

**MEMOIRE DE FIN D'ETUDE.**

**POUR L'OBTENTION D'UN DIPLOME DE POST GRADUATION  
SPECIALISEE  
EN INGENIERIE DE L'ENQUETE EN SCIENCES SOCIALES.**

***SUJET :***

**LA RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE  
Cas de Ain El Beida – Commune d'Es Senia.  
(Bilan de l'enquête socioéconomique)**

**- - -ooOoo- - -**

**ENCADREUR : Mr. DELENDIA**

**NOM DE L'ETUDIANT : AHMED SAID Ramedane.**

**JANVIER 2008**



*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

[L'HABITAT PRECAIRE  
Commune d'Es Senia.  
\(Bilan de l'enquête socioéconomique\)](#)

### LES MOTS CLES.

ORAN ó AIN EL BEIDA ó DOUAR ARABE ó DOUAR MAROCAIN - ERADIQUER - RESORPTION DE L'HABITAT PRECAIRE ó BIDONVILLE ó ENQUETE SOCIOECONOMIQUE- BANQUE MONDIALE ó FINANCEMENT DU LOGEMENT ó ILLEGALITE ó FONCIER ó PAUVRETE ó PARTICIPATION ó URBANISATION ó INSALUBRE ó QUESTIONNAIRE - LOGEMENTS DECENTS.



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

## INTRODUCTION

Les bidonvilles sont aujourd'hui une réalité avec laquelle il faut compter. Ils constituent sans aucun doute le problème numéro un de l'habitat dans le monde. Si la préservation de l'architecture est relativement importante, l'accès à un logement décent est fondamental.

Jusqu'à aujourd'hui, toutes les actions visant la radicalisation de l'habitat précaire dans les pays du Sud, sous toutes leurs formes, ont montré leurs limites.

En Algérie, Il me semblait donc essentiel de présenter cette modeste contribution pour une meilleure compréhension de l'habitat précaire à travers une expérience précise que j'ai eu à traiter dans le cadre de mes fonctions. Il s'agit de la résorption de l'habitat précaire à Ain El Beida dans la Wilaya d'Oran.

Cette opération s'inscrit dans un vaste programme intitulé « Résorption de l'habitat précaire » ou RHP à travers plusieurs Wilayate. Elle a été initiée à partir de mille neuf cent quatre vingt dix neuf par un organisme international qui est la Banque Mondiale.

Lorsque l'on évoque l'urbanisme dans les pays du Sud, on pense immédiatement à ses bidonvilles. De Brasilia en passant par Johannesburg, de Dacca à Lagos ou de Pékin à Bogota, de Manille à Karachi ou Port-au-Prince, les habitats précaires envahissent les villes du Sud à cause de l'explosion urbaine et démographique et de l'exode rural massif. Les Townships, invasions, squats ou favelas revêtissent des caractères différents.

Cependant, l'appellation française « bidonville » née en 1953 à propos du Maroc recoupe la vision anglaise des « slums » ou « shanty towns » de Dublin au XIXe siècle et tous se rejoignent dans des tendances communes.

On parle de « bidonville » pour désigner des ensembles d'habitats précaires construits avec des matériaux de récupération (notamment les bidons). Ce sont des zones surpeuplées qui concentrent la misère, la pauvreté, l'insalubrité et qui font peur aux habitants des quartiers voisins plus aisés, même si ce sont souvent des espaces relégués à la marge (quelle soit centrale ou périphérique).

Selon l'Office des Nations Unies pour l'Habitat un bidonville est une « zone urbaine très densément peuplée caractérisée par un habitat inférieur aux normes et misérable ». Pour les distinguer des autres habitats, on relève ces critères :

- L'accès inadéquat à l'eau potable
- L'accès inadéquat à l'assainissement et aux autres infrastructures.
- La mauvaise qualité des logements, le surpeuplement, et le statut précaire de la résidence (insécurité quant à la conservation de la jouissance du domicile) .

Ce sont des critères qui ne tiennent compte que des caractéristiques physiques et légales de l'implantation car les dimensions sociales (marginalisation et marginalités) sont beaucoup plus difficiles à mesurer.

Les thèmes de la misère urbaine et de la pauvreté sont donc partie intégrante de la problématique des bidonvilles. Encore faut-il être d'accord sur la définition de la pauvreté et de la misère.

En 2003, la Banque mondiale définissait comme pauvres les ménages qui disposent de moins de deux dollars par jour (en parité de pouvoir d'achat), et extrêmement pauvres ceux qui ont moins d'un dollar par jour. La misère fait état d'une extrême pauvreté mais dénote aussi l'exclusion sociale. Néanmoins, la pauvreté dépend aussi du rapport à l'économie et à la société de consommation. Tous les pauvres ne sont pas dans la misère et certains riches peuvent être miséreux. On provoque parfois la misère au nom du progrès. De même, dans les bidonvilles, vivent des fonctionnaires et des salariés.

Tous les travailleurs des bidonvilles ne sont pas que des travailleurs informels. Quoi qu'il en soit, les bidonvilles restent des espaces physiquement, économiquement, socialement et politiquement marginalisés qui « effraient ».

L'habitat précaire, ou *bidonville*, est rarement défini avec des critères sociaux, économiques ou politiques. Est-ce un problème juridique ? Une question de sécurité foncière ? Un problème d'environnement ? Autant de questions que de types de bidonvilles. Les populations donnent, selon les villes, une ou plusieurs appellations qui traduisent la perception du bidonville dans un pays donné (en Algérie, on utilise le terme de « baraques » ou de « gourbis »). Elles désignent de multiples repères,

en cause la qualité des constructions, ou l'on met en avant la  
ction des théories, de la période et du terrain. C'est ainsi que  
l'on est passé du terme de bidonville à celui d'habitat précaire, puis à celui d'établissement humain  
irrégulier, illicite, sous-intégré, incontrôlé, marginal, non planifié, clandestin, « Hai kasdiri », etc. Sous  
ces différents titres, se cachent des symptômes plus ou moins identiques provoqués par la combinaison  
de différents facteurs : la crise économique, une progression démographique et un exode rural massif,  
une crise aiguë du logement et un marché locatif et foncier urbain inaccessibles à la grande majorité  
des habitants des bidonvilles. Il va sans dire également que l'intérêt porté à ce phénomène change  
suivant la couleur politique et les grands événements du pays concerné, et ce malgré la pression des  
Institutions internationales.

En Algérie, ce type d'habitat se définit officiellement comme un ensemble d'habitat illicite  
situé souvent à la périphérie immédiate des agglomérations, ne figurant sur aucun plan d'urbanisme et  
comportant des constructions précaires. Les constructions ne comportent aucune commodité urbaine,  
notamment l'AEP, l'assainissement, l'électricité et le gaz.

Les opérations visant l'éradication de ce type d'habitat s'inscrivent habituellement dans le  
cadre des programmes locaux de construction de logements sociaux. Le relogement des populations se  
fait au gré des programmes d'habitat collectifs sociaux de type ZHUN. Dans tous les cas, un faible  
quota était réservé aux populations des bidonvilles.

Ce n'est que récemment que des programmes spéciaux à caractère social sont initiés pour  
reloger les populations des bidonvilles ( Habitat évolutif, programmes sociaux confiés aux OPGI) et  
qui s'inspirent souvent des expériences initiées par des organismes internationaux). Mais toutes ces  
opérations sont initiées par l'administration, sans aucune étude préalable, l'établissement des listes des  
bénéficiaires étant laissée aux soins des élus locaux qui se chargent de recenser, au gré des intérêts  
électorales, les priorités d'octroi d'un logement. Dans la plupart des cas, ces opérations donnent lieu  
à des contestations, voir des manifestations de rue, dès l'affichage des listes des bénéficiaires.

En parallèle à ces opérations locales, d'autres initiatives ont introduit une nouvelle approche  
du relogement des populations des bidonvilles. Elles sont le fait d'organismes internationaux, telle la  
banque mondiale qui avait introduit dès 1999 une nouvelle vision dans les actions d'éradication de  
l'habitat précaire.

Ce projet de mémoire a pour objet l'approche de l'habitat précaire en Algérie, cas du bidonville de Ain Beida. Il ne se veut en aucun cas une entreprise de recherche académique, il s'inscrit dans le cadre de mes activités professionnelles et résulte des constats répétés de plusieurs entreprises visant l'éradication de l'habitat précaire. Ce travail s'inscrit dans le cadre des différentes expériences d'études confiées à l'organisme dans lequel j'exerce ou à travers les expériences menées par les pouvoirs publics afin d'éradiquer l'habitat précaire.

Le constat est là, depuis mille neuf cent soixante deux, les pouvoirs publics, et les programmes électoraux ont toujours fait de la crise de logement un cheval de bataille. Les politiques urbaines élaborées jusqu'à ce jour se sont fixées comme objectif, entre autres, d'éradiquer l'habitat précaire, à travers des programmes ambitieux, tels les Programmes d'habitat urbain nouvel (ZHUN), les programmes d'habitat social, qui sont encore d'actualité et autres programmes locaux.

Jusqu'à ce jour, nos villes n'ont cessé de s'accroître à un rythme effréné, des pans entiers de la population rurale viennent gonfler les rangs des populations urbaines, accentuant ainsi la tension sur le foncier urbain et sur l'offre de logement au niveau de la ville.

Les quelques poches d'habitat précaire ayant subsisté des années quatre vingt, se trouvent actuellement submergées, leur population se trouve multipliée par deux sinon plus. Les actions visant à reloger une partie de leur population, à travers quelques quotas des programmes d'habitat, donnent lieu à des contestations, voire des manifestations de rue.

Donc, à ce jour, les politiques visant l'éradication de l'habitat précaire se confinent dans de simples opérations de démolition/relogement. On démolit un habitat précaire dans un site, pour le voir apparaître dans un autre, sinon sur le même site autour des agglomérations. Le cas du bidonville de Ain El Beida est éloquent et mérite d'être cité en exemple parmi tant d'autres. D'autant plus que cette opération a été initiée, financée et suivie par un organisme international qui est la Banque Mondiale.

Donc, le constat est toujours là. Actuellement le bidonville qu'on a éradiqué s'est complètement régénéré et a débordé sur les sites environnants.

Toutefois, on est tenté d'affirmer que le seul atout de cette nouvelle expérience, à travers cette opération, et des opérations similaires menées à travers plusieurs Wilayate, a été d'avoir introduit une nouvelle méthode d'approche des bidonvilles, à travers des enquêtes socioéconomiques exhaustives et un programme de relogement qui définit clairement les objectifs à atteindre.

Elle a aussi le mérite de faire de la participation active des habitants, même de manière timide, un élément déterminant dans le processus de relogement.

D'ailleurs, l'opération de relogement n'a fait l'objet d'aucune contestation dans le déroulement de la phase de relogement.

Mon ambition personnelle est certes de poser un certain nombre de problèmes liés à l'approche méthodologique de la résorption de l'habitat précaire, à travers une expérience personnelle et montrer les limites méthodologiques, en s'appuyant sur une étude socioéconomique réalisée en 1999 et dont les résultats sont à ce jour d'actualité.



**PDF Complete**  
Your complimentary use period has ended.  
Thank you for using PDF Complete.

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

Il est donc de faire part de cette nouvelle approche et de constatées.

Dans tous les cas, un certain nombre d'assertions méritent d'être vérifiées à travers cette étude :

- 1- Quand un quartier informel est détruit, ses habitants sont en général dispersés de façon aléatoire. Ils perdent les liens qui existaient non seulement entre individus mais à l'échelle du groupe. Les opérations de relogement telles que menées jusqu'à présent participent à la destruction des réseaux de solidarité des bidonvilles.
- 2- Eradiquer les bidonvilles : La solution n'est-elle pas de construire et de subventionner davantage de logements?
- 3- Ces quartiers s'étendent-ils parce que les logements décents sont trop chers?
- 4- certaines familles cumulent les logements sans contrôle possible de la part des autorités.
- 5- Les baraques destinées à être démolies sont pour la plupart revendues à de nouveaux immigrants non informés par les bénéficiaires du programme de relogement.

On constate que depuis quelques décennies, une croissance sans précédent s'opère dans les grandes villes du monde entier. Cet accroissement est surtout très prononcé dans les quartiers informels que l'on appelle bidonvilles. Aujourd'hui un milliard de personnes vivent dans des bidonvilles soit un habitant sur six dans le monde ou encore un tiers de la population urbaine dans le monde. Un chiffre alarmant et en constante augmentation. Ces quartiers sont dus à une croissance naturelle mélangée à un taux de mortalité en baisse, engendrant un fort croit démographique. A cela s'ajoute un fort exode des populations rurales vers les villes.

Ne pouvant accéder à une quelconque propriété, par manque de moyens, les nouveaux arrivants s'entassent dans ces quartiers et construisent des abris de fortune. En fait, les pays du tiers monde vivent aujourd'hui leur première phase d'industrialisation et connaissent les mêmes problèmes qu'en Europe, il y a un siècle tout en sachant que leur boum démographique intervient en même temps que leur industrialisation, ce qui rend les choses plus difficile.

Les quartiers informels sont des zones urbaines qui n'apparaissent sur aucun plan urbain. Leurs occupants ne sont ni propriétaires, ni locataires du terrain et les constructions sont juridiquement illégales.

N'apparaissant sur aucun plan d'urbanisme, ils ne peuvent bénéficier des aménagements urbains tel que les réseaux routiers, les égouts, l'adduction en eau, l'électricité, ... Dès lors, de nombreux problèmes en résultent. Criminalité, sous-alimentation, pauvreté la plus totale, insalubrité, etc. A titre d'exemple, on estime que le taux de mortalité infantile est trois fois plus important dans les bidonvilles que dans les quartiers riches. Les « bidonvillois » doivent également faire face à des problèmes quotidiens. Par exemple, étant donné l'inexistence de réseaux routiers digne de ce nom, il est parfois bien difficile d'accéder à la ville ce qui isole un peu plus encore ces districts.

Les municipalités quant à elles ne se préoccupent guère de ces secteurs. D'abord en ne les insérant pas dans leurs plans d'urbanisme, en les cachant ou pire, en les détruisant. Ainsi à Manille, capitale des Phillipines, chaque année le gouvernement procède à des destructions de quartiers entiers tuant des gens, séparant des familles et détruisant souvent un réseau d'aide qui s'était établi au sein de la communauté des bidonvillois. Femmes et enfants se retrouvent dans différents camps tandis que les hommes restent en ville dans l'espoir de trouver du travail. De même à Phnom Penh, capitale du Cambodge, des secteurs prennent régulièrement feu sans que personne n'intervienne. Nul ne connaît la source de ces incendies mais cela arrange tout de même bien le gouvernement. De manière générale, les municipalités tentent de cacher leurs bidonvilles, jugés nocif à "l'image du pays", au tourisme et aux investisseurs étrangers. Le recours systématique à la violence prouve parfaitement l'incapacité des gouvernements à gérer le problème de surpopulation mais surtout leur manque de volonté d'améliorer quoique ce soit dans les quartiers informels.



**STRUCTUREL.**

Depuis la mise en place des programmes d'ajustement structurel par le FMI et la Banque mondiale au tournant des années 1980, la situation des populations des bidonvilles s'est considérablement aggravée.

L'étude de l'UN-Habitat dénote le préjugé « anti ville » du FMI qui voulait à tout prix réduire la croissance des zones urbaines trop « chaudes » et contestataires et sabrer dans les dépenses d'infrastructures et de services sociaux. L'ironie de l'affaire est que l'ajustement structurel, en imposant des réductions de subventions aux petits paysans, a également aggravé l'exode rural et donc la croissance des villes. À Dar Es-Salam, la capitale tanzanienne, les dépenses publiques ont été réduites de 10% pendant plus de 15 ans, détruisant à toutes fins pratiques les capacités de l'État à lutter contre la pauvreté. Au Nigéria, le PNB per capita, aujourd'hui de \$260 dollars, représente la moitié du revenu disponible au moment de l'indépendance, il y a 40 ans. Au Pérou, la valeur du salaire minimum a diminué de 83% depuis l'imposition des programmes du FMI. 44% des Péruviens vivent aujourd'hui sous le seuil de la pauvreté, contre 17% en 1985

## **2.2. RECONFIGURATION SOCIALE**

Dans les bidonvilles du sud s'accumulent les couches déshéritées, les « pauvres des pauvres ». Ces ex-ruraux sont forcés de quitter leurs terres par la misère croissante, voire la famine, qui envahit les campagnes. Arrivées en villes, ces populations « dépayssées » sont confinées à la marginalité. Les pouvoirs publics tentent de les déverser vers le secteur dit informel, du petit commerce et de la petite production. Les micros entreprises qu'une certaine littérature célèbre comme l'avènement d'une économie « sociale » s'avèrent souvent plus dangereuses, plus fragiles et plus pauvres que le secteur public ou la grande entreprise. Selon des études récentes sur l'habitat, 40% des habitants des bidonvilles se retrouvent dans ces micro-entreprises. On estime même que 90% des nouveaux « emplois » créés en Afrique durant la dernière période proviennent de ce secteur qui compte par ailleurs plus de 100 millions d'enfants travailleurs. Les législations qui régulent le monde du travail ne s'appliquent généralement pas au secteur informel, ce qui fait que les conditions de travail sont hasardeuses et que les salaires sont en moyenne de 50 à 80% inférieurs à l'équivalent dans le secteur public, selon UN-HABITAT.

