n'assure le réseau usager que pendant les heures creuses est retirée de la circulation pendant les heures de pointe pour transporter les travailleurs des entreprises publiques⁹⁸¹. C'est dire, la crise momentanée des moyens transports en commun enregistrée aux heures de pointe.

Tableau n° 59 : Les moyens de transport urbain à Saïda en 1995.

Destination	Secteur public		Secteur privé	
	Nbre de véhicules	Total des places	Nbre de véhicules	Total des places
El-Badr	2	165	2	62
En-Nasr	3	160	-	-
El-Feth	-	-	3	115
Er-Riad	-	-	1	54
D/Moussa et Bordj	-	-	1	45
Boukhors	1	30	5	127
Rebahia	-	-	53*	1140
Transport étudiant	1	100	-	-
Total	7	455	65	1543

Source : BETUR, Diagnostic sur les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, 1995.

*Ce chiffre comprend 8 bus de 100 places et 45 fourgons aménagés.

La régression du parc roulant est imputée à la difficulté financière de ce secteur touché au même titre que les autres secteurs économiques par la crise qu'a connu le pays pétrolière se traduisant par une réduction des revenus en raison de la chute des prix. La surcharge, la surexploitation des véhicules ainsi que l'absence de techniciens de maintenance qualifiés outre l'absence de moyens financiers accrus ont mis la régie dans la situation d'incapacité d'assurer la maintenance d'un parc roulant devenu vétuste voire son renouvellement.

⁹⁸¹ BETUR/EMA, Diagnostic sur les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, 1995.

L'entreprise a assuré le transport urbain dans la ville de Saïda jusqu'à 1997, date de liquidation⁹⁸² de cette dernière au profit de 14 travailleurs constitués en deux coopératives : une Sarl (Société à responsabilité limitée) composée de 4 employés et une S.P.A (Société par actions) avec 10 employés. Seulement 4 bus sur 17 bus étaient en service avant la liquidation. La participation des opérateurs privés au réseau de transport public était en phase de développement, contrairement au secteur public dont les prestations de service ne cessent de régresser et de chuter d'une façon rapide jusqu'à la liquidation.

3.1. L'adaptation du système de transport urbain à l'extension spatiale (2005)

L'extension spatiale⁹⁸³ de la ville de Saïda par un habitat de plus en plus périphérique a rendu l'organisation des déplacements et des transports urbains ainsi que et les problèmes de circulation qui en découlent une question impérative. Jusqu'alors, aucune stratégie de développement d'un système de transports en commun performant et en adéquation avec les exigences du développement urbain n'a été envisagée. Cette projection spatiale de la future extension a imposé donc l'établissement d'un schéma de transport global pour la ville de Saïda afin de structurer l'espace périphérique et contribuer à un meilleur fonctionnement des différents éléments composant l'espace urbain. Pour ce faire, de nombreuses modifications ont été apportées à l'ancien réseau de transport urbain de la ville de Saïda allant de la suppression des lignes non rentables jusqu'à l'introduction de nouvelles lignes ou la réadaptation d'anciennes lignes (prolongement d'itinéraire).

3.2. Le prolongement de certaines lignes radiales existantes

La direction des transports prévoit à l'horizon de 2005, un réseau de transport en commun composé de 12 lignes urbaines pour la ville de Saïda et une ligne suburbaine qui reliera le centre de Rebahia à la ville de Saïda en raison de la fusion urbaine prévue entre les deux communes. Le réseau prévoit également une ligne en boucle (ligne 11) qui devait assurer la liaison des périphéries (Est, Nord, Ouest) de la ville. Les lignes partent toutes théoriquement de la station Sersour sise à l'ex emplacement du marché de bestiaux déplacé hors la ville.

⁹⁸² L'Arrêté du ministère des transports n° 327 du 18/09/1997, portant liquidation de l'entreprise de transport urbain à Saïda (T.U.S.).

⁹⁸³ Les différents plans d'urbanisme (P.D.A.U., 1995 et celui de 2008) prévoient une extension périphérique essentiellement résidentielle qui rendra la question de l'organisation des déplacements et les problèmes de transport et de circulation indispensable.

L'extension de l'ancien réseau semble adapter l'offre de transport au modèle de développement périphérique prévu de la ville de Saïda pour la prise en charge des besoins exprimés en déplacement. L'étude de l'ensemble des lignes de transport permet une perception générale du réseau de transport. De la lecture du schéma actuel d'organisation des transports collectifs dans la ville de Saïda, de nouveaux éléments peuvent être dégagés : Le prolongement de certaines lignes existantes pour atteindre les nouveaux quartiers produit de l'étalement urbain, la création de nouvelles lignes tangentielles permettant une liaison transversale la ville et la création de nouvelles lignes périphériques.

En raison d'un développement urbain de plus en plus linéaire, les lignes radiales ont été les axes les plus avantageés du transport collectif urbain à Saïda. Elles ont connu quelques réajustements, essentiellement des extensions pour adapter l'offre à une demande en déplacements dans les quartiers périphériques (carte n°30). Le rallongement des distances a imposé le prolongement du tracé des lignes pour desservir la périphérie Nord, Ouest et Nord-ouest de la ville de Saïda. Les nouvelles lignes tangentielles assurent la liaison entre les quartiers périphériques (voie de type rocade) d'une part et la liaison avec les lignes radiales d'autre part. Tandis que les nouvelles lignes périphériques courtes sont nécessaires dans la mesure où elles allègent l'encombrement du centre-ville provoqué par l'intensité du trafic aux heures de pointe. Cependant, la liaison périphérique prévue par le plan de transport de 1995 n'a pas été concrétisée. Certaines lignes directes devraient connaître une bifurcation au niveau des stations correspondances ou emprunter depuis les terminus des lignes radiales au niveau des destinations pour réaliser la liaison entre deux quartiers périphériques. La fréquence très faible rend ces lignes non rentables et font fuir les opérateurs attirés par les lignes actives. Pour cette raison, la liaison d'échange entre les quartiers périphériques n'a été développée faute d'opérateurs intéressés. Dans l'ensemble, la distance entre les différents arrêts est de 500 mètres en moyenne. C'est distance acceptable dans la mesure où elle répond à la norme et l'on peut conclure à une bonne répartition des arrêts sur le tracé des lignes. Exception faite pour les lignes suburbaines (07 et 13) dont la distance moyenne est de 742 et 843 mètres respectivement. Cela est dû à la longueur de la distance du tracé.

Carte 30 : Réseau des transports en commun dans la ville de Saïda en 2005.



Les abris de bus sont pratiquement inexistant sur le réseau de transport collectif et aucune indication (panneaux, carte du tracé, carte d'horaire...etc.) n'est mentionnée pour une meilleure information aux usagers. Aussi, la configuration des points d'arrêt est très limitée et rend les conditions d'attente déplorable. Quelques points d'arrêt intra-muros sont équipés d'abris de bus.

La mesure de la couverture spatiale⁹⁸⁴ du réseau de transport de Saïda ($D_t = L/S$)⁹⁸⁵, permet de déduire une bonne couverture du réseau de transport qu'à connu une augmentation de plus de 40.05% depuis 1995. La desserte de la ville de Saïda en moyens de transport donne plutôt une bonne couverture spatiale du réseau du transport en commun avec un rayon de 300 mètre. Cela est dû essentiellement à la mise en service de nouvelles lignes sur le réseau pour desservir de nouvelles extensions et de prolongements des tracés. Toutefois, certains secteurs urbains en formation (Nord-est) ne sont pas encore couverts par le réseau de transport en commun.

Tableau n° 60 : Le réseau de transport en commun prévu pour 2005.

Départ	N° de la ligne	Arrivée	Nombre d'arrêts	Distance moyenne entre arrêts (m)
S/Cheikh	A1	Cité En-Nasr	11	491
	02	Cité Boukhors	12	396
	03	Cité El-Badr	9	417
	04	Cité Er-Riad		
	05	Cité El-Feth	10	410
	06	Cité Daouidi moussa	9	478
	07	Rebahia	10	742
	09	Cité Belhadi	12	392
	10	Cité Frères Seddik	9	444
	11	Périphérie	-	-
	12	Z.H.U.N. Ouest	-	-
	13	Rebahia	8	843

Source : Direction des transports de Saïda, 2013.

Le réseau réel exploité en 2005 est assuré par 9 lignes seulement au lieu de 12 lignes prévues. Il couvre une distance (aller et retour) de 90 kilomètres avec une moyenne de 5 Kilomètres environ par ligne dans un seul sens. Les lignes prévues et non exploitées sont les lignes : 04, 11 et 12. Les quartiers devraient être desservis par ces lignes sont assurés par les lignes empruntant le même itinéraire.

⁹⁸⁴ La mesure de la couverture territoriale d'un réseau de transport en kilomètres carrés du tracé permet de connaître l'évolution des kilomètres exploités par le réseau de transport en commun par rapport au réseau routier urbain. Cette densité plus elle est élevée, plus le réseau est développé

⁹⁸⁵ D_t : Densité du réseau de transport en commun urbain ; L : la somme des Kilomètres parcourus par les moyens de transports par ligne ; S : Surface totale du réseau routier.

L'évolution du nombre de places n'a pas suivie le même rythme pour de l'ensemble des lignes du réseau de transport en commun. Mais en général, celui-ci a connu une augmentation en termes de places. Il s'est accru de 3291 places entre 1995 et 2005 soit un peu près deux fois le nombre de places assurées par le réseau de transport en 1995. Cette augmentation s'explique par soit le prolongement de certaines lignes avec leur renforcement par du matériel roulant ou la création de nouvelles lignes en raison de l'urbanisation et le développement de nouveaux quartiers dans la nouvelle périphérie : la ligne 09 qui assure le transport des populations de l'extension Nord-ouest à enregistré une augmentation sensible du fait de l'ouverture de la cité Belhadi à la fin de 1999. Cette nouvelle extension a engendré une mobilité résidentielle qui a nécessité une certaine adaptation des moyens de transport en termes de l'offre en nombre de places. Le quartier populaire de Boukhors a connu un renforcement de la ligne 02 par une augmentation importante de l'offre ayant atteint un nombre de place sept fois plus important que l'offre enregistrée en 1995. Ce quartier a connu une évolution spectaculaire de sa population⁹⁸⁶ durant cette période et a engendrée une forte demande en déplacement plus que les autres lignes de transport. Le sous-équipement dans ce quartier outre la concentration des équipements centraux dans la ville mère, principale pôle d'emploi, s'est traduit par une forte dépendance aux moyens de transport en commun dans les déplacements quotidiens motorisés. En général, l'évolution de l'offre est constatée sur la plus part des lignes soit plus de 5 fois le taux d'évolution en nombre global de place. Elle est due à la multiplication des opérateurs privés durant cette période.

Le réseau de transport à Saïda a une configuration particulière en ce sens que plusieurs lignes (A1, 07, 05, 09, 06 03, 10) desservent des destinations très proches en empruntant un tracé commun aboutissant à la station du terminus sise dans la partie centrale de la ville. Le passage obligé de toutes lignes de transport urbain par le centre-ville exigü, impose un changement incessant de la station de transport (terminus) et perturbe les opérateurs qui utilisent souvent les abords de la chaussée pour le ramassage des usagers.

Les 109 opérateurs privés disposant de 121 véhicules de transport (tous moyens confondus). Compte tenu de la diversité du gabarit des moyens de transport (bus, minibus, fourgons aménagés), l'offre en termes du nombre de places ne correspond pas forcément aux matériels roulant mis en exploitation par lignes. Aussi, l'affectation des moyens de transport par ligne ne répond à aucune logique en ce sens qu'un bus de 80 places et un minibus de 18 places dans

⁹⁸⁶ Cf. première partie, Chapitre-3.

le même quai n'ont pas la même vitesse commerciale réglementaire ce qui nous conduit à conclure que le nombre de places par bus et par ligne ont une influence sur la vitesse commerciale d'où l'irrégularité de passage des véhicules de la même ligne. Les opérateurs ne respectent pas le tracé du réseau établi par les services des transports et se livrent alors à une concurrence déloyale : les chauffeurs de minibus font des manœuvres dangereuses pour le ramassage des usagers entre les arrêts. Une situation encouragée par l'utilisateur qui lui cherche la rapidité. Ainsi, la vitesse commerciale et la configuration urbanistique du réseau induisent, une perturbation de la circulation dans le centre-ville et une mauvaise qualité d'offre en transports. Cette situation montre l'absence d'une véritable stratégie de transport urbain et une mauvaise gestion de l'offre qui influe sur la qualité de service des transports en commun dans la ville de Saïda.

Tableau n° 61 : Evolution du nombre de places par lignes (1995-2005).

destination	Ligne	Nombre de places		Evolution (%)
		1995	2005	
Cité En-Nasr	A1	160	746	366.25
Cité Boukhors	02	157	1086	591.72
Cité El-Badr	03	227	598	163.43
Cité Er-Riad	04	54	-	-
Cité El-Feth	05	115	154	33.91
Cité Daouidi moussa	06	45	233	417.77
Rebahia	07	1140	1170	2.63
Cité Belhadi	09	45	513	1040
Cité Frères Seddik	10	0	650	-
Rebahia	13	0	164	-
	Total	2023	5314	162.8

Source : -BETUR, Diagnostic sur les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, 1995.
-Direction des transports de Saïda, 2013.

Le parc roulant a connu une amélioration significative consécutivement aux facilités d'octroi de crédit au profit des opérateurs introduits en exploitation (A.N.S.E.J., 2000)⁹⁸⁷ a permis aux jeunes chômeurs d'acquérir des véhicules neufs hors taxes avec des prêts bancaires bonifiés, en plus d'une exonération fiscale pendant cinq ans⁹⁸⁸. L'âge moyen du parc roulant est satisfaisant et laisse déduire une certaine égalité de qualité de service en matière de confort entre lignes. Il est à noter qu'il existe également des organismes publics et des entreprises privées qui offrent des services de transport spécialisés : le transport des employés ; le transport des étudiants selon une carte horaire précise.

⁹⁸⁷ L'Agence nationale de soutien à l'emploi des jeunes

⁹⁸⁸ L'Etat a mis en place des dispositions particulières pour lutter contre le chômage des jeunes depuis.

4. L'offre en transport urbains en 2014.

L'offre en transports collectifs est une catégorie d'analyse particulièrement intéressante pour déduire le niveau d'accessibilité en termes de transport en commun des différents quartiers par rapport à la ville-mère. Cette offre est analysée en termes de matériels roulant et sa capacité de charge⁹⁸⁹ qu'en termes de la longueur du trajet ou le temps-distance.

Les lieux peuvent être hiérarchisés en fonction de leur position par rapport centre d'une ville mais aussi par rapport aux différents systèmes d'accessibilité et aux réseaux de communication desservant le territoire dans lequel ils s'insèrent. Cette position calculée en termes de distance peut déterminer le niveau d'accessibilité d'un lieu centrale au sein d'un système urbain ou par rapport à une périphérie dominée. Aussi, la proximité ou l'éloignement des gares de transport régional, des stations de transport de voyageurs ou des lieux de correspondance des lignes de transport urbain et interurbain déterminent le niveau d'accessibilité d'un lieu au sein à un système urbain. Toutefois, cette accessibilité ne dépend pas seulement de la position géographique respective des lieux d'origine et de destination, mais également du niveau de service offert par les systèmes de transport utilisés pour accomplir le déplacement. Dans ce cas, tant de facteurs permettent d'évaluer le niveau de service offert par les transports : la structure du réseau et la configuration des voies, la qualité des infrastructures (appréhendée par leurs caractéristiques techniques), les réglementations en vigueur, la congestion qui perturbe le fonctionnement du système et fait ainsi varier la qualité du service selon les jours de la semaine et les heures de pointe. En ce qui concerne les modes collectifs, aux facteurs explicatifs précédents s'ajoutent le schéma de service (plan de transport) en vigueur tenant compte des règles de sécurité (nœuds desservis, fréquence de la desserte et horaires de circulation).

Actuellement, le réseau de transport en commun réel de la ville de Saïda couvre plus de 100 Km aller-retour avec une moyenne de 6 Km environs par ligne en un seul sens. Dans les études des transports urbains pour mesurer cette distance, deux dimensions principales sont utilisées : la première est la dimension spatiale qui mesure la distance en terme géographique définie dans son acceptation générale, c'est-à-dire l'accessibilité⁹⁹⁰. Au niveau urbain,

⁹⁸⁹ Selon la direction des transports, la capacité de charge retenue par bus est de 100 places en moyenne.

⁹⁹⁰ En géographie, l'accessibilité d'un lieu est généralement définie comme la plus ou moins grande facilité avec laquelle ce lieu peut être atteint à partir d'un ou de plusieurs autres lieux, à l'aide de moyens de transport existants.

l'accessibilité dite interne⁹⁹¹ correspond à la distance pour aller d'un lieu donné de la ville à une zone centrale par exemple. Pour une telle mesure, un lieu est central en matière d'accessibilité s'il est à la fois proche des autres sites de la ville et proche des grands systèmes d'accessibilité (voie de contournement, voie d'échange, autoroute et grands axes de communication). La seconde est la dimension temporelle qui est fondée sur la notion de la durée du trajet. Le point commun entre ces indicateurs réside dans le calcul préalable des plus courts chemins suivant une logique donnée (minimisation du temps de trajet, de sa longueur, de son coût, etc.). Pour ce faire, *"la distance topologique est mesurée sur un réseau ramené au dessin abstrait d'un graphe par le nombre d'arêtes nécessaires pour passer d'un sommet à un autre. Elle est utilisée pour trouver quel est le plus court chemin dans des réseaux, ou pour chercher une localisation optimale pour des équipements de service"* (D. Pumain, 2004).

La définition de l'accessibilité énoncée ci-dessus renvoie à une acceptation plus générale mais elle peut être appréhendée aussi par la mesure des critères liés à la mesure des contraintes spatio-temporelles (pénibilité du déplacement, la difficulté de la mise en relation...etc.). On peut aussi évoquer la distance cognitive qui correspond à des représentations psychologiques, individuelles ou collectives (la beauté du chemin parcouru...). Un même trajet peut avoir objectivement une durée différente selon certains paramètres comme la circulation, mais il peut aussi être perçu comme plus ou moins long selon les individus. Cependant d'autres critères pourraient être envisagés : économiques, esthétiques, paysagers, environnementaux, touristiques, etc. Ainsi le niveau d'accessibilité observé est étroitement lié aux critères de mesure retenus (D. Rulence, 2001, p : 1).

Le modèle d'accessibilité élaboré pour le cas de Saïda se base donc sur l'ensemble du réseau routier de la ville développé dans le cadre du plan de transport de la ville de Saïda et les moyens de transports urbains. La distance apparaît moins pénalisante (tab.32) pour accéder au centre-ville depuis les différents quartiers de la ville. L'indicateur temps-distance ne prend pas compte de la congestion des axes routiers, il s'agit de temps théorique du trajet en situation de circulation idéale. La capacité de charge retenue de chaque véhicule est différent d'une ligne à une autre et selon le type de véhicule considéré (bus, minibus). Il paraît clairement que l'offre est concentrée sur la ligne 13 et 07 dont la capacité de charge globale est de plus de 6942

⁹⁹¹ L'accessibilité dite externe correspond à la distance pour aller d'une zone centrale d'une ville à tout ou partie des grands systèmes d'accessibilité routière reliant la ville à l'armature urbaine régionale. La combinaison de l'accessibilité interne et externe donne l'accessibilité routière totale du lieu.

places/ heure suivie par la ligne 02 avec 960 places/heure et la ligne 08 provenant d'Ain El-Hadjar avec une offre de 854 places/heure. Les deux localités Ain El Hadjar et Rebahia sont incluses dans le périmètre du transport urbain de Saïda depuis 1995⁹⁹² du fait de l'intensité des flux entre elles et la ville de Saïda. La localité d'Ain Zerga située à 10 km de Saïda est récemment desservie par une ligne urbaine. Il semble que l'éloignement et les kilomètres effectués sont pondérés par la capacité de charge du parc roulant c'est-à-dire le nombre de places offert par le moyen de transport. En général, le nombre de places/véhicule/heure toutes lignes confondues est passé de 558 en 1995 à 2400 places en 2010⁹⁹³ soit une progression de 330 % en l'espace de dix ans.

Le renforcement des lignes de transport par du matériels roulants réduit en principe la durée de passage des bus et augmente en conséquence la fréquence des bus/heure. En revanche, l'estimation des temps⁹⁹⁴ de parcours nécessaires pour regagner, depuis chaque station de transport en commun dans les quartiers, la station terminus sise à la sortie Est, met en évidence un temps de roulement largement inférieur au temps de parcours : cinq lignes sur neuf passent plus de temps dans les arrêts que dans le roulement et fait que le temps de parcours est supérieur aux temps de roulement normal. Trois lignes sur neuf ont un temps de roulement légèrement supérieur au temps d'arrêt et une seule ligne sur neuf dont le temps de roulement est largement supérieur au temps d'arrêt. La durée du parcours varie en moyenne de 30 à 47 minutes selon la ligne de transport. La décomposition du temps de parcours⁹⁹⁵ du trajet (graphique n°4), met en évidence l'importance du temps perdu au niveau des arrêts ce qui explique les causes d'une vitesse commerciale insuffisante produite sur les différentes lignes de transport en commun à Saïda. Le temps perdus au niveau des arrêts est estimé à 15 minutes environ. Il réside dans la règle de "file d'attente" unanimement adoptée par les opérateurs privés. Le bus ne quitte pas l'arrêt qu'après l'arrivée du bus suivant et ainsi de suite.

⁹⁹² Arrêté n° 666/W.S/DT/ du 14 janvier 1995 portant délimitation du périmètre du transport urbain de Saïda.

⁹⁹³ Direction des transports de la wilaya de Saïda, 2013.

⁹⁹⁴ Le temps de parcours est le cumul des temps de roulement, des arrêts et la durée totale des temps perdus le long d'un trajet allé et retour.

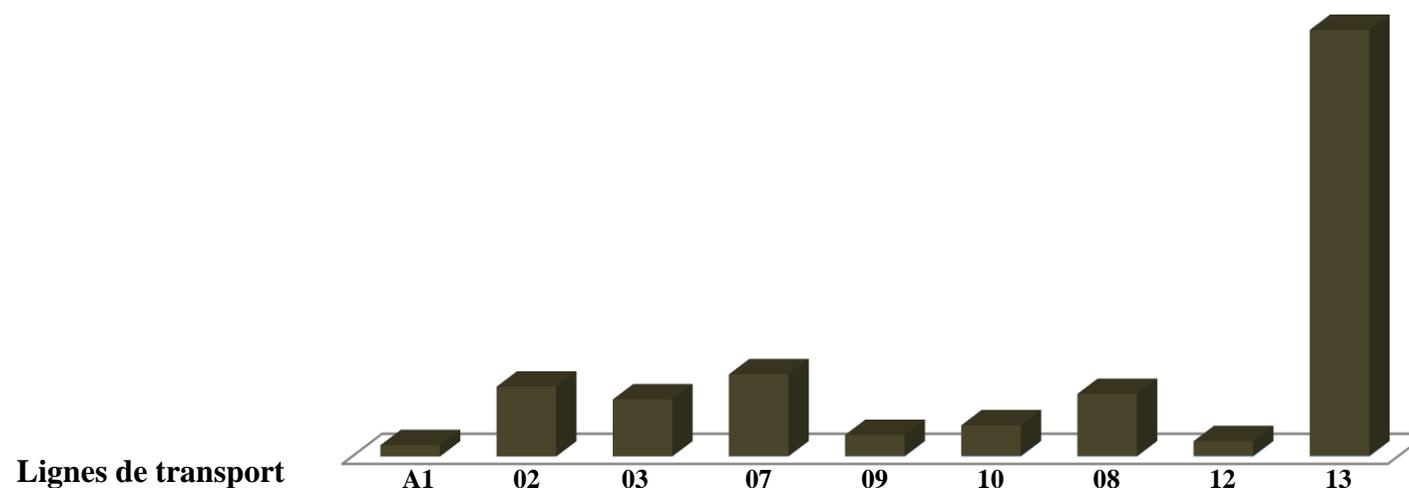
⁹⁹⁵ Le temps de parcours varie est de 30 à 47 minutes pour l'ensemble des lignes, le temps aux arrêts est d'environ 15 minutes.

Tableau n° 62 : Caractéristiques physiques des lignes de transport en commun de la ville de Saïda en 2014.

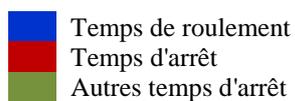
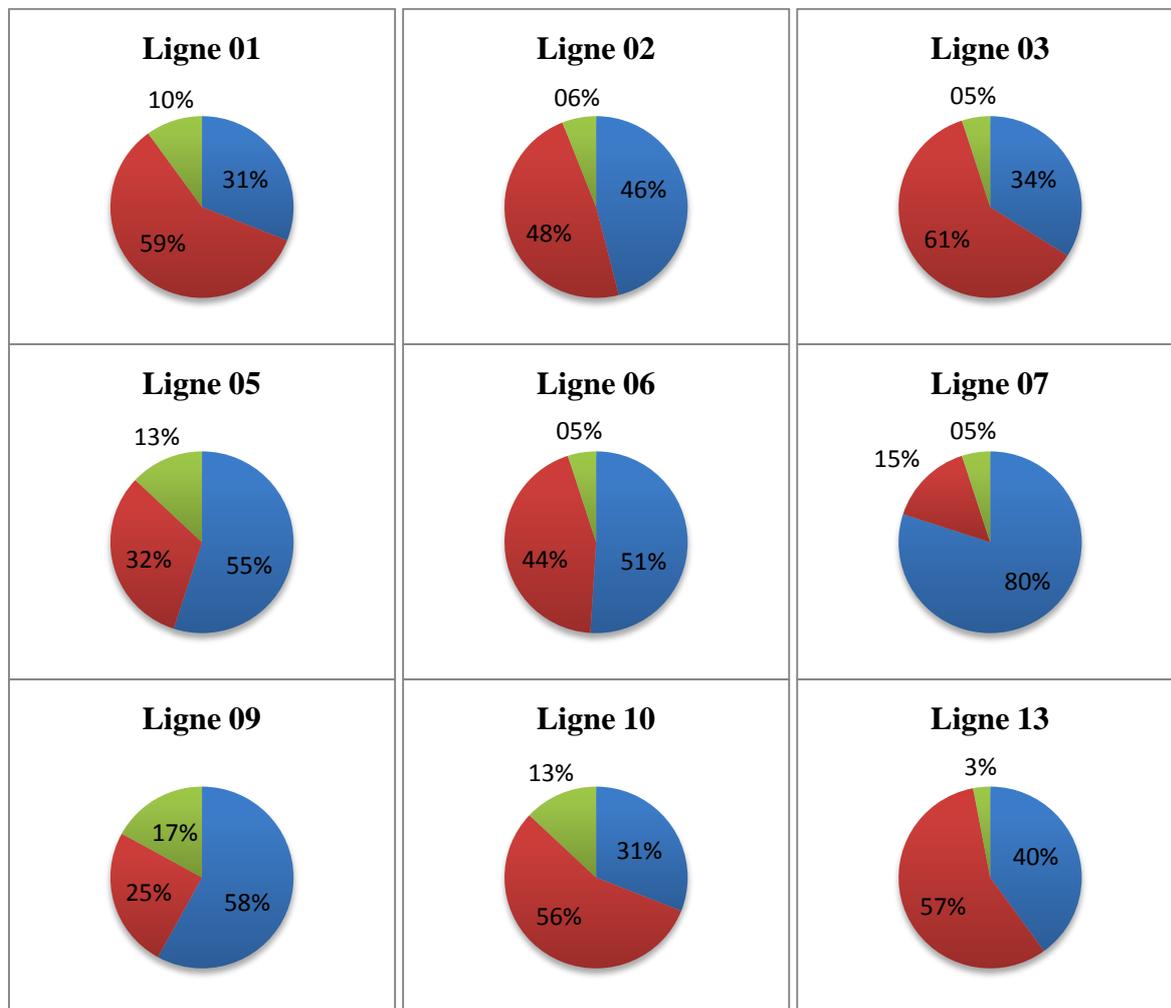
Ligne	Station	Nbre de bus	Nbre de places	Fonctionnement	Trajet	Nbre
A1	En-Nasr	04	157	Radiale	5.50	7
02	Boukhors	13	960	Radiale	5	5
03	El-Badr	14	783	Radiale	4.15	6-9
04	Er-Riadh	non exploitée			4.15	
05	El Feth	non exploitée			4.10	
06	Daouidi Moussa	non exploitée			-	
07	Rebahia-CV-gare routière	24	1126	tangentielle	7	10
09	Cité Belhadi	06	488	Radiale	6	3
10	Cité Frères Seddik	07	420	Radiale	4	9
08	Ain El Hadjar-gare routière	17	854	Radiale	10	3
12	Z.H.U.N Ouest	non exploitée			5	10
13	Rebahia-Castors-gare routière	33	5816	diamétrale	8	11

Source : Direction des transports de la W. de Saïda, 2014.

Graphique n°4 : Capacité de charge par ligne de transport, 2014



Graphique n° 5 : Décomposition du temps de parcours des lignes de transport collectif⁵⁴⁴.