## **2.3. LES SOLUTIONS PRECONISEES.**

### **2.3.1. LES FORMES D'INTERVENTION.**

Devant l'ampleur du problème des bidonvilles au niveau des pays du Sud, plusieurs organismes, soit nationaux ou internationaux, voire des ONG ont essayé de s'attaquer à ces phénomènes urbains. Les actions visant à éradiquer ces bidonvilles, actions émanant généralement des pouvoirs publics, et les différentes expériences tentées à travers certains pays du Sud, ont montré leurs limites du fait que les aspects humains n'ont jamais été pris en charge comme il se doit.

On associe couramment à ce type d'habitat la dimension de l'illégalité, qui fait clairement allusion à la précarité du quartier et des occupations, ainsi qu'au caractère répressif des actions de la puissance publique. La forme de répression la plus brutale est la démolition du quartier, ou « déguerpissement ». Une seconde forme, moins visible mais très répandue, est caractérisée par un

Certaines autorités (police, fonctionnaires de l'administration ou économiques, généralement peu visibles de l'extérieur, sont en, dans la plupart des cas, le quartier illégal est toléré et sa population n'est généralement pas menacée d'éviction, mais il ne peut prétendre aux équipements, aux services, aux améliorations et à l'administration dont la ville « officielle » bénéficie.

Actuellement et au vu du constat d'échec des opérations visant l'éradication des bidonvilles, et l'incapacité des organismes internationaux, à travers toutes les initiatives entreprises jusqu'à présent, pour endiguer ces taches noires autour des mégalo-poles des pays du Sud, une nouvelle approche est donc en train de voir le jour. En effet, le constat est là. Par exemple, en Afrique, 70 % de la population urbaine vit déjà dans des bidonvilles, et ceux-ci vont croître de 4,5 % par an, estiment les Nations unies. Donc, il est nécessaire de penser dès à présent à intégrer les bidonvilles dans les processus de développement de ces pays; l'avenir du développement réside dans les bidonvilles. Donc, pour l'ONU, l'urbanisation de l'Asie et de l'Afrique est une chance.

Ainsi, pour les experts des Nations unies, les prévisions en matière d'évolution de population risquent de donner le vertige : en Afrique et en Asie, le nombre de citoyens augmente d'environ 1 million chaque semaine, si bien que, sur les trente prochaines années, les habitants des villes de ces deux continents vont doubler en nombre, multipliant les bidonvilles et ajoutant à la population mondiale 1,7 milliard d'êtres humains, l'équivalent des populations de la Chine et des Etats-Unis combinées. Effrayant ? Pas forcément.

Si l'on en croit un rapport publié par l'UNFPA, (Fonds des Nations unies pour la population), la rapidité et l'ampleur de cette croissance urbaine exigeront certes une «révolution dans les modes de pensée», mais représentent aussi, peut-être, une incroyable opportunité. *«En Afrique et en Asie, dans les zones rurales, une femme a une (mal) chance sur dix de mourir des complications de la grossesse ou de l'accouchement (contre 1 sur 10 000 en Europe) faute de médecin qualifié ou de médicaments appropriés. Dans un bidonville, ce risque décroît, car les chances d'accéder à un centre de santé restent plus importantes», explique Yves Bergevin de l'UNFPA. Idem pour le traitement de maladies lourdes telles que le sida, véritable fléau des pays en développement.*

Et le constat est le même pour l'éducation. Autant le primaire et l'élémentaire peuvent être assurés sans trop de difficultés en milieu rural, autant le secondaire et surtout les formations techniques ou universitaires ne peuvent se concevoir qu'en ville.

**Tout-à-l'égout.** Le risque n'est-il pas cependant de pousser les populations rurales à quitter leurs terres pour gagner la ville et de favoriser ainsi l'émergence d'innombrables bidonvilles ? *«La réaction des dirigeants nationaux et municipaux a souvent consisté à tenter de décourager ou même de faire reculer la migration, affirment les auteurs du rapport. Mais cette politique a eu pour conséquence d'offrir moins de logements aux pauvres, d'accélérer l'extension des quartiers de taudis et de limiter, voire d'empêcher ces citoyens d'améliorer leur existence.»*

*«Il faut respecter le droit des pauvres à avoir accès à la ville», affirme Yves Bergevin. Mais il faut aussi que les pouvoirs urbains et les responsables de la planification se préoccupent en priorité de cette population. Car la bataille pour les Objectifs du millénaire fixés par l'ONU [ qui visent à réduire de moitié l'extrême pauvreté d'ici à 2015 ] va se jouer dans ces bidonvilles d'Asie ou d'Afrique.»*

Pour cet expert, la solution passe notamment par la réappropriation de son lieu de vie par la population via la création d'organisations de citoyens pauvres et notamment de femmes qui pourraient prendre en mains le ramassage des ordures ou le nettoyage des rues. L'octroi d'un «titre de propriété», même sur une surface modique, et incluant l'accès à l'eau potable et au tout-à-l'égout, permettrait peut-être aussi de responsabiliser davantage ces nouveaux citoyens. *«Les aider à couvrir leurs besoins en matière de logement, soins de santé, éducation et emploi pourrait ainsi libérer le potentiel de cette population à devenir les moteurs de la croissance économique»*, note l'UNFPA. D'autant que la moitié de la population urbaine est âgée de moins de 25 ans.

«... dès aujourd'hui, se préparer à la croissance qui s'annonce et exploiter les possibilités offertes par cette vague d'urbanisation trop tard ; les changements sont trop vastes et trop rapides pour permettre aux planificateurs et aux décideurs de réagir», estime la directrice exécutive de l'UNFPA, Thoraya Ahmed Obaid. En Afrique, 70 % de la population urbaine vit déjà dans des bidonvilles, et ceux-ci vont croître de 4,5 % par an, estiment les Nations unies.

«Oui, les conditions des bidonvilles sont dures, admet Yves Bergevin. Mais elles le sont souvent bien moins que dans beaucoup de zones rurales. Et il ne faut pas oublier que le développement de tous les pays industrialisés est passé par l'urbanisation.»

**2.3.2. L'EXPERIENCE ALGERIENNE** : Les formes d'assistance des organismes internationaux.

Quant au Gouvernement algérien, les multiples tentatives pour résorber les poches d'habitat précaire n'ont pas permis d'atteindre les objectifs escomptés, puisque procédant de démarches non pas préventives, mais curatives et ponctuelles. Toutefois aujourd'hui, l'Etat adopte une nouvelle démarche, basée sur une politique durable et des mesures d'accompagnement visant à traiter la formation de sites d'habitat insalubre tout en luttant contre les déracinements, l'exode rural et les exclusions des populations vulnérables.

C'est dans cette approche qu'a été conclu, en 1998, un accord de prêt de 150.000.000 \$US entre la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement (BIRD) et le Gouvernement algérien pour la mise en œuvre d'un programme de Résorption de l'Habitat Précaire (RHP) d'envergure nationale et aux multiples partenariats (approche participative).

Trois ans plus tard, après un bilan mitigé, un seul sous-projet s'est véritablement démarqué sur le site d'Ain Beida, dans l'agglomération d'Oran. En effet, malgré quelques incidents de parcours, celui-ci a assez bien respecté la stratégie de départ, à savoir la restructuration interne, le relogement et le désenclavement du quartier, le renforcement du capital d'expérience des institutions locales déconcentrées, et le caractère participatif et multi-partenarial de l'organisation, notamment au niveau de la population et des comités de quartier.

Actuellement, au niveau du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, la critique à propos du RHP est assez pessimiste. Tous les sites se sont révélés être contraignants, impliquant des surcoûts, et les projets n'ont pas été soutenus par les politiques au niveau local (corruption, laxisme, incompétence), ni même par les populations (stratégies et spéculations de groupes parmi la population, illettrisme). Par conséquent, le MHU impose un plan d'achèvement des travaux à tous les opérateurs du RHP à travers le pays et prévoit déjà le recyclage des crédits dans d'autres programmes, moins ambitieux mais en occurrence moins risqués (ce qui reste encore à prouver), à savoir attribuer directement les fonds aux habitants concernés, voire même utiliser ces crédits destinés à la Ville pour les zones rurales.

A partir de cet état de fait, est-il réaliste de garantir la sécurité foncière aux habitants des bidonvilles en Algérie et la mise aux normes des constructions pour lutter contre la précarité de l'habitat ?

**Depuis l'Indépendance en 1962, les populations ont été habituées à une logique d'assistanat inculqué par un Etat socialiste omniprésent. Dans cette optique, l'approche participative est plutôt avant-gardiste. De plus, la plupart des programmes de logement social réalisés de nos jours restent très hautement subventionnés. Cette logique à deux vitesses n'encourage pas les bénéficiaires à payer, mêmes s'ils sont solvables.**

pu s'interroger sur le problème de la prise en charge des ménages non-solvables (45 à Ain Beida), prévue au départ par l'État, qui paraît aujourd'hui compromise après ce constat de semi échec du programme de RHP. Ces populations restent marginalisées.

Pour les bénéficiaires (faiblement) solvables, se pose un autre questionnement : celui du manque de moyens financiers pour terminer les finitions sommaires de logements livrés dans des conditions de confort minimales, et pour réaliser les extensions requises d'un logement de 35 m<sup>2</sup> pour en moyenne sept personnes par famille. De plus, les mentalités ne sont pas prêtes à s'accommoder d'un nouveau mode d'habiter : en effet, on est passé du « haouch » organisé autour de la cour centrale à un logement de type occidental.

Par conséquent, on risque d'être confronté simultanément à deux types de situations. D'un côté, les nouveaux logements pourraient rapidement se « parer » de matériaux hétéroclites, tels que nous les avons découvert dans les baraques des berges de l'oued (tôle ondulées, pierres, plastiques, parpaings, etc.), et être réadaptés à un style d'habiter plus traditionnel (eau, gaz et sanitaires relégués à l'extérieur par exemple). D'un autre côté, les bénéficiaires pourrait aussi revendre leur nouveau logement, qu'ils ne peuvent assumer financièrement (ou même culturellement), et s'installer ailleurs pour alimenter ou recréer un bidonville. Dans ce cas, on n'aura abouti qu'à recréer du bidonville, malgré la débauche pharaonique de moyens financiers, techniques et humains durant trois années.

Malgré ce bilan amer, le programme de RHP aura tout de même eu le mérite de faire avancer la doctrine et la méthodologie au niveau des Institutions internationales de coopération et de développement, telle que la Banque mondiale, pour mieux penser et adapter les projets à venir. Cependant, cette expérimentation planétaire ne se déroule pas sans dégâts au niveau des populations les plus vulnérables, qui regroupées dans ces villes-taudis, constituent toujours la véritable poudrière des pays sous-développés.

Par ailleurs, le financement institutionnel, par ces conditions d'accès contraignantes, ne couvre qu'une faible part des constructions de logement. En conséquent, les nouveaux ménages doivent se plier aux conditions du marché locatif, équivalent aux environs du SMIG mensuel pour accéder à un logement de deux ou trois pièces selon les villes. Ceux qui n'arrivent pas à remplir ces conditions sont obligés, soit de cohabiter avec d'autres ménages dans le tissu ancien, soit de s'orienter vers un habitat auto-construit sans viabilisation préalable sur des assiettes mal adaptées et exposées fortement aux risques naturels, et qui le plus souvent ne répond pas aux exigences nécessaires en matière d'hygiène et/ou de sécurité. L'habitat précaire apparaît alors comme une solution de normalisation du marché du logement, qui peut concerner des tissus urbains visiblement « intégrés » mais dont les conditions d'occupation des logements révèlent des formes d'insalubrité, comme les bidonvilles.

Mais, dans le processus d'ajustement entre l'offre et la demande en logement, la précarité n'est pas un état « statique », c'est plutôt un mécanisme « dynamique » qui peut progressivement transformer un parc d'une situation « normale » répondant aux exigences d'habitabilité à une autre où ces exigences ne sont plus respectées. Ainsi, le bidonville se présente comme un refuge à très faible coût, mais aussi comme un environnement économique et socioculturel conciliables avec les ambitions matérielles des habitants.

### 2.3.3. L'AIDE INTERNATIONALE : Un ajustement sectoriel en matière d'habitat.

Dans le cadre de ses prérogatives, la banque Mondiale finance généralement, de par le monde des projets de développement d'envergure, dont les retombées en matière de développement arrivent à influencer négativement sur les conditions de vie des populations déshéritées. Dont les plus importants

industriels, la formation et le développement de nouveaux secteurs économiques, aux constats d'échec de ces politiques n'ayant pas de liens directs avec les projets de développement durable, ou d'amélioration du cadre de vie des populations. Mais, avec les pressions exercées par les parties.

Parmi les exemples les plus frappants, nous citerons la réalisation d'un barrage en Indonésie, projet qui avait nécessité la démolition de tout un village situé en aval et le relogement de sa population sur un autre site localisé en amont et sur les hauteurs. Conséquences, on a constaté entre autres, que plusieurs enfants sont morts après avoir ingurgité des fruits sauvages incommestibles et qu'ils avaient confondus avec des fruits qui entraient dans leurs habitudes de consommation.

Pour les institutions internationales, en matière urbaine, l'habitat devient un instrument essentiel pour une plus grande équité et une amélioration de la productivité des populations urbaines à travers la lutte contre la pauvreté, à condition que soient respectés les modèles d'intervention imaginés par la Banque mondiale, applicables quel que soit le contexte. Cette vision est en elle-même une évolution qualitative dans la démarche, par rapport aux méthodes classiques et les politiques de déguerpissement menées par les gouvernants. Le recours à des spécialistes et la participation des concernés à toute démarche impliquant leur devenir, limite les marges d'erreurs des pouvoirs publics.

Parmi les exigences induites par de telles opérations nous citerons :

- L'amélioration des bidonvilles intra-urbains, avec l'arrêt des « déguerpissements » (politique du bulldozer), la régularisation du statut d'occupation, et la fourniture de services urbains de proximité à coût modéré.
- La réalisation de trames d'accueil, qui généralement se conjuguent avec les opérations de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat. Le principe d'aménagement repose sur une réduction drastique des normes en vigueur dans le pays, afin d'obtenir une diminution importante des coûts et de rendre accessible aux plus pauvres cette forme d'habitat.

L'habitat est un facteur essentiel du développement, d'un point de vue économique et social, car les immigrants et les pauvres, de plus en plus nombreux dans les villes, ont un besoin urgent de se loger. De plus, si l'on veut qu'ils soient plus productifs, donc mieux à même de participer au développement de leur pays, il est primordial de développer l'activité de construction, qui induit une demande de matériaux de construction chez les bénéficiaires des projets urbains. Par ailleurs, le secteur de la construction civile emploie une main-d'œuvre abondante et requérant peu de formation et faiblement rémunérée. De plus, sur le plan économique, le logement est une marchandise qui peut être rentable : il constitue 15 à 20 % des dépenses des ménages et est souvent à l'exception faite des riches le principal objectif de l'épargne familiale.

Mais, sur le plan social, les mauvaises conditions de logement entraînent des effets désastreux sur la santé, et le manque d'hygiène grève le budget des ménages à faible revenu de fortes dépenses de santé. Le tout a des conséquences négatives sur l'éducation et en raison des conditions déplorables de travail scolaire des enfants à la maison et sur l'efficacité des familles pauvres dans le travail. C'est donc une logique « d'intégration dans le monde développé » qui préside aux choix de la Banque mondiale en matière de logement. Parmi les causes des mauvaises conditions de logement dans les villes des PED, la Banque relève en 1975 :

- L'application de normes trop élevées dans les programmes, notamment publics, de logements, qu'il s'agisse de la surface des parcelles, de celle de l'habitation, de son équipement, ou des services urbains de proximité, qui ne les rendent financièrement accessibles qu'à une faible partie de la population urbaine ;
- L'attribution des terrains urbains et l'extension des réseaux limitée et orientée vers les groupes de population relativement aisés ;

du logement sous-développées, ce qui limite le nombre de couches de population à revenu moyen, les conduisant à aux pauvres.

Bref, la Banque prône l'arrêt des subventions en faveur de populations doublement favorisées, parce qu'elles sont urbaines et appartiennent aux couches à revenu élevé. La recherche de l'équité par le logement devient un point majeur de la Doctrine, et c'est là une forme directe de lutte contre la pauvreté par la transformation sociale que permet l'accès à un toit. D'autre part, en répartissant beaucoup plus largement l'aide publique en la matière, on introduit un système social plus équitable.

Pour la Banque, la solution s'inscrit donc dans le cadre d'une économie libérale, et donc dans une optique de demande solvable, en dépit de la faiblesse de cette solvabilité. En même temps, elle considère que la seule façon de mettre un logement adéquat à la portée du plus grand nombre en un temps relativement court est de réduire le coût de l'offre.

Pour ce faire, il faut tout d'abord abaisser les normes en permettant et en encourageant l'utilisation de matériaux de construction moins coûteux, souvent locaux, ainsi qu'une finition moins poussée, en offrant des installations sanitaires communes plutôt que privées, en encourageant une construction plus dense utilisant moins de terrains par unité d'habitation, etc. Ces mesures permettraient de réduire le coût du logement et de faciliter l'accès à l'emploi d'une partie plus importante de la population. Ceci se ferait en rapprochant des lieux d'emploi la population visée, et en augmentant sa productivité par de meilleures conditions de vie. Le prix du terrain et des matériaux de construction aurait également une influence sur les possibilités d'accès à un logement plus décent.