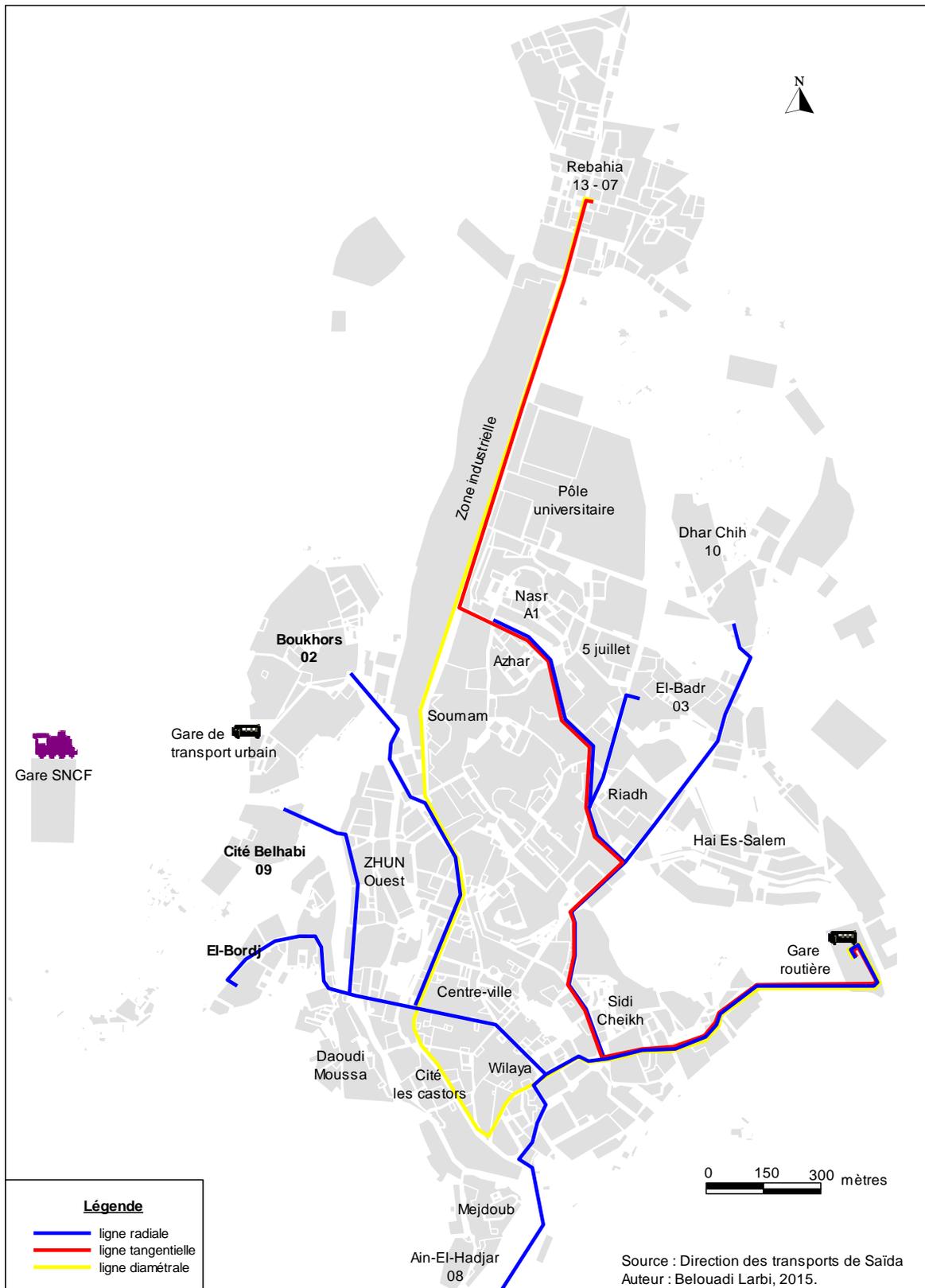


⁵⁴⁴ Benlakhel, N., Les transports en commun dans la ville de Saïda, mémoire de magistère en génie civil, U.S.T.O., université d'Oran, 2004.

Ce procédé n'est pas sans incidence directe sur la durée du parcours et génère des perturbations certaines entre les différentes lignes aggravées par la concurrence entre les opérateurs privés quant au racolage des usagers d'autant plus que le nombre de bus empruntant le même parcours est important. Cet exercice met en évidence un niveau de service du transport en commun non satisfaisant pour rejoindre les différentes destinations urbaines en un temps de parcours maîtrisé. Ainsi, la vitesse de parcours moyenne est largement inférieure à la vitesse commerciale réglementaire et montre qu'aucune ligne de transport n'assure un service commercial convenable. La vitesse commerciale est définie par le rapport entre la longueur du trajet et le temps nécessaire pour le parcourir, y compris la durée des arrêts intermédiaires. Elle comprend, outre la durée du parcours entre les stations, le temps d'attente aux stations (montées, descentes des passagers), le temps d'attente aux carrefours, ainsi que les autres temps d'arrêt (voitures mal parkées, livraisons, accidents, etc.). Il est évident que la vitesse commerciale varie durant le parcours d'un véhicule. Le plus souvent, elle est moins élevée au centre-ville qu'en périphérie. La vitesse commerciale théorique, variée selon le moyen utilisé pour parcourir un trajet : l'autobus a une vitesse commerciale égale à 13 km/heure et le minibus à 15 km/heure. Le calcul de la vitesse de parcours des différentes lignes de transport en commun urbain de la ville de Saïda est fait sur la base de la durée totale du parcours et sa distance : La vitesse = la longueur du trajet / le temps totale du parcours.

L'absence d'un système de fonctionnement basé sur un cahier des charges et une carte horaire appuyée par des contrôleurs encourage les pratiques non-professionnelles des opérateurs privés. Il en résulte un service des moyens de transport en commun médiocre. Aussi, l'absence d'un plan de transport actualisé rend la gestion des transports urbains aléatoire : le dernier plan de transport date de 1995, il est actualisé chaque fois quand c'est nécessaire, par la commune en collaboration avec la Direction des transports pour par exemple, le choix des stations de transport, des arrêts de bus ou le tracé des lignes.

Carte n° 31 : Réseau actuel des transports en commun dans la ville de Saïda (2015)



8. Une configuration radiale du réseau de transport privilégiant la périphérie.

Le réseau de transport actuel à Saïda est une adaptation au schéma d'urbanisation qu'a connu la ville de Saïda durant les trois dernières décennies. La dilatation de l'espace bâti de Saïda en dehors de son site originel a provoqué l'allongement des distances et l'encombrement des voies radiales qui ramènent l'essentiel des flux au centre-ville étroit et congestionné. Il a prolongé en conséquence les tracés des anciennes lignes de transport pour desservir les nouveaux quartiers situés au Nord, à l'Est et au Nord-ouest de la ville (carte n°31). Ainsi, la classification fonctionnelle du réseau de transport en fonction de la configuration urbanistique du tracé des lignes révèle la prédominance des lignes radiales par rapport à au centre de la ville de Saïda, principal pôle d'emplois affirmé et lieu d'une forte centralité commerciale (Centre-ville et la Marine et le quartier administratif) : sept lignes sur neuf sont radiales, elles assurent exclusivement, les liaisons périphérie-centre-ville. Il existe une seule ligne tangentielle qui assure la liaison de Saïda à Rebahia tout en desservant la cité En-Nasr et les quartiers péricentraux Ouest et Sud de la ville-mère. En revanche, le secteur Est (Hai Es-Salem) n'étant pas encore desservi se trouve à l'écart du réseau de transport en commun. Pareillement habité, ces habitants fraîchement installés peinent pour se déplacer à la ville-mère mais ils profitent de quelques aménités urbaines qu'ils peuvent trouver dans les ensembles de la Z.H.U.N Nord-2 (El-Badr, Er-Riadh, En-Nasr...) relativement proche. Ces derniers sont plus accessibles mécaniquement que la ville-mère de Saïda. L'isolement de ce secteur résidentiel en formation n'est que provisoire et dans un futur proche il se maintiendra à un niveau correct en terme d'accessibilité grâce à ses équipements, sa station de transport urbain et à sa gare routière.

L'amélioration de la desserte en transport urbain reste encore relative compte tenu de la qualité des services offerts. Quant à la desserte des quartiers périphériques par des liaisons d'échange est inexistante. Elle constitue le maillon faible de l'actuel réseau de transport en commun. En dépit de leur proximité spatiale, la déconnexion des différentes extensions (Nord-ouest, Ouest, Nord et Est) est manifeste. La partie Nord et Est de la ville abritent respectivement un pôle universitaire, une nouvelle gare routière, un nouvel hôpital en construction et plusieurs administrations et services publics. L'absence de lignes de transport urbain en commun reliant ces différents secteurs urbains oblige les usagers des transports en commun à parcourir une grande distance à pieds jusqu'à l'arrêt le plus proche ou faire deux trajets successifs. Si le maillage est plus ou moins dense pour une liaison radiale il n'en

demeure moins que la couverture des espaces périphériques entre eux par des lignes transversale reste à desservir. Il est important de signaler que cette configuration radiale des lignes de transport en commun fait du centre-ville un lieu où convergent toutes les lignes de transport - au tracé commun – et crée un goulot d'étranglement à ce niveau de la ville.

Tableau n° 63 : Le flux global généré par les transports en commun dans la ville de Saïda.

Secteurs	Station	personnes entrant à la station	Part	personnes sortant	Part
Z.H.U.N. Nord	Feth (43)	6718	7,5	750	7
	Nasr (44, 53)	1250	13,7	1370	13
	Badr (11)	1284	14,1	1320	12,5
	Sous total	9252	35,3	3440	32,5
Secteur N-ouest	Boukhors (40)	2017	22	2212	21
Secteur Sud	Mejdoub (39)	1244	13,7	1655	15,6
Rebahia	Rebahia (36)	1238	13,6	1654	15,6
Station centrale	Terminus	7711	84,65	8961	84,7
Ain El Hadjar	Ain El Hadjar	1398	15,4	1616	15,3
	Totaux	9109	100,00	10577	100%

Source : C.T.T.P.⁵⁴⁵, Plan de circulation de la ville de Saïda, 2000.

A titre indicatif, le tableau n° 63 résume l'intensité des flux entre la station centrale de Saïda et les différents quartiers périphériques de la ville. Le nombre de passagers concerne toutes les lignes urbaines et suburbaines. Il ressort que le centre de la ville de Saïda concentre l'essentiel de l'offre en transport ce qui contribue à la perturbation de la circulation au sein de Saïda. Le principal générateur des flux centripètes est la Z.H.U.N. Nord, plus des 35% des déplacements proviennent de ces ensembles périphériques. Ils reçoivent à leur tour un peu moins des flux émanant de la station centrale soit 32.52%. Malgré son éloignement relatif par rapport à la ville mère, la Z.H.U.N. Nord apparait la mieux accessible en transports urbains outre une bonne accessibilité routière. La présence sur place d'un pôle universitaire et quelques équipements administratifs outre un réseau de voirie bien développé explique cette position en termes d'accessibilité. Le secteur Nord-ouest (Boukhors) (22,14%) arrive en deuxième position puisque les lignes de transport desservent dans leur itinéraire et le secteur de Boukhors et la Z.H.U.N. Ouest. En revanche, la partie Sud se positionne dans la classe des quartiers les moins accessibles en transports en commun : l'accès facile aux équipements

⁵⁴⁵ Organisme National de Contrôle Technique des Travaux Publics

situés dans la ville-mère par les transports en commun est peu rentable. Les habitants se contentent donc d'utiliser les taxis pour se déplacer ou à défaut la marche à pied au lieu des transports en commun insuffisants d'autant plus que le centre-ville se trouve en moyenne à un quart d'heure de marche à pied.

Le développement des transports urbain et interurbain depuis la l'ouverture du marché des transports routiers au secteur privé⁵⁴⁶ a contribué à la multiplication des déplacements qui était il y a une quinzaine d'années moins intenses et à sens unique : nous avons montré⁵⁴⁷ que la Z.H.U.N. Nord représente le principal générateur des flux centripètes avec 35% du flux global et elle reçoit à son tour 32,52 % des flux émanant de la station centrale sise dans le centre-ville de Saïda. La part de la cité En-nasr et El-feth, deux cités privilégié par le système des transports en commun, en matière des déplacements centripètes est estimé à 86,12 % du flux global de la Z.H.U.N. Nord en même temps qu'elles reçoivent 61,62 % des flux provenant de la station central et des quartiers desservies par les lignes de transport en destination à la cité En-nasr et Rebahia. La cité En-nasr profitant d'une situation centrale au sein des ensembles de la Z.H.U.N. Nord et d'une meilleure accessibilité par les moyens de transport est devenue un lieu d'interphase vers d'autres secteurs urbains : plusieurs lignes des transports urbains et universitaires⁵⁴⁸ desservent cette cité et assurent la liaison de Rebahia avec la ville de Saïda. Depuis 2013, l'installation d'une station terminus à la sortie Est, point de convergence de toutes les lignes urbaines et suburbaines, fait de ce vaste secteur résidentiel un futur pôle d'attraction au niveau duquel s'effectuent des correspondances entre les lignes urbaines desservant les différents quartiers de la ville et les autres stations des différentes lignes suburbaines (Sud, Ouest et Est). Le regroupement de toutes les stations de transports près de la nouvelle gare routière a soulagé quelque peu l'encombrement de la circulation au niveau de la ville-mère qui reste néanmoins, un passage obligée de toutes les lignes de transport urbain. Il en résulte des perturbations au niveau des déplacements et des habitudes des usagers des transports en communs.

⁵⁴⁶ Loi n° 88-17 du 10 mai 1988 et la loi 01-13 du 7 août 2001 portant orientation et organisation des transports terrestres.

⁵⁴⁷ Cf., au tableau relatif au flux global des transports en commun dans la ville de Saïda.

⁵⁴⁸ Une société privée de transport universitaire dispose plus de 20 bus assurant le transport des études depuis les quartiers de la ville jusqu'à le site du pôle universitaire sis dans le secteur de la cité En-nars.

6. Le taxi, un choix modal de prédilection

Le dysfonctionnement du système des transports en commun à Saïda renforce le concept de l'usage de la voiture particulière ou à défaut le taxi. La voiture constitue le choix modal privilégié des usagers à Saïda : il représente 41,60% des déplacements contre 19% seulement pour les transports en commun. La part des déplacements pris en charge par les taxis et les transports en commun pour la Z.H.U.N Nord-2 sont de 47,50% et 17,40%⁵⁴⁹ respectivement. Ces chiffres révèlent le rôle concurrentiel des taxis comme un choix modal de prédilection dans les déplacements des usagers dans la ville de Saïda. Il offre des conditions de déplacement meilleurs à l'inverse des transports en commun dont le temps d'attente et de parcours sont pénalisants pour les usagers d'autant plus que la tarification appliquée est forfaitaire (50 DA) quelque soit le lieu de destination. La souplesse, la rapidité et le confort des taxis explique la préférence des usagers pour ce choix modal. Le nombre de taxis a plus que quadruplé entre 1993 et 2009 en passant de 318 à 1363 licences de taxis soit une progression de 23,34%.

Tableau n° 64 : Evolution de l'offre des transports urbains à Saïda, 2010.

Années	Mode de transport	nombres	Total
1993	Taxi	12	318
	Collectif urbain	306	
2009	Individuel	878	1363
	Collectif urbain	251	
	Collectif interurbain	234	

Source : Directions des transports de Saïda, 2010.

Le déficit quantitatif et qualitatif des moyens de transports urbains engendre une demande de déplacement non satisfaite. Cette carence est vite comblée par des moyens de transport illégaux que l'on appelle communément "taxi clandestin". Il a accusé depuis les années quatre vingt dix un développements impressionnant, dilués dans le tumulte de la circulation, nul ne peut connaître le nombre exact de ces taxis informels de plus en plus nombreux. Perçu comme un palliatif à l'insuffisance des transports formels (public et privé) dans la ville, le "taxi clandestin" offre un service aussi bien nocturne que diurne mais son activité s'intensifie le soir dès 18 heures pour compenser le manque criant des moyens de transports formels. Plusieurs stations de taxis clandestins élisent domicile dans les quartiers périphériques les plus peuplés,

⁵⁴⁹ B.E.T.U.R/E.M.A., diagnostic les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, novembre 1995. P.89.

caractérisés par une forte demande en transport. Dans ces quartiers, les habitants sont confrontés quotidiennement à une insuffisance des moyens de transport urbain incapables de répondre à leurs besoins quotidiens en matière de déplacement : la cité Belhadi (Boukhors), la Z.H.U.N. nord et le quartier, les frères Seddik (Dhar Chih). Dans ces secteurs les stations sont improvisées il y a quelques années pour devenir fonctionnelles en permanence. La prolifération de cette activité est liée en partie au rétrécissement des possibilités d'emploi qu'à la généralisation des crédits de consommation pour l'achat de véhicules⁵⁵⁰.

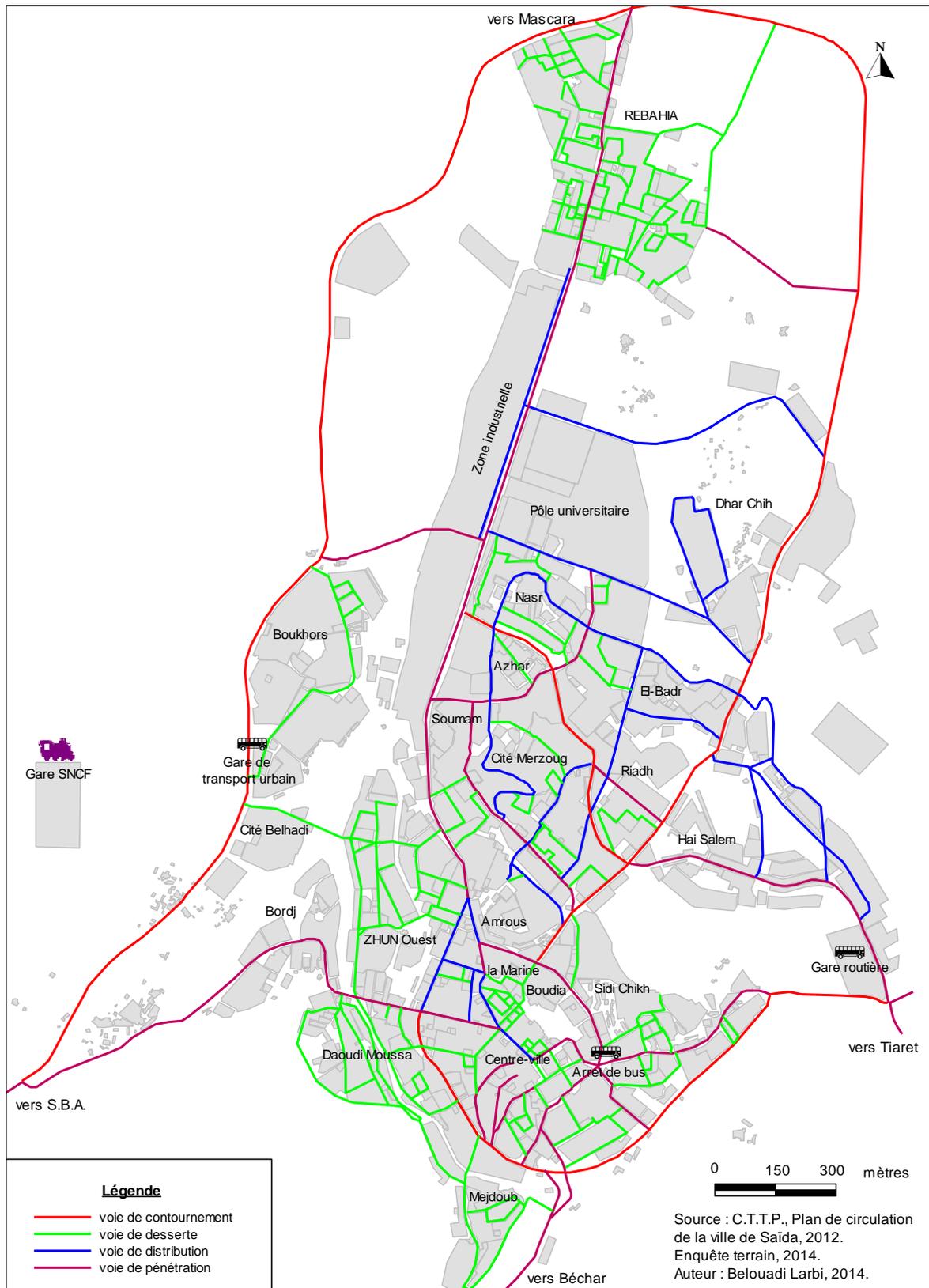
7. Le réseau routier actuel de la ville de Saïda

Un bon fonctionnement urbain est tributaire de l'efficacité du système des transports urbains et du développement cohérent des réseaux de communications entre les différentes parties de la ville. La structure urbaine et la répartition des activités des populations conditionnent l'accessibilité et participent à la formation des déplacements au même titre que les conditions des déplacements (réseau voirie, réseau transports en commun et leurs conditions de fonctionnement). La voirie a un effet direct sur la qualité du service (confort) et les conditions d'exploitations des transports en commun. Quand elle est en mauvais état, elle peut engendrer des pertes de temps considérable et par conséquent une vitesse commerciale des moyens de transports en commun en deçà de la norme réglementaire.

L'organisation urbaine de la ville de Saïda s'appuie sur une métrique liée à l'automobile et aux moyens de transport collectif. Elle est configurée par un réseau de voirie ordinaires et des systèmes d'accessibilité routière qui relient entre eux certains secteurs urbains de la ville. Le mode de calcul de l'accessibilité (totale) retenu dans le cas de la ville de Saïda favorise la combinaison entre une proximité d'un lieu au centre de la ville et à l'ensemble des autres quartiers de la ville, et une proximité aux éléments qui relient cette ville à son environnement par un réseau de communication extramuros (routes nationales, voie de contournement), il donne un ordonnancement de ses sites tel que les lieux de meilleure accessibilité se distribuent le long d'un axe qui s'appuie sur la part urbaine du réseau extramuros (routes nationales).

⁵⁵⁰ Nos enquêtes nous ont révélé que certaines entreprises de location de véhicules créés dans le cadre du programme de l'insertion des jeunes chômeurs (A.N.S.E.J.) s'adonnent parfois à l'activité informelle en temps d'inactivité.

Carte n° 32: Réseau de voirie urbaine de l'agglomération "Saïda-Rebahia", 2014.



Cet exercice a été mené pour chaque secteur afin de vérifier s'il y a corrélation entre lieu de meilleure accessibilité totale et site de centralité, sachant qu'à Saïda la route est le réseau dominant en matière de transport des biens, des marchandises et des individus.

La hiérarchie du réseau de voirie de la ville de Saïda⁵⁵¹ est basée sur la fonction de la voie (voie principale, voie secondaire, voie tertiaire, voies de contournement ou d'évitement, voie d'échange ou de pénétration,...etc.). Cette classification du réseau viaire, support de la circulation, est classée sur la base de sa configuration et son fonctionnement actuel (carte n°32). Il se présente comme suite :

- un réseau de contournement ou d'évitement, il assure une double fonction de liaisons interurbaines et de contournement de la ville ;
- un réseau d'échanges ou de pénétration ;
- un réseau de distribution ;
- un réseau de desserte locale des quartiers et de la zone d'activités.

7.1. Un réseau intramuros surchargé

L'encombrement du réseau de voirie actuel de la ville de Saïda est lié en grande partie à un taux de motorisation élevé. La multiplication des moyens de transport en commun entre la périphérie et la ville mère a accentué les déplacements en direction du centre-ville. Aussi, l'augmentation du parc automobile (graphique n°6) constaté ne s'est pas accompagnée de l'aménagement d'aires de stationnement. Les pouvoirs publics locaux sont toujours à la recherche de la solution qui pourrait favoriser l'accessibilité du centre-ville et le stationnement dans de bonnes conditions : la voirie est ancienne et étroite et ne permet pas un accès aisé au centre-ville. Les circulations automobile et piétonne y sont de plus en plus difficiles. Les aires de stationnement sont insuffisantes sinon inexistantes. Le stationnement plus discréditant se fait souvent au détriment d'une utilisation des espaces publics. Ces éléments apportent un éclairage sur les carences du centre-ville en tant qu'espace attractif. Quelle que soit l'option choisie, l'affirmation du centre-ville autant que tel devra s'accompagner d'une restructuration du réseau viaire de façon à permettre des flux centripètes plus fluides et à instaurer des continuités internes dans un tissu urbain hétérogène et fragmenté. L'intervention sur l'espace central d'autant plus ancien entraîne alors la question de son accessibilité et de la gestion des flux.

⁵⁵¹ C.T.T.P., *Op Cite.*

La lecture de la structure de la voirie de la ville de Saïda (carte n°32), dégage un certain nombre de constatations :

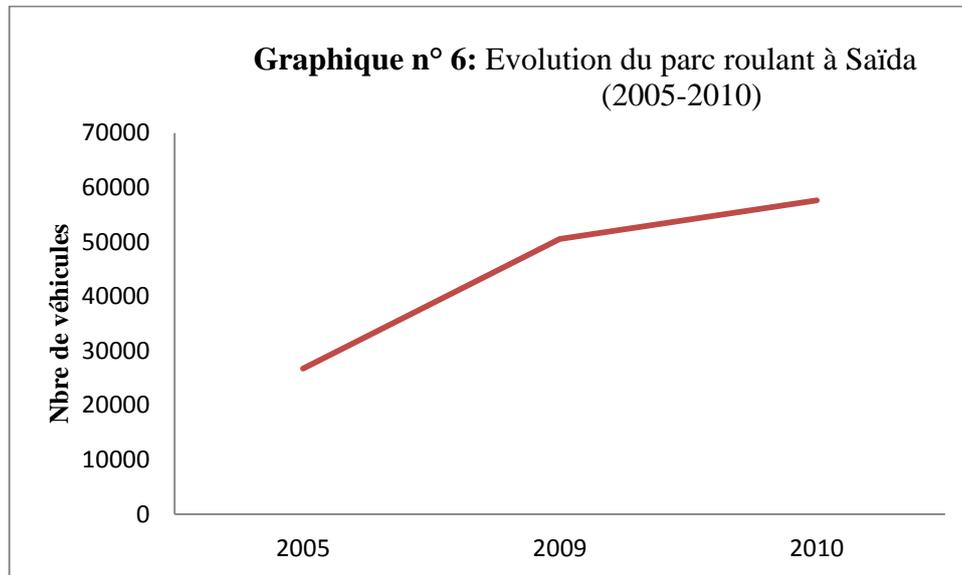
- La convergence vers le centre des itinéraires de transit et leur facilité de pénétration dans la ville. Toutefois, le trafic de transit est dévié par des voies de contournement (Nord-sud, Sud-ouest et Nord-est) pour éviter à la ville la circulation lourde de pénétrer au cœur de la ville sauf pour déviation Est-ouest (RN 92). Les pouvoirs locaux ont certes réalisé des voies d'évitement pour décongestionner la ville de Saïda sans chercher à aménager la partie intramuros de ces itinéraires qui restent néanmoins des axes actifs.
- La trame aérée et à angle droit des rues et l'importance relative de leur largeur.

Néanmoins, il faut ajouter la présence de trois obstacles à la circulation : l'Oued Saïda, le chemin de fer et le ravin de l'Oued El-Ouekrif. Si les deux premiers ne sont pas gênants pour la circulation longitudinale (Nord-sud), à condition de ne pas chercher à les franchir, ils s'opposent à toute pénétration transversale. Cette situation est très sensible à l'heure actuelle et pose d'importants problèmes avec l'urbanisation des terrains mitoyens. L'Oued El-Ouekrif est le point noir depuis l'achèvement du quartier administratif. Il est au centre des problèmes de mouvements pendulaires de circulation engendrés par le centre-ville et le quartier de la Wilaya situés de part et d'autre.

La généralisation de l'automobile est une tendance manifeste de la société actuelle. Elle est devenue possible depuis l'année 2000, avec les possibilités de crédit de consommation et l'augmentation des salaires consécutivement à la manne financière générée par l'embellie des prix des hydrocarbures. La motorisation individuelle assure une certaine liberté et facilite les déplacements des ménages de plus en plus mobiles en raison de l'allongement des distances mais rend aussi le trafic de plus en plus intense. Le parc automobile est évalué à 25.426 immatriculations donnant un taux de possession de 19,80% (R.G.P.H, 2008) dans la commune de Saïda ce qui correspond à un taux de motorisation de 1 véhicule pour 5 personnes. Un taux très élevé. Il en résulte de graves problèmes de circulation de plus en plus sensibles aux heures de pointes.

Parallèlement, la libéralisation du secteur des transports collectifs a eu un impact considérable sur la prolifération des véhicules des transports collectifs dont le parc a presque doublé en l'espace de cinq années, passant de 471 à 729 bus entre 2005 et 2009. La configuration du réseau de transport collectif est constituée principalement de radiales et les déplacements

alternants s'intensifient et deviennent fréquent au point que le centre-ville, point de convergence de toutes les lignes urbaines et interurbaines, s'en trouve asphyxié. La multiplication des opérateurs privés de transport urbain a certes permis d'augmenter de manière significative l'offre quantitative des transports collectifs, mais elle a engendré une dégradation des conditions de déplacements dans la ville.



Le trafic routier devient alors intense et se traduit par des goulots d'étranglement au niveau des carrefours de pénétration de la ville-mère aux heures de pointe. Le temps des déplacements devient de plus en plus long et rend l'accès à la ville-mère contraignant. Il en résulte une congestion pénalisante du centre-ville et fait ressortir que l'accessibilité à l'espace central de Saïda en termes de fluidité est fortement réduite.

Globalement, la forte progression des immatriculations privilège la voiture particulière au détriment de l'usage des transports collectifs comme choix modal dans les déplacements des populations. Elle a entraîné inéluctablement une saturation du réseau routier dans la ville-mère et accentue la congestion du centre-ville déjà asphyxié par la circulation. Une bonne stratégie des transports urbains basés sur un meilleur équilibre entre transports collectifs et voiture individuelle aurait sans doute donné une fluidité à la circulation.