Enfin, pour compléter ce qui deviendra le modèle de l'habitat pour les pauvres, il faut faire appel à la participation des intéressés eux-mêmes aux travaux, comme moyen de réduire les coûts financiers. Tout en restant dans le cadre de l'économie de marché, la majorité des pauvres aurait accès à un logement en principe non subventionné, sauf en ce qui concerne l'infrastructure primaire. Pour cela, il faut que le coût des travaux réalisés dans le cadre du projet ne soit qu'un préfinancement récupérable sur les bénéficiaires finaux. Le mode de récupération le plus courant prend la forme de « charge foncière », comportant à la fois le prix du terrain et son équipement. Si elle se fait dans de bonnes conditions, il sera alors possible de mobiliser les sommes recueillies dans un fonds de roulement pour lancer un nouveau projet d'habitat du même type. C'est la condition de « reproductibilité » mise par la Banque dans ses interventions, et qui figure dans les accords de prêts.

Un autre aspect important est à souligner : pour obtenir les meilleurs résultats dans l'application de cette nouvelle politique, la Banque a beaucoup insisté, dès le début, sur les modalités de mise en œuvre, et donc sur la gestion des projets urbains. L'essentiel est d'obtenir la meilleure rentabilité possible de ces projets, afin de mieux atteindre les objectifs fixés, à savoir : diminuer les subventions dans l'ensemble du secteur, mieux mobiliser les ressources locales afin d'accroître l'efficacité des services urbains tout en visant leur « autosuffisance », ainsi que de garantir aux couches défavorisées de la population l'accès à de meilleures conditions de vie en ville.

Pour cela, il faudra créer un cadre rationnel, donc efficace, du développement urbain. Il s'agit donc en fait de créer dans chaque pays d'intervention, et parfois à l'occasion de chaque projet, une unité opérationnelle *ad hoc*, un organisme spécifique, qui aura le rôle d'opérateur. Et dans le modèle opérationnel mis au point, cette perspective institutionnelle est sans doute un des aspects les plus originaux de l'intervention de la Banque, sur lequel il convient d'insister, car il déterminera en partie l'évolution de la Doctrine et sa mise en œuvre, et constitue un des points clés pour comprendre comment, de la lutte contre la pauvreté urbaine entendue comme projet de transformation sociale, on passe à un système de gouvernement de la ville dans sa globalité.

Dans la plupart des cas, la Banque obtient la création d'un « bureau de projet » constitué de fonctionnaires en détachement ou d'agents contractuels. Généralement, le chef de projet est

et au long de la réalisation par un expert expatrié et des sairement recevoir l'agrément de Washington. L'ensemble é, ressentie comme telle, et parfois de manière conflictuelle par les responsables sectoriels et politiques nationaux. L'argument d'efficacité est toujours avancé par la Banque, l'équipe de projet étant chargée de lui rendre compte directement du déroulement des étapes successives, et pas seulement sur le plan financier.

Le but n'est pas de formuler une idéologie, mais d'élaborer une doctrine qui va se concrétiser dans des projets vus comme son application directe et expérimentale et dont la mise en œuvre s'appuie sur une expertise internationale perfectionnée. La mise en œuvre, à l'aide de projets concrets, est là pour sanctionner ou légitimer la doctrine. Et c'est seulement en fonction des résultats de ces interventions, analysés par la Banque et selon son point de vue, que sera modifiée cette attitude face à la réalité.

#### **2.3.4. L'EXPERIENCE MAROCAINE : Des villes sans bidonvilles ?**

Entre bidonvilles, habitat clandestin et logements insalubres, ils seraient cinq millions de personnes sur les quinze vivant en milieu urbain à ne pas habiter dans des conditions décentes. D'où la priorité donnée à la lutte contre la pauvreté, notamment dans le cadre de l'INDH (Initiative nationale pour le développement humain), le « grand chantier de règne » annoncé en mai 2005 et lancé à coups d'inaugurations royales dans tout le royaume.

Si les médinas témoignent d'une longue tradition marocaine en matière d'urbanisme et d'architecture, c'est une toute autre histoire s'agissant du logement social. Le concept en a émergé en 1999 seulement dans le pays. Et la production de ce type de logement n'est pas encore tout à fait rôdée. Malgré des efforts notables. Soucieux de favoriser l'accès au crédit bancaire des populations les plus précaires, l'État a notamment constitué des fonds de garantie. Créé en 2004, le Fogarim (Fonds de Garantie pour les revenus irréguliers et modestes affecté aux logements sociaux) décolle réellement aujourd'hui. Son objectif - 30 000 prêts par an - est jugé accessible par les spécialistes. «Le démarrage de ce fonds a été problématique. Un autre fonds de garantie créé par l'État, le Fonds Solidarité Habitat, repose, lui, sur une idée simple : utiliser, essentiellement par le biais d'une taxe sur le ciment, les ressources engrangées par la croissance du secteur du bâtiment pour financer des travaux de rénovation de l'habitat insalubre.

Premier propriétaire foncier du pays, l'État a mis également 9400 hectares à disposition des promoteurs, privés et publics, pour construire de grands projets d'habitat et d'urbanisme. Une initiative opportune pour un secteur qui a toujours manqué de terrains disponibles au sein des grandes villes. Mais c'est sans doute le très médiatisé programme Villes sans Bidonvilles qui symbolise le mieux la lutte gouvernementale contre l'habitat précaire. Lancé en 2004, ce projet de 2 milliards d'euros vise à l'éradication de tous les bidonvilles en 2010. Sur 68 projets lancés, 26 ont été achevés, sortant quelques 400 000 marocains de leurs taudis. Si, comme l'admet Taoufik Hejira, le programme « ne marche pas encore sur des roulettes », huit agglomérations, dont Meknès, Khoribga, Beni Mellal et Azrou, ont déjà pu être déclarées «Villes sans Bidonvilles» en 2007.

Reste que les mesures prises par le gouvernement connaissent des limites très claires. L'aide fournie par les différents fonds de garantie s'avère souvent insuffisante pour permettre à ceux qui en ont besoin d'accéder à un logement social. Les bénéficiaires du FOGARIM doivent en effet fournir une avance de 20 000 à 30 000 dirhams (2000 à 3000 euros) pour réserver leur place dans un projet, une dépense que le fonds gouvernemental ne couvre pas. C'est alors à la société civile de prendre le relais, notamment par le biais des associations de micro crédit. La Fondation Zakoura micro-crédit a ainsi créé en 2004 le prêt logement, qui permet aujourd'hui à plusieurs familles d'accéder à un logement décent, et de quitter le bidonville.

La répartition géographique des programmes de logements sociaux constitue un autre problème majeur. Cinq des seize régions du pays en concentrent plus de la moitié. Tête de liste, le Grand Casablanca bénéficie du plus grand nombre de projets. Ce déséquilibre dessine en creux les

origine de l'engorgement de zones urbaines déjà surpeuplées. L'opement de la Fondation Zakoura micro crédit, la seule issue de la construction en milieu rural », qui pour l'instant n'est pas assez

Mais c'est surtout en matière d'accompagnement social que le bât blesse. Nombreux sont les individus qui refusent de quitter leur baraquement au profit d'un logement. En invoquant toujours les mêmes motifs : la perte des liens sociaux qui unissent les habitants des bidonvilles, la petitesse des logements proposés, l'absence de transports, de crèches, de dispensaires... Si le programme Villes sans Bidonvilles, qui concerne 83 villes, a fait preuve d'une certaine efficacité dans l'éradication de nombreux baraquements et dans la reconstruction, l'accompagnement social de la population laisse à désirer alors qu'il est décisif pour éviter la reconstitution des bidonvilles. Les associations auxquelles cet accompagnement est sous-traité - c'est l'innovation majeure de l'ANDH - sont encore trop peu nombreuses. Dans la municipalité de Tétouan par exemple, seules deux personnes coordonnent les aspects sociaux de la quinzaine de projets en cours. Les autorités ignorent pas cette faiblesse, mais aucune solution réelle n'a encore été mise en oeuvre à l'échelle nationale.

Une autre difficulté ralentit le relogement des bidonvillois : le prix d'accession à la propriété. Théoriquement, le logement social ne doit pas dépasser les 100m<sup>2</sup> et les 200 000 dirhams (20 000 euros). Dans les faits, le prix de vente peut être bien plus élevé. Principaux responsables: l'attrait spéculatif du secteur et le développement de pratiques commerciales malsaines. La pratique des dessous de table tout au long de la chaîne est telle que certains observateurs n'hésitent pas à évoquer une « mafia du logement social ». Cela peut aller du commercial, qui réclame en moyenne 4000 DH (400 euros) pour réserver un logement, au promoteur, qui annonce des prix supérieurs aux 200 000 DH légaux et en fait supporter le surplus à l'acquéreur. Atteignant parfois 80 000 à 120 000 DH, la somme est impossible à réunir pour une population très faiblement bancarisée, et dont le revenu mensuel moyen s'élève à 845 dirhams (84,5 euros) par mois.

Soucieux de donner un coup de pouce à la construction dans ce secteur, l'Etat avait pourtant consenti aux promoteurs d'avantageuses exonérations fiscales. Seule condition pour y avoir droit : la construction dans plusieurs régions d'un minimum de 2500 unités sur cinq ans. Mais aujourd'hui, le secteur est en plein boom et la tentation est grande de bâtir plus, et donc plus cher, pour les classes moyennes que pour les très pauvres. Début novembre, l'Etat est donc revenu partiellement sur une mesure incitative qui, au fil du temps, a pris l'allure du cadeau fiscal. Désormais, les promoteurs ne seront plus exonérés de l'impôt sur les sociétés, mais se verront appliquer un taux inférieur à celui du droit commun. « Simple retour à l'équité fiscale », estime le gouvernement.

Trois ans après le lancement de l'ANDH, le logement social risque-t-il de ne pas toucher sa cible du fait de la corruption, des dessous de table ou de la spéculation foncière ? Depuis longtemps, les bidonvilles ne sont plus l'apanage des plus pauvres. « Seuls 20% des bidonvillois sont vraiment des pauvres. Les autres, petits fonctionnaires, policiers, enseignants, y vivent par défaut car le marché ne produit pas de logements appropriés », estime Taoufik Hejira. Une estimation qu'une visite sur le terrain a vite fait de confirmer. Dans le bidonville de Bermoussi, la tôle ondulée rappelle de l'extérieur la nature du lieu. Mais l'intérieur des baraques n'est pas loin de faire penser à des logements ordinaires.

Face à une situation difficilement tenable à long terme, l'Etat dispose de quelques leviers, au premier rang desquels une action sur l'offre immobilière qui consisterait à favoriser le développement d'un secteur en crise : le moyen standing. Car entre le logement social et le luxe, il n'y a rien. Ou presque. Du coup, faute d'une offre suffisante, les classes moyennes se déversent sur l'habitat social. Le ministre de l'Habitat a donc récemment invité les opérateurs du secteur à s'engager dans une stratégie de « diversification de l'offre ». Cela suffira-t-il ? Certains en appellent à une véritable politique étatique en la matière, qui passerait notamment par la mise en place de carottes fiscales, ou encore par la mise en valeur du locatif. Un secteur quasi-inexistant dans le royaume faute d'un cadre juridique adéquat. Et, dit-on, d'un problème culturel qui pousserait les Marocains à ne vouloir être que propriétaires.



ciaux, inadéquation entre le rythme des démolitions des habitants, corruption, spéculation financière...Parfois, les

«En matière d'accompagnement social, notre action reste défailante». Les propos sont de Taoufik Hjira, ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme. En cause, les différents blocages qui touchent de nombreux projets de réhabilitation urbaine aux quatre coins du Maroc.

A Fès et à Mohammédia, les bénéficiaires de programmes de relogement ont carrément refusé de quitter leurs bidonvilles tout simplement parce qu'ils n'étaient pas préparés à un si grand changement dans leur vie.

«Les plus grands problèmes qui freinent la mise en œuvre du programme Villes sans bidonvilles (VSB) concernent l'accompagnement social des populations lors des transferts». Pour toute la wilaya de Tétouan, par exemple, où est initiée pas moins d'une quinzaine d'opérations de recasement et relogement (la ville devra être déclarée sans bidonvilles en 2008), ils ne sont que deux à faire de l'accompagnement social, en plus de leurs fonctions habituelles en tant que cadres du holding.

Ce constat, la Banque mondiale l'a fait à l'occasion d'un rapport d'analyse de l'impact social et sur la pauvreté du programme VSB, rapport rendu public en janvier 2007. «L'urgence de l'achèvement du programme VSB semble exacerber le niveau insuffisant de coordination institutionnelle ainsi que l'attention des acteurs, qui est axée sur les aspects techniques plutôt que sur l'accompagnement social et la participation, dont le besoin se fait tellement ressentir». Et de mettre en exergue l'insuffisance des incitations actuellement en place pour déclencher la participation active des habitants des bidonvilles, l'intervention des banques et des institutions de microfinance pour fournir le crédit et la motivation des promoteurs à s'engager dans la construction de logements. Ainsi, dans différents projets, ces accompagnateurs, maillon important dans la chaîne de tout projet de recasement de bidonville, ne sont même pas prévus.

Leur importance réside dans le fait qu'ils suivent au jour le jour l'évolution du projet. Depuis le recensement initial des bénéficiaires jusqu'à leur transfert final et parfois même plusieurs mois après le transfert.

#### Douar Kora, une exception

Le travail commence en effet par un diagnostic, établi avant le début de l'opération, qui vise à déterminer à l'avance les caractéristiques de chaque ménage (taille, emplois et revenu des membres de la famille...). Les ménages les plus vulnérables sont par la suite recensés. Ils représentent près de 20% de la population totale à recaser et se composent notamment de personnes âgées, handicapées ou de femmes chefs de foyer.

Dans plusieurs cas, la participation de foyers très vulnérables a été, ainsi, revue à la baisse. Pour Douar Laskar, à Fès, par exemple, ce sont les habitants qui ont pris en charge le logement d'une octogénaire qui vit seule depuis plusieurs décennies. L'accompagnateur social a également un grand travail de communication et d'information à fournir auprès de la population.

Or, force est de reconnaître que les opérations où l'accompagnement social a été intégré dès le début du projet ne sont pas nombreuses. La plus connue est celle du relogement de Douar Kora, à Rabat, opération menée par l'Agence de développement social. L'opération de recasement du bidonville d'El Oued Laâyayda, à Salé, est également citée en exemple. Menée en collaboration avec Enda, organisation non gouvernementale de lutte contre la pauvreté dont le siège est à Dakar, elle a permis de suivre les ménages dès le début de l'opération. Au total, ce sont neuf organisations internationales qui ont œuvré dans ce sens.

A Fès et Mohammédia, des bidonvillois ont refusé de quitter leurs baraques. Mais ces réussites sont loin d'être la règle. L'absence d'accompagnement social des populations tout au long du projet, pendant la mise en œuvre des chantiers, le déplacement vers les nouveaux sites de relogement, ou lorsque sont établis des programmes de recouvrement financier, sont autant de facteurs qui freinent considérablement les opérations. Toujours pour le cas de Douar Laskar, à Fès, on a frôlé l'émeute quand les habitants ont refusé de quitter leurs baraques (les nouveaux logements étaient

es). Ils ont même lapidé la délégation officielle conduite par

trop petites, inadaptées, trop chères. Un accompagnement social même dès le début aurait justement été d'une grande aide à ce niveau en préparant les populations et en répondant à leurs préoccupations. A Mohammédia, préfecture qui demeure très touchée par les bidonvilles (plus de 24% de sa population totale habite des baraques), les autorités ont mis en place, à titre expérimental, un centre de qualification sociale dédié à l'accompagnement des populations vulnérables, confié à un réseau d'associations locales. Mais ce n'est qu'après l'échec de plusieurs projets auparavant que ce centre a été créé. «Le bidonvillois bénéficie d'un logement social qui lui est affecté par tirage au sort et il devient, de facto, copropriétaire d'un logement en collectif avec nécessité de paiement, de gestion d'espaces privés et communs et de cohabitation sociale non désirée, sans aucun encadrement social».

Troisième exemple, celui des habitants de Kariane Thomas ou de Douar Skouila, deux des plus vieux bidonvilles au Maroc. «Le rôle de l'accompagnement, dans ce cas, est plus que vital»,. «La difficulté réside dans le fait qu'il s'agit d'un traitement au cas par cas. Difficile de mettre en place un programme d'action global et général et de le mettre en pratique sur différents sites. Il s'agit vraiment de suivi très personnalisé».

En définitive, l'accompagnement social que certains considèrent comme secondaire peut, quand il existe, contribuer véritablement à la réussite d'une opération.

### **3. LES POLITIQUES D'INTERVENTION DU GOUVERNEMENT ALGERIEN**

Au plan du Gouvernement algérien, la lutte contre l'habitat précaire constitue un des axes prioritaires de l'action des pouvoirs publics. Toutefois, le phénomène de l'habitat précaire porte en lui les germes d'une réponse aux problèmes de l'urbanisme. C'est là que se découvrent des solutions pertinentes et que se trouve un gisement de créativité qu'il convient de capitaliser et de valoriser. Les activités de production ou de service qui trouvent leurs spécificités à l'intérieur de ces relations constituent un moyen essentiel de vie et doivent être étudiés comme des phénomènes spécifiques de reproduction sociale.