En effet, La structure du réseau de communication n'a pas les mêmes caractéristiques géométriques sur l'ensemble de l'espace urbain. Le réseau de voirie intramuros désuet est fortement saturé par un parc roulant de plus en plus croissant, il est évalué à 57.653 en 2010 (Direction des transports, Saïda), il a plus que doublé entre 2005 et 2010. Il n'est plus adapté à

l'intensité du trafic, la circulation y est difficile aux heures de pointe et les embouteillages sont fréquents. "Théoriquement le réseau de la ville de Saïda présente des caractéristiques techniques suffisantes pour permettre l'écoulement du trafic et possède une réserve de capacité lui permettant une fluidité de trafic dans de bonnes conditions"⁵⁵². Dans ces conditions, les dysfonctionnements du système circulatoire constatés au niveau du centre-ville sont imputés le plus souvent à la mauvaise exploitation du réseau viaire ce qui signifie que le fonctionnement correct d'un réseau de voirie quel que soit ses caractéristiques techniques est une garantie pour une meilleure accessibilité de toute la trame urbaine. Par ailleurs, les stationnements anarchiques, Le non respect du tracé du réseau de transport, la faiblesse de la signalisation routière, la mauvaise synchronisation des feux tricolores et les pannes répétées de ces dispositifs, enfin, l'entorse au code de la route et le manque de civisme, diminuent grandement les capacités de la chaussée et réduisent considérablement l'écoulement du trafic. Tous ces problèmes affectent le bon fonctionnement du système circulatoire de la ville actuelle et aggrave les problèmes de la sécurité.

Tableau n° 65 : évolution du parc roulant à Saïda, 2010.

catégories	Année		
	2005	2009	2010
Voitures touristiques	14.186	26.156	30.439
Camions	2.803	5.880	6.476
Véhicules utilitaires	5.651	11.317	12.934
Bus, car et minibus	471	729	820
Tracteurs routiers	1.306	508	594
Tracteurs agricoles	939	4.222	4.537
Voitures de services	-	4	6
Camions remorques	1.309	1.576	1.717
Motocycles	38	126	130
Totale	26.702	50.518	57.653

Source : Direction de transport de Saïda, 2010

⁵⁵² C.T.T.P., le plan de circulation de la ville de Saïda, configuration du réseau de voirie final rapport final n°01, Alger,2007.

7.2. Une bonne liaison mécanique de la périphérie

En revanche, l'accessibilité en termes de fluidité à travers la périphérie est meilleure comparativement à la structure viaire de la ville-mère. De l'extérieur, les extensions périphériques sont composées d'immeubles à l'architecture bien individualisée. Ils apparaissent comme des unités urbaines bien distinctes par leur morphologie dont le contraste avec le reste de la ville est bien évident. Leur excentricité par rapport à la ville mère est compensée par une accessibilité satisfaisante car aucun ensemble n'est à plus d'un quart d'heure du centre de la ville dans les conditions normales de la circulation. Cette évaluation empirique du trajet a été faite à la suite des multiples visites effectuées dans ces différentes zones. La liaison avec la ville mère est caractérisée par un bon agencement et se fait par les grands systèmes d'accessibilité en plusieurs points :

- par la route nationale n°6 qui assure la liaison du centre de la ville et Rebahia toute proche. La liaison avec la partie Nord-ouest (Boukhors) est assurée par une pénétrante depuis la RN n°6 via la zone industrielle.
- Le boulevard Nord (5 juillet) assure la jonction entre la RN°6 et le boulevard de contournement Sud-nord (ex CV11) en traversant le secteur Nord. Ce boulevard remplit la fonction d'un axe inter-quartiers entre les quartiers de la ZHUN Nord-1 et ceux de la Z.H.U.N. Nord-2.
- le boulevard Sud-nord relie la ville de Saïda à toute la périphérie Nord (Es-salem, Er-Riadh, El-Badr et Dhar Chih) jusqu'à la sortie Nord en contournant le centre de Rebahia. Il met en liaison toute la ZHUN nord à la sortie Est (RN92). Cet axe inter-quartiers périphérique est jalonné d'édifices publics et d'équipements centraux, il est devenu en quelques années une véritable artère médiane animant deux secteurs urbains distincts (Z.H.U.N. nord et Hai Es-salem).
- Le boulevard Est-nord en cours de réalisation contourne toute la périphérie Est et relie la sortie Est à la sortie Nord de la ville.
- Le boulevard périphérique Nord-sud, contourne toute la partie Nord-ouest et se bifurque vers deux destinations principales : Sidi bel-Abbes à l'ouest et Béchar au Sud.

Le réseau routier à travers la périphérie est réalisé selon un urbanisme dit fonctionnaliste assurant une meilleure articulation des quartiers périphériques à la ville-mère. Ainsi, l'espace périphérique (Nord et Nord-est) est le mieux desservi par réseau de voirie adéquat. Il a permis

à la ville de se déployer avec aisance vers ses parties, septentrionale et orientale, relativement planes et plus facile d'accès, elles sont devenues de ce fait les nouvelles portes d'entrée de la ville par le Nord, et l'Est. Les parties Ouest (Bordj) et Nord-ouest (Boukhors, cité Belhadi) de la ville situés au-delà de l'Oued Saïda, apparaissent relativement enclavés et proportionnellement mal reliés à la ville mère et aux services et équipements de la ville. Il convient néanmoins de relativiser la "mauvaise" accessibilité de ces deux secteurs, si l'on prend en compte le facteur temps-distance qui est en moyenne de 15 ou au plus de 20 minutes du centre-ville dans des conditions idéales de circulation. Il n'y a donc pas de périphérie fortement isolée en termes d'accessibilité routière, comme cela peut-être le cas dans les centres urbains de dimensions plus importantes. Mais la situation est tout à fait différente aux heures de point, le temps-distance se rallonge et l'accessibilité au centre de Saïda devient de plus en plus problématique.

L'allongement de la voie d'évitement Sud-nord jusqu'à Rebahia a assuré la connexion entre la nouvelle voie de contournement Nord-est - en réalisation - et la voie de contournement Nord-ouest. Ce passage permettra de désengorger le centre-ville et les deux secteurs aux antipodes – l'un situé au Nord-est et l'autre au Nord-ouest – seront ainsi reliés et mettent en relation directe les deux gares (routière et ferroviaire) sans passer par la ville mère. A l'échelle de l'agglomération Saïda-Rebahia, ces deux axes routiers constituent des périphériques orientés du Nord au Sud et vis vers ça, en mettant en contact direct les partie Sud et Nord avec les deux systèmes de transport les plus importants à savoir le transport routier et ferroviaire⁵⁵³. Les projets d'équipement routier en cours de réalisation et projetés (à court terme et moyen terme) optent pour la même vision fonctionnaliste et s'inscrivent dans une démarche prospective de répondre à la demande de fluidité de la circulation en périphéries nouvelles.

La corrélation spatiale de position entre secteurs urbains de meilleure accessibilité en termes de fluidité, de transport et de distance-temps, met la ville mère en première position. Comme point de passage obligé de toutes les lignes de transport, la ville mère ressort, bien sûr, le secteur de meilleure accessibilité en moyens de transport urbain. Toutefois, une meilleure desserte en transport urbain n'est pas forcément synonyme de fluidité circulatoire. L'augmentation du parc roulant tous types confondus a conduit à l'asphyxie de la ville de Saïda en raison de la pression des flux que reçoit cette dernière. Elle concentre la majorité des

⁵⁵³ Le schéma de structure élaboré par le P.D.A.U. de Saïda (2010) et repris par le Schéma de Cohésion Urbaine (S.C.U) du groupement des communes (Saïda, Ain El Hadjar et Rebahia).

équipements et des services publics, des commerces et des aménités rares. Beaucoup d'administrations publiques fuient la ville mère et s'installent dans la proximité des nœuds de connexion et le long des grands axes de communication devenus des lieux de centralités périphériques. Par ailleurs, ce développement d'infrastructures de base à travers la périphérie Nord et Nord-est n'a été accompagné d'aucun traitement urbanistique plus soutenu des goulots d'étranglement situés au niveau des "portes" d'accès à la ville-mère. En dehors de quelques réalisations d'ouvrages (trémies, giratoire, rond point...etc.) et d'un boulevard périphérique réalisé en 1971 autour de la ville-mère pour la desserte périphérique, le réseau de voirie intramuros n'a connu aucune intervention de restructuration. L'adaptation du réseau de communication se résume à quelques plans de circulation devenus très vite inopérants pour gérer une circulation⁵⁵⁴ intramuros de plus en plus problématique. Les tendances d'urbanisation observées ces vingt dernières années accompagnées de réalisations d'un réseau routier pour le désenclavement de la nouvelle périphérie ont eu pour conséquence un dysfonctionnement lié en partie à des incohérences nées de l'absence d'un plan en mesure de réguler les "coups partis" et le saupoudrage de la périphérie en équipements publics et administrations générateurs de nouveaux flux.

⁵⁵⁴ - BETUR/EMA, Diagnostic sur les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, 1995.
- C.T.T.P., Plan de circulation de la ville de Saïda, 2000.
- C.T.T.P., Plan de circulation de la ville de Saïda, 2010.

Conclusion

L'étalement urbain des trente dernières années de la ville de Saïda a produit de nouveaux quartiers à travers la périphérie et reliés à la ville mère par une trame urbaine réalisée à mesure que la ville s'est développée. Cette urbanisation au-delà de la ville-mère a provoqué des mobilités spatiales de plus en plus intenses qui ont imposé une certaine adaptation du système de transport aux besoins croissant de la population en termes de déplacements. Aussi, la désagrégation spatiale du couple résidence/emploi ont induit des déplacements quotidiens entre les lieux de résidence et les lieux de travail. Le dysfonctionnement du système des transports urbains constaté affecte le bon fonctionnement de la ville dont le modèle de développement urbain a favorisé l'émergence d'une périphérie essentiellement résidentielle en constante extension. Les quartiers périphériques ont certes bénéficié d'une certaine couverture par les transports collectifs et une accessibilité mécanique pour assurer une liaison directe avec la ville-mère sans permettre d'atteindre des niveaux d'accessibilité meilleurs des différentes parties de la ville. La connexion des quartiers périphériques entre eux et aux sites stratégiques (gare routière, gare ferroviaire, station de transport...) est pour le moment inexistante.

Force est de constater que la ville-mère, point de rupture de charges des flux émanant de toute la périphérie résidentielle, est dotée d'une meilleure accessibilité en matière de transport urbain mais entraîne une congestion du centre-ville où le stationnement est devenu un problème. D'ailleurs, les parkings illicites improvisés par des jeunes désœuvrés se généralisent pour devenir une pratique illégale très répandue. Le réseau intramuros est dans l'incapacité de contenir les flux du parc roulant de plus en plus croissant. En effet, il n'a connu aucune intervention de nature à rendre la circulation plus fluide. Les schémas de circulation improvisés deviennent inopérants et rendent l'efficacité recherchée en matière de déplacement fortement contrecarrée par le développement de la motorisation individuelle qui rend la circulation impossible aux heures de pointe. En somme, la desserte en moyens de transport urbain reste une question centrale et un enjeu majeur pour le développement futur de la ville. Ainsi, le traitement de cette question en dehors du contexte urbain global est contre-productif et ne réglera guère le dysfonctionnement de ce secteur stratégique. Pour une bonne gestion des transports urbains et un fonctionnement efficace des déplacements, la mise en place d'une stratégie d'urbanisme cohérente et claire reste la panacée du dysfonctionnement constaté.

Chapitre 9 :

Centralités émergentes en périphérie et nouvelle typologie fonctionnelle

L'étalement spatial de la ville de Saïda⁵⁵⁵ et la transformation récente de sa périphérie ne peut faire occulter le fait que des centralités émergentes prennent forme à travers les zones d'extension. Les effets de la réalisation progressive des équipements urbains avec des localisations aussi spontanées qu'opportunes sont visibles et annonce l'émergence de nouvelles centralités en périphérie. Elles se démarquent de la centralité principale sis dans la ville mère par l'installation de nouvelles fonctions urbaines autrefois l'apanage des centres-villes : la centralité périphérique sise au Nord est certes incomplète mais déjà fonctionnelle grâce à l'équipement universitaire ; celle de la périphérie Nord-est, en cours d'urbanisation, se construit autour de la nouvelle gare routière et du grand hôpital et enfin une troisième centralité projetée à la périphérie Nord-ouest où la nouvelle gare ferroviaire régionale assortie d'une station multimodale de transport et une station des transports urbains constituent les équipements importants de cette centralité en devenir. Désormais, les contours de l'installation de la ville de Saïda dans une organisation "multipolaire" ultérieure contrastent franchement avec la ville-mère qui forme un bloc compact et inextensible mais qui par contre se transforme morphologiquement par une valorisation de son bâti ancien combinée à l'activité commerciale et de services, des éléments déterminants de la primauté de la ville mère dans la hiérarchie intra-urbaine. Ce processus de transformation de la périphérie préfigure une recomposition fonctionnelle et une nouvelle organisation de l'espace urbain de Saïda.

⁵⁵⁵ P.D.A.U. collectif du groupement urbain "Ain-El-Hadjjar-Saïda-Rebahia" 2013/2014.

1. La ville mère, une centralité majeure

Cette centralité héritée de la période coloniale est assurée par le centre-ville ancien. Située à la limites Sud-ouest du tell occidental, Saïda fut est une place forte dont l'installation répondait à des impératifs stratégiques de colonisation (1841) mais la décision de créer un centre européen en 1862 fut l'acte de naissance de cette ville coloniale. Elle a connu un développement massif depuis son érection en commune de plein exercice (1880) sous l'impulsion de la société de colonisation. Son évolution durant toute la période de colonisation a conduit à former un centre urbain continu, homogène et doté d'une mixité fonctionnelle (habitat, équipement, activité, commerce) à l'image d'une ville européenne. Au lendemain de l'indépendance et en raison d'une croissance assez lente, "*Saïda a pu garder son visage de petite ville paisible avec sa petite merveille de piscine, ses deux belles salles de cinéma, ses petits bars aussi, son luxueux café du centre, son bel hôtel d'Orient, sa superbe gare reliant Saïda à Béchar, ses terrains de tennis, ses jardins, ses deux librairies bibliothèques..*"⁵⁵⁶. En dépit d'un étalement urbain continu, son statut comme premier niveau de la hiérarchie urbaine reste pratiquement inchangé voire renforcé. Aujourd'hui encore, c'est le lieu de la centralité confirmée dont la prééminence fut très tôt renforcée et justifiée par un programme⁵⁵⁷ d'investissements publics de grande ampleur qui témoigne d'une nouvelle perception de l'espace décolonisé. Avec le développement de la ville, cette fonction de centralité s'est étendue sur la totalité du noyau colonial en donnant naissance à un "centre-ville" aux limites élargies. La mixité des fonctions et la densité sont la condition *sine qua non* de la réussite d'un centre-ville animé et attractif, c'est-à-dire- d'une vraie centralité urbaine. Dans le contexte urbain actuel, le centre-ville assimilé à la ville-mère concentre l'essentiel des fonctions tertiaires, administratives et politiques.....etc. qui lui confèrent sans conteste, le statut de centralité urbaine majeure. Dans la structure urbaine de l'agglomération, on reconnaît facilement la ville-mère où cohabitent plusieurs polarités complémentaires (commerciales, administrative, traditionnelle...etc.) dont le rayonnement dépasse les limites communales car elle totalise l'essentiel des emplois, soit 67,60% (carte n°33).

⁵⁵⁶ H. Sayah., Habib. Sayeh. Saïda, ville de culture, d'opposition et de gloire perdue, El-Watan du 06-08-2009.

⁵⁵⁷ Plan Spécial de Wilaya (P.S.W), 1971.

Carte n° 33 : Répartition des emplois dans la ville de Saïda, 2013.

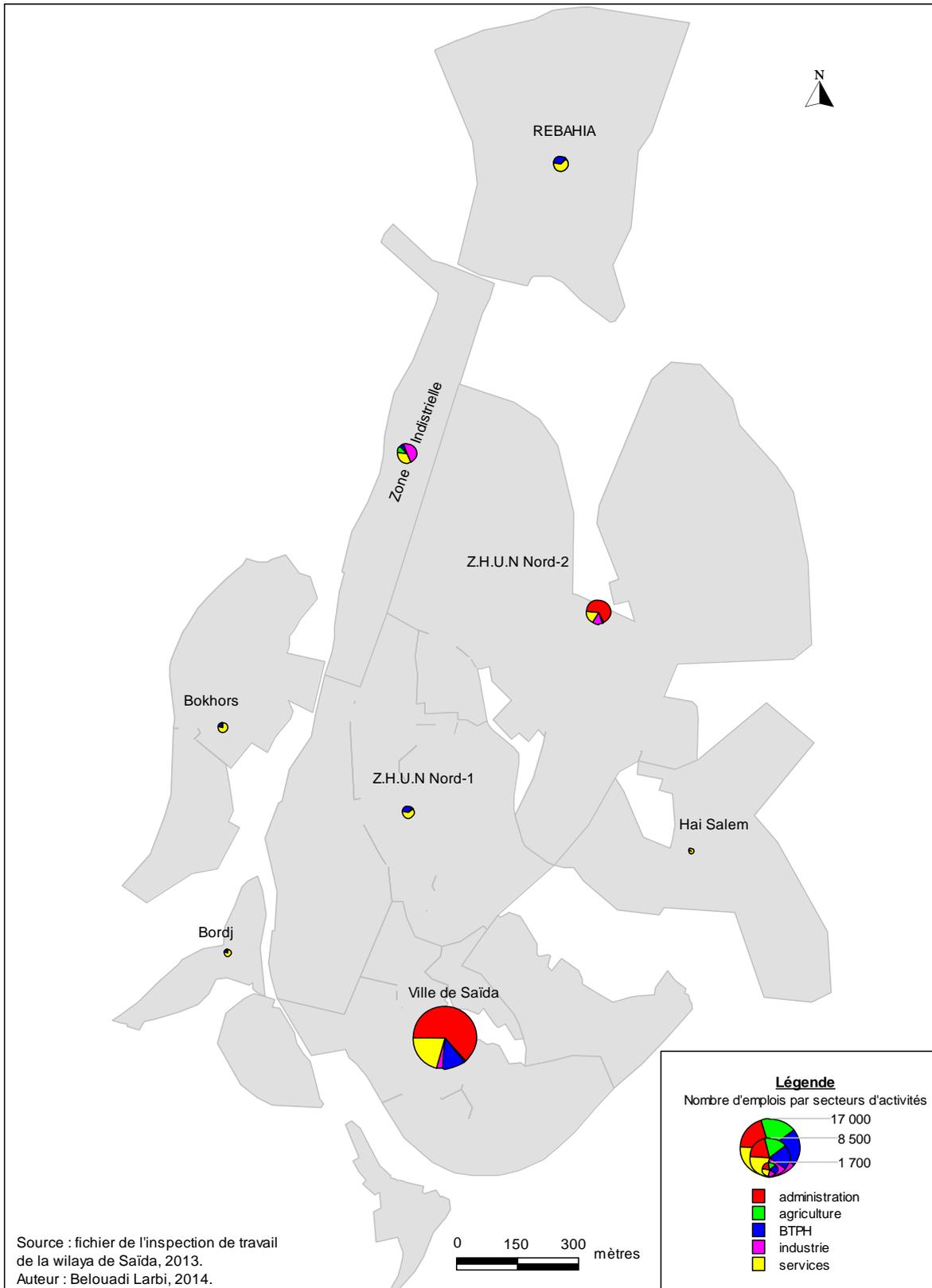


Tableau n° 66 : La réparation des emplois par secteurs d'activités à Saïda, 2013.⁵⁵⁸

quartiers	Adm.	Agr.	B.T.P.H	Ind.	S^{ces}.	Totaux	Part (%)
Ville de Saïda	10212	59	1970	488	3335	16.064	64,5
Zone Industrielle	-	279	159	1077	711	2.226	9
Z.H.U.N Nord-I	-	-	447	41	703	1.191	4,8
Z.H.U.N. Nord-II	1812	-	50	343	470	2.675	10,7
Zone Sud-ouest	22	-	147	10	593	772	3,1
Zone Nord-ouest	-	-	119	08	391	518	2
Zone Est	-	-	02	-	323	325	1,3
Rebahia	9	13	401	13	685	1.121	4,5
Totaux	12046	338	2894	1967	6526	24.892	100,0

Source: fichier de l'Inspection de travail de Saïda, 2013.

A l'intérieur de cette ville-mère, on a identifié trois principaux noyaux d'attraction, ils s'organisent selon trois orientations différentes ceinturées par un boulevard presque périphérique.

- *Axe Sud-est /Nord-ouest : le centre-ville*

Cet axe matérialise le centre-ville européen, caractérisé par une diversité des fonctions urbaines et abritant l'essentiel des activités commerciales, des services de haut niveau (banques, assurances...etc.) et l'essentiel des services municipaux (A.P.C., Daïra..). Il regroupe les agences bancaires (B.N.A., C.P.A., B.E.A., B.C.A., B.D.L...etc.), les assurances, les administrations, les grands magasins, les cinémas et de nombreuses voies commerçantes. Les différentes interventions urbaines (réhabilitations fonctionnelles, rénovation, réaménagements...etc.) opérées par les pouvoirs publics dans un premier temps puis relayées par les initiatives privées dans la ville coloniale avaient assuré une continuité de l'espace culturel, de loisirs et de commerce, dans lequel sont intégrées les fonctions politiques et administratives. C'est donc l'axe sud-est/Nord-ouest matérialisé par l'avenue de l'Indépendance et l'avenue Ahmed Madaghri qui traverse le centre-ville se trouve revitalisé par la rénovation. Cependant, une incohérence architecturale s'opère selon les diverses époques. Les deux points forts de cet axe sont la Place du marché Couvert, la Place de la

⁵⁵⁸ La concentration de l'emploi est estimée à partir du nombre de salariés indiqué pour chaque site dans le fichier de l'inspection de l'emploi (2013). Cependant, cette source n'offre pas une information très précise et nous avons dû procéder à des compilations avec d'autres sources, non pas pour donner une information précise du poids fonctionnel de chaque secteurs urbain que pour avoir un chiffre de grandeur pour caractériser une situation donnée.

Mairie et le squat l'*Emir Abdelkader*. Cet espace est fortement attractif grâce à son ambiance urbaine et ses fonctions culturelle, administrative et commerciale ; il s'y ajoute un compromis entre passé colonial et présent, pour les saïdéens d'où la forte identité urbaine des lieux.

- ***Axe Est : le quartier administratif***

Il correspond à l'extension péricentrale du côté Sud de l'ancien centre colonial. Elle a donné naissance à un secteur fonctionnel composé d'une cité judiciaire, d'une cité sanitaire et d'un quartier administratif regroupant l'essentiel des services administratifs et techniques départementaux et le siège de la Wilaya. L'ensemble incarne la fonction politico-administrative. Tous ces éléments sont caractéristiques d'une forte centralité. L'attraction qu'ils exercent sur la société urbaine ainsi que l'influence qu'ils ont sur l'organisation de l'espace urbain est incontestable.

- ***Axe sud/nord : le quartier de la Marine***

Cette direction correspond à la traversée du quartier de la Marine par la partie intramuros de l'ancienne route nationale n°6. Le quartier se trouvant dans une situation péricentral privilégié, il abrite une fonction commerciale attestée. Il a été transformé en un vaste bazar commercial après avoir été déserté par une partie de ses habitants. Il se densifie par la rénovation privée en multipliant les espaces de commerces et de bureaux adaptés aux fonctions libérales. En effet, au rythme de ce processus de rénovation d'anciens îlots d'habitations, le quartier se confond avec le centre-ville pour former un seul ensemble urbain. A l'échelle de toute la ville, il concentre une forte densité commerciale qui s'exprime à travers un véritable labyrinthe de rues commerçantes et un souk urbain (place 20 aout) : l'attractivité de la Marine repose essentiellement sur la présence d'activités commerciales et de services renforcée une ancienne polarité de "flux" très marquée par l'existence de la gare routière, de la station urbaine de taxi et une polarité de scène représentée par le souk forain hebdomadaire. C'est un espace connu par son intensité où le commerce de rue et les activités informelles battent leur plein tout en jouant un rôle d'animation complémentaire.

La centralité identifiée, décrite et circonscrite dans l'espace central (la ville-mère) se caractérise par trois polarisations dont les origines sont différentes :

- la centralité commerciale dans le quartier de la Marine, un noyau attractif grâce à l'animation et l'ambiance commerciales qui y règne renforcée par la gare routière comme élément générateur de flux ;
- la centralité administrative dans le quartier de la Wilaya avec son appareil administratif diversifié et regroupé en un seul lieu.
- la centralité multifonctionnelle du centre-ville ancien, valorisé, en plus, par des équipements de la culture, de la finance (banques, assurances), de commerces et des services municipaux...etc.

Ces trois noyaux vitaux forment "l'espace central" de la ville de Saïda dont la Place de la République avec ses trois principales avenues y occupe une place de choix. Celles-ci s'identifient à travers les flux canalisateurs, sources de centralité urbaine. Leur structure donne une certaine unité spatiale pour l'ensemble des équipements. Cette proximité du centre-ville est très recherchée par les promoteurs privés. Profitant de cette opportunité, ils projettent, dans sa proximité ou en son sein, des projets de résidences de standing, des immeubles de rapport ou des équipements commerciaux (centre commercial, superette...etc.). Une certaine dynamique apparaît même si la rénovation ne touche pas tous les quartiers centraux et péricentraux : les prix des terrains montent rapidement et contribuent progressivement à une hiérarchisation socio-spatiale de l'espace.

Contrairement à la perception actuelle que l'on a de la ville de Saïda de plus en plus en extension, la ville-mère est une réplique de l'harmonie de la ville héritée de l'époque coloniale en dépit d'un mouvement de transformation architecturale très visible. Cette organisation fonctionnelle de l'espace centrale de Saïda est similaire, toutes proportions gardées, à quelques villes de création coloniale et d'importance analogue : à titre d'exemple, la centralité de la ville proprement de Sidi-Bel-Abbès s'articule autour d'un marché couvert de fruits et de légumes - aujourd'hui désaffecté - entouré d'un réseau dense de rue commerçantes, d'une activité tertiaire de haute gamme, de la grande mosquée, de la mairie et à quelques encablure de l'ex gare routière délocalisé hors de la ville. L'emplacement de cette dernière et ses dépendances font office d'une station de transports interurbains alors que la coupole est réhabilitée en un palais des expositions. Dans la proximité Est de cet espace central, se situe le quartier réputé de *Graba*, siège de centralité traditionnelle, il est connu par sa vitalité commerciale et la prolifération des commerces informels. La même structure peut se lire dans la ville de Mascara avec son centre-ville colonial et le quartier traditionnel de *Baba Ali* et la

place de *Rekaba* abritant l'ancienne gare routière, la grande mosquée et quelques équipements centraux. Dans les trois villes, toutes issues de la colonisation, les mêmes éléments fonctionnels caractérisent la centralité de la ville-mère : la mairie, l'église, la grande mosquée, la gare routière, le marché couvert de fruits et légumes et un quartier traditionnel réputé pour son attraction commerciale.

2. Le centre-ville de Saïda, une centralité en mutation

Cinq décennies de développement urbain environs après l'indépendance, l'on détecte une "forme nouvelle" : la ville coloniale demeure, bien sûr, le centre patrimonial, identitaire et ludique de la ville actuelle. Mais, elle constitue un ensemble assez dispersé, à l'image de la ville actuelle fragmentée (A, Benjelid). C'est que, depuis l'époque, Saïda a bien changé nonobstant que la centralité de la ville mère est aujourd'hui incontestablement affirmée. Elle est le fruit d'un long processus de fabrication pendant lequel, l'action des pouvoirs publics joint à l'initiative privée par une série de transformations urbaines ont joué un rôle déterminant. Elle incarne la centralité urbaine dans toute l'acception du mot, c'est-à-dire une centralité à la fois économique, politique, culturelle et symbolique. *"Le centre est lié à l'espace et à l'histoire : c'est une affaire de géométrie et de sédimentation. La centralité renvoie à la diversification des fonctions urbaines, et certainement aussi à l'éclatement de la ville traditionnelle"* (J-C. Gallety, 2003). Le processus de production de la centralité exprime l'idée de l'évolution et de mouvement selon laquelle le centre, malgré sa forte originalité spatiale et morphologique n'est pas définitivement figé tout comme la centralité n'est une permanence historique (Lévy, J. P, 1987)⁵⁵⁹. Aujourd'hui, force est de constater que la centralité actuelle diffère sensiblement de la centralité originelle de la ville coloniale et encore plus de la centralité projetée par les instruments d'urbanisme. C'est dire que la centralité ne peut rester figée mais elle peut être changeante dans le temps et dans l'espace. Les centralités ne sont pas toujours les mêmes au cours du temps et ne possèdent pas toujours les mêmes attributs. Un processus de rénovation et de concentration commerciale est engagé depuis quelques années et on voit naître dans le cas de Saïda un phénomène d'élargissement de cette centralité intra-urbaine pendant que des centralités émergentes se dessinent à travers la périphérie.

⁵⁵⁹ Cité par S. Kitous : processus de production des espaces centraux, cas de Tizi-Ouzou in *Insaniyat*, n°14-15, CRASC, mai-décembre 2001. P.72.

3. Les centres de quartiers, des micro-centralités

Autour du noyau colonial siège de la centralité urbaine dont les symboles sont les éléments majeurs du patrimoine colonial, on peut identifier des micro-centralités qui animent les quartiers péricentraux. C'est une catégorie de centralité que l'on peut considérer comme une sous-catégorie par rapports à la centralité précédente. Appartenant à un rang hiérarchique inférieur et moins importante, elles sont destinées à assurer des fonctions de commerces de proximité. Elles sont facilement identifiables dans les cités d'habitat social de la périphérie (les ensembles des Z.H.U.N.) et/ou dans les quartiers d'habitat populaire (Amrous, Boukhors, Mejdoub, Daoudi Moussa...) le long de rues principales plus ou moins animées. Ces quartiers concentrent une population plus ou moins importante par rapport à la population urbaine. On peut ainsi les qualifier de centralités de quartier puisqu'elles s'expriment sous la forme de petits centres de quartiers.

L'appareil commercial pour la plus part est relativement équilibré⁵⁶⁰, il est plus quantitatif que qualificatif et assure une certaine indépendance vis-à-vis de la ville-mère et de son centre en matière de besoins de services et de commerces de proximité. Ils offrent des commerces assez typés qui correspondent à la demande quotidienne de la population résidente (boulangerie, l'épicerie, la pharmacie, agence postale, centre de santé, bain, douche, coiffeur, boucherie, fruits et légumes, librairie-tabac, restauration rapide, salon de coiffure ...etc.).