De plus, dans l'informel et la marginalité, une nouvelle culture d'appropriation de l'espace est née, comme est né un nouveau marché immobilier, conçu pour les habitants. Cette forme d'habitat, avant d'être un abri, apparaît comme un processus d'occupation du sol sans attribut de propriété.

Les différentes tentatives initiées par le passé pour résorber les poches d'habitat précaire n'ont pas permis d'atteindre les objectifs escomptés puisque procédant de démarches curatives et ponctuelles mais non pas préventives. Ces solutions, qui consistaient entre autre au relogement des familles concernées dans des programmes neufs d'habitat, ou leur déplacement vers les localités d'origine ont généré des pratiques perverses ayant pour principale conséquence l'encouragement au développement sporadique de constructions anarchiques.

Toute approche de résorption doit donc se baser sur une politique durable et des mesures d'accompagnement visant à traiter les problèmes récurrents liés à la formation des sites d'habitat précaire et insalubre. Plus précisément, il importe d'engager, en même temps qu'un programme de ce type, des actions de lutte contre les déracinements, l'exode rural, les exclusions et les marginalisations des populations vulnérables.

Dans le cadre d'un programme de résorption de l'habitat précaire d'ampleur nationale, les différentes formes de constructions considérées par l'Etat comme impropres à l'habitat et/ou porteuses de danger pour la santé physique, voire morale des occupants, sont définies comme étant celles :

- réalisées avec des matériaux hétéroclites et périssables, disposées de façon informelle et anarchique ;

ériaux durables et suivant des formes appropriées mais  
usées par une vétusté avancée ;  
à base de terre dans les zones arides soumises aux  
intempéries ;

- dont la structure ou la stabilité insuffisante ne permettent pas des actions de réhabilitation ou de confortement ;
- érigées de manière spontanée et ne disposant pas de commodités essentielles en matière d'assainissement, d'adduction d'eau potable, de voirie ou d'électricité.

Pour des raisons de contraintes budgétaires, l'action d'intervention porte essentiellement sur les sites à résorber de manière prioritaire, en éliminant les facteurs de surcoût liés au déplacement des populations. Aussi, les opérations destinées à la résorption du bâti impropre à l'habitation sont menées en tenant compte du principe de participation des ménages concernés à la prise en charge d'une partie modulée du financement. Cette participation à l'effort de construction peut être perçue selon différentes formes : apport financier personnel, travail, aide communautaire, etc.

Ensuite, le financement est complété par des actions liées aux études, au recensement des populations et à la stabilisation des familles, notamment dans le monde rural, en renforçant l'intervention de l'État dans la réalisation d'un habitat adapté à l'économie locale.

Le déplacement des familles concernées est effectué sur le site même ou en périphérie, en fonction des données des lieux. Dans ce cas, on procède à l'établissement d'un parcellaire et à l'octroi des titres de propriété. Cette régularisation foncière est opérée dans le cadre de la réglementation en vigueur prévoyant des mesures accélérées et des abattements sur les prix de cession de terrains.

Une intégration sectorielle y est indispensable pour assurer la complémentarité des actions de prise en charge concertée des problèmes et des contraintes qui peuvent surgir sur le terrain (levée des servitudes, fournitures de documents de base, établissement des actes réglementaires, etc.).

En matière de travaux d'aménagement, des sites déjà occupés ou à développer fournissent un programme de travail substantiel pour les entreprises de petite taille. La complexité des travaux de viabilisation en l'adaptation des moyens de réalisation actuels à la création de nouvelles entreprises basées sur un investissement peu élevé et une intégration de la main d'œuvre disponible sur les sites à aménager. De plus, le financement apporté par l'État constitue une contribution directe à l'offre d'emplois aux familles qui auront, soit à réaliser une nouvelle habitation, soit à améliorer l'état de l'existante.

Afin d'éviter la régénérescence de bidonvilles en dur, l'État requiert l'organisation au préalable du processus de construction. A ce titre, la mise en place d'un opérateur sera à même d'atteindre les objectifs en matière d'harmonisation du cadre bâti, de collecte des apports des bénéficiaires, et de règlement des mesures administratives et techniques. Des modèles de constructions présentant une unité architecturale aux plans des volumes et des matériaux utilisés doivent en théorie être conçus en concertation avec les bénéficiaires concernés. Un cahier des charges portant prescriptions techniques en matière d'occupation des sols et d'architecture est donc nécessaire pour chaque site. Lorsqu'il s'agit de l'amélioration des constructions existantes, un plan de construction réglementaire est également indispensable. Un cahier des charges est aussi requis pour les sites déjà construits et devant subir une action de restructuration et de valorisation.

La réussite de l'opération est conditionnée par la qualification des opérateurs, la rigueur des modalités, la précision du montage financier et le respect des délais des travaux. C'est pourquoi, le pilotage des opérations doit être confié à des opérateurs ayant une expérience avérée (Agences d'aménagement, Agences foncières, OPGI, Bureaux d'études d'urbanisme et autres opérateurs compétents).

De plus, la diversité des situations locales nécessite un maximum de latitude aux initiatives des intervenants. A ce titre, l'implication des ménages dans un cadre organisé, associatif par exemple,

bilisation dans l'effort d'amélioration de leurs conditions  
sont assurés le rôle mobilisateur des opérateurs techniques  
toutes les contraintes liées à l'environnement administratif.

De leur côté, les collectivités locales doivent assurer un contrôle permanent dans le domaine de l'habitat impropre à la santé et non conforme aux règles d'urbanisme. Elles veillent à l'existence de la liste des familles résidant dans les zones d'habitat précaire ou insalubre, ainsi qu'à leur situation socio-économique, afin de préconiser les solutions appropriées en la matière. Celles qui bénéficient de l'aide de l'État ou des avantages résultant des opérations d'intervention sur les sites considérés sont inscrites sur le fichier communal au même titre que les familles accédant au logement social.

Enfin, le contrôle des mouvements des ménages est ainsi assuré en relation avec les associations de résidents des zones à résorber ou à restructurer afin d'éviter la reconstitution de phénomènes préjudiciables.

#### **4. LE PROGRAMME DE [RHP] : UN NOUVEL OUTIL DE POLITIQUE DE LA VILLE.**

##### **4.1. La nécessité d'une insertion dans une dynamique globale de la ville.**

En Algérie, le déséquilibre urbain a engendré au quotidien un mal de vivre d'une population marginalisée et repliée sur elle-même, des micro-sociétés livrées à l'échec scolaire, au chômage, à la pauvreté et souvent à la délinquance. Pour inverser cette tendance, le programme de Résorption de l'Habitat Précaire (RHP) se fixe comme objectif l'amélioration d'une manière efficace et durable des conditions de vie et d'habitat des résidents et des zones à faibles revenus, non viabilisées, et surtout l'intégration urbaine et sociale de ces quartiers à la ville.

Ces derniers se caractérisent par une dégradation notable du cadre de vie : voirie non-revêtue, baraques en parpaings sans structure, implantation dense, évacuation des eaux usées à ciel ouvert, absence d'un réseau de voirie, d'éclairage public, et d'approvisionnement en eau potable, branchements électriques informels et dangereux, inexistence d'espaces verts et d'aires de jeux, absence d'équipements collectifs, etc. Ce constat critique traduit des situations préoccupantes en matière de santé, d'éducation, de déplacement et de sécurité.

Dans ce contexte, l'insertion de ces quartiers dans une dynamique globale de la ville s'articule globalement autour des axes suivants :

- La restructuration interne du quartier, avec un souci d'identité de ce territoire au sein de la ville et de la qualité de l'environnement de proximité, doit permettre une meilleure prise en charge de la composition urbaine, la restauration de la continuité du tissu urbain en densifiant l'habitat ou en occupant les vides selon les cas, en réaménageant les espaces publics pour offrir plus de convivialité et plus de qualité de vie.
- Le relogement doit consister à démolir complètement le bidonville pour recevoir des constructions normalisées de type « logement évolutif » de meilleure qualité.
- Le désenclavement et une desserte appropriée doivent viser à les repositionner dans le fonctionnement urbain global en terme de flux, de circulation, d'implantation d'équipements et de services. Ils doivent également permettre une meilleure mobilité des habitants et faciliter les échanges et les liens sociaux avec le centre-ville et des autres quartiers de la ville.

Le programme de résorption de l'habitat précaire (R.H.P.), financé par la Banque Mondiale, a vu le jour suite au décret présidentiel du 7 décembre 1998, portant approbation de l'accord de prêt signé le 9 juillet 1998 à Washington aux Etats-Unis, entre la République Algérienne Démocratique et Populaire et la Banque Internationale pour la Reconstruction et le Développement (B.I.R.D.), pour un montant de 150 millions \$US (soit plus de 8.000 millions DA).

le prêt, sous la prise en charge de la Caisse Nationale du  
Habitat (MH), contribue au départ à la réalisation du programme  
de logements sociaux dans les wilayas de Annaba, Blida, Tipaza, Bouira, Médéa, Mostaganem, Guelma,

Skikda et Tébessa, dont les composantes sont :

- Le relogement à partir de sites constitués en majorité de bidonvilles et autres constructions de type précaire, pour lesquels les interventions porteront sur la réhabilitation des infrastructures urbaines (VRD), sur la régularisation foncière et sur l'amélioration des conditions de logement. Les logements proposés sont de types évolutifs, à savoir constitués d'un noyau de 30 à 40 m<sup>2</sup> selon les capacités de financement et destinés à être agrandis en horizontal et vertical par les propriétaires selon leurs ressources.
- La restructuration de sites retenus dans les quartiers sous-équipés et autres quartiers spontanés, pour lesquels les dossiers seront essentiellement constitués de travaux de viabilisation et de régularisation foncière, l'habitat ne nécessitant pas d'intervention lourde.
- La prévention sur des sites libres de toute occupation urbaine et destinés à être viabilisés pour favoriser l'offre nouvelle de terrains équipés destinés en majorité à des familles à faible revenu.

Le prêt assure également la couverture financière d'un renforcement institutionnel par le soutien à la CNL (services d'experts et formation pour améliorer les fonctions de ressources humaines et les capacités de gestion), et au MH (formation du personnel des directions locales, services d'experts). Enfin, il permet d'alimenter la provision destinée à la couverture des imprévus dans la réalisation du projet, sous le contrôle du Ministère de l'Habitat.

La CNL, les Directions de l'Urbanisme et de la Construction (DUC) et les Directions du Logement et d'Équipement Public (DLEP) des douze wilayas concernées sont chargées, dans la limite de leurs attributions et sous la responsabilité du MH, d'assurer l'exécution, le suivi et le contrôle des opérations nécessaires quant à la réalisation du projet.

### **Les choix stratégiques du RHP.**

Ils se résument comme suit :

#### Améliorer l'efficacité du programme de subventions :

Le Gouvernement algérien (GA) a mis au point un nouveau système de subventions pour les logements et les travaux d'infrastructures, dans le but d'arriver à une plus grande transparence et d'en faciliter la mise en œuvre. Le montant de l'aide au logement varie entre 250.000 et 350.000 DA selon le revenu du ménage. La priorité est accordée aux ménages à bas revenus par le biais d'une série de critères couvrant notamment les conditions de vie des ménages, ainsi que des indicateurs de base. Le Fonds national d'aide au logement (FONAL) met l'aide à la disposition de l'opérateur chargé de la réalisation des travaux de construction.

En ce qui concerne les aménagements ciblés aux bénéficiaires à faible revenus, la Direction des Domaines vend les terres publiques aux opérateurs à un coût équivalent à 20% du prix estimatif du marché. L'opérateur, à son tour, revend les terres aux bénéficiaires à un prix prédéterminé qui tient compte de leurs moyens.

L'objectif du MH est de limiter la participation publique à 75.000 DA par lot.

#### Financement sectoriel.

Le projet introduira des améliorations dans les domaines suivants : (1) recouvrement des coûts de logement directement auprès des bénéficiaires, et (2) le transfert des ressources au FONAL provenant de la vente par adjudication des terrains publics.

es dans le cadre du projet : (1) l'analyse et/ou l'amélioration des mécanismes visant à faciliter la vente au prix du marché des terrains publics quel que soit l'utilisateur final, (2) l'adaptation des normes techniques urbaines aux disponibilités des ménages, et (3) la délivrance des titres de propriété aux bénéficiaires à la fin des travaux.

### L'efficacité des programmes d'infrastructure et de réhabilitation des bidonvilles .

Elle sera améliorée grâce à (1) l'adaptation des normes urbaines aux besoins et à la capacité de paiement de la population, tout en respectant les réglementations urbaines et sanitaires, et (2) la participation accrue du secteur privé au développement des programmes d'infrastructure et de logement en élargissant les procédures d'appel d'offres à la concurrence pour les marchés de logement et d'aménagement.

### Lotissements de prévention.

Prévoir pour les ménages à faibles revenus dans le cadre (1) de normes adaptées aux disponibilités des bénéficiaires. De même, (2) une partie des lots seront vendus à leur valeur de marché pour favoriser une subvention variée et la diversité sociale.

### Le renforcement de la capacité de gestion des agences d'exécution :

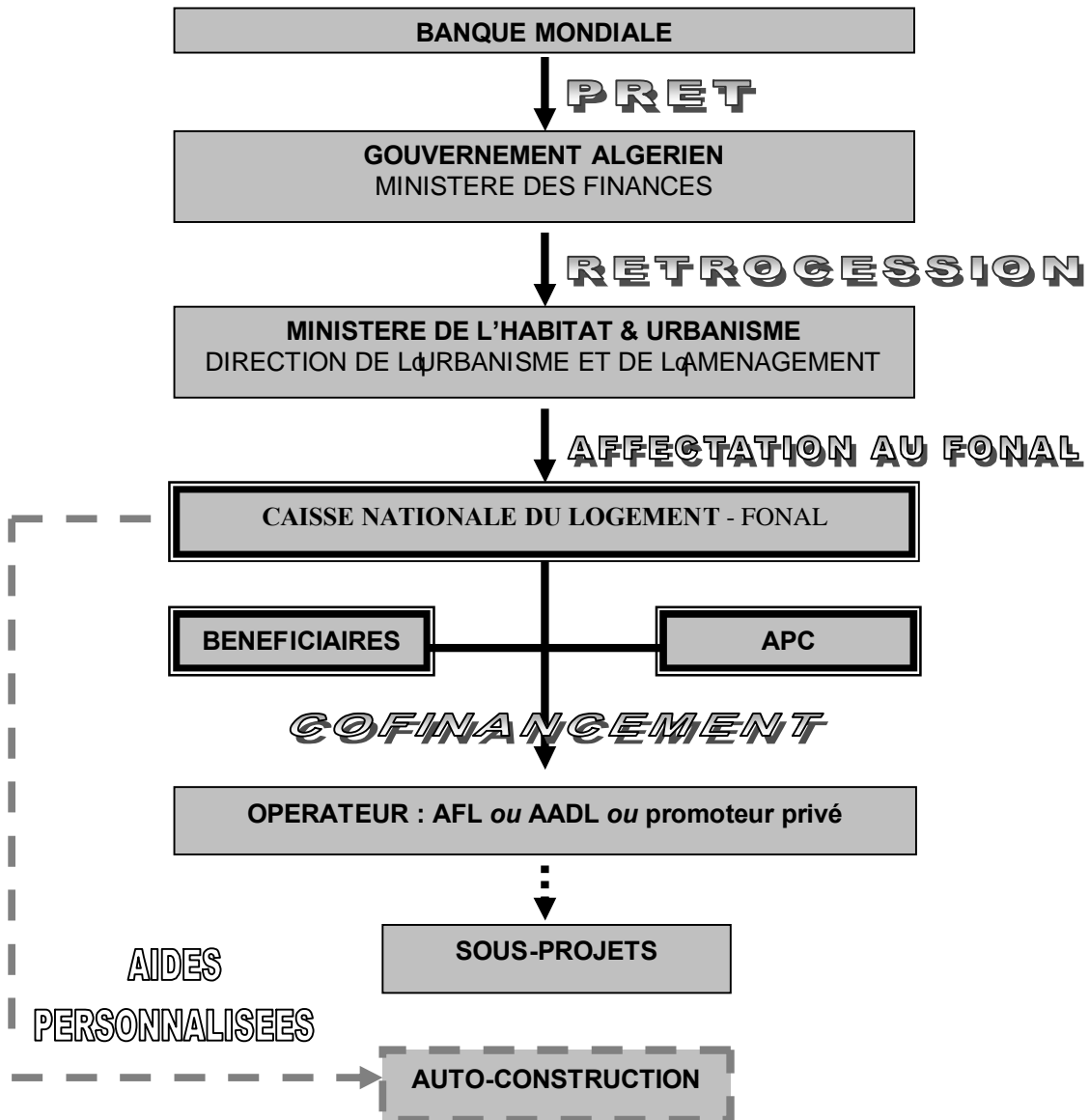
C'est grâce à : (1) la clarification du rôle des opérateurs au niveau des réalisations physiques et financières, (2) la maintenance des infrastructures et la régularisation du régime foncier.