Ce type de centralité exprime donc une réponse à la demande de proximité en matière de services et de commerces en remplissant de bonnes fonctions de proximité utiles. Il s'agit là de centralités spontanées créées dans le cadre d'opérations de reconstruction privée : dans le prolongement de l'habitat, les espaces commerciaux s'organisent sous forme de magasins et d'échoppes souvent modestes, on y trouve aussi des étales de commerces informels, le tout implanté le long d'une rue commerçante ou groupé dans une place centrale, suffisamment intenses pour leur garantir la chalandise la plus large possible.

⁵⁶⁰ *CF.* la deuxième partie.

Ces centralités de quartier sont attractives et accessibles en donnant une certaine connotation commerciale propre à ces quartiers traditionnels⁵⁶¹, ces derniers, forment la principale aire de chalandise de leurs propres espaces commerciaux. Ce type de centralité n'a rien n'avoir avec la centralité principale sise dans le centre-ville car elle relève d'une autre logique, celle qui réunit les commerces et les services de proximité de quartier.

4. Les centralités émergentes en périphéries

L'ampleur de l'étalement urbain qui a caractérisé la ville de Saïda depuis plus de deux décennies, a pris des formes urbaines diverses liées à la multiplicité des mécanismes de production du bâti. Il rend les interrogations sur les rapports entre centre et périphérie nouvelle une question d'actualité. *"Ces dernières années les chercheurs ont mis en évidence plusieurs facteurs qui interagissent sur l'évolution des villes et par voie de conséquence sur les centralités"*⁵⁶². Plusieurs interrogations sont partagées, relevant précisément de la ville en train de se faire, de la ville en mouvement. Autant de termes sont utilisés pour désigner tout ce qui se situe au-delà du centre-ville et qui, depuis quelques années, est devenu une source de questionnement et un terrain d'observation et de recherches. *"Parler de nouvelles centralités c'est prendre acte d'une transformation d'ensemble des agglomérations et des territoires. La question de l'étalement urbain est indissociable de celle des nouvelles centralités : les caractéristiques du premier agissent sur celles des secondes et réciproquement, sans doute ne peut-on les comprendre qu'à partir des relations qu'ils entretiennent ?"*⁵⁶³.

Dans le cas de Saïda, les zones d'extension périphérique est une illustration intéressante dans la mesure où elle offre un espace pilote de lecture pour l'identification de centralités émergentes à travers la périphérie. L'étude des centralités émergentes se justifie par la présence de deux voire trois nouvelles centralités émergentes. Elles ont été prédites implicitement par les différents plans d'urbanisme selon les quels une extension

⁵⁶¹ La zone de chalandise du quartier de Daoudi Moussa dépasse les limites du quartier pour certains commerces. Le quartier abrite aujourd'hui encore trois fours traditionnels pour la fabrication du pain selon des méthodes artisanales, on y trouve aussi des commerces spécialisés dans la vente du Méchoui (mot arabe qui signifie mouton ou agneau cuit en entier à la broche). Dans le centre de Rebahia, connu pour le commerce de viande très prisée pour sa qualité et les prix compétitifs pratiqués, est un lieu d'approvisionnement important pour la population locale. Le centre abrite un tiers de l'ensemble des boucheries à Saïda (24) soit un peu plus que le nombre de boucheries implantées dans le centre-ville de Saïda (22).

⁵⁶² F, Ascher., "La centralité au cœur des interrogations sur les rapports entre centre et périphérie" in *les centralités dans la ville en mutation : Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?*, Editions du Certu, n°39, Lyon 2003. P.10.

⁵⁶³ A. Bourdin., Anatomie des nouvelles centralités. In Certu, *Op Cit.*, pp, 76-89. P.76.

radioconcentrique à l'infini est source de dysfonctionnements spatiaux. Les centralités émergentes peuvent se lire à travers la périphérie en quelques lieux, elles se diffusent de façon plus extensive vers le Nord, le Nord-est et le Nord-ouest, les axes préférentiels de l'extension spatiale de la ville. Ainsi, l'espace périphérique est le siège de la fabrication de nouvelles centralités émergentes en un lieu dominé par la fonction résidentielle, universitaire, administrative, mais rarement commercial. Elles sont localisées à proximité immédiate du réseau d'accessibilité routière :

- L'extension Nord en direction de Rebahia est le siège projeté et espéré d'une centralité secondaire qui figure, par l'espace, comme le centre d'une nouvelle fusion urbaine entre Saïda et Rebahia et qui pourrait correspondre à celle qui fait aujourd'hui de Saïda le centre dominant de la nouvelle agglomération Saïda-Rebahia. En effet, l'étalement spatial de la ville de Saïda de plus en plus engagé vers le Nord se heurte désormais aux limites Sud de la commune de Rebahia. Cette dynamique urbaine impose un projet de groupement urbain des deux centres où les espaces de frontières des deux centres deviennent un site de développement commun, moteur d'un espace bipolaire.
- L'extension Nord-ouest, projeté au-delà du quartier de Boukhors, résiste à l'analyse et l'objectivation. On peut miser sur le devenir d'une centralité projetée par les instruments d'urbanisme. La gare ferroviaire en construction et une station de connexion des moyens de transport urbain sont les moteurs de cette nouvelle périphérie.
- En revanche, sur la périphérie Nord-est, en plein formation, est recherché l'établissement d'une centralité, par une implantation régulière de logements, de gare routière et de réalisations partielles d'équipements urbains. Les grandes opérations en cours dans cette nouvelle périphérie (équipements, aménagements d'espaces publics...) sont étudiées à travers l'idée proclamée de leur intégration à la ville et l'unicité de celle-ci. Certaines grandes opérations urbanistiques peuvent être considérées comme étant à la fois péricentrales dans leur localisation et productrices de centralité dans leurs finalités. Elles contribuent soit à l'extension et au renforcement de la centralité urbaine soit à l'émergence de centralités secondaires.

Les centralités émergentes à Saïda sont plus centrifuges que centripètes. Elles induisent un flux quotidien entre la ville mère et sa périphérie au point que l'on puisse parler de centralités

diffuses à travers une lecture panoramique de l'espace urbain. À cet égard, les ensembles (Z.H.U.N.) sous-équipées depuis leur création, semblent aujourd'hui revêtir un sens au plan social et urbain en se constituant, sous l'effet d'accumulation des fonctions urbaines qui fondent l'urbanité d'un espace, en lieux d'émergence de nouvelles centralités. En caractérisant ces centralités émergentes, on essaye de comprendre comment l'espace périphérique s'organise autour de la ville-mère à travers le rapport centre-ville/quartiers périphériques.

4.1. La Z.H.U.N. Nord, une centralité émergente en plein développement

Trente ans après sa réalisation (1986), cette Z.H.U.N. entame le passage vers une centralité nouvelle. La polarité s'opère ici autour du pôle universitaire entouré d'équipements⁵⁶⁴ divers groupés ou dispersés dans un secteur ouvert à l'urbanisation depuis plus de trois décennies. À l'instar de la plupart des périphéries édifiées dans les années quatre-vingt, la Z.H.U.N. Nord a du fonctionner pendant longtemps comme une cité dortoir.

Tout comme tous les ensembles collectifs bâtis dans la décennie 1971-80, cette Z.H.U.N est restée longtemps en retrait de toute dynamique de développement affaiblit suite au choc pétrolier de 1986 qui a plongé le pays dans le marasme économique, elle apparaît aujourd'hui comme un secteur en pleine mutation consécutivement à un développement concentré. Sur le plan spatial, cette Z.H.U.N située à la charnière de Rebahia et Saïda, rompt la césure naturelle qui sépare ces deux centres : l'extension spatiale de plus en plus engagée en direction de Rebahia intègre cette dernière à Saïda et forme ainsi une zone tampon entre ces deux agglomérations séparées naguère par un espace rural.

Cette Z.H.U.N. à un poids démographique et un rôle structurant de l'extension spatiale Nord à tel point que la ville de Saïda s'en trouve aujourd'hui radicalement transformée, ceci résulte sans doute de la taille élevée de ses ensembles qui atteignent plus de 6500 logements collectifs greffés d'équipements divers. C'est un ensemble plus ou moins autonome. Les investissements concentrés dans ce secteur renforcent la cohésion interne de ce continuum urbain dont le développement tend à atténuer peu à peu sa dépendance au centre-ville de Saïda. La Z.H.U.N. Nord fonctionne comme une centralité émergente du fait d'une amélioration urbaine et d'un dynamisme important en matière d'équipements publics, d'habitat

⁵⁶⁴ Il n'existe pas à proprement parler de zone d'équipements, mais une tendance au groupement de ces derniers qui occasionnent des formes de spécialisation dans l'espace urbain.

et de localisations commerciales⁵⁶⁵. Elle a vu s'établir au cours des dernières années de nombreux établissements et équipements structuraux pour renouveler les anciennes structures centrales jusqu'alors sises dans la ville mère.

Au niveau de toute l'agglomération, cette centralité périphérique dont l'évolution a atteint un stade avancé en développement par rapport aux autres centralités encore en formation, elle s'est construite à partir des fonctions symboliques de la centralité (la densité de la population universitaire, la fonction civique, administrative, culturelle et commerciale...etc.). En effet, l'attractivité relevée dans la cité En-nasr et la situation d'animation diurne constatée est propre, toute proportion gardée, au centre-ville. En fin de journée et à l'heure de la fermeture des bureaux. Les activités commerciales perpétuent l'attractivité nocturne du quartier. Certaines cafés sont ouverts 24h/24 en été. *"À vrai dire, face à des centres-villes qui son inanimés le soir, se sont développés en une trentaine d'années des centralités périphériques le long des larges artères, dessinées au sein des Z.H.U.N ; ces activités tertiaires de différentes natures ont produit une sorte de vie urbaine stimulée par une forte demande exprimée par les nouvelles populations résidentes recherchant la proximité et forgeant progressivement, une tradition de quartier"*⁵⁶⁶.

Les exemples sont nombreux⁵⁶⁷ selon la taille des villes qui connaissent un incroyable phénomène d'animation et *"arrive à suppléer des centres-villes anémiés en fin de soirée"*. Par rapport aux autres ensembles de la périphérie, cette Z.H.U.N. relativement loin du centre-ville, tend à confirmer son caractère de centralité émergente en raison de l'attractivité qu'elle exerce les quartiers environnants. Elle trouve son explication dans la présence d'un contingent important d'étudiants et employés de bureaux qui fréquentent assidument la cité En-nasr pour les activités commerciales et de services qui s'y développent en rapport avec les besoins de cette dernière. Voilà une originalité d'une Z.H.U.N créée dans un espace qui n'avait pas de passé urbain.

⁵⁶⁵ Cf. deuxième partie.

⁵⁶⁶ A. Bendjelid, Réalités contemporaines de l'aménagement des villes algériennes, in *Insaniat* numéro spécial, "Villes d'Algérie, Formation, vie urbaine et aménagement" CRASC, 2010. P.10.

⁵⁶⁷ Bab ez-Zouar à Alger, quartier de l'U.S.T.O. à Oran, Kiffane à Tlemcen, Plaine Ouest à Annaba, Z.H.U.N. Nord-est à Sidi bel-Abbes, Boulevard de l'A.L.N. à Tiaret.

À partir de plusieurs ingrédients, cette espace à l'origine résidentiel a due se forger une identité : l'habitat tout d'abord localisé au début en périphérie, devient progressivement une composante fondamentale de la centralité nouvelle car un espace sans habitants est vide. On y greffe une zone d'équipements⁵⁶⁸ structurants et générateurs de flux. Ainsi, la fonction tertiaire naissante lui vaut le statut de centralité secondaire après le centre-ville de Saïda. Cependant, l'élément phare de cette nouvelle centralité est le pôle universitaire dont le maillon principal est le rectorat sis à la cité En-nasr et le centre de laboratoires de recherche sis à la cité Er-riadh.

Mais L'essentiel de cet équipement d'envergure à savoir les facultés, les laboratoires de recherche et les résidences étudiantes se projettent sur une superficie de plus de 100 hectares contigus à l'agglomération de Rebahia. En plus de la fonction universitaire, la délocalisation vers cette périphérie d'une partie de la fonction administrative vient renforcer la position stratégique de la Z.H.U.N. nord. Elle accentue sa centralité dont la spécialisation dans la fonction universitaire s'est accrue avec la réalisation d'un nouveau pôle universitaire. Ces deux fonctions se généralisent au fur à mesure de la construction d'administrations et autres édifices publics programmés dans le secteur où le tertiaire dynamique renforce la fonction polarisante.

Au-delà de la vocation résidentielle principale, tous ces équipements (administration, enseignement supérieure, formation professionnelle, activités commerciale et services) renforcent la centralité, en passant par l'amorce d'un nouveau pôle d'emploi qui rivalisera la ville-mère en captant à son profit de plus en plus d'actifs à mesure que les équipements injectés dans cette zone seront opérationnels. Ils font de la Z.H.U.N. Nord un pôle fonctionnel qui génère des flux quotidiens et des échanges intenses entre toute la ville de Saïda et sa périphérie. L'effectif des étudiants, des employés et enseignants amplifie l'intensité de la mobilité. Plus de 15000 étudiants de provenance diverses s'y rendent quotidiennement à la Z.H.U.N. Nord. À titre d'exemple, la Z.H.U.N. nord représente le principal générateur des flux centripètes par rapport au flux global⁵⁶⁹. La part de la cités En-nasr et El-feth, deux ensembles privilégiés par le système des transports en commun, est estimé à 86,12 % du flux global de toute la Z.H.U.N Nord en termes de déplacement centripètes, en même temps elles

⁵⁶⁸ Cette zone regroupe déjà de nombreux équipements administratifs, sportifs, socioculturels et sanitaires : une *Zaouia*, un parc, une piscine, un musée, un stade olympique, une auberge de jeunes, une clinique, un centre psychopédagogique, un centre commercial en construction et des espaces verts...etc.

⁵⁶⁹ Cf., au tableau relatif au flux global des transports en commun dans la ville de Saïda.

reçoivent 61,62 % des flux provenant de la station central et des quartiers desservies par les lignes de transport en destination à la cité En-nasr et Rebahia.

Cette centralité propulsée au premier chef par le pôle universitaire et la fonction administrative implantée par essaimage à travers tout l'espace périphérique Nord fortement "résidentialisé" est connu pour son accessibilité routière supérieure. Elle est trop proche des principaux axes de circulation et bien desservi par les moyens de transport urbain et interurbain. Cette Z.H.U.N. profite d'une situation centrale au sein de la périphérie Nord et constitue de ce fait un lieu d'interphase vers d'autres quartiers périphériques. D'ailleurs plusieurs lignes de transports urbains et universitaires⁵⁷⁰ desservent cette zone et assurent la liaison de Rebahia avec la ville de Saïda.

La zone Nord est en voie de devenir un "technopôle" - toutes proportions gardées- en tenant compte de la nouvelle échelle urbaine considérée qui englobe désormais la ville de Saïda et le centre de Rebahia. Il y'a vingt ans, elle était considérée comme une cité dortoir, son évolution l'a transformé en un espace plus ouvert, plus étendu et attractif au sein de toute la périphérie Nord. Elle incarne une centralité périphérique aux fonctions plus ou moins diversifiées. Toutefois, il convient de ne pas exagérer son importance puisqu'elle concentre à peine 12% du nombre d'établissements commerciaux et de service de la ville mais elle aura tendance à s'affirmer surtout avec l'achèvement de deux centres commerciaux en cours de construction, des équipements de proximité, de l'habitat et des services projetés dans les secteurs voisins. Cela est de nature à diminuer la pression sur le centre-ville mais à le rivaliser dans certains secteurs voire à l'affaiblir peut-être à l'avenir ? Dans la nouvelle hiérarchie intra-urbaine, elle traduit l'intégration d'une périphérie, autrefois éloignée, aux nouvelles fonctions de la ville, et à l'ouverture de perspectives d'intégration à la nouvelle périphérie d'espaces encore plus éloignés du site initial.

La forme d'urbanisation inachevée au Nord-est et Nord-ouest apparait moins diversifiée que l'extension Nord en pleine maturation. En effet, le rôle structurant et fonctionnel de la Z.H.U.N. Nord, au niveau de la périphérie Nord, est appuyé par les différents plans d'urbanisme de la ville. Elle semble reproduire le même schéma d'extension créateur de centralités nouvelles. L'orientation de l'extension spatiale en profondeur vers le Nord-ouest et vers le Nord-est fait de la Z.H.U.N. Nord, le cœur de toute la périphérie Nord en pleine

⁵⁷⁰ Une société privée de transport universitaire dispose plus de 20 bus assurant le transport des études depuis les quartiers de la ville jusqu'à le site du pôle universitaire sis dans le secteur de la cité En-nars.

construction. L'ampleur que revêt l'urbanisation actuelle de Saïda, que ce soit à l'Est ou au Nord-ouest demeure relativement comparable à l'extension plus avancée au Nord en direction de Rebahia.

4.2.La zone Nord-est, une centralité en formation

Cette centralité naissante est liée à l'expansion spatiale Nord-est et Est de la ville⁵⁷¹. À l'origine, cet axe préférentielle de l'extension spatiale s'est dégagé de la dernière phase de croissance qui a privilégié dans un premier temps l'expansion Nord, le long de l'axe de communication Saïda-Rebahia, avant d'entamer les vastes terrains relativement plats situés à l'Est de la ville. Cette extension va jusqu'à incorporer le lotissement de Sidi cheikh et le quartier de Sersour⁵⁷². Ce vaste secteur où foisonnent les chantiers de construction, s'étend en arrière d'un boulevard inter-quartiers (Sud-Nord) dont le prolongement atteint le centre de Rebahia. La taille du parc-logement en cours de réalisation, avec un certain retard⁵⁷³, s'élève à près 7000 unités de logements (Direction du Logement de Saïda, 2014) et d'une zone de lotissements de 6000 lots sociaux et privés programmés (A.P.C de Saïda, 2014), soit les structures d'accueil qui permettront de loger près de 40.000 habitants. Un desserrement démographique⁵⁷⁴ s'opère au fur et mesure vers cette zone dont le peuplement s'achèvera dès la livraison de tous les logements en construction pour donner naissance à un nouveau secteur résidentiel baptisé Hai Es-Salem. En attendant, la structure de ce secteur s'apparente de plus en plus à des aires périphériques en formation.

Par cette projection spatiale est recherché l'établissement d'une nouvelle centralité, par une implantation régulière de logements, d'équipements urbains et de réalisations d'infrastructures de base. À côté des logements, figure la réalisation d'importants équipements sociaux (centre de sante, écoles, C.E.M, centre commerciale, station de service...), quelques sièges d'administrations départementales et des équipements structurants. Ils sont les éléments

⁵⁷¹ P.D.A.U. de Saïda (1995).

⁵⁷² L'urbanisation de la partie Est de la ville, l'emporte encore en raison d'un espace résiduel laissé antérieurement par des recasements ponctuels et progressifs du bidonville dit Sersour pour céder la place au programme de Logement Social Participatif.

⁵⁷³ La première attribution de quelques 600 logements a eu lieu en 2011 et 1070 logements au début de 2015. Ce piètre résultat des livraisons par rapport au programme lancé relève du décalage de la mise en route des chantiers qui retarde d'avantage l'attribution de logements dans les délais promis. En revanche, la première opération du Logement Socio-Participatif (L.S.P) quantitativement moins importante en regard du programme social (L.S.L) a été livrée dans les délais, d'autres programmes sont en cours de construction.

⁵⁷⁴ Chiffre calculé sur la base de la moyenne réelle de six habitants par logement.

polarisants autour desquels se construira la nouvelle centralité. Cet espace de projection de plusieurs programmes de logements et d'équipements divers constitue un lieu privilégié de centralité émergente dont l'organisation s'articule autour d'éléments structurants générateur de flux et d'activités d'animation :

- Zaouïa⁵⁷⁵ implantée sur un monticule situé au cœur du quartier et vers laquelle affluent les fidèles de toute la région, particulièrement pour la prière du vendredi et la célébration des fêtes religieuses, sa zone d'influence dépasse les limites du quartier voire de la ville de Saïda.
- un tribunal situé à l'intersection du boulevard 5 juillet et le boulevard Sud-nord. Son inauguration, en 2012, a entraîné le transfert de beaucoup de cabinets d'avocat et l'installation des activités commerciales et de services dans les magasins jusqu'alors en mévente⁵⁷⁶, de nombreux bureaux d'avocats, d'huissiers et de médiateurs de justice cherchent à s'installer dans son environnement proche.
- la gare routière est doublement porteuse de centralité, sa mise en service au cours de l'année 2013 a fait de Hai Es-salem l'un des endroits les plus fréquentés de la ville. Dans son site originel, elle a longtemps fait du quartier de la Marine une centralité de flux, l'emplacement contraignant et l'exiguïté des lieux ont décidé son transfert à la sortie Est de la ville sur la route de Tiaret. C'est de cette gare que partent quotidiennement plusieurs voyageurs à destination diverses et rediffuse à son tour depuis sa station centrale des transports urbains et suburbains (bus et taxi) des flux de personnes vers différents lieux de la ville. D'une superficie de 7 ha, cette nouvelle gare est dotée de toutes les commodités (salle de prière, bureau de sûreté, bureau de gestion commerciale, 25 locaux commerciaux ...) pour la prise en charge des voyageurs. Son grand espace peut recevoir plus de 1000 taxis et 600 cars. La mise en exploitation de la gare a permis une meilleure fluidité, réduisant le nombre de véhicules en ville. Les flux s'intensifieront à mesure que l'activité de cet équipement générateur de flux augmentera pour renforcer une centralité périphérique naissante.
- Un marché de gros de fruit et de légumes. Avec l'achèvement de cet équipement commercial, ce lieu deviendra, un pôle de convergence mais aussi de redistribution de

⁵⁷⁵ (El-Boudalia).

⁵⁷⁶ Il s'agit d'un programme de logement L.S.P. initié par un promoteur privé. La réception du programme par les services techniques (D.U.C., C.T.C., C.N.L.) n'a pas été prononcée compte tenu des irrégularités et vices de constructions constatés. Quelques années après une mévente, les logements ont trouvés des prétendants en raison de la crise du logement et la dynamique amorcée dans le secteur par l'inauguration du tribunal.

produits agricoles, une sorte de carrefour commercial du fait de la polarisation d'un vaste arrière pays dont il règle la commercialisation grâce à sa position stratégique et son accessibilité par rapport aux systèmes routiers. Saïda, conserve aujourd'hui encore cette position de carrefour⁵⁷⁷ renforcée par la présence du marché de bestiaux qui est un lieu de centralité commerciale.

- équipements publics et administratifs (Daïra, D.L.E.P., D.U.C., Chambre administrative, la maison de l'Artisanat...etc.).
- Un hôpital de 240 lits.

Ces équipements structurants sont les premiers éléments allant le plus contribué à l'émergence de la nouvelle centralité dans cette périphérie en cours de formation. Ils confèrent une nouvelle polarité à un lieu où se tenaient le souk forain et le marché de bétail hebdomadaires, délocalisés hors de ce périmètre pour des impératifs d'extension. Ce choix de site, n'est pas fortuit dans la mesure où il s'agit d'un espace voué à la mobilité avec d'autres facteurs conduira inéluctablement à la construction d'une centralité de flux transposée sur une ancienne centralité éphémère, celle du souk forain et du marché de bestiaux. Pour ces motifs, ce lieu sera certainement l'endroit le plus fréquenté à Saïda. L'achèvement des sièges d'administrations publiques, l'ouverture du marché de gros de fruits et de légumes et l'ouverture d'un hôpital de 240 lits outre la projection de quelques services sociaux seront le support adéquat à cette centralité en formation.

Le schéma de structure de Hai Salem tout comme l'exemple des ensembles de la Z.H.U.N Nord est caractérisé par la disposition des bâtiments en enfilade ce qui crée des allées structurantes, plus ou moins long, dotées de magasins commerciaux implantés aux pieds des immeubles. Ainsi, la mono-fonctionnalité résidentielle de l'habitat collectif est atténuée par l'aménagement d'espaces commerciaux dans les rez-de-chaussée d'immeubles afin de pallier le vide d'urbanité (vie sociale, vitalité commerciale) dans ces ensembles urbains. L'enjeu portant sur la dynamique de la fonction commerciale est double, d'une part, il s'agit d'encourager l'installation des commerces afin d'enrayer le processus de dépendance commerciale au centre-ville et, d'autre part, asseoir le développement d'une périphérie en s'appuyant sur le développement de l'équipement urbain et du commerce en ce qu'il sont porteurs d'animation, producteurs de fréquentation et de centralité. D'ailleurs, le transfert de

⁵⁷⁷ Certains articles de presse révèlent de façon récurrente la saisie de quantités importantes de marchandises (chapèles, boissons alcoolisées, stupéfiants, cigarettes étrangères, ...) par les services des Douanes. Saïda est une zone de transit pour le commerce illicite et la contrebande.

cabinets d'avocats, l'installation des activités commerciales et de services à Hai Salem dès l'ouverture du tribunal anime l'artère principale dans ce quartier et tend à créer une certaine "aménité urbaine". À travers cet exemple, les pouvoirs publics en corrigeant les conceptions urbanistiques, semblent tirés des enseignements de l'expérience des anciennes Z.H.U.N à savoir la concentration massive de logements dans des immeubles collectifs sans programmation aucune en matière d'équipement commercial. Le rôle important de la rue comme espace de vie et élément structurant d'une grande importance a été complètement annihilé dans la politique d'antan des Z.H.U.N. "*L'abandon de la rue entraîne la disparition des principaux avantages de la vie urbaine : sécurité, contacts, formation des enfants, diversité des rapports...*" (J. Jacobs, 1985). Il est inutile donc d'insister sur le réaménagement des espaces périphériques afin de refaire des rues vivantes, animées et commerçantes. Nous avons abordé dans la première partie le point de cristallisation de convergence des critiques quant à la procédure des Z.H.U.N. et leur fonctionnement comme de simples cités dortoirs. Ce sujet a suscité de nombreux travaux universitaires dont les résultats concluent en unanimité à la pauvreté de la vie urbaine dans les grands ensembles : sous-équipement flagrant et dépendance aux centres-villes anciens. Les pouvoirs locaux à Saïda avaient misé, sans beaucoup de succès, sur le développement des lotissements individuels au sein des périmètres des Z.H.U.N. visant une dynamique du commerce dans ces secteurs mais souvent les natures commerciales développées ne répondent pas aux attentes des habitants. Aujourd'hui avec la raréfaction du sol, la problématique du développement commercial dans les espaces nouvellement urbanisés où domine le modèle vertical (collectif) nécessite d'aborder les questions de la forme urbaine des ensembles.

4.3. La zone Nord-Ouest, une centralité en devenir

La situation de la zone Nord-Ouest, est également prometteuse sur le long terme. Cette future centralité est projetée sur la zone d'extension située au-delà de la voie de contournement Nord-sud qui borde le quartier de Boukhors. C'est une centralité en devenir et dont les éléments constitutifs sont la gare ferroviaire et la station de transport pour les voyageurs, une sorte de futur pôle de connexion multimodale qui assurera la liaison entre le transport autoroutier (bus, taxi) et le chemin de fer. En dépit de sa position relativement peu accessible en raison de l'Oued Saïda qui tient cette zone à l'écart de l'ensemble urbain, sa connexion programmée au réseau ferré fera d'elle un réceptacle d'importants flux de voyageurs qui feront sans doute le succès de ce site.

La première gare ferroviaire s'est constituée dès la fin du 19^{ème} siècle. Elle avait un rôle moteur dans les premiers développements urbains de la ville de Saïda et a mis longtemps à se constituer aux alentours un vrai quartier, dit quartier de la gare. Aujourd'hui avec l'explosion des mobilités et l'éloignement des lieux de résidence, sa localisation au cœur de la ville - tout comme la gare routière construite dans les années 1970 -, est devenue contraignante d'autant plus que son activité s'est émoussée depuis plusieurs années. Le choix d'un site excentrique pour de tels équipements structurants (gare routière, gare ferroviaire) est une solution indéniable pour le problème de congestion du centre-ville. Il permettra, d'une part, de désengorger le centre-ville de Saïda et d'autre part, libérer un potentiel foncier important bénéfique pour d'éventuelle opération de renouvellement urbain. Implantées au croisement des voies de contournement et des routes nationales, ces équipements générateurs de flux bénéficient d'une bonne intégration au réseau de communication régional. Elles disposent en outre d'une desserte intra-urbaine routière bien étouffée assurant leur liaison à la ville mère. Le développement réseau mécanique facilitant la circulation permettra l'intégration des centralités émergentes dans le fonctionnement de la ville. À ce titre, Les stations multimodales de connexion assureront la navette entre les deux gares et les autres secteurs urbains de la ville. Cette nouvelle orientation en faveur des déplacements traduit des enjeux portant sur une dynamique d'ensemble par la mise en relation des différentes entités urbaines qui participent à l'attractivité de la périphérie à savoir la gare routière à l'Est et la gare ferroviaire au Nord-ouest.