## **4.3. Les acteurs et leurs responsabilités :**

- 4.3.1. Le MHU (services centraux), est responsable du choix du site à la phase d'identification, de la répartition et de l'attribution des crédits à la CNL selon le plan de financement défini dans la convention. Il doit aussi assurer la cohérence dans la qualité des dossiers entre les sites, dans le contenu des opérations, et dans le respect des échéanciers du projet. Une cellule RHP au sein de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (DAU) sera en charge de ces responsabilités.
- 4.3.2. Les Comités d'Aides RHP : selon la décision du MH du 23 mai 1998, ils sont chargés d'examiner les dossiers de demandes d'aides présentés par les maîtres d'ouvrage, et de consentir les aides au titre du FONAL selon les conditions définies par le RHP. Ils rassemblent le Directeur de l'Architecture et de l'Urbanisme (DAU), le Directeur des Programmes d'Habitat et de la Promotion Immobilière, le Directeur Général de la CNL, les Directeurs régionaux concernés de la CNL, le responsable de la cellule RHP au sein de la DAU, un représentant du Ministère de l'Intérieur, des Collectivités locales et de l'Environnement, un représentant du Ministère des Finances.
- 4.3.3. L'assistance à Maîtrise d'ouvrage : une cellule se fera assister pendant la durée du projet de consultants qui auront la responsabilité des contacts techniques avec les services déconcentrés. Ils s'assureront que les dossiers de sous-projets sont complets, qu'ils respectent un niveau acceptable de qualité technique, financière, environnementale, sociale et économique, et que cette qualité est homogène d'une wilaya à l'autre. Ils vérifieront auprès des DUC et opérateurs le respect des calendriers prévus.
- 4.3.4. La DUC (services déconcentrés) : les Directeurs de l'Urbanisme et de la Construction des wilayas sont responsables de la préparation des dossiers d'identification à soumettre aux

- tion des dossiers d'études préliminaires (APS), du choix de mise en compétition dans la mesure du possible, et de la dimension économique ; ils sont signataires de la convention d'opération qui engage leur responsabilité pour la définition des objectifs et le suivi social.
- 4.3.5. La CNL : La Caisse Nationale du Logement a pour tâche la révision du plan de financement proposé par l'opérateur, le suivi financier au cours de l'opération, le contrôle des familles bénéficiaires au travers de l'établissement et de la gestion d'une base de données sociale, du paiement des frais d'étude et de travaux ; la CNL est également signataire de la convention d'opération ; elle est l'organisme par lequel transiteront les flux financiers du projet (Etat et Banque mondiale).
- 4.3.6. L'Assemblée Populaire Communale (APC) donne son accord sur le choix des sites au moment de la phase d'identification, et gère l'attribution des lots dans les sites de prévention.
- 4.3.7. L'opérateur ou maître d'œuvre : (Agence Foncière Locale - AFL, ou Agence pour l'Amélioration et le Développement du Logement - AADL, ou organisme privé) : celui-ci s'engage à réaliser les études de détail et les travaux sur les bases de la convention d'opération qu'il a préalablement signé. Il a donc en charge le dossier d'APD, la préparation des dossiers et le lancement des appels d'offre, la préparation des marchés, le suivi de la réalisation des travaux, le contrôle des dépenses financières et la collecte de la participation des familles bénéficiaires ; il peut également se voir confier la réalisation de l'APS si le DUC en décide ainsi, laquelle pourra aussi bien être réalisée par un bureau d'étude. Il s'engage aussi à acquérir les terrains d'assiette et l'obtention des permis de construire.
- 4.3.8. Les habitants et les associations de quartiers : les habitants auront une part active dans la procédure de démarrage et de mise en œuvre du sous-projet et plus spécifiquement dans la réinstallation. Selon la taille du site, ils seront contactés exhaustivement ou par échantillon et la consultation s'effectuera au travers de leurs représentants.
- 4.3.9. Les entreprises ont la charge de la réalisation des travaux en conformité avec les marchés et dans les enveloppes financières définies. La convention de départ définit les conséquences en cas de dépassement financier et les responsabilités.

nomme de RHP (d'après rapport BM) :





Les dispositions contenues dans l'instruction interministérielle du 1<sup>er</sup> août 1995, ont pratiquement édicté une **procédure institutionnelle** d'étude des projets qui se décompose en quatre phases : l'identification : a trait d'une manière générale à la localisation du site et la définition des principes d'intervention à opérer ; l'avant-projet sommaire : relate une évaluation du projet et les principales actions à mener ; l'avant-projet de détail : concerne l'élaboration finale du dossier d'exécution ; l'exécution et le suivi du projet.

**4.4.1. PHASE I : Dossier d'identification du sous-projet (délai de 4 à 6 mois)**

1. Préparation du dossier par le DUC sous forme de fiches techniques, comprenant : (1) Description du site ; (2) Recensement ; (3) Eligibilité environnementale ; (4) Estimation financière.
2. Envoi des fiches à la cellule RHP.
3. Accord de la cellule RHP.
4. Accord de la BM.
5. Déblocage des crédits d'étude par la CNL.

**4.4.2. PHASE II : Faisabilité-Projet de convention, Avant-Projet Sommaire (APS) (délai de 4 à 6 mois).**

1. Préparation du dossier de l'APS par le DUC et/ou l'opérateur, complété par le projet de convention et le rapport d'évaluation comprenant : (1) Inventaire des stocks ; (2) Fiche financière ; (3) Etude technique APS, le plan de situation et le plan masse (DUC, AFL, bureau d'étude) ; (4) Etude socio-économique ; (5) Plan de réinstallation (PR-PRR) en cas de déplacement des populations ; (6) Etude environnementale ; (7) Analyse économique.
2. Lancement de la procédure de régularisation foncière.
3. Accord de la cellule RHP.
4. Accord de la Banque mondiale.
5. Finalisation de la convention.
6. Sélection de l'opérateur par le DUC.
7. **Convention d'opération** : Signature par le DUC, la CNL et l'opérateur ;  
Détermination du montant des aides.

**4.4.3. PHASE III : Dossier d'exécution, Avant-Projet Détaillé (APD) (délai de 4 mois)**

Préparation par l'opérateur : (1) du dossier d'avant-projet détaillé comprenant les mesures environnementales et sociales, (2) des dossiers d'appel d'offres, (3) des marchés d'entreprises.

**TRAVAUX ET SUIVI :**

1. Suivi technique et évaluation de l'impact du PR, y compris l'assistance aux personnes vulnérables ;
2. Collecte de la participation financière des bénéficiaires et/ou autre financement ;
3. Financement par la CNL ;
4. Contrôle financier par la CNL ;
5. Remise des titres fonciers à la fin de l'opération et assistance à la population par l'opérateur.

Le nombre de logements sera déterminé le plus tôt possible pour éviter d'engager des études détaillées sur un site qui ne serait pas retenu ultérieurement. Or, la phase d'identification ne rassemble pas des données chiffrées très précises sur le sous-projet, les études étant lancées à la phase suivante avec le dossier d'APS. Par conséquent, les critères d'éligibilité seront essentiellement qualitatifs à cette phase d'identification, et seront confirmés par le résultat des études dans la phase suivante. On évaluera :

- La pression urbaine sur l'agglomération : estimation de la demande, rythme de développement urbain et d'extension des bidonvilles ;
- Les conditions existantes sur le site en termes de précarité de logement et/ou infrastructure urbaine : elles doivent refléter le fait que le quartier retenu est occupé en grande majorité par des familles à bas revenus ; l'ancienneté des sites sera prise en considération ;
- Les accès à l'emploi pour les habitants du site : proximité des zones d'emploi, offres d'emploi sur l'agglomération ;
- La taille du site : des sites de taille suffisamment importante (30 ha ou au-delà) optimiseront le temps et les efforts mis dans la préparation du dossier ; des sites plus petits pourront toutefois être retenus également ;
- L'emplacement du site ; distance au centre de la ville la plus proche et distance aux réseaux d'infrastructure ;
- L'équilibre financier de l'opération : il doit être atteint dans les limites des règles de financement du gouvernement, dans des conditions d'accessibilité pour les ménages à revenus faibles, et si le cas se présente, dans des limites acceptables et réalistes de participation financière des autres financeurs tels que l'APC ou la wilaya. Un sous-projet qui amène a priori une situation inacceptable pour les habitants en termes de contribution va devenir un sous-projet en déficit par absence de paiement, et/ou accentuera les difficultés financières pour les familles.

#### **4.5. LES PROCEDURES A SUIVRE.**

1. La passation de marché : Les marchés de travaux doivent être établis conformément aux directives de la Banque, et selon les plafonds définis dans l'accord légal. Les marchés de fourniture sont limités à l'acquisition de la CNL de matériels d'équipement informatique destinés à améliorer les conditions de travail. Les marchés d'étude, seuls sont financés par la Banque, suivront les directives de la Banque spécifiques pour les consultants.
2. Les procédures de décaissement : Les décaissements sont effectués par la CNL auprès d'un compte spécial ouvert auprès de la Banque d'Algérie, avec la possibilité de transférer le compte dans une banque commerciale algérienne. Les principaux travaux sont financés à hauteur de 80% du montant justifié, la CNL fournissant des justificatifs *a posteriori* de l'avancement des travaux, et des financements effectués auprès de la BM.
3. Les rapports d'audit : La CNL est responsable de la gestion financière de la composante de travaux de viabilisation et de logements, de l'émission des rapports, et de l'audit du projet. En conséquence, elle fournit à la Banque les comptes du projet et de son organisation audités par le Ministère des finances et transmis à la Banque six mois au plus tard après la fin de chaque année fiscale.

#### **4.6. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET.**

Elle a été effective à partir du mois de mai 1999, avec l'intervention de l'OFARES dans le montage des projets selon les procédures et modalités arrêtées en la matière. C'est ainsi que l'Agence de Maîtrise d'Ouvrage de l'OFARES (AMO/OFARES) a démarré ses activités avec comme première

acteurs aux procédures du projet, en lançant une campagne  
relative a abouti, au bout de six mois, à la conclusion des  
x mois plus tard aux premiers dossiers d'Avant-Projet  
Sommaire (APS). Ainsi, tous les projets ont été approuvés successivement entre le 14 juin 2000 et le 2  
juillet 2001. Le 18 février 2002, cinquante-huit sous-projets étaient en cours d'exécution et les sept  
restants sur le point de démarrer. Les prévisions de livraison étaient alors de vingt-trois projets pour la  
fin 2002, vingt-quatre pour la fin 2003, et huit pour fin 2004.

A l'annonce des projets RHP, une multitude d'associations de quartiers se sont créées sur  
les différents sites sélectionnés. Plusieurs réunions regroupant l'opérateur, les autorités locales, les  
services techniques, les bureaux d'étude et les associations ont eu lieu pour mener, d'une part des  
actions de vulgarisation et de sensibilisation envers la population et de débattre des problèmes  
techniques liés à l'aménagement des sites concernés, d'autre part.

Un engouement certain et une adhésion quasi-totale aux projets ont eu lieu de la part de la  
population qui s'est déclarée, dans sa majorité, prête à participer financièrement au projet. Cependant,  
la population qui était très motivée au départ de l'opération s'impatiente aujourd'hui pour ne pas  
pu voir se concrétiser les projets. En effet, le retard enregistré dans le commencement des travaux est  
préjudiciable puisqu'il risque de remettre en cause les recensements et les études élaborées dans le  
cadre de l'APS, ainsi que la démobilisation de la population et sa non implication dans le processus de  
conduite des projets.

#### 4.7. LE BILAN TECHNIQUE.

On peut dès et déjà établir un **bilan à mi-parcours (octobre 2002)** d'un programme pilote  
et novateur à l'échelle nationale. A ce jour, le dossier RHP ne contient plus que onze wilayas. En effet,  
Alger a été retirée du projet par décision du MH, qui propose une solution qui semble mieux adaptée à  
la situation de la capitale : la construction d'habitat collectif.

La réussite du programme apparaît aujourd'hui en demi-teinte, les sous-projets ayant  
rencontrés divers problèmes lors de leur application sur le terrain. En cela, des sites difficiles ont  
entraîné une sous-estimation des coûts de départ. Tous les terrains sans exception se sont révélés  
contraignants (ravins, carrières, etc.). On a également assisté tout au long de l'exécution des sous-  
projets au gaspillage des ressources mobilisées, et la persistance d'une logique d'assistanat dans la  
conscience populaire.

Le MH, qui critique vivement le programme, impose désormais aux opérateurs  
l'établissement d'un **plan d'achèvement des travaux**, c'est-à-dire terminer au mieux les dossiers déjà  
avancés, ne pas commencer les sous-projets en attente, et revoir l'utilisation des crédits restants (et  
éventuellement distribuer les crédits directement au citoyen qui pourra construire son logement lui-  
même).

Concernant les sites de prévention et les terrains libres, on pense les attribuer directement au  
citoyen en respectant les plans d'occupation des sols. Dans ce cas, l'Etat est même prêt à faire une  
rallonge de financement, et continue à faire la viabilisation.

Enfin, le MHU dénonce un certain populisme autour de ce projet. On a assisté à des blocages  
locaux malgré l'approche rigoureuse de la BM, qui impose un compte-rendu mensuel ainsi que des  
appels d'offre publiés dans la presse pour éviter la corruption. De plus, Le dossier est neuf en Algérie ;  
on manque d'expérience. Dans certaines wilayas, on assiste même à une opposition des  
administrations (corruption) en plus d'une certaine inexpérience. Certains walis ne se sentent même  
pas concernés par le projet. Pour terminer, on y ajoute également les enjeux politiques des élections  
(octobre 2002) et des marchés publics.

Dans la société civile, on assiste aussi à un certain nombre de stratégies. Contre cela, la  
Banque mondiale a imposé la signature du comité de quartier élu sur les listes de recensement des  
ménages bénéficiaires (contrairement à l'APC qui veut imposer ses listes). Concernant la population,

et : certains y sont favorables (volet Relogement), d'autres s'opposent à ces mesures, car ceux-ci ont acheté leur maison de plusieurs années sur le site (légitimité de l'espace).

Il reste à résoudre le problème de la reconstruction de ces bidonvilles et du déracinement des populations. Face à ce qu'on peut qualifier de demi-échec, le GA encourage désormais l'agriculture et l'habitat rural vers une stabilisation pour stopper l'exode massif vers les villes. On rediscute même l'objectif des financements de la Banque mondiale, en projetant une restructuration profonde des crédits urbains vers le rural.

Malgré tout, un sous-projet s'est véritablement démarqué des autres sites vis-à-vis des écueils rencontrés tout au long de leur mise en œuvre : le sous-projet RHP d'Aïn Beida, dans la commune d'Es Sénia (wilaya d'Oran). En effet, contrairement à la mouvance générale, le caractère participatif du projet a été tant bien que mal exprimé à travers les contributions financières effectives de la CNL, de l'APC et des citoyens, par un comité des habitants actif produisant une documentation utile aux diverses études et recensements entrepris dans leur quartier, ainsi que par un opérateur et un bureau d'étude expérimentés. C'est dans une troisième partie que nous pourrions exposer la spécificité de ce cas modeste qui pourrait bien devenir à lui seul un modèle d'expérimentation réussie du programme RHP.

#### 4.8. LE SOUS PROJET DE AIN EL BEIDA.

Aïn Beida se localise à la porte de la ville d'Oran, dans la commune limitrophe d'Es Sénia. Il s'agit d'un vieux site d'habitat précaire, qui tend aujourd'hui de passer d'un camp périurbain à une véritable agglomération suburbaine. Classée comme une agglomération secondaire par le Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 1998 (RGPH), Aïn Beida abrite un volume de population presque égal à son chef-lieu de commune Es Sénia (environ 30 000 habitants pour chaque agglomération).

À l'origine, Aïn Beida est le fruit de la valorisation des terres par le régime colonial en 1895, date d'apparition d'un douar dénommé « arabe ». En 1932, le besoin de main d'œuvre pour la culture de la vigne, ainsi que l'aménagement d'une zone de sécurité autour de la base aérienne d'Es Sénia par les autorités coloniales, provoquent l'arrivée de quelques familles d'origine marocaine, formant aujourd'hui le douar « maroc ». Il est devenu par la suite un lieu de regroupement d'une population d'origine rurale dans le cadre d'une opération menée par l'armée coloniale pendant la guerre d'indépendance, afin de séparer et d'éliminer tout contact entre les paysans et les Moudjahidine (Plan de Constantine de 1957). Ces deux douars sont le noyau urbain originel d'Aïn Beida, autour duquel s'est greffé peu à peu un ensemble de programmes d'habitat planifié de différentes typologies (habitat rural agricole, auto-construction, lotissement, semi-collectif, logement social, etc.).

Après l'indépendance, et plus précisément après le recensement de 1966, le nombre d'habitants de la zone a été estimé à 1.878 pour 358 habitations. Le recensement de 1977 nous donne une population de 2.596 habitants, ce qui nous amène à constater un taux d'accroissement naturel moyen de 2,8%. Ce rapport est relativement faible comparé à ceux des agglomérations d'Oran (3,9%) et d'Es Sénia (5%). Le recensement de 1987 a enregistré un nombre de 10.574, ce qui correspond à un taux d'accroissement naturel moyen de 15%. Cela nous fait remarquer que pendant la décennie 1980, Aïn Beida a connu un grand flux de population, et par conséquent une extension spatiale extraordinaire.

À l'instar de toute la périphérie d'Oran, cette localité constitue également un réceptacle d'exode. À ce titre, la commune d'Es Sénia, et en particulier l'agglomération d'Aïn Beida, subit la pression urbaine de la métropole d'Oran, résultat d'un désencombrement des quartiers populaires délabrés du centre-ville. À ce titre, le projet de RHP va non seulement améliorer les conditions d'habitat des populations concernées, mais va contribuer à la réorganisation de l'agglomération (les

à faire passer cet espace d'un simple camp périurbain à une

Il n'y a eu jusqu'à présent que peu d'actions engagées dans la résorption de l'habitat précaire dans cette zone. Toutefois, quelques petites poches de pauvreté d'Es Sénia ont pu être éradiqué par divers programmes de lotissements. Le sous-projet se fixe comme objectif une restructuration de deux anciens douars (« douar arabe », « douar Maroc ») sur une superficie d'environ 26 hectares, et un recasement avec un relogement massif (309 familles) sur deux, voire trois sites à proximité immédiate. L'espace à restructurer est constitué par deux ensembles d'habitat précaire et vétuste de part et d'autre d'un important thalweg, dont la morphologie accidentée s'avère la cause d'inondations en période de pluie. Le périmètre retenu occupe une position centrale dans l'agglomération d'Ain Beida, laquelle entretient une très forte relation avec la métropole oranaise, notamment en matière d'emploi, et dont elle constitue socialement une véritable excroissance.

L'ensemble du site est composé par de l'habitat, des petits commerces de base, et de l'élevage ovin dans quelques garages, et il n'existe pratiquement aucun équipement. L'activité d'élevage fait la renommée des deux douars, et constitue un appoint substantiel de revenus aux populations les plus anciennes. L'habitat se caractérise par une trame viaire très irrégulière. D'ailleurs, certaines ruelles ont même été occupées, ce qui handicape d'autant la circulation piétonne. On y dénombre quelques 852 parcelles de différentes formes s'étalant sur des surfaces de 25 à 640 m<sup>2</sup>, où le type d'habitat prédominant est le « haouch » d'une à deux pièces, quelquefois plus (habitat formé de quelques pièces organisées autour d'une cour intérieure, souvent en forme de U). La voirie à l'intérieur du site est quasi inexistante, et souvent constituée par des chemins et ruelles étroites et sinueuses, donnant un aspect d'enchevêtrement et d'anarchie au quartier.

L'enquête exhaustive menée par le bureau d'étude RBK (Mers-el-Kébir, Oran) dans le cadre de l'étude du Plan d'Occupation des Sols (POS) en décembre 1997 et janvier 1998, a servi de base au bureau d'étude URSA, chargé de l'enquête socio-économique et du plan de réinstallation de l'APS. Cette enquête menée les 30 et 31 octobre 1999 est la seule référence de toutes les informations sur la population (recensement, analyse, familles à reloger, etc.). On a donc pu déterminer que l'agglomération regroupe **6.509 personnes** pour **1.061 familles nucléaires**, et la densité nette (population/parcelle) d'environ **380 habitants à l'hectare** (la moyenne pour le Groupement Urbain d'Oran dont Ain Beida fait partie est de 153/ ha). La population des deux douars se caractérise par une extrême jeunesse : (1) moins de 25 ans : 48% ; (2) 25 à 30 ans : 20% ; (3) 30 à 60 ans : 25% ; (4) plus de 60 ans : 7%, dont la majeure partie des « actifs » (au sens « occupés ») travaille dans le secteur du bâtiment (tacherons, maçons, manòuvres), ou dans le secteur dit informel : petits commerces, petits métiers notamment dans le vieux centre traditionnel de la ville d'Oran, et dans le quartier commerçant de Médina Djedida (Ville Nouvelle).

La plupart des habitations sont desservies par un réseau d'alimentation en eau potable défectueux, tandis que les autres sont assainies par le biais d'un collecteur dont l'évacuation se fait à ciel ouvert, à même le cours d'eau. D'autres constructions rejettent leurs eaux usées dans des fosses ou directement vers l'Oued. L'ensemble des constructions est desservi par un réseau électrique, cependant l'éclairage public est presque inexistant. Si l'ensemble du site présente une qualité moyenne (construction en dur), on trouve plus de **200 baraques installées sur les berges de l'oued**, ce qui constitue de fait un danger pour les occupants (inondations, propagation de maladies contagieuses, détérioration de l'environnement, etc.). **Pour y remédier, le POS propose un aménagement global de tout le site avec une éradication totale des baraques, et les démolitions de quelques 70 constructions pour la réalisation de la voirie.**

Toutefois, l'APS préconise d'éradiquer au moins 150 constructions insalubres. Elles sont constituées de baraques en tôle (toiture) et en parpaing (murs). Le reste du site ne nécessite que très peu de démolition, et prévoit la restructuration de réseaux divers (en particulier l'AEP et



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

gratit de dégager un site libre à proximité pour reloger les  
uis aussi pour densifier le reste du quartier. Pour cela, un site  
s le périmètre du POS.

## AVANT PROPOS

Jusqu'à ces dernières années, l'accès au logement aidé était perçu comme une action relevant exclusivement des pouvoirs publics. Généralement, l'intéressé n'était pas associé directement et au préalable aux formes d'acquisition de son logement. On assiste à un développement d'attitudes de passivité et de résistance à toute nouvelle formule d'accès au logement, surtout quand le chef de famille est sollicité pour contribuer au financement de son logement.

A cet effet, et à titre d'exemple, nous remarquons que ces attitudes de résistance apparaissent nettement dans les déclarations des revenus de la famille.

Enfin pour la résorption de l'habitat précaire, nous remarquons l'émergence d'une nouvelle approche impliquant plusieurs opérateurs, tout en associant les concernés.

Dans cette approche, l'appel à des professionnels, notamment les sociologues et les économistes, est un choix fort judicieux. Il permet de mettre fin à des pratiques administratives qui ont vite montré leurs limites.

En effet, l'espace est une production sociale, avec toute sa complexité, et où toute erreur d'appréciation pourra engendrer des effets pervers, difficilement remédiables.

## INTRODUCTION

Le présent rapport a trait à l'analyse socio-économique de la population des deux Douars Arabe et Marocain, agglomération Ain Beida, commune d'Es Senia, Wilaya d'Oran dans le cadre de l'opération de la résorption de l'habitat précaire.

Le contenu de ce rapport s'articule autour de quatre chapitres :

- Dans le premier chapitre, nous faisons une présentation générale de l'aire d'étude. Cette présentation concerne la situation géographique du site, ses contraintes et ses relations physiques et fonctionnelles avec le reste de l'agglomération d'Ain Beida.

ait à l'approche du profil socio-économique de la population  
qualitatif. Ce volet consiste à quantifier la population, à  
connaître son activité et sa solvabilité à travers l'étude de ses revenus.

- Le troisième chapitre concerne le cadre bâti, avec la quantification du parc logement, ses caractéristiques physiques, l'identification de son état, sa typologie, son statut juridique et ses commodités.

- Le dernier chapitre concerne les attitudes, les comportements et les desideratas des chefs de familles concernant toutes les formes de participation et d'adhésion dans l'amélioration de leur logement et de leur cadre de vie.

En annexe du rapport , nous joignons la liste des tableaux , la liste des graphes, les abréviations utilisées, la liste des intervenants dans l'étude , la bibliographie , le modèle du questionnaire utilisé et la liste des 1061 chefs de famille qui ont fait l'objet de l'enquête exhaustive.



Pour atteindre les objectifs assignés à cette opération, à savoir la résorption de l'habitat précaire au niveau du Douar Arabe et Marocain , nous avons adopté une méthodologie qui consiste en :

- La réalisation d'une enquête exhaustive basée sur un questionnaire adapté aux spécificités et à la problématique du site. Cette enquête a eu lieu **le 30 et le 31 Octobre 1999**.

- La consultation de l'ensemble des études faites sur le site et en particulier le P.D.A.U ( Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme ) du groupement d'Oran et le P.O.S ( Plan d'Occupation des Sols ) des deux Douars d'Ain Beida. Les résultats des autres études spécifiques et des recherches universitaires sur le site nous ont été d'un apport considérable.

- La concertation avec les services de l'état ( La mairie , l'hydraulique , la santé , l'environnement , l'urbanisme, l'agence foncière d'Es Senia í ) ainsi que la société civile à travers le comité de quartier .

L'ensemble de nos travaux est basé sur les orientations de la banque mondiale , des recommandations et directives émanant du ministère de l'habitat à travers les différents séminaires et rencontres, des orientations de la D.U ( Direction d'Urbanisme ) d'Oran , de l'opérateur à savoir l'Agence foncière d'Es-Senia et du bureau d'études conseil, OFARES.

Le questionnaire utilisé dans l'enquête exhaustive comprend les rubriques suivantes :

**Première rubrique : caractéristiques de la parcelle :** Cette rubrique a trait à la typologie de la construction précaire , les niveaux de la construction en terme de hauteur , l'évacuation des déchets liquides de la construction ainsi que l'utilisation de la construction .

**Deuxième rubrique : caractéristiques du logement :** Elle concerne le type de logement , son statut juridique , le nombre de pièces d'habitation et ses commodités .

**Troisième rubrique : caractéristiques de la famille :**

Cette dernière rubrique concerne la filiation du chef de famille, la taille de la famille, l'activité des chefs de famille, la mobilité du chef de famille , son revenu mensuel, le revenu mensuel de l'ensemble de la famille , les besoins prioritaires exprimés de la famille , le mode de participation pour l'amélioration de sa situation actuelle ainsi que le desiderata du chef de famille .

### ***Définition des concepts de famille et du logement précaire.***

#### **Une famille :**

- La famille nucléaire ou simple se compose du père, de la mère et des enfants non mariés ( un seul livret de famille ) .
- La famille polynucléaire ou composée à structure verticale se compose du couple, des ascendants et des descendants non mariés ( deux livrets de familles et plus ) .

#### **Un logement précaire :**

Les critères de précarité sont :

- L'insalubrité des lieux.
- Le type de matériaux qui sont généralement des matériaux de fortune et/ou de récupération
- L'absence de commodités ; notamment les raccordements aux réseaux AEP et assainissement.
- L'absence de normes de constructibilité et d'habitabilité.

partie de l'étude, et vu les difficultés d'accès à certains tatif, par l'intermédiaire du questionnaire, nous avons du recourir à d'autres méthodes d'enquêtes tels que sondages, interviews, discussions de groupe, observations directes, discussions avec des personnes influentes et avec le comité de quartier.

### CHAPITRE I : Présentation générale de l'aire d'étude

L'agglomération d'Ain El Beida qui comprend les deux Douars concernés par l'étude est située à l'Ouest de la commune d'Es Senia, en périphérie de la ville d'Oran dont elle est distante de huit (08) kilomètres.

S'étendant sur 28,5 ha ,les deux douars dits « Douar Arabe et Douar Marocain » sont le noyau urbain originel autour duquel s'est greffé un ensemble de programmes d'habitat planifié de différente typologie ( habitat rural agricole , auto construction ,lotissement , semi-collectif , collectif , social í ).



Photo N° 01 : Un quartier géographiquement bien situé dans l'agglomération néanmoins enclavé

Quoique occupant géographiquement une position centrale dans l'agglomération d'Ain El Beida, le site est enclavé du fait de la présence de deux importants talwegs qui constituent une rupture physique entre les deux entités urbaines d'une part et entre les deux douars et l'agglomération d'autres parts.

Du point de vu topographique, les deux sites présentent une déclivité variant de 3 à 10 %.

La morphologie accidentée du site est à la source des inondations en période de pluie dans la partie sud de l'aire d'étude .



*Photo N° 02 : Un site morphologiquement accidenté.*

*Cette photo montre une partie de l'un des ravins qui traversent l'aire d'étude.*

*Ces ravins sont à la source des inondations de la partie sud de l'aire d'étude.*

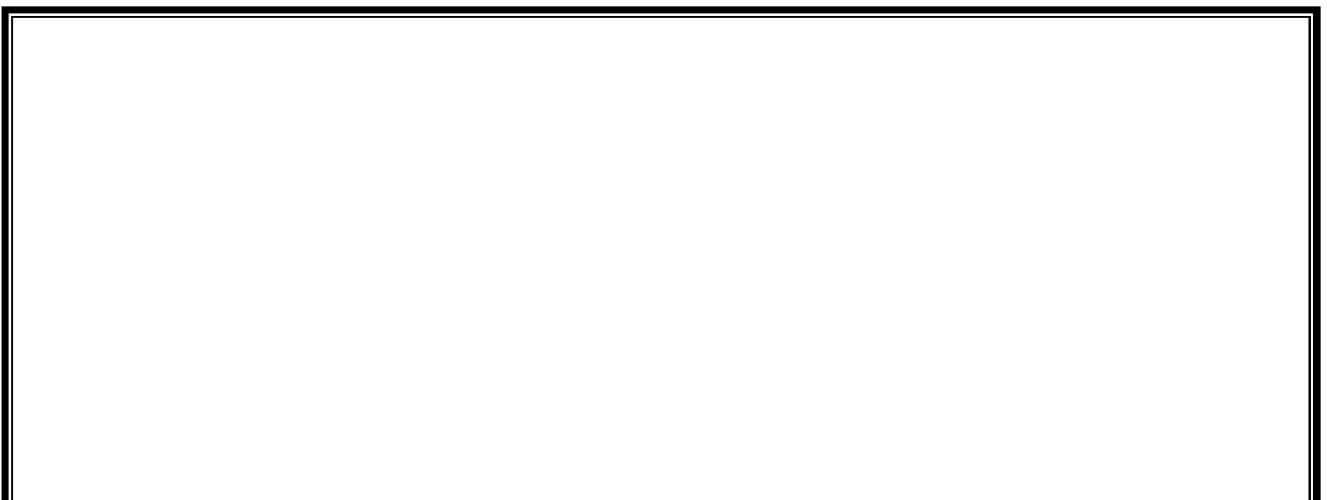
érie d'Oran , Ain El Beida constitue un réceptacle d'exode .  
ia et en particulier l'agglomération secondaire d'Ain Beida  
subit la pression urbaine exercée sur la métropole d'Oran . Cette pression est le résultat d'un  
exode massif et d'un desserrement du à l'entassement du logement au niveau des quartiers  
populaires de la ville .

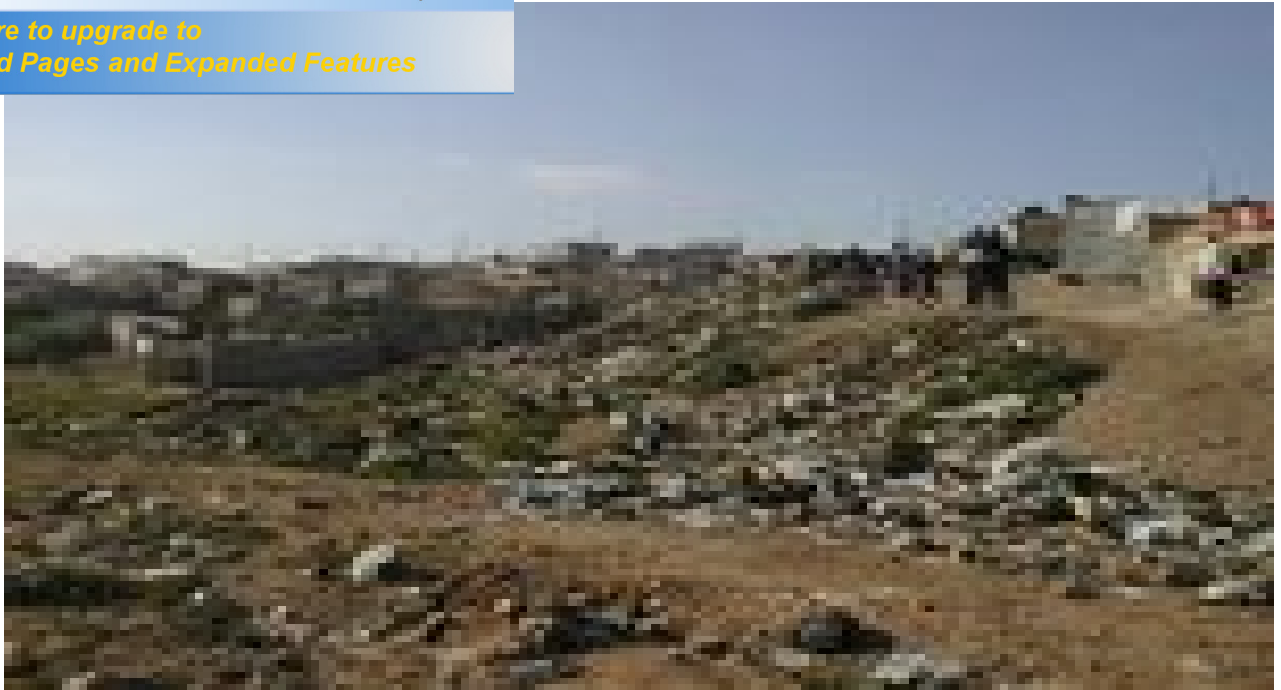
Par exemple la commune d'Es Senia a connu à elle seule un Taux moyen  
d'accroissement démographique de 5% entre 1977 et 1987 , alors que pour la même période, la  
commune d'Oran a enregistré un taux de 1,94% seulement.