Il s'agira donc d'une centralité en devenir vivant au gré des mouvements pendulaires, son développement est impulsé par les politique nationale favorisant les transports en commun pour une meilleure liaison régionale. Ces deux "pôles d'échanges", l'un déjà fonctionnel et l'autre en construction, sont dévolus à la centralité de flux et participeront fortement à l'animation de la périphérie Nord-est et Nord-ouest de la ville. Ils sont des éléments moteurs pour la création de nouvelles centralités en périphérie nouvelle. Ils se rattachent à la fonction de centralité en raison de la grande quantité de voyageurs qui transitent par ces lieux. Les gares sont le point de départ et d'arrivée des trains et de nombreux bus et moyens de transport ou de liaisons avec des villes voisines à Saïda (Oran, Mascara, Sidi-Bel-Abbès, Tiaret, Alger, villes du Sud ...). Leur programmation se situe dans la logique de flux. Du fait de la grande fréquentation, elles polariseront au fil du temps activités commerciales et services allant générer à leurs tours, l'essor de nouvelles activités. D'ailleurs, la structure de la nouvelle gare de transport des voyageurs est une mutation en matière de conception architecturale. Son hall

est un espace commerçant suffisamment spacieux pour attirer les services et les commerces classiques : restaurants, cafés, kiosques de tabac et de journaux, salle de prière, douches, K.M.S...etc. L'ancienne gare ferroviaire héritée de la période coloniale est composée d'une petite salle de "pas perdues" dans l'attente d'un train souvent en retard. L'espace intérieur dans cette la nouvelle gare se transforme, s'embellit et se diversifie. L'architecture, le design et les matériaux sont sollicités pour créer un cadre chaleureux, tout a fait à l'inverse de l'ancienne gare. Elles seront assurément l'un des endroits de la ville les plus fréquentés et les plus animés en plus elles sont renforcées par des stations de correspondance entre les autres modes de transport (taxis, bus).

Il est par ailleurs, important de se garder de miser trop sur un développement important de cette zone. La structure foncière est dominée par la propriété privée et un foncier public relativement modeste. Le mitage à peine amorcé par la construction privée aidée par l'Etat et la proximité du quartier populaire de Boukhors donne à cet espace un aspect moins urbain. Un accent semi-rural caractérise encore cette zone. Jusqu'à un passé récent, elle faisait partie de la zone éparse de la commune de Saïda. Le site a déjà reçue l'implantation de 1200 logements socio-locatifs supplémentaire qui vont augmenter le parc-logement de Boukhors à plus de 3500 logements. La dominance des logements sociaux publics renforce le caractère résidentiel d'un secteur à forte connotation populaire. On y trouve quelques équipements : un centre de détention pour mineurs, un parc régional des travaux publics, une Sûreté national de quartier et une grille d'équipements socioculturels diversifiée.

4.4. La zone Ouest, un espace sans réelle avenir de centralité

La zone d'extension Ouest marquée par un début de mitage⁵⁷⁸, présente un profil résidentiel relativement marqué par rapport à la périphérie Nord, Nord-ouest et Nord-est, avec pour particularité de ne comprendre aucune quelconque centralité. Elle ne fut occupée que depuis environs quelques années après la réalisation de quelques centaines de logements socio-locatifs greffés sur le quartier d'El-Bordj. Elle compte certes une salle des congrès, une unité régionale de sûreté nationale, un lycée, un C.E.M, une école primaires, un petit centre commercial de proximité et quelques services, qui lui permettent de jouer bien un rôle de centre de quartier. Toutefois, l'on peut se demander s'il est judicieux de prédire une future centralité dans ce secteur tant ses dimensions restent modestes compte tenu du potentiel

⁵⁷⁸ Jusqu'au recensement général de la population et de l'habitat de 2008, cette périphérie Ouest faisait partie de la zone éparse de la commune de Saïda où domine l'habitat rural.

foncier très limité en raison des terrains agricoles privés situés l'au-delà. Le site étant enserré entre l'Oued Saïda et les contreforts boisés du djebel Moulay Abdelkader, il se trouve bloqué et toute possibilité d'extension spatiale à moyen terme est écartée. En l'état actuel des choses, cette zone ne préfigure pas une centralité future devant rayonner à l'échelle urbaine en ce sens que le centre-ville, qui concentre déjà beaucoup d'aménités urbaines, est à quelques encablures. Cette situation est liée également à l'organisation même de cette zone, plus moins linéaire le long de la route de Sidi bel-Abbes ce qui ne favorise pas l'émergence d'une centralité urbaine d'un point de vue morphologique.

Les premiers développements de la ville se sont développés en retrait de l'Oued Saïda, lequel est frappé de grandes servitudes imposées par l'étendue des zones inondables⁵⁷⁹. Jardins, cultures et vergers s'y sont établis le long du tracé de l'Oued en réalisant ainsi une bande verte grignotée au rythme d'une urbanisation rampante. La superficie irrigable s'amenuise au fur et à mesure et quelques petits vergers irrigués subsistent : l'Oued traverse la ville de Saïda en la divisant en deux parties. Il était structurellement exclu de la cité et a constitué durant toute la période coloniale une barrière physique séparant la ville européenne de la ville "indigène" (quartier de Daoudi Moussa et son bidonville aujourd'hui démoli). Après l'indépendance, sa place dans la structure urbaine a évolué en infléchissant les problématiques fluviales. La position centrale de l'Oued dans la ville n'a commencé à se modifier réellement qu'à partir des années soixante dix, période marquée par un développement économique concentré au chef-lieu (P.S.W, 1971). L'urbanisation des terrains sis en lisière de l'Oued était indissociable de l'ambivalence entre la nécessité de la construction de cette bande - les besoins fonciers du développement obligent - et la crainte de l'inondation. Les premières densifications de cette zone autrefois *non-aedificandi* ont eu lieu après les travaux de canalisation de l'Oued. Les deux rives étaient en effet investies par deux voies de trafic. Celles-ci longent de part et d'autre l'Oued suivant le tracé naturel de celui-ci, devenant ainsi les voies privilégiées d'accès à la ville mère via la Z.H.U.N. Ouest. Sur la rive gauche, le bâti s'est aggloméré le long d'un axe de communication principal (l'ancienne route de Sidi bel-Abbes).

Cette zone d'extension de la ville ne s'est pas donc structurée autour d'une centralité clairement identifiée par les plans d'urbanisme, elle est en effet très largement soumise à

⁵⁷⁹ En effet, le régime pluviométrique irrégulier de la région, aggravé par la morphologie tourmentée des bassins versants et le site compartimenté de la ville de Saïda, engendrent des crues fortes et soudaines, qui transforment ce ruisseau en torrent dévastateur.

l'attraction du centre-ville. La traversée urbaine de l'Oued constitue une frontière franche qui met à l'écart toute la partie Ouest de la ville et remet ici en cause la perspective de l'édification d'une centralité nouvelle. L'Oued a contribué davantage à isoler mécaniquement cette zone qu'à le relier au reste de la ville. En conséquence, toute la zone Ouest ne semble pas constituer une unité spatiale cohérente et structurée autour d'un espace central, la situation est plus délicate. Néanmoins, une nouvelle réorganisation spatiale à l'échelle de cette partie de la ville pourrait être utile voire indispensable : il pourrait être envisagé de regrouper le quartier d'El-Bordj et la Z.H.U.N. Ouest pour former un seul secteur urbain. Ce rapprochement devrait également être encouragé, afin de mieux articuler les complémentarités entre ces deux secteurs proches et ainsi combler une désarticulation destructrice pour l'ensemble urbain. En perspective l'Oued peut jouer un rôle structurant par son insertion dans le "projet urbain", sa couverture et sa transformation en rocade est impérieuse qu'il fait aujourd'hui office d'un grand collecteur à ciel ouvert des rejets d'assainissement de la ville de Saïda. Cette option rend la ville plus facilement accessible depuis l'Ouest et l'Oued moins dangereux que polluant. D'ailleurs, lors de l'hiver 2012, le débit moyen d'étiage de l'Oued a atteint un niveau jamais enregistré et a provoqué une forte crue au point que certains ponts ont craqué, c'est dire que l'éradication du danger est impossible qu'à la condition de travaux colossaux. Mais la prévention reste recommandée et accompagnée de travaux d'entretien permanent pour une meilleure exploitation. Depuis il ressort que l'Oued est convoqué comme argument dans la stratégie urbaine, pouvant infléchir la réorganisation urbaine actuelle. En agissant sur les structures essentiellement viaires s'appuyant sur l'Oued pour construire une nouvelle structure urbaine pourrait inaugurer l'idée d'une centralité émergente à condition d'introduire des éléments polarisants. Mais, le projet est à l'état de discussion.

Au moment où la conclusion écartant toute possibilité d'une quelconque centralité dans ce secteur s'impose en se basant sur les éléments analysés, une opération est inscrite pour la réalisation d'un grand centre commercial⁵⁸⁰ à Saïda sur un site de 17 hectares situé au-delà de la zone Ouest et à l'intersection de la route de Mascara et la voie de contournement Nord-sud. Le choix de ce site s'inscrit dans le cadre des orientations du Programme Option "Haut plateaux" région Ouest⁵⁸¹. Le projet comporte : un centre commercial, un parking de

⁵⁸⁰ La direction des Petites et Moyennes industries (P.M.I.) de Saïda avait lancé un avis d'appel d'offre national en février 2014.

⁵⁸¹ La situation géographique stratégique de la ville de Saïda dans la région Ouest des hauts plateaux fait d'elle un carrefour de passage important entre le Nord (Oran, Mascara) et le Sud (El-Bayadh, Naâma, Béchar...etc.) d'une part et l'Est (Tiaret) et l'Ouest (Sidi bel-Abbes, Tlemcen) d'autre part. Le projet s'inscrit dans le cadre de la

stationnement, un hôtel, cafés et restaurants, parc d'attraction (jeux, distraction), galerie commerçante et espace pour la vente de voitures, une garderie d'enfants, une piscine, un sauna, une salle des fêtes... Cet équipement structurant en projet est un nouvel élément d'analyse pouvant être porteur de centralité émergente en périphérie. Toutefois, on ne peut pas miser sur le devenir d'une nouvelle centralité projetée par les instruments d'urbanisme d'aménagement du territoire. En sachant que les projets s'inscrivent souvent dans un temps long, et que les effets de retour ne seront mesurables que dans une décennie au mieux. il est dès lors possible de se risquer à une lecture de recomposition en cours et à venir, en analysant, par exemple, les documents d'urbanisme, surtout ceux qui anticipent et qui projettent les changements de la structure urbaine de la ville.

5. Le potentiel foncier, *un atout de développement de centralités émergentes*

Le potentiel foncier est un élément fondamental pour le développement en générale. La capacité de la ville à développer de nouvelles centralités dans l'avenir à travers ses zones d'extension est conditionnée par les disponibilités foncières. Le tableau n° 67, présente les surfaces prévues par le plan d'urbanisme pour faire face aux besoins de l'urbanisation future. Dans le cas de Saïda, l'accroissement des surfaces des zones d'extension était possible par l'extension sans beaucoup de contraintes du périmètre d'urbanisation. Mais, selon les dernières conclusions du plan d'urbanisme de 2013, Saïda ne peut plus se développée dans son périmètre d'urbanisation actuel du fait de la rareté des surfaces planes et des contraintes topographiques du site. La partie Sud et Sud-est de la ville se caractérisent par une topographie très accidentée. En revanche, les secteurs périphériques Nord et Nord-est disposent encore d'un potentiel foncier relativement important en voie d'épuisement : d'ici l'an 2033⁵⁸², la ville ne pourra plus s'urbaniser qu'en dehors de son périmètre urbain, le report de l'urbanisation vers d'autres localités proches reste la seule option possible. Les limites administratives de la commune de Saïda coïncidentes presque avec le périmètre d'urbanisation tel que définit par la révision du Plan d' Urbanisme de 2008. En ce qui concerne l'état du potentiel foncier dans les limites du périmètre d'urbanisation de la commune de Saïda prévu

politique de la promotion des projets d'investissement encadré localement par le Comité d'Assistance à la Localisation et à la Promotion des investissements et de la Régulation du Foncier (C.A.L.P.I.R.E.F.). Décret exécutif n° 09.152 du 02 Mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement (J.O. n° 27)

⁵⁸² P.D.A.U. collectif du groupement urbain Ain-El-Hadjar- Saïda-Rebahia, 2014 en cours de réalisation.

en 2020, la carte des disponibilités foncières en prévision présente un potentiel foncier presque définitif. Saïda demeure un site presque saturé.

Tableau n° 67 : Les sites potentiels d'urbanisation à Saïda.

Situation	Surface (ha)	observations
Zone Ouest (El-Bordj)	44.90	En cours d'urbanisation
Zone Est	13.10	En friche
Zone Nord	108.3	En cours d'urbanisation
Zone Nord-est	30.70	En cours d'urbanisation
Zone Nord-ouest	9.20	En cours d'urbanisation
Total	214.80	

Source : P.D.A.U de la ville de Saïda, U.R.S.A, 2008.

Une nouvelle orientation de développement urbain est définie par l'actuelle stratégie d'urbanisme (2013). La fusion de Saïda et de Rebahia prévue voire avéré par les anciens plan d'urbanisme (P.U.D, 1971) est concrétisée par le P.D.A.U collectif du groupement urbain "Ain-El-Hadjar-Saïda-Rebahia". La création de l'agglomération Saïda-Rebahia permet d'additionner les disponibilités foncières réceptives pour augmenter la quantité du sol urbanisable. Cette fusion urbaine est nécessaire voire indispensable pour que la nouvelle agglomération peut continuer à accroître sa population et ses activités dans les mêmes proportions prévues par les plans d'urbanisme⁵⁸³.

L'urbanisation passée de la ville de Saïda a parfois laissé des espaces en friche, des bâtiments devenus désuets, obsolètes, complètement inadaptés aux nouvelles formes du développement urbain. Ces traces du passé ont rarement fait l'objet d'intervention urbaine concrète⁵⁸⁴. L'actuelle stratégie d'urbanisme de la ville, le P.D.A.U⁵⁸⁵ collectif du groupement urbain "Ain-El-Hadjar-Saïda-Rebahia" insiste le devenir du centre ancien de Saïda. Il s'agit de choisir entre deux alternatives et de savoir si le centre-ville de Saïda continue à abriter ses fonctions traditionnelles incompatibles avec l'option d'un centre-ville moderne. Faire renaître

⁵⁸³ Ces orientations sont au stade de la proposition et du débat avec les différents acteurs de l'aménagement urbain pour arrêter les projets à retenir dans le cadre du Schéma de Cohérence Urbaine de Saïda (S.C.U.) : Orientations pour le développement urbain, URSA, Saïda 2010, P.25.

⁵⁸⁴ Le tissu urbain recèle un patrimoine public plus ou moins important en termes de surfaces urbanisables. Mais, les plans d'urbanisme ne définissent pas avec précision l'affectation assignée à ces terrains. Une bonne partie de ces biens a été bradée au profit d'investisseurs privés biens introduits dans les rouages administratifs. Ils détiennent les biens acquis en rétention soit dans le but d'une transaction rentable ou d'une valorisation lucrative.

⁵⁸⁵ Il s'agit d'une révision des trois P.D.A.U des trois centres avec une perspective globale pour un groupement urbain.

le centre-ville par la fabrication d'une nouvelle image nécessite des actions de requalification urbaine : ainsi, Les friches ferroviaires et les anciens sites industriels intra-urbains, les espaces clos souvent laissés à l'abandon offrent d'autant d'opportunités foncières qu'urbaines pour un véritable renouvellement urbain en élevant de nouveaux édifices dignes d'urbanité. L'une des principales missions consiste à restituer l'image de marque dévolue au centre-ville de Saïda en éliminant les fonctions incompatibles avec le prestige et la symbolique du lieu. D'ailleurs, les différents plans d'urbanisme de la ville de Saïda avaient mis en évidence l'importance du centre-ville et son rôle stratégique dans la hiérarchie urbaine. Mais dans le fond l'analyse urbaine avait abordé implicitement si non incidemment cette entité urbaine en faisant très souvent référence à un centre-ville dépassé, médiocre et surpeuplé. Le centre-ville hérité de l'époque coloniale est inadaptées aux nouvelles exigences de la centralité d'une ville en croissance rapide. Parmi les actions les plus importantes à prévoir pour l'image urbaine de la ville la ville est la définition d'une stratégie de revitalisation de la redoute et ses extensions afin d'endiguer sa dégradation progressive et lui restituer l'identité de noyau historique. C'est cette nouvelle centralité qui conditionne toute la structure des extensions en cours et celles qui sont projetées à moyen et long terme. Ceci impose l'achèvement des équipements structurants prévus et la réalisation des liaisons entre le centre principal et les centralités en émergence dans les zones d'extension périphérique.

6. Des centralités émergentes en manque de qualité urbaine

Les équipements urbains, les commerces, le croisement des flux et le développement des moyens de transport en commun pour plus d'accessibilité sont des éléments édificateurs de nouvelles centralités urbaines. Mais, *"faire centralité" c'est aussi produire de l'aménité urbaine*⁵⁸⁶ ; *c'est travailler sur l'agencement harmonieux des espaces et l'esthétique de l'environnement. Cela passe par la qualité de l'architecture, de l'espace public et du paysage*⁵⁸⁷. Car *"en théorie, la nature et la qualité du modelage du cadre urbain dépend des plans [...] et des projets"*⁵⁸⁸ conçus et réalisés. Le plan d'urbanisme (P.D.A.U., 2014) de

⁵⁸⁶ La notion d'aménité urbaine évoque les aspects agréables de l'environnement urbain. Le mot et le concept désignent depuis longtemps l'urbanité. Il évoque aussi et de plus en plus l'agrément et le plaisir gratuit induit par la fréquentation d'un lieu ou par la simple vision d'un beau paysage urbain, d'une belle architecture...etc. Le mot est de plus en plus employé par les acteurs de l'environnement et du développement durable. Cf., S. Le Floch, J. Candau et P. Deuffic., *Op Cit.*

⁵⁸⁷ S. Le Floch, J. Candau et P. Deuffic., *Op Cit.*

⁵⁸⁸ M. Madani, "Le travail de conception : les représentations des architectes/urbanistes", in *Insaniyat* n° 1, 1997, CRASC, Oran, 63-84.

Saïda incorpore implicitement pour la première fois la notion de centralité dans l'approche de l'espace urbain. Les orientations de développement urbain insistent sur le confortement de la ville par la promotion d'un urbanisme durable et prône l'amélioration de la qualité des espaces urbains, par une architecture innovante et la mise en valeur des abords des artères structurantes ainsi que les entrées de la ville. Ce renouveau de la centralité concerne toute la hiérarchie urbaine.

La possibilité d'existence de centralité sans esthétique est une aberration en ce sens qu'*"il ne peut y avoir de centralité sans qualité, ni esthétique. La qualité s'appuie sur de bonnes fonctionnalités mais aussi sur l'image, le bien-être et le plaisir visuel"*⁵⁸⁹. À titre d'exemple, le quartier de la Marine à Saïda fut tout au long de son histoire, un lieu à forte fréquentation sociale en raison de son statut de centralité traditionnelle affirmée. Cependant, il n'a pas bénéficié de tout l'engagement suffisant des pouvoirs publics pour en faire un espace de qualité nonobstant quelques interventions⁵⁹⁰ dont l'impact reste très ponctuel et sans produire une architecture de qualité à même créer une esthétique et une qualité d'environnement digne de son nom. De même, la qualité urbanistique des espaces nouvellement urbanisés de la périphérie est, à quelques exceptions près, médiocre par rapport à la fantaisie de l'architecture des édifices hérités l'époque coloniale.

Dans ces espaces, la qualité urbaine est très pauvres au regard des critères de la centralité urbaine. L'identification du citadin au centre-ville ancien comme espace de référence partagé par tous les habitants ne se retrouve plus à l'identique aujourd'hui dans les quartiers de la nouvelle périphérie, même les plus soignés. Les bâtiments publics ont perdu de leur grandeur d'antan. La médiocrité de la qualité du cadre bâti produit fait l'unanimité des professionnels de l'architecture et de l'urbanisme. *"La qualité du cadre bâti et du fonctionnement urbain ne répond pas aux aspirations du citadin"*⁵⁹¹. La perception et le ressenti des usagers d'un espace peut conduire ou non à l'émergence d'une centralité où les espaces publics et l'architecture

⁵⁸⁹ C.E.R.T.U., *Op Cit.*, P.190.

⁵⁹⁰ En 1975, l'introduction des Plan de Modernisation Urbaine (P.M.U.) et la rénovation urbaine étaient les moyens pour une modernisation des centres-villes. Un certain renouveau du centre-ville s'est imposé à Saïda. Les immeubles étaient mal entretenus et ne pouvaient plus être restaurés ; leur qualité médiocre et l'absence d'intérêt architectural ont imposé leur démolition d'autant plus que le centre-ville accuse un déficit en équipements urbains. Il s'agit d'immeubles d'habitation ne possédant aucun confort intérieur à l'image des habitations de l'Oued El-Oukrif et celles de la redoute ou d'immeubles plus fonctionnels tel que la Gendarmerie, la prison civile et certains constructions abritant des activités sans grande importance.

⁵⁹¹ Compte rendu des actes du colloque du 15 et 17 mai 1989 à Tipaza, in *"Construire"* n° 33, pp. 32-35. Cité par M. Madani, *Op Cit.*

des bâtiments doivent être de meilleure qualité. La qualité du cadre bâti réside dans la manière dont elle est vécue par les usagers et leurs comportements. La conception architecturale doit anticiper donc sur les comportements et les besoins sociaux (M. Madani, 1997). Une centralité doit donc attirer le regard, être esthétiquement attractive. C'est une façon de se différencier de ce qui n'est pas un lieu central. Aussi, la tendance toute récente d'habillage des façades d'immeubles en vitrage antisolaire et l'alternance des parements entre opacité nacré et éléments verticaux en métal coloré... affiche la volonté résolue de rattrapage du déficit de ce qui peut être perçu comme l'esthétique architecturale.

Cette nouvelle production architecturale se développe à petite échelle, sur les façades des édifices publics. Elle s'exprime aussi à travers de petites opérations de production immobilière à caractère commerciale s'inspirant d'une urbanité virtuelle dont les standards et les modèles circulent dans la "sphère communicationnelle-informationnelle" abordée par M. Castells⁵⁹². Ces nouveaux procédés d'embellissement architectural semblent rattraper la pauvreté esthétique et la sobriété des façades lisses antérieures aux années 2000. On mise désormais sur l'image et la transparence comme symbole d'une architecture moderne. Les tours élancées de béton revêtues de vitrage antisolaire en est la traduction. Le mariage du verre et du béton dégage une certaine signification de la modernité et l'urbanité. En revanche, la grande façade du nouveau tribunal, ornée de colonnes monumentales en pierre taillée semble s'inscrire dans une architecture de justice inspirée d'un goût contestable voulant exprimer la symbolique et la représentation dominante de la justice. D'ailleurs, la grandeur de l'édifice et les traits architecturaux droits et rectilignes évoquent la grandeur de la Justice.

Il est évident que la juxtaposition des fonctions urbaines et/ou des services censés "faire centralité" permet d'inscrire les nouveaux espaces produits comme des lieux supports de nouvelles centralités. Cependant, cette dotation en fonctions urbaines complémentaires à la fonction résidentielle reste insuffisante pour rendre un lieu polarisant sans tenir compte de la qualité, la verdure, l'esthétique et l'architecture soignée.

⁵⁹² Professeur de sociologie et de planification urbaine et régionale. Il s'intéresse à la société de l'information et il en devient un spécialiste reconnu avec sa trilogie consacrée à "L'ère de l'information" qui met particulièrement en évidence les transformations de la société via le développement des réseaux (fr.wikipedia.org).

La volonté des pouvoirs publics de créer des centralités tout court reste inefficace tant l'action des aménageurs, des architectes surtout et "*les faiseurs de la ville*", ne s'inscrit pas dans une conception innovante, loin des clichés stéréotypés, "*de la standardisation et de la production en série [...] Enfin, le manque de références culturelles atteste le divorce entre l'architecture et l'urbanisme d'un côté, et la culture de l'autre, accentuant le dénuement de l'environnement [...] Une conception de l'espace pleinement réalisée implique une vision globale de l'aménagement du cadre bâti et l'inscription dans une perspective de recherche-innovation*"⁵⁹³.

Les préoccupations esthétiques et paysagères sont des questions désormais tant prônées par la nouvelle approche des documents d'urbanisme (P.D.A.U.). Les critères pouvant intervenir dans la conception des projets porteurs de centralités sont nombreux : la beauté de l'environnement urbain, l'architecture, la présence de l'équipement culturel, la verdure...et des recommandations architecturales spécifiques pour le bâti existant. Aussi, le traitement des espaces publics est fortement recommandé afin qu'une harmonie du design urbain soit visible. Théoriquement, les pouvoirs publics et les concepteurs de l'espace sont conscients que l'enjeu consiste à concevoir et produire des lieux de véritable centralité pouvant prendre une importance majeure avec tout le souci qualitatif requis pour ce type d'espace. L'enjeu consiste alors à mettre en scène l'espace urbain dans le but de créer une attractivité et par conséquent une vraie centralité. L'intégration de mobiliers urbains spécifiques, le jeu sur les éléments visuels (les couleurs, les formes) et sur la pratique de l'espace par l'utilisateur peut créer une originalité. C'est cette liberté de style qui peut mettre en avant un espace qui sera par la suite assimilé à une centralité appréciée par les usagers.

⁵⁹³ M. Madani., "Le travail de conception : les représentations des architectes/urbanistes", in *Insaniyat* n° 1/1997, CRASC, Oran, 63-84.

Conclusion

Les espaces centraux "*ne peuvent plus prétendre incarner à eux seuls le phénomène de centralité ; d'autres espaces, d'autres lieux figurent dorénavant la centralité...*". Face à la centralité traditionnelle confinée dans la ville mère de Saïda, l'action publique qui consiste à implanter des équipements structurants, privilégiant autrefois la localisation centrale, à travers la périphérie urbaine, contribue à l'émergence de nouvelles centralités. Cet éparpillement spatial des équipements structurants ne se fait fortuitement mais il est consacré par les plans d'urbanisme révisés, remaniés et adaptés à la dynamique urbaine. Il s'inscrit dans une orientation globale qui vise la création d'une périphérie autonome susceptible de décongestionner la ville-mère voire la seconder dans certains domaines.

La dépendance à la ville mère et à ses équipements traduit un dysfonctionnement dont les remèdes sont recherchés dans une politique de réalisation des équipements urbains. La périphérie jusqu'alors sous-équipée est en voie de dotation en équipements centraux et d'activités tertiaires. Elle s'affirmera au fur et mesure pour fonctionner comme de véritables centralités car de nombreux projets sont en cours de réalisation et d'autres programmés à moyen terme. La délocalisation des fonctions urbaines centrales vers la périphérie déclenche une recomposition fonctionnelle de la structure urbaine en induisant un processus d'émergence de centralités nouvelles construites autour d'équipements structurants. Cette réorganisation spatiale est complexe dans ses modalités et ses effets sur l'espace urbain. Elle contribue à disséminer les services publics sur toute la périphérie au gré des disponibilités foncières et multiplier de ce fait les lieux de polarité en introduisant un nouveau zonage fonctionnel sans pour autant remettre en cause la centralité majeure incarnée par la ville-mère Saïda. Cette dernière demeure le principal pôle économique, administrative et politique de toute la ville du fait de la concentration accrue du tertiaire supérieur.

La fonction administrative par exemple n'est plus l'apanage du centre-ville et son doublé administratif. Néanmoins, il existe encore un écart important entre le niveau des services offerts par la ville-mère et les centralités périphériques encore incomplètes : la zone Nord est en pleine construction, celle de la zone Nord-est est à peine amorcée alors que la centralité à la zone Nord-ouest est en perspective. Leur maturation va également générer une concurrence complémentaire entre elles. Le pôle universitaire, le grand hôpital, les gares de transport des voyageurs et les équipements administratifs... sont des éléments édificateurs de centralités émergentes. Ils généreront autour d'eux des flux et des fonctionnalités qui étaient hier

l'apanage de la ville mère et de son centre-ville. Par ce processus de réorganisation spatiale, la périphérie nouvelle est entrain de dépasser sa fonctions résidentielle originelle pour s'en attribuer de nouvelles, jusqu'alors présentes qu'en centre-ville. Ces centralités émergentes, évolueront et intègreront le fonctionnement urbain de manière complémentaire ou concurrentielle. La dynamique impulsée dans la périphérie sera fonction donc du rayonnement choisi selon les équipements et les aménagements prévus et réalisés. Plus le rayonnement recherché sera important, plus les projets devront être innovants.

Conclusion de la partie

La tendance récente de l'évolution urbaine de Saïda vers une structure dite "multipolaire" est inévitable. L'espace urbain se réorganise peu à peu et de nouveaux foyers de polarisation s'érigent autour de la ville-mère. Cette ville tel que héritée au-lendemain de l'indécence était structurée autour d'un centre-ville unique. L'urbanisation engagée depuis plus de quatre décennies prend une orientation tout azimut depuis 1995. L'une des conséquences directes de cet étalement spatial est la congestion de la ville mère qui se traduit par un dysfonctionnement structurel de l'espace urbain. La ville apparait comme un ensemble moins structurée, désarticulé et fragmenté. Cet état de fait a exigé une certaine réorganisation de l'espace périphérique. L'orientation d'urbanisme préconisée depuis, suppose l'intégration de la nouvelle périphérie dans le fonctionnement urbain à partir de la démultiplication de certaines fonctions dans la ville mère et l'implantation des équipements structurants à travers des sites périphériques. Cette option consiste à structurer les extrémités du développement urbain par l'implantation des équipements à caractère central susceptibles d'intégrer des espaces jusqu'alors en marge de l'ensemble urbain et stimuler l'émergence de centralités périphériques.

Globalement, l'espace périphérie se restructure autour de trois sites porteurs de centralités émergentes reliées par un réseau de communication développé à cet effet. Ces nouvelles centralités émergentes s'articuleront respectivement autour des éléments polarisants : l'équipement administratif, les gares de transports des voyageurs, l'université, l'hôpital et les commerces...etc. Par le passé, ces équipements ont fait leur preuve d'éléments structurants et supports de la centralité dans la ville mère ; leur transfert à la périphérie encore en chantier concourt inéluctablement à l'édification de nouveaux espaces urbains et prédire de nouvelles centralités en périphérie. Les centralités identifiées, sièges d'équipements centralisateurs, orientent la diffusion de la centralité dans leur direction grâce à un système routier conçu pour une circulation plus fluide pour drainer des flux et des liens plus intenses avec la ville mère. Tous ces éléments concourent à l'émergence d'une nouvelle structure urbaine ultérieure dite "polycentrique". Ce schéma est encore imparfait et les centralités émergentes ne commencent à fonctionner pleinement que lorsqu'elles dépassent largement les fonctions qui leurs sont affectées : elles doivent engendrer le brassage par une vie sociale, rassembler des fonctionnalités et des commodités, enfin, générer des comportements qui sont aujourd'hui encore l'apanage du centre-ville, c'est-à-dire une "urbanité". L'étalement urbain que l'on tente de remédier à coup d'investissements publics garde, toutefois, ce portrait négatif de la

périphérie longtemps oubliée. Il est facile d'intégrer "*des équipements qui concourent à la création de centralité*" (J-J. Fournier, 2003) ou à son renforcement. Mais, les commerces et les services associés aux équipements structurants ont un rôle déterminant dans la stimulation de centralités structurantes. C'est avec cette intégration fonctionnelle que les tendances peuvent s'inverser dans le cas d'un développement radioconcentrique.

Les efforts de rattrapage en équipant cette périphérie résidentielle se font de proche en proche et il faudra du temps avant que la nouvelle périphérie s'intègre foncièrement dans le fonctionnement urbain. Il faut souligner que la centralité qu'elle soit projetée, planifiée ou spontanée n'existerait pas sans les usagers. Les pouvoirs publics doivent répondre aux besoins exprimés et non exprimés par la ville pour plus de centralité à l'échelle d'une périphérie de plus en plus en extension. Ils doivent favoriser l'implantation des services générateurs d'ambiances et d'animation urbaine. Un rapprochement entre les centralités émergentes devrait être également encouragé par une stratégie d'urbanisme adaptée afin de mieux articuler les complémentarités entre elles. Quelque soit les actions engagées par les pouvoirs publics afin de remédier aux dysfonctionnements en améliorant les niveaux d'équipement des espaces périphériques, elles restent stériles et inefficaces tant qu'elles ne s'inscrivent pas dans la culture de "projet urbain" visant à organiser, renforcer et gérer le développement périphérique sous forme de véritables centralités.

CONCLUSION GENERALE

En guise de conclusion, un projet urbain comme la panacée aux dysfonctionnements spatiaux

Au terme de cette étude, il nous paraît important d'intégrer les principales questions soulevées, sans y revenir en détail, dans une vision d'ensemble qui puisse mener à la réflexion guidée par les multiples incohérences constatées. Il ressort que l'émergence continue du bâti urbain influence autant la structure générale de la ville que son fonctionnement et conduit inéluctablement, si elle n'est pas maîtrisée, à des dysfonctionnements spatiaux. L'absence d'un projet urbain réellement formalisé a conduit à l'impossibilité pour les pouvoirs publics locaux de maîtriser le développement urbain de la ville de Saïda de plus en plus soutenu. Il est apparu à la longue un réel décalage entre la réalité urbaine et l'intérêt suscité par les pouvoirs publics quant la maîtrise de la croissance urbaine. Tout au plus, se sont-ils attelés à la programmation et la projection des milliers de logements, d'équipements et d'infrastructure de base sans jamais véritablement chercher à mettre sur pieds une vraie stratégie d'urbanisme locale avec des modalités de mise en œuvre appropriées. Mais, il est aussi paradoxal qu'un Etat aux ressources accrues est durablement confronté à des problèmes urbains ne puisse y répondre efficacement sinon par des tâtonnements et des solutions urgentes et partielles aboutissant souvent à des résultats hypothétiques.

La ville doit être un ensemble fonctionnel et harmonieux adapté aux besoins de ses usagers. *"On ne peut pas constituer la ville en assemblant côte à côte un groupe de logements, un espace public caractérisé, un bâtiment de service collectif, un immeuble de bureau et une usine. Ces fonctions [...] qui font la ville [...] sont autant d'activités interdépendantes qui doivent être conçues globalement, tant au point de vue de leur répartition, de leur intégration, que de leurs rôles et leurs fonctionnements respectifs"*⁵⁹⁴. Dès lors, une organisation spatiale selon laquelle le principe de localisation des fonctions, des activités et des équipements, s'exprime selon l'opposition centre/périphérie a pour conséquence inévitable une différenciation fonctionnelle de l'espace urbain. La première phase du développement

⁵⁹⁴ J.-J. Deluz, 2010. Cité par S-M' El Habib Benkoula., "De l'urbanisation sans urbanistes à l'urbanisation sans visionnaires", in *les Carnets de l'IREMAM*, Institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman. UMR 7310-CNRS/Aix-Marseille Université.

économique dans la ville Saïda était passée par le renforcement du vieux centre au point qu'il maintien aujourd'hui encore dans sa dépendance l'ensemble de la nouvelle périphérie urbaine. Cette périphérie essentiellement résidentielle construite hâtivement comme une sorte d'expédiant pour résoudre la crise du logement est totalement assujettie à la ville-mère. Les équipements prévus n'ont pas suivis la réalisation des logements tandis que la diversification des fonctions (culturelles, financières, et administratives) dans la ville mère qui continue à remplir son rôle dans la distribution, l'administration et les services avait renforcé son rôle dans la hiérarchie intra-urbaine.

Les dysfonctionnements de l'espace urbain saïdéen trouve évidemment ses causes profondes dans l'échec voire l'absence d'une politique urbaine, conséquence d'une planification défailante à l'échelle nationale (A. Bendjelid, J-C. Brulé, & J. Fontaine, 2004). On peut effectivement déplorer l'absence de maîtrise foncière, tout comme l'incapacité de l'aménagement urbain à contenir une urbanisation de plus en plus engagée pour venir au bout d'une demande sociale non satisfaite (logements, équipements...etc.). Les insuffisances de réponses aux problèmes urbains qui se posent aujourd'hui avec acuité traduisent les conséquences d'une évolution profonde de l'organisation du pays. Ainsi, les éléments susceptibles de donner un cadre explicatif des dysfonctionnements constatés dans la ville de Saïda sont puisés dans les processus évolutifs de l'espace urbain et dans l'histoire de l'expérience de l'aménagement à Saïda.

La décolonisation de l'Algérie en 1962 à légué des déséquilibres régionaux qui ont nécessité un remodelage territorial. En conséquence, la recherche d'un équilibre régional s'est opéré par un développement socioéconomique soutenu au détriment de l'aménagement interne des villes dont l'accroissement s'est accéléré brutalement pour induire des besoins en logement, en emploi et services. Dans ce contexte de transition, l'urbanisation de la ville de Saïda a été façonnée par la stratégie nationale de développement fondée sur le principe de "*l'industrialisation*" et du développement local guidé par une planification centralisée de l'économie. La question de l'habitat était reléguée au second plan en faveur d'un développement industriel aggravant le problème du logement. La concentration des investissements au chef-lieu a accentué l'exode rural vers la ville déjà submergée par les flux des ruraux déclenchés pendant la période coloniale. Saïda a vu ses structures urbaines se transformer en affectant l'organisation et le fonctionnement de l'ensemble urbain.

La prise en charge du problème du logement a tenté de répondre à la pénurie sans résultats concrets. La demande en logement augmente et délais de réalisation s'allongent en excluant de plus en plus les populations pauvres de l'offre publique. À la fin des années quatre vingt, la source financière s'amenuise en annonçant le début d'une crise qui va prolonger le pays dans le marasme économique et dont les retombées ne tardent pas de se faire sentir localement. L'Etat providence a assuré jusqu'ici une assistance publique intenable aux besoins sociaux (emplois, logements, services...etc.). La crise pétrolière a favorisé l'option d'un modèle de développement alternatif à la fin des années quatre vingt dont les contrecoups sur l'espace et la société étaient inévitables. Désormais, la crise urbaine apparaît comme la résultante de nécessités et de besoins induits mais non satisfaits (B. Semmoud, 1987). *"La phase de transition vers une économie de marché qu'a connu l'Algérie a intensifié les dysfonctionnements liés à un changement brutale de l'organisation socio-économique dont la dégradation du pouvoir d'achat, l'augmentation du chômage, la dissolution des entreprises ont eu des répercussions préjudiciables sur l'espace et sur la société "*⁵⁹⁵.

Le développement socio-économique engagé depuis 1995 a induit l'urbanisation d'une périphérie essentiellement résidentielle et provoqué par voie de conséquence un étalement spatial sans précédent. L'urgence de loger le plus de population l'emporte sur la forme urbaine. Il en résulte une extension spatiale tentaculaire et des dysfonctionnements tout azimut. Les effets de la "crise du logement" sur l'espace urbain traduisent une évolution urbaine sans référence à un cadre de développement maîtrisé. Curieusement, les multiples remaniements du plan d'urbanisme de la ville (P.D.A.U, 1995) pour corriger les déséquilibres éclatant de l'espace urbain ont plus consacré son étalement au lieu de contenir. En effet, l'étalement spatial prend des formes spectaculaires (bidonvilles, habitat illicites, ensembles collectifs) et trouve sa source dans une "obsession à l'appropriation foncière" nourris par le problème du logement. Le désengagement de l'Etat à l'égard des couches sociales dites solvables tout en soutenant le logement social a ouvert la voie à de multiples logiques individuelles de production du bâti résidentiel rendant la maîtrise de la croissance urbaine quasi-impossible. Les populations les mal logés et les sans abris déploient des stratégies individuelles pour compenser le retrait progressif de l'Etat du domaine du logement. Les filières de production multiplient les segments de logements adaptés aux revenus d'une demande en constante augmentation et produit un tissu urbain hétérogène.

⁵⁹⁵ N. Driss, *Op Cit.* P.282.

L'accession à la propriété est perçue comme la condition nécessaire à l'intégration urbaine et symbolise la réussite sociale en milieu urbain et le franchissement d'une étape résidentielle importante, celle du droit à la cité (M. Madani, 1997). La pratique de l'habitat illégal a prospéré grâce à une large tolérance et à une acceptation tacite sous couvert de justifications sociales. Dans ces conditions, la volonté affichée des pouvoirs publics à éradiquer définitivement le phénomène des bidonvilles n'est qu'illusoire : d'un côté, les retards de réalisation de logements s'accumulent et attisent la tension sociale dans les milieux urbains et, d'un autre côté, la conviction que le recours à l'habitat illégal serait transitoire et s'estomperait à coup de régularisation-restructuration ou de recasements n'est qu'aberration. Or, l'usage se maintient et se consolide notamment à cause du recours régulier à la régularisation foncière et immobilière. L'enracinement social des pratiques illégales et leur diffusion sur l'espace urbain sont la preuve de cet état d'esprit de beaucoup d'algériens sans logements. Les diverses amnisties foncières et immobilières notamment la fameuse loi 15/08 ont certes régularisé les irrégularités urbanistiques mais n'ont pas su faire disparaître la fragmentation du bâti, l'incohérence des styles architecturaux et enfin la morphologie hétérogène du tissu urbain.

La mise en perspective de la ville de Saïda sous l'angle de l'équipement commercial a révélé des articulations de dépendance et d'interdépendances entre les quartiers de la ville. En dépit d'une implantation commerciale périphérique sporadique, certains ensembles résidentiels accusent encore des déficits importants. En effet, la ville mère incarne une forte centralité commerciale en raison d'une concentration commerciale accrue au détriment de la périphérie résidentielle sous-équipée. Cette opposition spatiale traduit un déséquilibre intra-urbain de l'organisation de l'équipement commercial. Ce dysfonctionnement est inhérent à une répartition spontanée voire anarchique des commerces sur l'espace urbain. Dans un contexte économique favorable, la première conséquence est la prolifération anarchique des activités commerciales. En absence d'une stratégie locale dite "urbanisme commercial", le registre de commerce aurait pu être l'outil efficace d'organisation de l'espace urbain face à l'explosion du commerce. Aussi, l'image d'une ville qui s'enfonce progressivement vers le modèle de la ville bazar est la résultante de l'impossibilité des structures de l'Etat à encadrer l'accroissement spectaculaire des commerces sur l'espace urbain.

Les plans d'urbanisme ont pour finalité de définir les grandes orientations stratégiques du développement urbain dont devraient émaner un schéma directeur du commerce au même

titre que les schémas directeurs des transports et de la circulation par exemple. Sans doute, une répartition rationnelle et équilibrée des commerces à travers l'espace urbain aurait contribué au bon fonctionnement de l'ensemble urbain. Car "*les espaces habités sont des structures spatiales ordonnées selon une certaine logique telle que chaque élément qui les compose se localise de façon à contribuer au meilleur fonctionnement de l'ensemble*"⁵⁹⁶. L'aptitude du commerce "*à faire la ville*" et l'enrichir d'une urbanité spécifique est incontestable. Aussi, une insertion peu régulière des commerces à travers les espaces nouvellement urbanisés rend difficile l'émergence de polarités commerciale susceptibles d'atténuer la dépendance de la périphérie à la ville mère. La dynamique du développement urbain par des extensions successives des formes commerciales est de nature à "*humaniser les espaces habités et tempérer la dépendance commerciale*"⁵⁹⁷. C'est dans cette perspective que la nouvelle conception des espaces habités tend à se généraliser par l'intégration des équipements urbains et des commerces à même stimuler une certaine animation urbaine voire de centralités émergentes à travers la périphérie nouvelles.

La période actuelle se caractérise par un revirement de la politique urbaine mise en œuvre jusqu'ici et dont les retombées ont accentué le déséquilibre fonctionnel entre la ville et ses extensions nouvelles. La disjonction entre la "*ville projetée*" par les pouvoirs publics et la "*ville pratiquée*" par les usagers est particulièrement visible à travers les déséquilibres dans l'accès aux équipements urbains. La solution réside dans le dépassement de ce stade de dysfonctionnement par une inversion des rapports de force au niveau des échanges pour un fonctionnement cohérent de l'ensemble urbain (N. Driss, 2001). Pour atténuer le déséquilibre fonctionnel entre la ville mère et sa périphérie en plein extension, le développement des centralités périphériques devient vital.

En envisageant l'espace urbain saïdéen sous angle des localisations des équipements urbains, il est montré comment ces dernières années les effets de rattrapage en matière d'équipements urbains peuvent avoir un impact le fonctionnement urbain. Par la mise en place de sites périphériques réservés aux équipements structurants générateurs des flux et d'échanges à l'échelle urbaine, on tente de "*reformuler*" la structure de la ville articulée autour de son centre

⁵⁹⁶ T. Messaoud., La structure urbaine d'Alger : éléments pour les études urbaines en pays sous-développés. In *Annales de Géographie*. 1971, t. 80, n°437. pp. 33-44.

⁵⁹⁷ Madani S-Z., "Urbanité(s) et cidadinité(s) dans les grandes villes du Maghreb", in *Les Cahiers d'EMAM* n°19-2010, "*faire la ville en périphérie(s) : territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*", (P. Signoles), CITERES, CNRS & Université de Tours, pp.33-54.

congestionné et par la même établir un nouvel ordre spatial. Cette option qui consiste à faire émerger des centralités nouvelles semble être la panacée des dysfonctionnements urbains. Toutefois, ces centralités dont la plus part en cours de formation, manquent encore d'éléments marquant de la centralité urbaine à savoir, une activité tertiaire supérieure, une architecture originale et une véritable ambiance urbaine. Néanmoins, ne peut-on pas nier aujourd'hui que la Z.H.UN. Nord par exemple connaît une mutation fonctionnelle et structurelle par la diversification des fonctions urbaines (administrative, universitaire, commerciale...).

Le potentiel foncier dont disposent les centralités émergentes à courte et à moyen terme (P.D.A.U., 2014) est un atout de développement favorable pour l'investissement public comme privé. Il reste à prévoir des opérations d'urbanisme concrètes et organisatrices du développement urbain. Les interactions avec Rebahia sont déjà relativement fortes et pourraient être renforcées à terme dans une perspective d'intégration territoriale par la création d'un groupement urbain (P.D.A.U collectif, 2014). Face à l'actuelle dynamique urbaine qui vient accentuer l'investissement public (habitat, équipements, infrastructures de base...etc.) à travers cette périphérie, les pouvoirs publics se trouvent confrontés à de nombreux enjeux de gouvernance urbaine dont l'intercommunalité peut garantir cette nécessaire cohérence des territoires face à une gestion urbaine devenue de plus en plus complexe. Mais, dans cette nouvelle perspective de développement urbain qui change d'échelle, l'on ne peut occulter la ville-mère qui semble aujourd'hui tomber dans l'oubli et subir le sort d'un espace abandonné à l'initiative privée qui la façonne à sa manière en faisant l'impasse sur les problèmes vécus par les centres-villes⁵⁹⁸.

Les dysfonctionnements urbains relevés au sein de l'agglomération de Saïda trouvent leur explication dans l'application incohérente des différentes politiques urbaine et l'absence d'une vision prospective de l'évolution de la ville. Aussi, l'absence d'un projet urbain réellement formalisé a conduit à l'impossibilité de maîtriser le développement urbain. En dépit d'un cadre législatif et réglementaire bien étoffé, les difficultés d'application des règlements d'urbanisme confirment également l'absence d'une quelconque volonté de planifier le développement urbain encore moins de gouverner l'espace urbain. En effet, les dysfonctionnements spatiaux ne sont que la projection spatiale des irrégularités de l'administration publique chargée des affaires de la cité. Face à la complexité de la situation urbaine, l'Etat tente d'intervenir

⁵⁹⁸ C'est là une piste de recherche et un thème en friche dont l'étude serait très fécondes sur les transformations que subi les centres-villes.

tardivement par le rattachement d'un nouveau ministère délégué auprès du ministère de l'environnement (2005) chargé de la gestion des villes⁵⁹⁹. Cette réorientation de l'aménagement urbain invite dorénavant à redéfinir la conception que l'on fait des "*nouveaux espaces urbains*". Faire évoluer les pratiques de l'aménagement urbain et les modes de gestion de la ville reste un défi auquel les professionnels et les acteurs de l'aménagement de la ville devraient répondre. Or, l'innovation et le renouvellement des approches urbaines devraient interpeller chercheurs et professionnels de différents profils qui œuvrent pour de nouvelles logiques de développement urbain adaptées au contexte local. Cela passe par l'instauration de la communication et l'implication de tous les acteurs sociaux dans le projet urbain. Mais, l'initiation à l'urbanisme participatif est d'autant plus délicate à mettre en œuvre dans un pays où l'apprentissage de la démocratie participative, du dialogue social et politique font leurs premiers pas que depuis une quinzaine d'années. Le contexte d'instabilité politique, d'insécurité et de laxisme dans lequel a sombré l'Algérie pendant la décennie noire a eu des répercussions sociales, politiques et économiques qui marquent durablement la société et l'espace urbain.

⁵⁹⁹ La gestion de l'eau, la gestion des déchets ménagers et industriels, la création et la protection des espaces verts, la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et historique. Cf. Le Quotidien d'Oran du 13-02-2005- p.3

BIBLIOGRAPHIE GENERALE

I - OUVRAGES GENERAUX

AGERON. C-R., 1968 : *Les algériens musulmans et la France (1871-1919)*, 2 tomes, presses universitaires de France, Paris, 1968. 1289p.

AYDALOT P., 1985 : *Economie régionale et urbaine*. Economica, Paris.

BAILLY. A., 1975 : *L'organisation urbaine, théorie des modèles*, C.R.U.

BAILLY A., 2001 : *Les concepts de la géographie humaine*, éd. Armand Colin.

BEDRANI. S., 1986 : *les stratégies de développement social en Afrique du Nord*, CREAD, Alger.

BAIROCH. P., 1985 : *De Jéricho à Mexico : villes et économie dans l'histoire*. Gallimard, Paris, 708 pages.

BASTIE J. & DEZERT B., 1980 : *l'espace urbain*, éd. Masson, Paris, 384 p.

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.

B-J. GARNIER., 1963 : *Traité de géographie urbaine*, éd. Armand Colin, Paris.

BENATIA. F., (1980), *Alger : agrégat ou cité ?* S.N.E.D., Alger.

BENATIA. F., 1977 : *L'appropriation de l'espace à Alger après 1962*. S.N.E.D., Alger.

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., 1986 : *Planification et organisation de l'espace algérien*, O.P.U., Alger, 134 p.

BERGER M., 2004 : *Les périurbains de Paris : de la ville dense à la métropole éclatée ?*, CNRS, Paris, 317 p.

Bertrand. L., 1969 : *Le Sang des Races*, Editions Robert Laffont Collection L'Algérie heureuse.

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.

BOUMAZA N. et al., 2005 : *Villes réelles, villes projetées. Villes maghrébines en fabrication*, éd. Maisonneuve & Larose, Paris, 691 p.

BOZZO. A., et al., 2011 : *Société civile et citoyenneté en Algérie : essor et déclin d'un mouvement associatif indépendant*. In *Les sociétés civiles dans le monde musulman*, ouvrage collectif, édition la Découverte, Paris, 477p.

BRAUDEL. F., 1990 : *L'identité de la France : Espace et Histoire*. Flammarion, Paris, 410 pages.

BRULE J-C., FONTAINE J., 1988 : *L'Algérie : volontarisme étatique et aménagement du territoire*, Alger, O.P.U, 248p.

BRUYELLE. P., 1978 : *Recherche sur les équipements commerciaux dans l'arrondissement de LILLE*, Homme et terre du Nord, Lille.

BRUNET. R. & AVIAC F., 1986 : *Espaces, jeux et enjeux* ; Fondation Diderot, éd. Fayard, Paris, 343 p.

CALENGE. C., 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., 2006 : *Les paysages périurbains et leurs prix* ; Presses universitaires de Franche Comté, Besançon, 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*, Collection U, éd. Armand Colin, Paris, 347 p.

CORNATON. M., 1998 : *Les camps de regroupement de la guerre d'Algérie*, L'Harmattan.

COTE. M., 1988 : *L'Algérie ou l'espace retourné*, Paris Flammarion.

COURGEAU D., 1988 : *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale : migrations internes, mobilité temporaire, navettes*, INED, Paris, 301 p.

CLIQUET. G., 1992 : *Management Stratégique des points de vente*, Dallaz-Sirey.

DAGUZAN. J-F., 2012 : *L'hiver après le printemps ? La transformation arabe à l'aune des processus politico-militaire*. In *Maghreb-Machrek, les révolutions dans le monde arabes : un an après*, n° 210, Hiver 2011-2012. Choiseul-revue.

DE LA PRADELLE M., 1996 : *Les Vendredis de Carpentras*, Paris, Fayard.

DESPONDS D., 2005 : *Stratégies résidentielles et logiques ségrégatives. Application à l'aire d'influence de Cergy-Pontoise*, éd. Connaissances et savoirs, Paris, 760 p.

DESPOIS. J & J, RAYNAL. R., 1975 : *Géographie de l'Afrique du Nord-Ouest*, Payot.

DEVISME. L., 2005 : *La ville décentrée. Figures centrales à l'épreuve des dynamiques urbaines*, Paris, l'Harmattan, 296 p.

DI MEO G., 1991 : *Les pays du tiers monde : géographie sociale et économique*, Paris, 248p.

DI MEO G & PITTE J.R., 2001 : *Géographie sociale et territoires*, Nathan, Paris, 317 p.

DRIS. N., 2005 : *La ville mouvementée : espace public, centralité, mémoire urbaine à Alger*, l'Harmattan, Paris. 435p.

DUBOIS-TAINE. G. et CHALAS Y., 1997 : *La Ville émergente*, La Tour-d'Aigues, L'Aube.

EMMANUEL. J., 2003 : *Guy de Maupassant sur les chemins d'Algérie*, MAGELLAN & Cie, Paris. 190p.

EL-KENZ. A., 1993 : *Au fil de la crise : 5 études sur le monde arabe*, édition E.N.A.L., Alger.

EL-MOUHOUB. M., 2012 : *Économie politique des révolutions arabes : analyse et perspectives*, in Maghreb-Machrek, n°210, hiver 2011-2012.

FORET. C., 2010 : *Pour la Direction Prospective du Grand Lyon*, Centre Ressources, Prospective du Grand Lyon.

FREMONT A., HERIN R., CHEVALIER J. & RENARD J., 1984 : *Géographie sociale*, éd. Masson, Paris New-York Barcelone, 387 p.

GARNIER. J-B., DELOBEZ. A., 1977 : *Géographie du commerce de détail*, Masson, paris.

GARNIER J-B., 1980, *Géographie urbaine*, Armand .Colin, Paris.

GARNIER. J-B & CHABOT. G., 1963 : *Traité de Géographie urbaine*, Armand. Colin Paris.

GARNIER A., 1984 : *Les nouvelles cités dortoirs : l'expansion de la maison individuelle périurbaine*, Presses polytechniques Romandes, Collection villes régions et sociétés, Lausanne, 204 p.

GAUDIN. F., 1887 : *De Saïda à Méchéria et aux Ksours (excursion dans le Sud oranais)*, Clermont-Ferrand, Typographie et lithographie G. Mont-Louis.

GALLETY. J-C, 2003 : *Centralités dans la ville en mutation : Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?* Collection Débats n°39, CERTU, 216 pages.

GALLETY. J-C (al.), 2013 : *Renouveler les approches des phénomènes urbains*, Certu, collection essentielle n° 14 : *Métropolisation et nouvelles urbanités*. C.E.R.T.U., 84 p.

GEORGE. P., 1961 : *Précis de géographie urbaine*, PUF, Paris.

GEORGES P. & VERGER F., 2004 : *Dictionnaire de la géographie*, 8e édition, PUF, Paris.

GRAMFMEYER. Y., 1998 : *Dans le logement et habitat, l'état des savoirs*. Edition la découverte, Paris.

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.

HAFIANE. A., 1989 : *Les défis à l'urbanisme, exemple de l'habitat illégal à Constantine*, O.P.U, Alger, 390 p.

HAMIDOU R., 1989 : *Le logement : un défi*, Coédition ENAP-OPU-ENAL, Alger.

HANNERZ Ulf, 1983 : *Explorer la ville*, Editions de minuit, Paris.

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.

JULIEN. C-A., 2005 : *Histoire de l'Algérie contemporaine, la conquête et le début de la colonisation (1827-1871)*. Editions CASBAH, Alger. 632p.

KAUFMAN V., 2000 : *Métropole quotidienne et dynamiques urbaines : la question du report modal*, Coll. Sciences Techniques et Sociétés, Presses polytechniques et universitaires Romandes.

LABASS J., 1966 : *Organisation de l'espace*, HERMAU.LOSP, Paris.

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., 1993 : *Marché du logement et stratégies résidentielles : une approche de géographie sociale* ; éd. l'Harmattan, Paris, 176 p.

- LESBET D.**, 1985 : *La Casbah d'Alger*, O.P.U, Alger.
- LESPEDES 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.
- LEVY, J. P.**, 1987 : *Centres-villes en mutation*, Ed. C.N.R.S, Paris, 257p.
- MADORE F.**, 2004 : *Ségrégation sociale et habitat*, Presses universitaires de Rennes, 251 p.
- Malverti. X.**, *La ville régulière. Modèles et tracés*, ouvrage collectif..
- MERLIN P.**, 1998 : *Les banlieues des villes françaises*, la documentation française, Paris, 211 p.
- COTE M.**, 1983 : *L'Espace algérien, les prémices d'un aménagement*, Alger, O.P.U., 278p.
- COTE M.**, 1988 : *L'Algérie ou l'espace retourné*, Paris, Flammarion, 362p.
- MARLIN P.**, 1973 : *Méthodes quantitatives et espace urbain*, Masson. Paris.
- MERLIN P. & CHOAY F.**, 2005 : *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, 1ère éd. « Quadrige », P.U.F, Paris.
- MUMFORD. L.**, 1964 : *La cité à travers l'histoire*, Editions du Seuil, Paris.
- MONGIN. O.**, 2005 : *La condition urbaine : la ville à l'heure de la mondialisation*. Editions du Seuil. Paris, 340 p.
- PERALDI. M.**, 2001 : *Cabas et containers : Activités marchandes informelles et réseaux migrants transfrontaliers*, Maisonneuve & Larose, Paris. 361p.
- PEYON J.P. & CHEVALIER J.**, 1994 : *Au centre des villes: dynamique et recomposition*, éd. l'Harmattan, Paris, 263 p.
- PIRENNE. H**, 1927 : *Les villes du moyen Age, essai d'histoire sociale et économique*, Paris.
- RAHMANI C.**, 1982 : *La croissance urbaine en Algérie : Coût de l'urbanisation et politique foncière*, OPU, Alger.
- REMY.J.**, 1982 : *La ville: phénomène économique*, Réédition, éd. Cabay, Louvain – La - Neuve, 297 p.
- RONCAYOLO. M.**, *La ville et ses territoires*, Paris, Gallimard, 1982. 278 p.
- RONCAYOLO. M.**, 2002 : *Lectures de villes : Formes et temps*, Éditions Parenthèses, Paris, 375 p.

- ROUSSEAU V.**, 2004 : *L'urbanisation au Maghreb, le langage des cartes*, Aix-en-Provence, P.U.P., 254p.
- SAIDOUNI. M.**, 2000 : *Élément d'introduction à l'urbanisme, histoire, méthodologie, réglementation*, CASBAH, Alger, 271p.
- 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.
- RULENCE. D.**, 2001 : *Le développement spatial des magasins de commerce détail : Fondements théoriques et résultats empiriques*, Centre de Recherche Rennais en Economie et en Gestion (CRREG-IGR), Université de Rennes 1.
- SIDI BOUMEDINE R.**, 1986 : *L'Habitat en Algérie*, O.P.U., Alger.
- SIDI BOUMEDINE R., TAÏEB M.**, 1996 : *La recherche urbaine en Algérie, un état de la question*, Pratiques urbaines n°14, Tours, URBAMA, 107p.
- 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.
- SIGNOLES P., EI-KADI G., SIDI BOUMEDINE R.**, 1999 : *L'urbain dans le monde arabe, politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 373p.
- SOUH. S.A** (coord.), 2005 : *Villes arabes en mouvement, Cahier du GREMAMO, n° 18*, Editions L'Harmattan, Paris, 264 p.
- SOUAMI T.**, 2004 : *Aménageurs de villes et territoires d'habitants, un siècle dans le sud algérien*, Paris, L'Harmattan, 420p.
- 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, Oran.
- THUMERELLE J. P.**, 1986 : *Peuples en mouvement : la mobilité spatiale des populations*, SEDES, Paris, 323 p.
- TROIN. J-F.**, 1975 : *Les souks marocains, marchés ruraux et organisation de l'espace dans la moitié nord du Maroc*. Ed. Sud, Aix-en-Provence
- TROIN J.F.**, 2010 : *Maghreb Moyen –Orient. Mutations*, DIEM 17, SEDES, Paris, 348 p.
- ZOUBIR. Y-H.**, 2012 : *Les révolutions du monde arabes: la fin du mythe de l'exception*, in *Maghreb-Machrek*, n°210, hiver 2011-2012.