Les différentes investigations sur le site, que ce soit à travers le plan directeur  
d'aménagement et d'urbanisme du groupement d'Oran, le plan d'occupation du sol de  
l'agglomération ou à travers l'enquête socio-économique menée dans le cadre du présent  
projet , confirment la précarité des deux douars .

Pour cela , le choix d'intervention au niveau d'Ain El Beida par cette opération de  
restructuration est judicieux dans la mesure où il cadre avec les orientations du P.D.A.U du  
groupement urbain d'Oran qui préconise la maîtrise urbaine des établissements humains  
satellites et périphériques à la métropole tout en améliorant et en restructurant leur tissu urbain  
existant .

Les deux instruments à savoir le P.D.A.U et le P.OS préconisent la restructuration  
urbaine. Nous entendons par la restructuration ,une intervention sur la voirie, les réseaux  
divers, l'injection des équipement de première nécessité et l'amélioration du cadre de vie de la  
population.





*Photo N° 03 :Un environnement dégradé.*

*La photo montre une des décharges sauvages qui envahissent le quartier.*

*Le risque de maladies menaçant les habitants est imminent .*



*Photo N° 04 : Cette photo illustre le niveau d'habitabilité très dégradé au niveau des baraques.*

## I socio-économique de la population

L'analyse socio-économique de la population concernée par le projet de la résorption de l'habitat précaire au niveau du douar arabe et du douar marocain consiste en un traitement quantitatif et qualitatif de la population concernée.

Cette analyse concerne les aspects démographiques, l'origine des populations, leur profil socioéconomique, le revenu des chefs de ménage, leur degré de solvabilité, etc

**Le site étudié totalise 1061 familles sur lesquelles 1046 familles étaient présentes lors de notre passage et 15 absentes.**

**L'analyse a concerné donc que les 1046 familles présentes et ayant répondu au questionnaire.**

Le recensement exhaustif des familles présentes a permis de donner les résultats suivants :

### 1- Quantification de la population et types de familles :

La population totale enquêtée du périmètre d'étude s'élève à 6509 habitants , repartis sur 1046 familles dont 91.14 % sont nucléaires ou simples et 7,45 % sont polynucléaires ou composées . Nous entendons par famille nucléaire, une famille composée du couple et des enfants non mariés, et par famille polynucléaire, une famille composée de deux ou plusieurs couples avec leurs enfants non mariés.

Les types de famille sont représentés par le tableau suivant :

**Tableau n° 01 Répartition des familles selon le type**

Type de famille	Nombre	%
Nucléaire	967	91.14
Polynucléaire à 2 couples	53	5
Polynucléaire 3 couples	23	2.17
Polynucléaire 4 couples	02	0.19
Polynucléaire 5 couples	01	0.09
Indéterminé ( absent)	15	1.41
Total	1061	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

nucléaire est la plus dominante avec 91.14 % .

CCER explique que la population du site étudié est jeune .

Les familles polynucléaires sont en nombre 79 et représentent 7,45 % de l'ensemble des familles parmi lesquelles celles qui se composent de deux couples avoisinent les 70 % de l'ensemble des familles composées.

Par ailleurs , ce rétrécissement de la taille de la famille constaté au niveau des deux douars précaires reflète la tendance en Algérie d'une part mais aussi imposé par ce type d'habitat dont la surface est généralement très réduite (25 m<sup>2</sup>) et par l'instabilité de cette population issue en grande partie de l'exode, d'autre part .

**2- Tailles des familles :** La taille des familles est représentée par le tableau suivant :

**Tableau n° 02 la taille des familles**

Taille des familles	Nbre de familles	%
De 1 à 5 personnes	482	45,43
De 6 à 9 personnes	428	40,34
De 10 personnes et +	136	12,82
Indéterminé ( absent)	15	1,41
TOTAL	1061	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

D'après notre enquête, près de la moitié des familles recensées est composée de cinq personnes et moins , ce qui correspond à une prédominance des familles nucléaires ou simples, montrant qu'il s'agit d'une population jeune nouvellement mariée et qui s'est installée récemment dans le quartier comme il est montré par le tableau relatif aux dates d'installation des familles.

Par ailleurs, ce rétrécissement de la taille de la famille trouve également une explication d'ordre démographique , à savoir une diminution progressive de la natalité.

Soulignons par exemple, que pour le groupement urbain d'Oran, composé d'Oran et les communes périphériques( Es Senia, Bir El Djir et Sidi Chahmi) , le taux d'accroissement moyen naturel est passé de 1,8 % en 1995 à 1, 2 % en 1999.



### 3- Origines de la population

L'analyse des origines des chefs de familles nous montre que plus de 73 % proviennent de la wilaya d'Oran, particulièrement de la ville d'Oran. Les familles venues d'autres wilayate, principalement de l'ouest du pays, représentent 25,26 % expliquant ainsi l'exode massif vers la métropole Oranaise, résultant de la conjugaison de la recherche d'emploi et de l'insécurité qui a prévalu au niveau du pays durant la dernière décennie.

Les lieux d'origine des chefs de familles sont données par le tableau suivants :

**Tableau n°03 - Origines des chefs de famille.**

Lieu d'origine	Nbre	%
Wilaya d'Oran	778	73,33
Autres wilayate	268	25.26
Indéterminé	15	1.41
TOTAL	1061	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

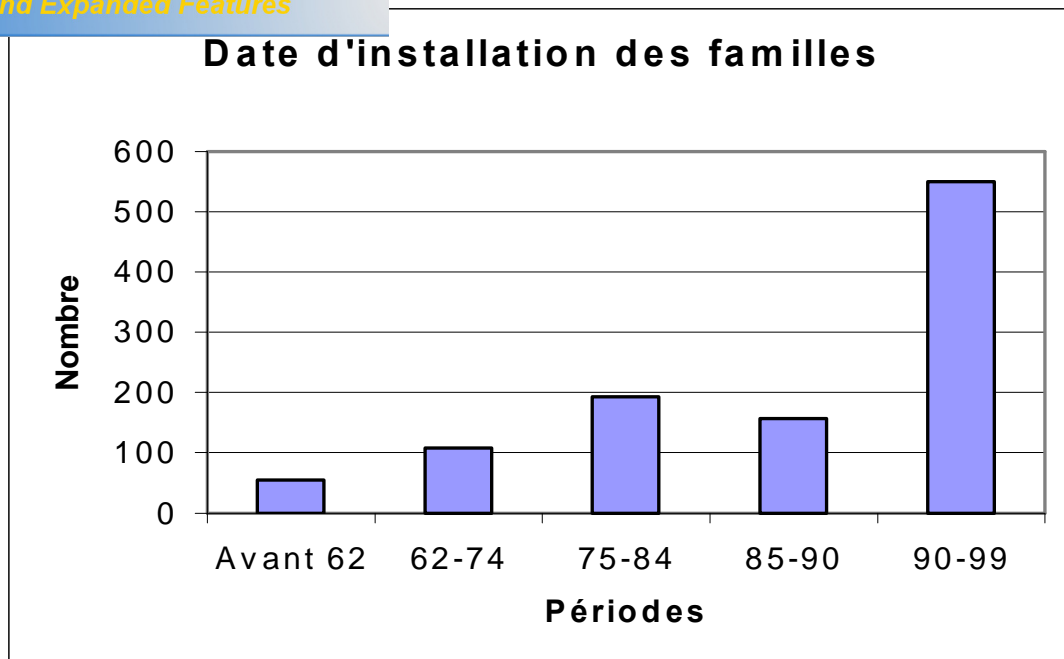
### 4- Date d'installation :

La date d'installation reflète l'historique du mouvement migratoire et les conséquences sur le modèle de production de cet espace bâti. Le traitement des données à partir de l'enquêtes nous a donné les résultats suivants :

**Tableau n° 4 : Date d'installation des familles.**

Date d'installation	Nombre de Familles	%
Avant 1962	54	5,09
62-74	108	10,18
75-84	193	18,19
85-90	157	14,80
90 et plus	534	50,33
Indéterminé (absent)	15	1,41
Total	1061	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999



Les familles qui se sont installées avant 1962, c'est à dire **avant l'indépendance** sont au nombre de 54 , représentant 5,09%. Ceci montre que l'habitat précaire n'est pas un phénomène récent et qu'il date de l'époque coloniale.

Entre 1962 et 1974, le quartier a reçu 108 familles représentant 10,18 % du total des familles résidentes, ce qui ne reflète pas réellement l'exode massif qui s'est dirigé vers Oran après l'indépendance, car le départ massif des européens a permis en 1962 de libérer un parc inestimable de logements et par conséquent , il a permis l'absorption de l'essentiel de la population migrante

Cependant , entre 1975 et 1990 , le site a accueilli 350 familles soit près de 33% dénotant ainsi l'attraction des deux Douars du fait, d'une part de l'effet du développement industriel au niveau du pôle de croissance d'Arzew ( Pôle industriel d'envergure internationale) qui a été à l'origine de l'accélération du phénomène de l'exode, et d'autre part, de la saturation du parc logement au niveau de la ville d'Oran .

Durant la dernière décennie, le nombre de familles qui s'y est installé dépasse la moitié de l'ensemble des familles résidentes, soit 50,33 %. Durant cette période on assiste à la saturation des sites potentiellement urbanisables, voire à un débordement et à un empiétement sur des

## 5- Analyse de l'activité.

### 5- 1- Répartition de la population active.

D'après l'enquête exhaustive, la population active (population occupée et population en chômage) s'élève à 1047 personnes représentant 16,08% de la population totale, ce qui donne un rapport de dépendance de 6,2. En d'autres termes ; **un actif occupé pour 6 personnes**.

La population active occupée s'élève à 688 personnes donnant un taux d'occupation de 65,71%.

Les STR (sans travail ou en chômage), sont de l'ordre de 359 personnes soit un taux de chômage de 34,29%, comme le montre le tableau suivant :

**Tableau n° 05 répartition de la population active**

Population active	Nombre	%
Occupée	688	65,71
STR	359	34,29
Total	1047	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

### 5-2- Les secteurs d'activité économique.

Les actifs occupés se répartissent selon les secteurs d'activité économique comme suit :

**Tableau n° 06 répartition des occupés par secteur activité économique**

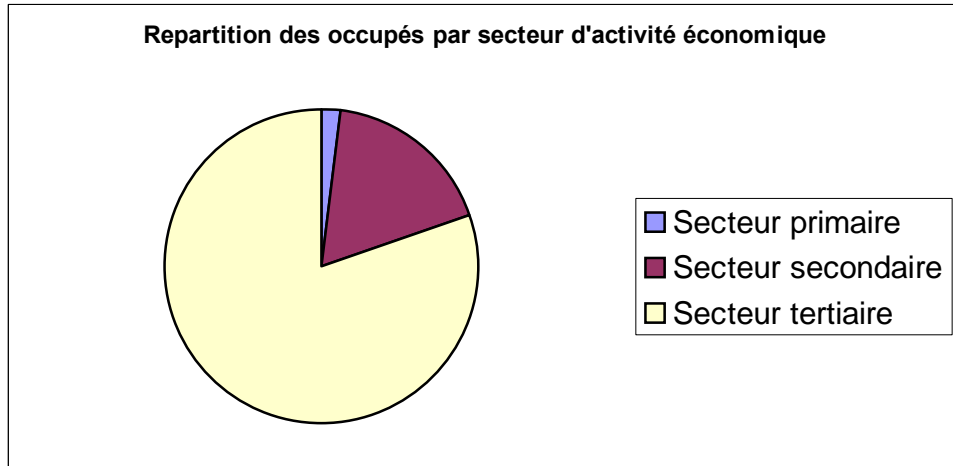
Secteur d'activité économique.	Effectif	%
Secteur primaire	14	2,03
Secteur secondaire	121	17,59
Secteur tertiaire	553	80,38
Total	688	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

ure, les mines et carrières, foret et pêche.

Bâtiment et travaux publics.

**Le secteur tertiaire :** Commerces et services , administration, transport,í



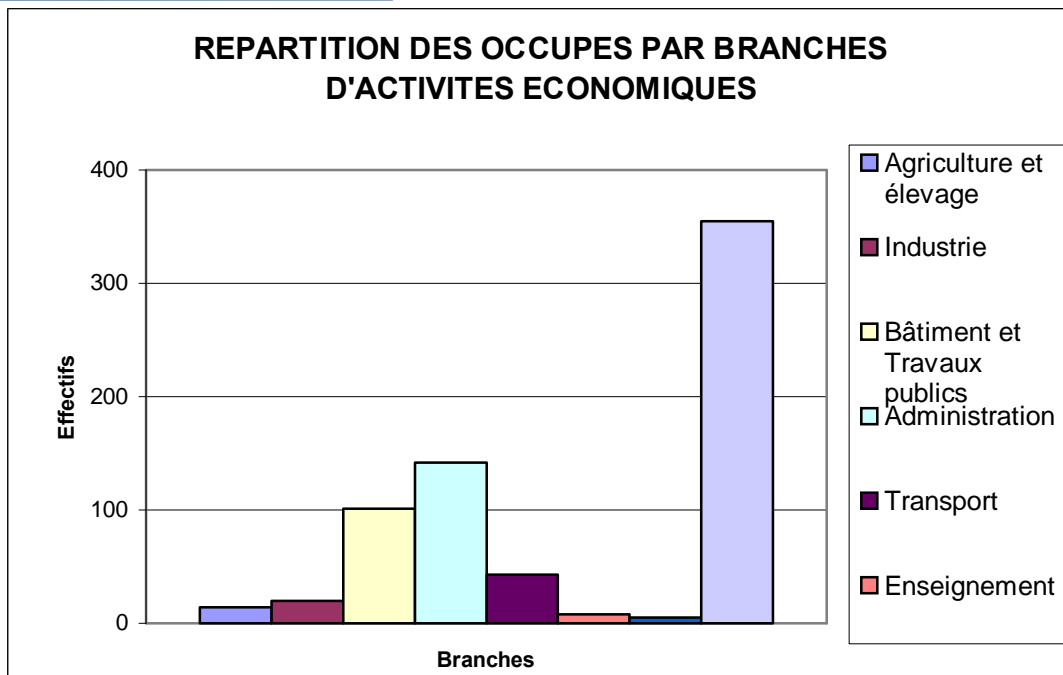
### 5-3- Les branches d'activité économique.

Les occupés se répartissent selon les Branches d'activité économique comme suit :

**Tableau n° 07 répartition des occupés par branche d'activité économique**

Branche D'activité économique.	Effectifs	%	Total %
Agriculture et élevage	14	2,03	2.03
Industrie	20	2,91	17.59
Bâtiment et Travaux publics	101	14,68	
Administration	142	20,64	80.38
Transport	43	6,25	
Enseignement	8	1,16	
Santé	5	0,73	
Commerces et services	355	51,60	
<b>Total</b>	<b>688</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999



## 6- Les revenus des familles :

L'approche du revenu de la famille nous permet de mesurer le degré de solvabilité , d'identifier le niveau de vie et le niveau de vulnérabilité des familles . Le revenu reste un indice prépondérant dans toute opération de résorption de l'habitat précaire . En outre , il permet également de mesurer la part de participation des citoyens dans l'amélioration de leur logement.

Pour les besoins de notre analyse, nous avons fixé trois fourchettes :

**Première fourchette** : revenu inférieur à 12000 DA .

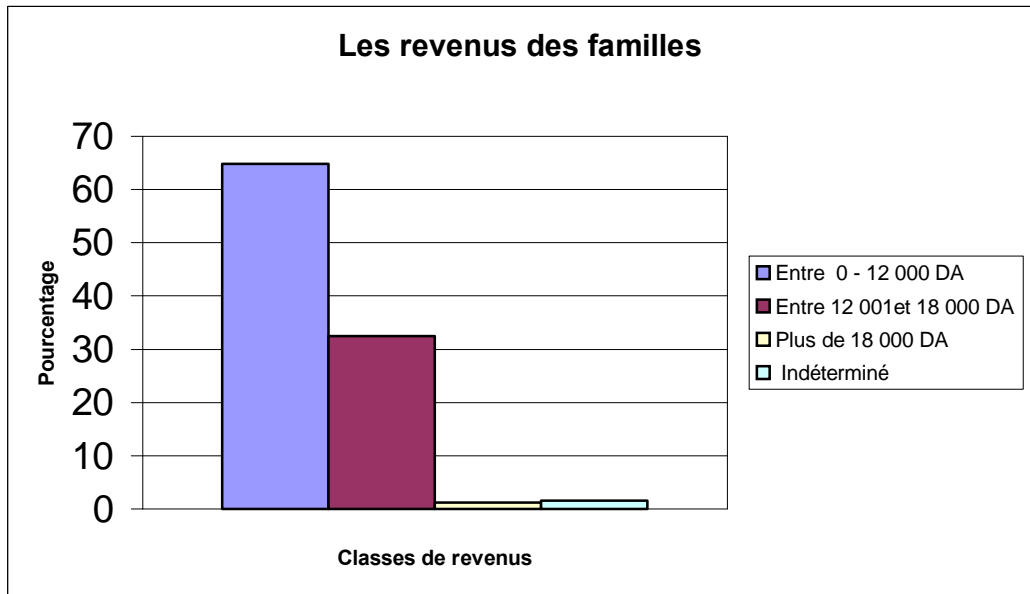
**Deuxième fourchette** : revenu entre 12 001 DA et 18000 DA.