II- ARTICLES, REVUES ET DOCUMENTS

ADLI. L., "Les obstacles à la formation de la société civile en Algérie", in *Les sociétés civiles dans le monde musulman*, sous la direction de : A. Bozzo et P-J Luizard, édition La Découverte, Paris, 2011. p-p 368-381.

ASCHER. F., "La centralité au cœur des interrogations sur les rapports entre centre et périphérie", In *Les centralités dans la ville en mutation : Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?*, Editions du C.E.R.T.U, n°39, Lyon 2003.

AUGUSTIN. B & EDMOND. D., 1917 : "L'habitation rurale des indigènes de l'Algérie", In: *Annales de Géographie*, tome 26, n°141. pp. 219-228.

BALDAZZI. C., "Vie quotidienne et lieux de sociabilité à Naplouse à la fin de l'empire ottoman", in *Les sociétés civiles dans le monde musulman*, ouvrage collectif, édition de la Découverte, Paris, 2011. P 113-128. P.121.

BENDJELID A., "Réalités contemporaines de l'aménagement des villes algériennes", in *Insaniyat* numéro spécial, "Villes d'Algérie, Formation, vie urbaine et aménagement" CRASC, Oran, 2010.

BENDJELID A., BENCHEHIDA. D., "Les mécanismes de la production du bâti dans la wilaya d'Oran" ; Cahier de la *géographie*. Oran, 1995, à paraître.- 45 p.

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

BENDJELID A., Hadeid. M., Messahel., A, Trache. S/M., "Différenciations socio-spatiales dans les nouveaux espaces urbanisés d'Oran", In *Insaniyat* n° 23-24, 2004, CRASC, PP 7-44

BENDJELID A., "Comptes-rendues", in *Insaniyat* n° 23-24, 2004, CRASC.

BENDJELID A., & Trache. S.M., "Structures commerciales et dysfonctionnements intra-urbains à Oran", Projet de recherche CNEPRU, Oran, 2002.

BENDJELID A., "Les difficultés d'adaptation des petites villes algériennes à la crise: pratiques d'acteurs et apports au développement local", acte du colloque sur "Petites villes et développement local dans le monde Arabe", URBAMA-URA 365-CNRS, Université de Tours, juin 1994.

BENDJELID. A. & BENCHEHIDA D., "Eléments de dysfonctionnement urbain au sein d'une métropole algérienne", In *Insaniyat*, n°13, 2001, CRASC, Oran, pp. 9-25.

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, 2005, Paris.

BENDJELID. A & HAFIANE. A (Dir.), "De la fragmentation physique actuelle et passée à la tentative de défragmentation spatiale dans les grandes villes d'Algérie" in *Insaniyat "Villes d'Algérie : formation, vie urbaine et aménagement"*, CRASC, 2010, Oran, pp.39-68.

BENKOULA. S-M El-Habib., "De l'urbanisation sans urbanistes à l'urbanisation sans visionnaires", in *les Carnets de l'IREMAM*, Institut de recherches et d'études sur le monde arabe et musulman. UMR 7310-CNRS/Aix-Marseille Université. <http://iremam.hypotheses.org>.

BERGEL. P & KERDOUD. N., "Nouveaux lieux du commerce et transformation des pratiques de consommation dans les villes algériennes. Étude de cas à El Eulma (Constantine)", *Norois* n° 217 | 2010/4, pp. 75-89.

BERTONCELLO. B & FETTAH. S., "Introduction", In *Rives nord-méditerranéennes*, 26 | 2007, pp.5-8.

BIBA. G, VILLENEUVE. P., THERIAULT. M & DES RORIERS. F., "Formes commerciales et mobilité à Québec : *quelle organisation spatiale ?*" in *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 51, n° 144, 2007, p. 399-418.

BONDUE J-P., "Le commerce dans la géographie humaine", In: *Annales de Géographie*. 2000, t. 109, n°611. pp. 94-102.

BOUKERZAZA. H., 1996 : "Maillage territorial et pouvoir dans l'Algérie du nord-est", Publication du Laboratoire de Géographie Rurale de l'Université Paul-Valéry de Montpellier et de l'U.R.A. 906 du C.N.R.S. "Dynamique de l'espace rural", Montpellier, n° 37 de "ESPACE RURAL".

BOUNOUA C., 2003 : "Enjeux urbains, crise de citoyenneté et défaillance de l'Etat en Algérie", in *Actes des Rencontres internationales démocratie et management local*, Québec, 20-23 mai 2003, 14p.

BOURDEAU-LEPAGE. L., "A la recherche de la centralité perdue", In *Revue d'Economie Régionale et Urbaine (RERU)* n° 3, 2007, pp.549 -572.

BOURDIN. A., "Anatomie des nouvelles centralités", In *CERTU*, In "Centralités dans la ville en mutation : quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics" collection du Certu débat n° 39, Lavoisier diffusion, 2003, pp, 76-89.

BRULE J.-C., 1984 : "La politique des réserves foncières en Algérie", In *METRAL J., MUTIN G. : Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient méditerranéen, pp. 149-158.

Cattedra. R., "Les grands projets urbains à la conquête des périphéries", in *Les Cahiers d'EMAM* n°19-2010, "*faire la ville en périphérie(s) : territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*", ouvrage collectif, (coord. P. Signoles), CITERES, CNRS & Université de Tours, pp. 58-64.

CHADLI. M, DESBOUIS. G., "le commerce informel à Alger : cas de l'arrondissement urbain de BACHJARA", in Alger, les défis de l'urbanisation, ouvrage collectif, l'Harmattan, Paris 2004, pp. 237-243.

CHAUVARD. J-F., "Centralités et système urbain à Venise (XVe-XVIIIe siècle)", centralité en mouvement in *Rives méditerranéennes* n° 26 2007. P. 21-30.

CROUSET. É., "L'immobilier de bureau dans l'espace urbain, évolution des approches théoriques", *géocarrefour* n° 78 "L'immobilier d'entreprise", CNRS, universités Jean-Monnet de Lyon et Saint-Etienne, 2003, p.269-278.

DIOP. A., "Quelles centralités pour la ville de Dakar, Sénégal ?", in *Rives nord-méditerranéennes*, 26/2007, pp. 75-92.

DUBOIS-TAINE. G. & CHALAS. Y., "Les périphéries urbaines : quelles sociétés ? quels espaces ? quels dynamismes ? Actes du colloque, Angers, 6 et 7 déc. 1984, in *Géographie sociale* n° 2, sept. 1985.- pp. 23-28.

DJELAL. N., "Equipements tertiaires et espaces urbains à Alger", in *Annales de Géographie*, 2001, t. 110, n°622. pp. 673-679.

El-Kadi. G., 1982 : "La démocratisation du logement en Algérie. Discours et pratiques", In *Villes en parallèles. Le logement, l'Etat, et les pauvres dans les villes du tiers monde.* n°8, pp. 37-58.

FONTAINE. F., "les souks de la wilaya de Bejaia", In *Cahiers géographiques de l'ouest* n°7-8, université d'Oran, 1981-82.

FOURAUULT. V et REYNAUD. A., "Encyclopédie de Géographie". P. 583-599.

FUSIER. B et ROUGET. B., "Approche empirique de la notion de centralité urbaine : Le cas de l'agglomération dijonnaise", *document de travail n° 74*, 1985, Institut de Mathématiques Economiques, Université de Dijon.

GABORIEAU. M., "les recherches sur les aires culturelles non européennes", in *Architecture et comportement*, vol. 5, n°3, 1989, p. 183-289.

GASNIER. A. "Centralité urbaine et recomposition spatiale. L'exemple du Mans". In *Noroi* n°151, 1991. Juillet-Septembre 1991. pp. 269-278.

GOUMIRI. M., "Emergence et prolifération du marché informel" In *revue d'économie* n° 20, 1990.

GUERROUDJ. T., "Analyse critique des Plans Directeurs d'Urbanisme", In *Cahiers Géographiques de l'Ouest*, n° 4, Oran, 1980".

GUERROUDJ T., "La procédure des ZHUN", In *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 & BAZIZ. A., "Intégration de l'immobilier de bureaux dans l'espace périurbain algérois : Quelle logique d'implantation et quelles conséquences sur l'espace ?" in "les villes au défi du développement durable : quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées", **Actes du Colloque International du 24-25 novembre 2005, à Sfax.**

HADJIEDJ. A., "Contrainte et défis de l'urbanisation à Alger" in Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation, ouvrage collectif, l'Harmattan, Paris 2003. P13-27.

JAILLET. M-C., JALABERT. G., "La production de l'espace urbain périphérique" In *Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest*, tome 53, fasc. 1, 1982.- pp. 7-26.

KHAROUFI. M., "Urbanisation et recherche urbaine dans le monde arabe : Gestion des Transformations Sociales", In *MOST, documents de Discussion* n° 11, 1994-2003.

LE FLOCH. S, CANDAU. J et DEUFFIC. P., "Aménité : qualité des relations sociales, qualités d'un lieu", numéro spécial aménités, *Ingénieries*, 2002, pp, 25-33.

MADANI. M., "L'habiter, contrainte ou liberté? Une recherche sur la maison individuelle oranaise", In *Insaniyat* n° 2, 1997, CRASC, Oran, pp. 105-130.

MADANI. M., " Le travail de conception : les représentations des architectes/urbanistes », in *Insaniyat* n°1 | 1997, CRASC, Oran, 63-84.

MADANI. M., "Villes algériennes : *Entre panne de projet et urbanisme de fait*" in NAQD, n° 16-2002/1, pp. 9-25.

MADANI. S-Z, HAFIANE. A., "L'Entre-deux dans les opérations de relogement en Algérie : l'émergence problématique d'un tiers acteur urbain", In "L'Entre-deux des politiques institutionnelles et des pratiques habitantes", Ouvrage collectif (coord, NAVEZ-BOUCHANINE F), 2003, pp. 92-125.

MADANI. S-Z., " Urbanité(s) et citadinité(s) dans les grandes villes du Maghreb", in *Les Cahiers d'EMAM* n°19-2010, "*faire la ville en périphérie(s) : territoires et territorialités dans les grandes villes du Maghreb*", ouvrage collectif (coord. P. Signoles), CITERES, CNRS & Université de Tours, pp.33-54.

MARHOUM. F (Dir.), "Villes d'Algérie : formation, vie urbaine et aménagement", in *Insaniyat*, n° 50/2010, CRASC, Oran, pp,73-75.

MAZZELLA. S, ROUDIL. N., "La place du marché dans les politiques urbaines marseillaises", In *Les Annales de La Recherche Urbaine* n° 78,1998, pp 65-71.

MEBIROUK. H., "La fragmentation socio-spatiale à Annaba, un paradigme de crise urbaine", actes du 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 ?", Université de Sfax, Laboratoire SYFACTE et l'université du Maine, l'UMR 6590 ESO CNRS Le Mans.

MERENNE-SCHOMAKER.B., "L'évolution de la distribution périphérique en Europe depuis 1960", In *bulletin de société Belge d'étude géographique*, n° 2, 1978, pp. 117-137.

MERENNE-SCHOUMAKER.B., "Les structures commerciales des centres des villes moyennes, situation actuelle et mutations récentes" In *Analyse de l'Espace*, n° 3-4, 1979, pp.10-24.

MERENNE-SCHOUMAKER.B., "Motivations des localisations commerciales en centre-ville. Le cas des nouveaux commerces de l'hyper-centre Liégeois", In *Revue de la Société d'Etudes et Expansion*, Liège, 1979, pp.541-550.

MESSAOUDI. T., "La structure urbaine d'Alger : éléments pour les études urbaines en pays sous-développés". In *Annales de Géographie*, 1971, t. 80, n°437. pp. 33-44.

METTON. A., "Espoirs et amertumes du commerce des centres-villes", In *Les Annales de La Recherche Urbaine* n° 78, 1998, pp. 47-53.

METTON.A., "Caractérisation du commerce des centres-villes", In *Analyse de l'Espace*, Paris, n° 3-4, 1979, pp.4-9.

METTON.A., "Les mutations de l'équipement commercial: un aspect de l'évolution urbaine", In *Norois*, Poitiers, n° 108, 1980, pp.601-608.

MIGNOT. D., "Métropolisation et nouvelles polarités, le cas de l'agglomération Lyonnaise", In *les Cahiers Scientifiques du Transport* n° 36-1999. pp.87-112.

MIGNON. J-M et ROMANN. D., "Deux circuits de l'économie urbaine en pays dominé : Tlemcen, Saïda (Algérie)", In *Tiers-Monde*. 1983, tome 24 n°95. pp. 669-682.

MONNET. G., "Les dimensions symboliques de la centralité", In *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 44, n° 123, 2000, pp. 399-418.

M'SILTA L., "Populations stigmatisées à la périphérie algéroise, entre citoyenneté problématique et recherche d'identités : le cas de la Cité des 617 logements à Draria", Tours, *Les Cahiers d'EMAM*, n° 18, 2009, pp. 107-118.

MUTIN G., "La politique urbaine algérienne", In *METRAL J., MUTIN G. : Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient méditerranéen, 1984, pp. 121-147.

NACEUR F., "Dynamisme associatif dans les quartiers spontanés, Batna, Algérie", in *Actes du XXXIXème colloque de l'ASRDLF, Concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales*, Lyon, 1-3 décembre 2003, 9p.

NACIRI M., "Les politiques urbaines : instruments de pouvoir ou outils de développement ?" In *METRAL J., MUTIN G. : Politiques urbaines dans le monde arabe*, Lyon, Maison de l'Orient méditerranéen, 1984, pp. 13-42.

NAVEZ-BOUCHANINE. F., (dir.), "La fragmentation en question : des villes entre fragmentation sociale et fragmentation spatiale", édition L'Harmattan, Paris, 2002a, pp. 45-103.

PERALDI. M, FOUGHALI. N, SPINOUSA. N., "Le marché des pauvres, espace commercial et espace public", *Revue européenne des migrations internationales*, "Marseille et ses étrangers", vol. 11, n° 1, 1995.

PRENANT A. & SEMMOUD B., "les nouvelles périphéries en Algérie: une rupture avec les oppositions traditionnelles centre-périphérie", In *Fascicules de recherche*, n° 3, 1978, ERA 706, Université de Tours.

KERDOUD N., "Bengladesh ou Médina ? Espaces urbains périphériques et représentations : deux exemples à Annaba et à Guelma (Algérie) », *Cybergéo*, n°327, 2005, 17p.

KITOUS. S., "Processus de production des espaces centraux, cas de Tizi-Ouzou" In *Insaniyat*, n°14-15, 2001, CRASC, pp. 69-81.

RACINE. J-B., "Entre paradigme et visions humanistes", In *Penser la ville*, Paris : Anthropos/Economica, 1996. pp. 201-258.

ROCHEFORT. M., "Ville et réseaux urbains", In *Encyclopedia Universalis*, vol. 23,1990. pp. 618-620.

RONCAYOLO. M., "Ville, urbanisme et architecture", In *Encyclopedia Universalis*, vol. 23, 1990. P.632-633,

ROSSE J., "Nouveaux foyer de desserrement à la périphérie de Francfort-sur-le-Main", In *revue de géographie de l'Est*, n° 1-2, 1973, pp .429-435.

ROUSSEAUX V., "L'intercommunalité : une réponse à l'étalement urbain dans le Bas-Sahara algérien ? (Étude comparative de Touggourt et El-Oued) », in *Actes du XXXIXème colloque de l'ASRDLF, Concentration et ségrégation, dynamiques et inscriptions territoriales*, Lyon, 1- 3 décembre 2003, 9p.

SEMMOUD.B., "Industrialisation, espace et société en Oranie", *Cahiers du CDSH* n° 12, 1982, CERDRO-CRIDSH, Université d'Oran.

SEMMOUD. B., "Planification ou bricolage ? Quelques aspects de la planification urbaine en Algérie", In *Les Cahiers d'URBAMA* n° 14, université de Tours, 1998, pp. 61-72.

SEMMOUD. B., "Formes et mécanismes de la mobilité urbaine en Algérie", In *Espace, populations, sociétés*, 1999-2. Les mobilités spatiales. Université de Lille, pp. 307-316.

SEMMOUD. B., Croissance urbaine, mobilité et changement sociale dans l'agglomération oranaise, in *Cahiers du CREMAMO* n° 12, Université de Paris VII, 1995.

SEMMOUD. B., "Être pauvre au sud et à l'est de la Méditerranée ?" In *Les nouvelles d'Archimède*, revue culturelle de l'Université de Lille 1, Sciences et Technologies, octobre, novembre et décembre 2012.

SEMMOUD. N., "Nouvelles polarités urbaines, nouvelles attractivités de la périphérie algéroise", In *CHIGNIER-RIBOULON* (Franck), Presses Universitaires Blaise Pascal, CERAMAC, N°24, déc. 2007, pp. 199-215.

SEMMOUD. N., "Nouvelles significations du quartier, nouvelles formes d'urbanité, périphérie de l'Est d'Alger". In *Insaniyat* revue algérienne d'anthropologie et de sciences sociales, n° 44-45, 2009, CRASC, Oran.

SIDI BOUMEDINE R., " Les instruments de l'aménagement urbain en Algérie, formes nouvelles, contenus anciens ?", in SIGNOLES P., EI-KADI G., SIDID BOUMEDINE R. : *L'urbain dans le monde arabe, politiques, instruments et acteurs*, Paris, C.N.R.S. éditions, 1999, pp. 119-132.

SIDI BOUMEDINE R., "Désordres ou « Des ordres » urbains ?", In *NAQD : Revue d'études et de critique sociale*, 2002, pp. 27-44.

SIGNOLES P., "Acteurs publics et acteurs privés dans le développement des villes du monde arabe", In SIGNOLES P., EI-KADI G., SIDI BOUMEDINE R. : *L'urbain dans le monde arabe, politiques, instruments et acteurs*, Paris, CNRS éditions, 1999, pp. 19-53.

SIGNOLES P., "La centralité des *médinas* maghrébines quel enjeu pour les politiques d'aménagement urbain", In *Insaniyat*, n°13, 2001, CRASC, Oran, pp. 9-44.

SINO. C, LAUMIERE. F et LERICHE. F., "Métropolisation et grands équipements structurants", *Collection "Villes et territoires"* volume n° 16, presses universitaires du Mirail, 2004, 305 p, Toulouse.

SOUH. S-A., "Le bâti populaire dans les villes algériennes : les nouvelles formes de ségrégations urbaines" in Gallisot, R., *Les quartiers de la ségrégation : Tiers monde ou quart monde ?*, Khartala-Institut Maghreb-Europe, 1995, p.253.

SOUH. S-A., "Dhar chih : un habitat populaire aux portes de la ville de Saïda", in Cahiers du Gremamo, *Recherches urbaines sur l'Algérie*, n°14/1997, pp. 55-64.

SOUIAH. S.A., "Les conflits autour du foncier péri-urbain : les propriétaires-lotisseurs de Belkhadem (Mécheria, Algérie)", in *petites et grandes villes du bassin méditerranéen (études autour de l'œuvre d'Etienne DELMASSO)*, Ecole Française de Rome, 1998, pp. 331-341.

SPIGA. S., "Du nouveau système algérien d'importation aux nouvelles centralités commerciales dans la ville algérienne", In PERALDI M. : *La fin des norias ? Réseaux migrants dans les économies marchandes en Méditerranée*, Paris – Aix en Provence, Maisonneuve & La rose – MMSH, 2002, pp. 217-242.

SPORCK. J.A., "étude de la localisation du commerce de détail, aspects méthodologiques" In *bulletin de la société belge d'études géographiques*, Liège, 1964.

SPORCK J.A., "Le commerce de détail à Liège ville, évolution qualitative et quantitative 1964/1974", In *Bulletin de la société Géographique de Liège* N° 11, 1975.

SPORCK J.A., "L'importance de la fonction commerciale dans le centre-ville", In *Revue de la Société d'Etudes et Expansion*, Liège, 1979, pp.533-539.

STEEL. O., " Une économie piégée entre trabendo et ajustement" In *R. Leveau* (dir), *L'Algérie dans la guerre*, Paris, Complexe, 1995, PP. 25-38.

TORTEL. L., "Pratiques commerciales et comportements de centralités", In "les centralités dans la ville en mutation : quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ? collection débat n° 39, CERTU, 2003. pp.30-43.

TRACHE. S.M., "Structures commerciales et Hiérarchie urbaine, l'exemple de la Wilaya de Tlemcen", In *Cahiers du CREMAMO-SEDET* n°14, université de Paris 1997.

TROIN. J.-F., "Essai méthodologique pour une étude des petites villes en milieu sous-développé : *Les structures commerciales urbaines du Nord marocain*". In *Annales de Géographie*, t.80, n°441, 1971, pp. 513-533.

VIARD. J., "Le temps des cités politiques : note à contretemps", In les centralités dans la ville en mutation : quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?, collection débat n° 39, CERTU, 2003. PP.100-115.

VERDEIL. E., "Note bibliographique : Villes et mondialisation dans le monde arabe", In *Géocarrefour*, vol. 82/1-2 | 2007.

WIEL. M., "Où sont les marges de manœuvre en matière d'aménagement de centralité ?" In CERTU. Centralités dans la ville en mutation : quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?, collection débats n° 39. 2003. pp. 90-100.

CERTU., "Nouvelles centralités, nouvelles pratiques. Les pratiques sociales dans les centres commerciaux de périphérie : pôles commerciaux ou pôles d'intégration", débats n° 25, collections du Certu, Lavoisier diffusion, 1999.

CERTU., "Centralités dans la ville en mutation : Quelles perspectives d'action pour les pouvoirs publics ?", collection débat n° 39/2003, 214 p.

Conseil d'architecture, d'Urbanisme et d'Environnement du Rhône ; Université de Lyon II, "Nouvelles centralités, nouvelles périphéries à l'ère des métropoles", Actes du colloque du 21 avril 1989 Lyon, CAUE, 1989. 75 p.

III- THESES ET MEMOIRES

BELLAHCEN. T., 2008 : La colonisation en Algérie : Processus et procédures de création des centres de peuplement. Institutions, intervenants et outils. Thèse de doctorat en architecture, Université de Paris-8.

BORDEUIL. J.-S., 1987 : La production de la centralité urbaine, thèse de doctorat d'Etat en sociologie, université de Toulouse. 885 p.

CROUSET. É., 1999 : Les bureaux dans l'espace métropolitain, miroirs d'une nouvelle organisation urbaine", thèse de doctorat nouveau régime, Toulouse, université de Toulouse II.

FREDERIC. G., 2001 : La polycentralité urbaine, Thèse de Doctorat ès Sciences Economiques, Université Montesquieu-Bordeaux IV, 345 p.

HERVE. B., 1999 : Interactions entre le système de transport et les systèmes de villes : perspectives historique pour une modélisation dynamique spatialisée, Thèse de Doctorat en Aménagement de l'espace et Urbanisme. Université de Tours, 423 p.

KERDOUD. N., 2012 : "Nouvelles centralités commerciales périphériques et recompositions territoriales en Algérie, l'exemple de Constantin, villes de l'Est Algérien, Thèse de doctorat en géographie, université de Caen.

LAKEHAL. A., 2008 : La fabrication plurielle de centralités dans la périphérie de Constantine : le cas de la ville nouvelle Ali Mendjeli, Thèse de doctorat en géographie, Université François-Rabelais, Tours.

LEBRUN. N., 2002 : Centralités urbaines et concentration de commerces", Thèse de doctorat en géographie, Université de Reims Champagne-Ardenne, 511 pages.

SOUIAH. S.A., 1996 : Les douars péri-urbains 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, France.

STANDNICKI. R., 2009 : Nouvelles centralités et recompositions socio-spatiales dans le Grand Sanaa (Yemen), thèse de doctorat en géographie, Université François-Rabelais Tours, 581 p.

TRACHE. S. M., Mobilités résidentielles et périurbanisation dans l'agglomération oranaise, thèse de doctorat d'Etat, Université d'Oran, octobre, 2010. 369 p.

ZADI. E-H., 2003 : Alger, une centralité éclatée : crise du centre et nouvelles tendances urbaines, thèse doctorat en géographie, 2003, université de Montpellier. 512 p.

BENCHEHIDA D., 1980 : les activités industrielles dans l'agglomération Oranaise, l'originalité du secteur industriel privé, structures, comportements, et mode d'insertion spatiale, thèse de doctorat 3 ème cycle, université d'Oran.

BENLAKHAL. N., 2004 : Les transports en commun dans la ville de Saïda, mémoire de magistère en génie civil, USTO, université d'Oran.

BENMOHAMED. T., 2006 : La production de l'espace urbain à Bechar, entre crise et mutations. Magister en architecture et urbanisme, option 'Habitat saharien'. universitaire d'Oran, 214 p.

BELOUADI. L., 2002 : Processus fonciers et immobiliers à Saïda, thèse de magister en géographie et aménagement de l'espace urbain, université d'Oran.

HAMIDI A., 2006 : Mutation d'un quartier périphérique d'une ville moyenne en centre d'animation. Debdaba à Béchar, Mémoire de magister en géographie, Université d'Oran, 124p.

MOKRANE S., 2007 : Evolution de la structure commerciale dans un quartier ancien d'Oran: Médina Jdida, mémoire de Magister en géographie, aménagement de l'espace, 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.

ARBESS. K., 1990 : Etude d'une ville septique des hautes plaines oranaises, le cas de Saïda, thèse de DEA, Paris.

BELOUADI. L., 1992 : Les grands ensembles des banlieues nouvelles, cas de la ZHUN Nord de Saïda, IGAT, Université d'Oran.

BORDEAU. J., 1984 : Problématique d'une croissance urbaine, le cas de Saïda, maîtrise d'urbanisme, Paris VIII, 1984. 120p.

BOUNOUARA. A., 1981 : Suburbanisation d'une agglomération rurale dans la Daïra de Rebahia, mémoire de fin d'études de D.E.S en géographie, option aménagement urbain, université d'Oran 70.p.

EL-KIBI. H : Le déséquilibre de la croissance urbaine d'une ville moyenne, le Cas de Saïda, maîtrise d'urbanisme, paris 1980.

MEBAREK.O & BELMAMOUN. A., 1992 : Habitat précaire à Saïda : étude de trois poches, Dhar Chih, Douar El Kharba et Oued Brimou. Mémoire d'Ingénieur en géographie, I.G.A.T., Université d'Oran.

KHELIFA. H., 1997 : La promotion foncière et immobilière à Saïda, mémoire d'ingénieur en géographie, I.G.A.T., Université d'Oran, 1997.

IV- DOCUMENTS D'URBANISME

SCET., P.U.D. de la ville de Saïda, 1971.

C.A.D.A.T., Plan de Modernisation Urbaine de Saïda (P.M.U.), 1975.

ATARCH., P.M.U/P.U.D. de la ville de Saïda, 1977.

E.C.O.T.E.C., P.U.D. de la ville de Saïda, 1982. 1ere Phase.

U.R.O., P.U.D de la Ville de Saïda 1982. 2 et 3eme Phase

U.R.S.A. Monographie de la comne de Saïda, 1988

URSA., P.U.D de Saïda, 1985.

URSA., P.D.A.U. de la commune de Saïda, 1995.

URSA., P.D.A.U. de révision de la commune de Saïda, 2008.

URSA., P.D.A.U collectif du groupement urbain Ain-El-Hadjae-Saïda-Rebahia" 2013.

A.N.A.T., Plan d'Aménagement de Wilaya de Saïda (PAW), 1990.

A.N.A.T., Plan d'Aménagement Communal (P.A.C) de Saïda, 1990.

A.N.A.T., Avant-projet d'aménagement et de développement durable de la région "Haut Plateaux Ouest", 2004.

A.N.A.T., Avant-projet du schéma Régional d'Aménagement du Territoire (S.R.A.T), région programme "Haut Plateaux Ouest", 2004.

URSA., Schéma de composition Urbaine (S.C.U.) de Saïda, 2010.

B.E.T.U.R/E.M.A., Diagnostic sur les conditions de déplacements dans la ville de Saïda, novembre 1995.

C.T.T.P., (Organisme National de Contrôle Technique des Travaux Publics)., Plan de circulation de la ville de Saïda, février 2000.

C.T.T.P., (Organisme National de Contrôle Technique des Travaux Publics)., Plan de circulation de la ville de Saïda, 2007.

BETUR., Plan de transport urbain de Saïda, 1998.

BETUR., Plan de transport urbain de Saïda, 2004.

SOURCES STATISTIQUES

O.N.S., données statistiques fascicule n° 527/20, 5^{ème} RGPH 2008.

V- TEXTES REGLEMENTAIRES

Ordonnance n°74-26 du 20 février 1974 portant constitution de réserves foncières au profit des communes.

Ordonnance n°76-92 du 23 Octobre 1976 relative à l'Organisation de la coopérative immobilière.

Ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixait les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I) de wilaya.

Ordonnance n°96-07 du 10 janvier 1996 modifiant et complétant la loi 90-22 du 19 août 1990 relative au registre du commerce.

Ordonnance n° 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 n°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.

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

Loi n°1981-01 du 07 février 1981 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 86-07 du 26 novembre 1986, relative à la promotion immobilière publique.

Loi n°88-17 du 10 mai 1988 remplacement la loi 82-148 du 17 avril 1982 portant organisation et orientation des transports terrestres.

Loi n°87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire.

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 n° 90-29 du 01/12/1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

Loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière

Loi n°90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement du territoire.

Loi n°01-20 du 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire.

Loi n°02-08 du 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et leur aménagement.

Loi n°03-10 du 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable.

Loi n°04-05 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n°90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme

La loi 06-06 du 20 février 2006, portant orientation de la ville.

Loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement.

Décret du 27 juillet 1808 relatif à l'alignement des villes, applicable en l'état à l'Algérie.

Décret n° 62-03 du 23 octobre 1962 interdisant toutes les transactions, ventes, locations, affermage, amodiations de biens vacants mobiliers ou immobiliers ; et le décret n° 63-18 du 18 mars 1963.

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

Décret exécutif n° 97-40 du 18 /01/1997, modifié et complété, relatif aux critères de détermination et d'encadrement des activités et professions réglementées soumises à inscription au registre du commerce.

Décret n° 97-95 portant "location-vente" de biens à usage d'habitation compété et amender par l'arrêté ministériel du 23 avril 2001.

Décret exécutif n° 09.152 du 02 Mai 2009, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement (J.O. n° 27).

Instruction ministérielle n° 03 du 7 septembre 1994 relative au développement de l'aménagement foncier.

Instruction interministérielle n°01 du 31 mai 1994, relative à la relance de l'habitat.

Instruction interministérielle n°02 du 31 juillet 1994 relative à l'établissement des titres de propriété au profit des opérateurs de promotion foncière, immobilière/ ou d'activités industrielles sur des parcelles attribuées avant la promulgation de la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

Instruction interministérielle n° 007 du 30 avril 1995 relative à la promotion foncière et immobilière.

Instruction interministériel n°08 du 01 août 1995, relative aux mesures d'amélioration des conditions du cadre de vie à travers les zones d'habitat insalubres.

Instruction interministérielle (Intérieur, Commerce) n°01 du 09 mars 2011 relative au traitement du commerce informel.

Instruction interministérielle (Intérieur, Finance) n°02 du 11 février 2013 relative à la gestion par les walis, à titre de dérogation, du projet de réalisation des marchés de proximité au profit des jeunes.

Arrêté interministériel n° 02 du 07 juin 1994, fixant les conditions et les modalités d'aliénation des terrains nus ou bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à des opérations d'aménagement foncier et d'urbanisme.

Arrêté préfectoral n° 666/W.S/DT/ du 14 janvier 1995 portant délimitation du périmètre du transport urbain de Saïda.

Circulaire ministérielle n°335 du 19/02/1975 portant la réalisation de Z.H.U.N.

Circulaire n° 177 du 21 juillet 1992 portant relance de la promotion foncière.

Note ministérielle n° 19 du 09 mars 1993 portant création de lotissements.

ANNEXES

Table des tableaux

Tableau n° 1 : Répartition des tribus en douars et fraction, 1865-1927.....	40
Tableau n° 2 : Etat de la colonisation à Saïda 1847.....	45
Tableau n° 3 : La population totale de la commune mixte en 1868.....	52
Tableau n° 4 : Evolution de la population de la commune de Saïda (1926-1960).....	62
Tableau n° 5 : Périodes d'installation des ménages à Daoudi Moussa.....	67
Tableau n° 6 : L'origine géographique des chefs de ménage à Daoudi Moussa.....	70
Tableau n° 7 : Programmes de logement publics réalisés entre 1950-1962.....	77
Tableau n° 8 : Structure des lotissements privés à Saïda, 1965-1972.....	86
Tableau n° 9 : Répartition des acquéreurs par catégorie socioprofessionnelle.....	87
Tableau n° 10 : Répartition des lots de terrain selon la taille (m ²).....	87
Tableau n° 11 : Répartition des lotissements selon la taille des propriétés loties (m ²).....	88
Tableau n° 12 : Structure professionnelle des lotisseurs privés à Saïda 1964-1972.....	89
Tableau n° 13 : Structure des lotissements communaux à Saïda (1979 – 1986).....	96
Tableau n° 14 : Structure des lotissements gérés par A. F.I.S.....	102
Tableau n° 15 : Périodes d'installation des ménages à Boukhors.....	110
Tableau n° 16 : Répartition des chefs de ménages selon l'origine géographique.....	112
Tableau n° 17 : les sources de financement de la construction à Boukhors.....	113
Tableau n° 18 : Structure de l'habitat à Boukhors.....	116
Tableau n° 19 : Evolution de la population de Saïda entre 1954 et 1972.....	118
Tableau n° 20 : Répartition des ménages des bidonvilles selon la date d'installation.....	122
Tableau n° 21 : L'ancienne résidence des ménages des bidonvilles.....	123
Tableau n° 22 : Répartition des ménages selon le type d'habitat antérieur.....	125
Tableau n° 23 : les motifs d'installation des chefs de ménages à Oued Brimou.....	128
Tableau n° 24 : Situation de l'habitat précaire à Saïda, 2014.....	140
Tableau n° 25 : les logements communaux à Saïda (1962-79).....	145
Tableau n° 26 : Programme de développement du plan triennal (1967-69).....	146
Tableau n° 27 : Répartition des programmes de logements (1970-79).....	148
Tableau n° 28 : Programme de logements promotionnels à Saïda (1986-1995).....	153
Tableau n° 29 : Programmes de logements réalisés pendant le plan quinquennal (80-85)...	155
Tableau n° 30 : Répartition des logements selon la nature d'attribution.....	156
Tableau n°31 : Structure des lotissements à Saïda 1993-1995.....	171
Tableau n°32 : Programmes de logements socio-locatifs à Saïda.....	181
Tableau n°33 : Programmes complémentaires de logements à Saïda (2005-09).....	184

Tableau n° 34 : Répartition des programmes de logement 1998.....	186
Tableau n°35 : Répartition des logements L.S.P, 2000.....	188
Tableau n° 36 : Evolution du commerce à Saïda (1969, 1979, 2010).....	243
Tableau n° 37 : Etat des activités d'import-export à Saïda 2010.....	246
Tableau n° 38 : Répartition spatiale du commerce de gros à Saïda, 2010.....	250
Tableau n° 39 : la structure commerciale de la ville de Saïda 2010.....	259
Tableau n° 40 : la structure commerciale de la branche alimentaire.....	261
Tableau n° 41 : la structure commerciale de la branche des services.....	263
Tableau n° 42 : la structure commerciale de la branche de l'équipement.....	265
Tableau n° 43 : la structure commerciale de la branche de l'habillement.....	266
Tableau n° 44 : la branche des Services à caractère commercial.....	267
Tableau n° 45 : la branche de l'entretien de la personne, Saïda.....	268
Tableau n° 46 : la branche de l'artisanat, ville de Saïda.....	269
Tableau n° 47 : la branche du commerce de "luxe-sport-loisir-culture", Saïda.....	271
Tableau n° 48 : Evolution de la structure commerciale à Saïda.....	273
Tableau n° 49 : Répartition spatiale des commerces à Saïda, 1979.....	279
Tableau n° 50 : Les densités commerciales par quartiers, Saïda,.....	280
Tableau n° 51 : Les densités commerciales spécifiques par quartier.....	295
Tableau n° 52 : ventilation des activités commerciales par quartiers.....	338
Tableau n° 53 : structure des activités commerciales informelles.....	346
Tableau n° 54 : les quartiers d'implantation des marchés de proximité à Saïda.....	349
Tableau n° 55 : la situation des jardins publics à Saïda.....	398
Tableau n° 56 : Répartition spatiale des équipements urbains par secteurs urbains.....	407
Tableau n° 57 : Lignes de transport en commun exploitées en 1995.....	415
Tableau n° 58 : Evolution du parc du réseau de transport urbain à Saïda.....	416
Tableau n° 59 : Les moyens de transport urbain à Saïda en 1995.....	416
Tableau n° 60 : Le réseau de transport en commun prévu pour 2005.....	420
Tableau n° 61 : Evolution du nombre de places par lignes (1995-2005).....	422
Tableau n°62 : Caractéristiques physiques des lignes de transport en commun, 2014.....	426
Tableau n° 63 : Le flux global généré par les transports en commun dans Saïda.....	431
Tableau n° 64 : Evolution de l'offre des transports urbains à Saïda.....	433
Tableau n° 65 : évolution du parc roulant à Saïda, 2010.....	439
Tableau n° 66 : La répartition des emplois par secteurs d'activités à Saïda, 2013.....	447
Tableau n° 67 : Les sites potentiels d'urbanisation.....	467

Table des cartes

Carte n° 1 : Délimitation du périmètre d'étude.....	25
Carte n° 2 : Commune mixte de Saïda, 1899.....	42
Carte n° 3 : Wilaya de Saïda, découpage administrative 1984.....	44
Carte n° 4 : Plan du centre de colonisation de Saïda, 1862.....	51
Carte n° 5 : La ville de Saïda, 1896.....	53
Carte n° 6 : La ville de Saïda, 1962.....	75
Carte n° 7 : L'agglomération de "Saïda-Rebahia", extension urbaine de 1962 à 2015.....	163
Carte n° 8 : Les formes d'habitat à Saïda, 2015.....	199
Carte n° 9 : Carte de découpage de Saïda par quartiers.....	238
Carte n° 10 : Répartition du commerce de gros et de détail par quartier à Saïda, 2010.....	249
Carte n° 11 : structure commerciale du commerce de gros par quartiers à Saïda, 2010.....	252
Carte n° 12 : Population de Saïda par quartiers, 2008.....	282
Carte n° 13 : La densité commerciale par quartiers, Saïda, 2010.....	284
Carte n° 14 : Essai d'appréciation du niveau d'attraction commerciale à Saïda, 2014.....	299
Carte n° 15 : La densité commerciale linéaire à Saïda.....	303
Carte n° 16 : Typologie des quartiers à Saïda, 2010.....	319
Carte n° 17 : Localisation du commerce informel, Saïda 2010.....	344
Carte n° 18 : Localisation de l'équipement administratif à Saïda, 2014.....	367
Carte n° 19 : Localisation de l'équipement de santé à Saïda, 2014.....	372
Carte n° 20 : Localisation de l'équipement de l'enseignement général à Saïda, 2014.....	374
Carte n° 21 : Localisation de l'équipement de l'Enseignement Supérieur à Saïda.....	376
Carte n° 22 : Localisation de l'équipement culturel à Saïda.....	379
Carte n° 23 : Localisation de l'équipement de la formation professionnelle à Saïda.....	381
Carte n° 24 : Localisation des mosquées à Saïda.....	383
Carte n° 25 : Localisation de l'équipement des services publics à Saïda.....	389
Carte n° 26 : Localisation de l'équipement sportif à Saïda.....	391
Carte n° 27 : Localisation de l'équipement bancaire à Saïda.....	393
Carte n° 28 : Localisation des espaces verts à Saïda.....	397
Carte n° 29 : Site de l'Oued El-Oukrif, une situation centrale, 2014.....	400
Carte n° 30 : Réseau des transports en commun dans la ville de Saïda, 2005.....	419
Carte n° 31 : Réseau des transports en commun dans la ville de Saïda, 2015.....	429
Carte n° 32 : Réseau de voirie urbaine de l'agglomération "Saïda-Rebahia".....	435
Carte n° 33 : Répartition de l'emploi dans la ville de Saïda, 2013.....	446

Table des graphiques

Graphique n°1: Evolution de la population de Saïda (1887-1954).....	63
Graphique n° 2 : Evolution du commerce à Saïda.....	247
Graphique n° 3 : Type de profils commerciaux par quartiers.....	339
Graphique n°4 : Capacité de charge par ligne de transport en commun, 2014.....	426
Graphique n° 5 : Décomposition du temps de parcours des lignes de transport.....	427
Graphique n° 6: Evolution du parc roulant à Saïda (2005-2010).....	438

Table des photos

Photo 1: Village nègre de Doui-Thabet, Saïda.....	58
Photo 2 : Des logements socio-promotionnels à côté du bidonville <i>Sersour</i> , 2013.....	119
Photo 3 : Les nouvelles baraques à <i>Sersour</i> ceignent le lotissement Sid Cheikh.....	119
Photo 4 : Le bidonville de <i>Dhar Chih</i> rattrapé par l'urbanisation au Nord, 2012.....	121
Photo 5 : le bidonville de <i>Dhar Chih</i> situé au nord.....	121
Photo 6 : L'alimentation en eau potable est un corvée réservée aux enfants, 2012.....	129
Photos 7 : le câblage illicite de l'électricité à <i>Dhar Chih</i> , 2013.....	129
Photo 8 : Etalement périphérique de la ville vers le Nord-ouest (Boukhors), 2012.....	196
Photo 9 : l'éclatement spatial à l'Ouest de Saïda, 2012.....	196
Photo 10 : la ville de Saïda un tissu urbain hétérogène, 2013.....	198
Photo 11 : transformation de l'architecture résidentielle du vieux bâti à Saïda, 2015.....	204
Photo 12 : un tissu patchwork en attente d'achèvement, 2013.....	210
Photo 13 : Le souk informel de la Marine, vue dessus, 2013.....	342
Photo 14 : Le commerce de rue de fin de semaine, l'avenue l'Emir AEK, 2013.....	343
Photo 15 : le commerce de rue de fin de semaine, centre-ville, 2013.....	345

TABLE DES MATIERES

Remerciement.....	2
INTRODUCTION GÉNÉRALE	
INTRODUCTION.....	5
Problématique.....	7
Etat des lieux et repères thématiques.....	9
Méthodes d'approche.....	22
Délimitation du champ d'étude.....	25
Les sources des données.....	28
PREMIERE PARTIE	
PRODUCTION DU BATI URBAIN DANS LA VILLE DE SAÏDA.....	31
INTRODUCTION	32
Chapitre 1	
Production de l'espace urbain dans la ville coloniale.....	33
Introduction.....	33
1. Ville de Saïda, histoire et création.....	34
1.2. Organisation précoloniale du territoire des tribus.....	34
1.1.1. <i>L'ordre tribal</i>	34
1.1.2. <i>Saïda : ville de l'Emir A.E.K, un site d'importance militaire</i>	35
1.2. Organisation des territoires et affirmation de l'Etat colonial.....	38
1.2.1. <i>Individualisation de la propriété foncière</i>	39
1.2.2. <i>Établissement du douar-commune</i>	40
2. Genèse des lotissements coloniaux.....	44
2.1. La colonisation et l'émigration libre (1845).....	45
2.2. La redoute, un espace inadapté aux exigences de la population européenne.....	46
3. Du centre de colonisation à la ville coloniale.....	51
3.1. <i>"Village nègre de Doui-Thabet"</i> , le premier bidonville à Saïda.....	56
3.2. Les lotissements "indigènes".....	61
3.2.1. <i>Une dynamique démographique de la population arabe</i>	61
3.2.2. <i>La location du sol, des habitations auto-construites sur des terrains loués</i>	65
3.3. La ville coloniale, une organisation dualiste de l'espace.	71
3.4. Une production immobilière exclusivement publique.....	76

Conclusion.....	80
Chapitre 2	
La production du bâti urbain dans la ville postcoloniale.....	82
Introduction.....	82
1. Production foncière et immobilier, moteur de développement urbain.....	82
1.2. La production foncière privée réglementaire.....	85
1.3. La production foncière étatique.....	90
<i>1.3.1. La politique des Réserves foncières communales (1974).....</i>	<i>94</i>
<i>1.3.2. Les effets pervers de l'application de la politique des réserves foncières communales.....</i>	<i>99</i>
<i>1.3.3. L'agence foncière communale (1986-1990).....</i>	<i>101</i>
- <i>Epuisement des réserves foncières et l'aggravation des situations contentieuses.....</i>	<i>103</i>
- <i>Des lotissements sommairement équipés.....</i>	<i>104</i>
4. La production du bâti populaire illégal.....	106
4.1. L'invasion du sol, un mode de production illégale.....	107
4.2. L'auto-construction, un procédé courant dans les quartiers populaires.....	113
4.3. Boukhors, une structure composite.....	115
5. Le bidonville, un mode de production spontané.....	117
5.1. Les effets de l'exode rural et de la crise du logement sur l'espace urbain.....	118
5.2. Genèse des bidonvilles.....	120
6. Réactions institutionnels des pouvoirs publics.....	130
6.1. La régularisation foncière.....	131
6.2. Le recasement.....	135
7. Les filières publiques de production du logement.....	143
7.1. L'Office de promotion et de gestion immobilière (O.P.G.I).....	146
7.2. Les organismes publics à caractère administratif ou industriel ou commercial.....	146
7.3. La caisse nationale d'épargne et de prévoyance (C.N.E.P).....	147
7.4. Cession des biens de l'Etat.....	148
7.5. La location vente une nouvelle filière d'accès au logement.....	149
7.6. Le logement promotionnel : Retards de réalisation, réévaluation et mévente.....	151
8. Une crise de logement imprévue.....	153
Conclusion.....	158

Chapitre 3

Production de l'espace urbain sous l'économie de marché

Introduction.....	159
1. Un étalement périphérique de plus en plus engagé.....	160
2. Une nouvelle politique foncière et urbaine (1990).....	164
2.1. Le P.D.A.U, une nouvelle approche du fait urbain.....	166
2.2. La relance de la promotion foncière.....	168
2.3. Prolifération des besoins et limite de l'offre foncière.....	172
2.4. Contraintes du système de production foncière étatique.....	173
2.4.1. <i>L'acquisition des terrains, une procédure complexe.....</i>	<i>173</i>
2.4.2. <i>Epuisement des réserves foncières et raréfaction du sol constructible.....</i>	<i>175</i>
2.5. Un P.D.A.U collectif pour un groupement urbain.....	177
3. De nouvelles mesures d'octroi de lots de terrain à bâtir (2014).....	178
4. La nouvelle politique du logement (1990).....	180
4.1. Le programme présidentiel, un soutien à l'habitat des pauvres.....	181
4.2. Le logement participatif, un nouveau segment de l'offre face à la crise.....	185
4.3. Les nouvelles formules de promotion immobilière.....	186
4.3.1. <i>Le Logement Socio-participatif (L.S.P)</i>	<i>186</i>
4.3.2. <i>Le Logement Promotionnel Aidé (L.P.A).....</i>	<i>189</i>
4.3.3. <i>Logement promotionnel public (L.P.P).....</i>	<i>190</i>
4.3.4. <i>Le logement A.D.D.L.....</i>	<i>192</i>
5. Le retrait progressif de l'Etat, une phase vers la promotion immobilière privée.....	192
6. Un éclatement urbain marqué par une fragmentation du bâti	194
6.1. Un bâti urbain hétérogène, <i>conséquence de la diversité des modes de production bâtie.....</i>	<i>197</i>
6.2. Transformation de l'architecture résidentielle et choc des représentations.....	200
6.2.1. <i>Adaptation de l'habitat à la crise et aux conditions culturelles.....</i>	<i>205</i>
6.2.2. <i>Un bâti encore inachevé et infractions aux règles d'architecture.....</i>	<i>209</i>
6.2.3. <i>Un engouement pour la maison individuelle.....</i>	<i>212</i>
Conclusion.....	215
Conclusion de la première partie.....	216

DEUXIEME PARITE

STRUCTURES ET FONCTIONNEMENT

DES ACTIVITES COMMERCIALES DANS LA VILLE DE SAÏDA.....218

Introduction219

Chapitre 4

Le commerce de détail à Saïda, Évolution et état de fait

Introduction220

1. Préliminaires et fondements théoriques.....221

1.1. Centre.....221

1.2. Centralité.....223

1.3. Qu'est ce que le commerce ?226

1.4. Le commerce générateur d'urbanité.....227

1.5. Le commerce un critère d'analyse de l'espace urbain.....230

2. Méthode d'analyse.....231

2.1. Sources et données.....232

2.2. Une catégorisation des commerces pour une approche spatiale.....233

2.3. Quel choix pour un découpage intra-urbain ?.....236

3. Le commerce à Saïda : *situation et évolution*.....243

3.1. Saïda, *un centre commercial ancien*.....243

3.2. Une forte dynamique commerciale liée à la libéralisation de l'économie (1990).....245

3.3. Typologie des formes commerciales.....253

Conclusion.....257

Chapitre 5

Structure commerciale et hiérarchie intra-urbaine

Introduction.....258

1. Ventilation des activités commerciales de détail.....259

1.1. *Dominance des commerces alimentaires*.....260

1.2. *Services*.....262

1.3. *Equipement*.....264

1.4. *Habillement*265

1.5. *Services à caractère commercial*.....266

1.6. *Equipement de la personne*.....268

1.7. *L'artisanat*.....268

1.8. *Le commerce de luxe, de sport, de loisir et de la culture*.....270

1.9. Alimentation du bétail.....	271
2. Progression des activités commerciales et diversification des natures commerciales.....	272
3. Une distribution inégale des commerces sur l'espace urbain.....	275
3.1. Une forte concentration de commerces dans le centre-ville.....	275
3.2. Un essaimage commercial dans les quartiers traditionnels.....	276
4. Des niveaux d'équipements révélateurs de dysfonctionnement urbain.....	280
4.1. La ville mère une forte centralité commerciale.....	283
4.2. Une première couronne de quartiers bien équipés.....	286
4.3. Des quartiers traditionnels de niveau d'équipement normal.....	287
4.4. Des ensembles périphériques encore sous-équipés.....	288
4.5. La nouvelle périphérie résidentielle, un "désert commercial".....	290
5. Un essai d'appréciation d'attraction par les densités commerciales spécifiques.....	292
5.1. La densité du commerce anormal et fréquence de fréquentation.....	293
5.1.1. Un niveau de quartiers à large rayon d'attraction commerciale.....	294
5.1.2. Un niveau de quartiers à moyen rayon d'attraction commerciale.....	295
5.1.3. Un niveau de quartiers à faible rayon d'attraction commerciale.....	296
5.1.4. Un niveau de quartiers sans une attraction commerciale limitée.....	297
5.2. Une densité du commerce courant acceptable.....	297
6. Les densités commerciales linéaires.....	302
7. Essai d'appréciation de la spécialisation commerciale.....	306
8. Un schéma directeur de commerce : un outil de réorganisation spatiale.....	312
Conclusion.....	315

Chapitre 6

Structures commerciales et typologie des quartiers

Introduction.....	316
1. Des quartiers distincts aux profils commerciaux contrastés.....	317
1.1. La ville mère, un espace à forte centralité commerciale.....	317
1.1.1. Le centre-ville.....	317
1.1.2. Les quartiers péricentraux.....	320
1.2. Les petites centralités de quartier.....	326
1.2.1. Les quartiers traditionnels.....	327
1.2.2. Les ensembles collectifs de la Z.H.U.N Nord.....	330
1.3. Les lotissements aux commerces semi-spécialisés.....	332

1.4. Les ensembles sous-équipés de la périphérie résidentielle.....	336
2. Le commerce informel, une activité privilégiant la centralité urbaine.....	341
2.1. Un éventail de commerces informels dominé par l'équipement de la personne.....	346
2.2. Le commerce informel au service d'une éventuelle réorganisation spatiale.....	348
3. Glissement de la centralité commerciale.....	350
Conclusion.....	353
Conclusion de la deuxième partie.....	355

TROISIEME PARITE

TRANSFORMATION DE LA PERIPHERIE, CENTRALITES EMERGENTES ET RECOMPOSITION FONCTIONNELLE

INTRODUCTION.....	358
--------------------------	------------

Chapitre 7

Les équipements structurants, Éléments de construction de centralités émergentes

Introduction.....	359
1.Équipement de la périphérie, option indispensable pour l'intégration urbaine.....	360
2. Distributions spatiale des équipements urbains.....	362
2.1. L'équipement administratif, <i>une localisation centrale en cours de délocalisation.....</i>	366
2.2. Un équipement sanitaire diffus.....	370
2.3. Une distribution homogène de l'équipement de l'enseignement général.....	373
2.4. Une localisation périphérique de l'équipement universitaire.....	375
2.5. Un équipement culturel modeste	378
2.6. L'équipement de la formation professionnelle	380
2.7. Une distribution homogène de l'équipement de culte.....	382
2.8. Equipements de services publics.....	388
2.9. Une distribution inégale de l'équipement sportif.....	390
3. Un équipement bancaire très localisé dans le centre-ville.....	392
4. Reconversion de l'espace industriel dans le tertiaire.....	394
5. Centralité et espaces de récréation.....	396
6. Transformation de la périphérie résidentielle.....	404
7. Des centralités émergentes en dépit d'un niveau d'équipement encore inégal.....	406
Conclusion.....	410

Chapitre 8

Les transports urbains, Élément d'intégration de l'espace périphérique

Introduction.....	412
1. Le premier réseau de transport urbain à Saïda, 1975.....	413
2. Du monopole étatique à la libéralisation des transports collectifs.....	414
3. Le réseau de transport en commun en 1995.....	415
3.1. L'adaptation du système de transport urbain à l'extension spatiale (2005).....	417
3.2. Le prolongement de certaines lignes radiales existantes.....	417
4. L'offre en transport urbains en 2014.....	423
5. Une configuration radiale du réseau de transport privilégiant la périphérie.....	430
6. Le taxi, un choix modal de prédilection.....	433
7. Le réseau routier actuel de la ville de Saïda.....	434
7.1. Un réseau intramuros surchargé (liée à un taux de motorisation élevé).....	436
7.2. Une bonne liaison mécanique de la périphérie.....	440
Conclusion.....	443

Chapitre 9

Centralités émergentes et nouvelle typologie fonctionnelle

Introduction.....	444
1. La ville mère, une centralité majeure.....	445
2. Le centre-ville de Saïda, une centralité en mutation.....	450
3. Les centres de quartiers, des micro-centralités.....	451
4. Les centralités émergentes en périphéries.....	452
4.1. <i>La Z.H.U.N. Nord, une centralité émergente en plein développement.....</i>	<i>454</i>
4.2. <i>La zone Nord-est, une centralité en formation.....</i>	<i>458</i>
4.3. <i>La zone Nord-Ouest, une centralité en devenir.....</i>	<i>461</i>
4.4. <i>La zone Ouest, un espace sans réelle avenir de centralité.....</i>	<i>463</i>
5. Le potentiel foncier, un atout de développement de centralités émergentes.....	466
6. Des centralités émergentes en manque de qualité urbaine.....	468
Conclusion.....	472
Conclusion de la troisième partie.....	474
CONCLUSION GENERALE.....	477
BIBLIOGRAPHIE GENERALE.....	484

ANNEXES	503
Table des tableaux.....	504
Tables des cartes.....	506
Tables des graphiques.....	507
Tables des photos.....	507
Tables des matières.....	508

« Production de l'espace bâti urbain et fonctionnement des structures urbaines actuelles de Saïda (Algérie) »

Résumé :

La ville de Saïda, jadis ramassée en un seul site, a vu son espace s'étendre démesurément à tel point que sa superficie est passée d'une centaine d'hectares en 1962 à plus de 1000 hectares en 2010. Ce déploiement périphérique au-delà de la ville mère s'est traduit par une production massive de logements, de lotissements publics et d'équipements divers. Ces différents modes de production du bâti (planifié, populaire, illégal, bidonvilles) se sont diversifiés au fil du temps pour s'inscrire fortement dans le paysage urbain en produisant un tissu composite, fragmenté et éclaté. Au regard de ce développement spatiale de plus de quatre décennies, la physionomie et les modalités de fonctionnement de la ville ont connu un changement important. Aujourd'hui, la croissance urbaine apparaît moins contrôlée et l'articulation fonctionnelle des structures urbaines devient de plus en plus problématique. La présente thèse s'ouvre sur un état des lieux des transformations urbaines à travers une lecture analytique de l'espace urbain qui nous amène à s'interroger sur les processus et la façon dont s'est produit l'espace bâti à Saïda. Il s'agit de déterminer les caractéristiques morphologiques des différents quartiers produits au cours de l'histoire et le fonctionnement urbain à travers l'étude des activités et des fonctions urbaines responsables de la dynamique et de l'organisation urbaines. L'objectif est de savoir s'il y a cohérence ou dysfonctionnement de l'organisation actuelle des structures urbaines de la ville moyenne de Saïda.

Mots clés : ville moyenne, production bâtie, fonctions, centralités, activités, flux, structures urbaines, centre-ville, mobilité.

"إنتاج الفضاء المبني الحضري و التنظيم الوظيفي الحضري الحالي للهياكل الحضرية لمدينة سعيدة" الملخص:

مدينة سعيدة مبنية بشكل متجمع على موضع واحد، رأت مجالها يمتد بشكل كبير حتى أن مساحتها التي لم تكن تتجاوز 100 هكتار سنة 1962 وصلت إلى 1000 هكتار في سنة 2010. هذا التوسع المحيطي خارج المدينة الأم تجلى مجاليا بإنتاج ضخم للمساكن، للتجزئات العمومية وللتجهيزات المختلفة. لقد تنوعت طرق إنتاج المباني مع مرور الزمن (المخططة، الشعبية، غير الشرعية، الأحياء القصدية) لتتجلى بقوة في المظهر الحضري معطية نسيجا هجيناً، مجزءاً و مفككاً. لقد تغير شكل و طرق أداء المدينة بشكل كبير بالنظر إلى التوسع المجالي في خلال أكثر من أربع عشرات. يظهر النمو الحضري حالياً أقل مراقبة و إشكالية الترابط الوظيفي بين الهياكل الحضرية أصبحت مطرحة أكثر فأكثر. تقدم هذه الأطروحة وضعا قائما للتحويلات الحضرية من خلال قراءة معالجاتية للمجال الحضري الذي يدفعنا للتساؤل عن سيرورة و طريقة إنتاج الفضاء المبني في سعيدة و يعني هذا، تحديد الخصائص المورفولوجية لمختلف الأحياء المنجزة عبر التاريخ و دورها الوظيفي من خلال دراسة الأنشطة و الوظائف الحضرية المسؤولة عن الديناميكية و التنظيم الحضريين. الهدف من ذلك هو معرفة وجود تناسق من عدمه في التنظيم الحضري الحالي للهياكل الحضرية لمدينة متوسطة كسعيدة.

الكلمات المفتاحية: مدينة متوسطة، إنتاج مبني، وظائف، مركزيات، أنشطة، سيولة، هياكل حضرية، مركز مدينة، تنقلات.