**Troisième fourchette** : revenu supérieur à 18 000 DA .

Les revenus des familles sont présentés par le tableau suivant :

**Tableau n° 08 - Revenus des familles.**

Revenu	Déclaré	Estimé	Total	%
0 - 12000 DA	527	162	689	64 ,94
12 001 DA - 18000 DA	221	123	344	32,42
Supérieur à 18 000 DA	13	-	13	1,23
S / Total	761	285	1046	98,49
Indéterminé	15	-	15	1,41
TOTAL	-	-	1061	100



Nous remarquons que les familles ayant un revenu compris entre 0 et 12000 DA prédomine avec près de 65 % du total des familles.

Les familles dont le revenu se situe entre 12001 et 18000 DA sont au nombre de 344 et représentent 32,42 % du total des familles enquêtées, tandis que celles qui ont un revenu supérieur à 18000 DA sont négligeables et ne représentent que 1,23 % .

## CHAPITRE III - Analyse du cadre bâti

Cette analyse consiste en la quantification du stock de logement , l'identification de sa nature , ses caractéristiques, sa typologie ,les matériaux utilisés , sa qualité immobilière , son état hauteur , son usage ,sa constructibilité , son habitabilité ainsi que ses commodités en terme de branchement aux réseaux d'alimentation en eau potable , d'assainissement et d'électricité et enfin son mode d'acquisition et son statut juridique .

### **1- Quantification du parc logements:**

D'après l'enquête , le nombre de constructions s'élève à 852 unités répartis en 229 baraques et 623 en durs .

le parc logement des deux Douars s'élève à 944 unités réparties d'une manière anarchique et désorganisée.

La quasi-totalité du parc logement compte une seule pièce , ce qui donne un taux d'occupation par pièce (TOP) de plus de 6 personnes. Il est à noter que dans ce cas , la notion du taux d'occupation par logement ( TOL) est impropre .

### **2- Typologie des logements :**

Dans l'aire d'étude, nous avons constaté la présence de deux types de logements :

- Le premier type est la construction en dur finie ou Haouch ( c'est à dire logement composé d'une ou plusieurs pièces aménagées autour d'une courette, sans ouverture vers l'extérieur ). Toutes les activités domestiques se font dans et autour cet espace interne et fermé . Les matériaux utilisés sont ; le parpaing , le toub (Terre ), la pierre avec parfois la dalle en ciment.

La toiture est à base de tôle ondulée, le Fibrociment , ou dalle. Ce type de logement totalise 715 unités.





*Photo N°05: Type de construction en dur finie.*

*Les matériaux utilisés sont la pierre l'argile ,le bois et la tuile*

- Le deuxième type de construction est la baraque ; celle-ci est une construction légère avec des matériaux de fortune et de récupération ( Tôle ondulée, parpaing de récupération, ferrailles récupérées sur les anciens chantiers de B.T.P, d'usines ou de la décharge publique d'Oran située non loin du site...). Dans la plupart des cas, la baraque est dépourvue de cour. Le nombre de baraques recensées s'élève à 229 unités.



*Photo N° 06 : Cette photo montre un modèle de baraque .*

*Les matériaux utilisée sont : le parpaing ,le zinc , la tôle et autres matériaux de récupération*

La répartition des logements par type se présente dans le tableau suivant :

**Tableau n° 09 type de construction**

Type	Nbre	%
Construction en dur finie ( Haouch )	715	75,74
Baraque	229	24,26
Total	944	100

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

ctions en dur finie prédominent avec 75,74 % . Les  
t 229 unités, soit 24,26 %

### 3- Etat hauteur :

En ce qui concerne l'état hauteur , la quasi-totalité des constructions (99,68%) sont exclusivement en rez de chaussée.

Deux constructions seulement sont en R+1 , elles concernent les constructions en dur finies.

### 4- Statut juridique de la parcelle:

Il est évident que dans ce genre de site, Il n'y a que les matériaux de construction qui appartiennent aux habitants. Le terrain reste la propriété du domaine public.

La totalité des logements ont été réalisés illicitement

D'une façon générale, le statut d'occupation des constructions est privé. Les autres formes d'occupation ( en copropriété, en location, ou habite gratuitement ) sont négligeables et n'influent aucunement sur l'objectif de l'opération.

### 5- Les commodités dans le logement :

Les critères de commodités dans le logement qui ont été pris en considération dans notre étude sont :

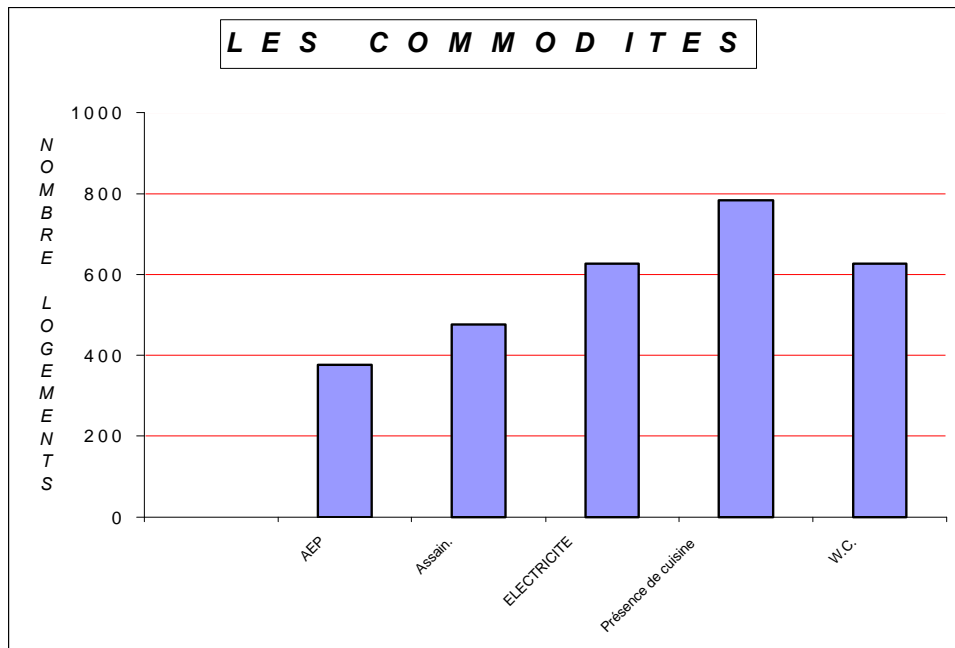
- Le raccordement ou non du logement au réseau d'alimentation en eau potable et d'assainissement
- Le raccordement ou non au réseau électrique .
- La présence ou non de cuisine indépendante .
- La présence ou non de salle de bain.
- La présence ou non de WC.

ements appartenant au Douar Arabe et Marocain est

**Tableau n° 10 Les commodités au niveau des logements**

Commodités	Nbre de logement	%
Branchement au Réseau d'eau potable	376	39,83
Branchement au réseau d'assainissement	477	50,52
Branchement au réseau d'électricité.	627	66,42
Présence de cuisine	783	82,94
Présence W.C	627	66,42
Présence de salle de bain	0	0

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999



En matière de commodités ,nous constatons que le taux de branchement au réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement est faible .Il est à noter que déjà les réseaux existants sont sous-dimensionnés et vétuste. Ceux-ci existent en partie qu'au niveau des constructions en dur finie .

Au niveau des baraques, l'ensemble des réseaux est totalement absent .

En matière d'électricité ne concerne que les constructions en dur sont branchées d'une manière illicite à partir des constructions voisines ou à partir du réseau public , ce qui constitue un danger permanent pour la population .



*Photo N° 07 : En matière d'électricité ,la population a souvent recours aux raccordements illicites (piratage )*



*Photo N° 08 : L'utilisation d'un coin cuisine dans la baraque.*

La présence de cuisine concerne 83 % de l'ensemble des constructions .L'absence de cuisine est constatée au niveau des baraques seulement .

Seulement les logements en dur finis sont dotés de cabinet d'aisance. Au niveau de baraques , ce type de commodité est totalement absent, parfois des trous sont pratiqués au-dessus des fosses septiques, pour constituer un semblant de W.C . Les rejets se font en partie dans des fosses septiques au niveau de quelques constructions en dur finie est totalement au niveau des baraques .

#### **6- Usage de la construction.**

D'après notre enquête 47 constructions à usage d'habitation sont utilisées en partie à des commerces ou des services, et 20 autres constructions sont utilisées pour l'élevage en plus de leur fonction d'habitation.

Par ailleurs on note plusieurs Zribat se situant dans l'aire d'étude . On entend par Zriba un espace clôturé situé en annexe de la construction servant à l'élevage . Il est connu qu'à Ain El Beida, l'élevage ovin constitue pour certaines familles un appoint de revenu non négligeable notamment à Douar Arabe et Douar Marocain. La pratique de l'élevage est étroitement liée aux lieux d'origine de beaucoup de familles provenant des hauts plateaux de l'Ouest Algérien ( Bougtoub , Mechria , Tiaret í )



*Photo N° 09 : Cette photo illustre la pratique de l'élevage à AIN EL BEIDA et aussi dans l'aire d'étude*

*l'élevage est un appoint de revenu non négligeable.  
instructions à des fins d'élevage est constaté dans le  
périmètre étudié.*

## **7 - Termes de références des instruments d'urbanisme (1) et actions d'aménagement et d'amélioration du cadre bâti**

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme du groupement d'Oran considère que l'agglomération secondaire de Ain El Beida est une zone réceptacle de l'exode rural massif se dirigeant vers la métropole d'Oran. Cette attractivité a induit une pression urbaine générant l'étalement de la tache urbaine au niveau de l'aire métropolitaine. A cet effet, il a préconisé une maîtrise de cette croissance urbaine avec des interventions de restructuration du tissu urbain existant, l'éradication de l'habitat précaire avec amélioration du cadre bâti et du cadre de vie.

Le P.D.A.U considère l'intervention au niveau des deux douars Arabe et Marocain comme une première priorité dans la commune d'Es-senia.

Basé sur les orientations du P.D.A.U (1), le P.O.S des deux douars préconise une **restructuration urbaine** au niveau des zones habitat en dur fini et **éradication totale des baraques**. En prévision d'un éventuel relogement, **deux sites de préventions ont été aménagés** non loin du site initial .

**La restructuration des deux douars** a porté sur une intervention sur la voirie, les réseaux d'AEPP et d'Assainissement avec injection des équipements.

L'aménagement a proposé un ensemble de voies hiérarchisés permettant la structuration des deux noyaux, le respect des alignements et l'amélioration de la façade. Pour l'amélioration de l'environnement, les berges et les ravins seront traités , nettoyés et reboisés.

De telles actions permettront le désenclavement des deux douars, d'une part et d'une **régularisation foncière** qui reste un élément fondamentale dans l'appropriation de l'espace et du coup un facteur du cadre bâti et de l'environnement .



... sont le PDAU du groupement d'Oran et le POS.

... é interministériel n° 98.186 du 30 mai 1998.

Le POS est approuvé à l'échelle locale et Wilayale .

#### CHAPITRE IV- Les comportements et attitudes.

Ce chapitre traite particulièrement des aspects qualitatifs relatifs aux comportements et attitudes et les formes de solidarités, de la population vis à vis de leur quartier et de leur devenir à travers cette opération.

##### 1- Les besoins exprimés :

A la question relative aux besoins urgents exprimés par la population, les réponses , par ordre de priorité, des 1061 chefs de familles questionnés sont les suivantes :

**Tableau n° 11 Les besoins urgents de la population**

Besoins exprimés	Nombre	%
Equipements	843	79,45
Voirie	839	79,08
Assainissement	279	26,30
AEP	214	20,17
Electricité	206	19,42
Régularisation	693	65,32
Amélioration de l'environnement	852	80,30
Démolition	223	21,02

Source enquête terrain URSA Oran Octobre 1999

De ces réponses, nous pouvons déduire ce qui suit :

L'amélioration de l'environnement est le premier souci des tous les habitants, ce souhait s'explique par la dégradation de l'environnement .

- Rejets de déchets liquides et eaux usées ménagères à ciel ouvert
- Le passage du collecteur principal des eaux usées .

riques sauvages à proximité des habitations.

causant des inondations et la stagnation des eaux de pluie.

L'assainissement constitue, avec l'A.E.P et la voirie, la deuxième priorité des besoins exprimés.

Les Chefs de familles désirant une régularisation de la situation juridique de la parcelle représentent 65,32 % .Ces préoccupations concernent surtout les familles résidentes au niveau des constructions en dur finies, par contre la quasi-totalité des chefs de familles occupant les baraques désirent la démolition totale et le relogement ailleurs.

Quant aux besoins en électricité, ils ont été classés en dernière priorité, dans la mesure où la plupart des constructions sont raccordées d'une manière illicite « Piratage » et sans contrepartie financière.

## **2- Degré d'attachement au quartier et solidarités.**

Si la formation de ce quartier date de l'époque coloniale, on s'est aperçu que la plupart des familles enquêtées, soit plus de 51 % n'étaient installées que récemment (1990 à 1999).

Il s'avère qu'au niveau des 2 noyaux initiaux, le tissu social est plus consolidé, les relations de voisinage sont plus fortes, les sentiments de solidarité sont plus exprimés.

Par contre au niveau des baraques, ces liens et ces sentiments de solidarité sont moins prononcés, du fait des origines diverses, et de l'instabilité sociale et professionnelle dans la mesure où il s'agit d'un exode relativement récent. Cependant cette population manifeste les mêmes soucis, les mêmes préoccupations et les mêmes aspirations liées aux conditions de vie (amélioration des conditions d'habitabilité, l'engagement manifesté quant à l'opération de relogement, etc.).

## **Conclusion générale.**

A travers notre enquête, nous avons relevé deux types de cadre bâtis qui correspondent à deux types de populations ayant des soucis et des intérêts différents et contradictoires vis à vis de cette opération.

D'un côté, un cadre bâti ancien abritant une population bien enracinée à l'espace et ayant ses propres traditions créant ainsi des liens de convivialité et

major réside dans la régularisation du statut juridique ; nul doute constitue un facteur déterminant dans

l'amélioration du cadre bâti.

De l'autre, une population récemment installée de diverses origines, se caractérisant par sa jeunesse. La solidarité se manifeste principalement autour de l'engagement manifesté quant à leur relogement immédiat et dans des conditions décentes.

De l'étude socio-économique basée nous relevons ce qui suit :

Le nombre total de familles de l'aire d'étude s'élève à 1061 .

La restructuration a induit la démolition totale de 76 constructions abritant 80 familles .

229 familles occupant les baraques habitent dans les fonds de ravin dans des conditions insalubres sont à reloger .

Au total , 309 familles sont concernées par le relogement parmi lesquelles 80 seront relogées à l'intérieur du site dans les nouvelles parcelles dégagées par l'étude de restructuration et 229 bénéficieront d'une parcelle de terrain de 115 m<sup>2</sup> au niveau des deux lotissements de prévention dégagés par l'étude de POS situés non loin du site initial .

Enfin et étant donné l'importance du nombre de familles à reloger et qui s'élève à 309, un plan de réinstallation s'impose.

## III- QUESTIONNAIRE D'ENQUÊTE SOCIO ECONOMIQUE

### 1- Le questionnaire type.

#### IDENTIFICATION.

Nom et localisation du quartier : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

- Code du quartier enquêté : \_\_\_\_\_ /1 /1 /1 /1 /4  
- Numéro de la construction : \_\_\_\_\_ /5 /1 /1 /1 /7

Propriétaire de la parcelle construite : \_\_\_\_\_ /

Date de l'enquête : \_\_\_\_\_ /

Nom et prénom de l'enquêteur : \_\_\_\_\_ /

#### I- CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE BATIE CODES.

##### 1.1. Type d'habitat précaire :

- Construction en dur finie (achevée) : \_\_\_\_\_ /1 /1 /8  
- Construction en dur sommaire (évolutive) : \_\_\_\_\_ /2  
- Baraque : \_\_\_\_\_ /3  
- Autres (à préciser) : \_\_\_\_\_ /4

##### 1.2. Niveau de la construction.

- Rez de chaussée habitable : \_\_\_\_\_ /1 /1 /9  
- R+1 : \_\_\_\_\_ /2  
- R+2 : \_\_\_\_\_ /3  
- R+3 et davantage : \_\_\_\_\_ /4

##### 1.3. Evacuation des déchets liquides de la construction :

- Egouts gérés par les autorités locales (Commune et autres) : \_\_\_\_\_ /1 /1 /10  
- Egouts collectifs (Communautaires) : \_\_\_\_\_ /2  
- Fosses septiques ou puits perdus : \_\_\_\_\_ /3  
- A ciel ouvert : \_\_\_\_\_ /4

##### 1.4. Utilisation de la construction :

- Nombre de logements dans la construction : \_\_\_\_\_ /1  
- Dont nombre de logements inoccupés : \_\_\_\_\_ /2  
- Construction à usage d'habitation : \_\_\_\_\_ /3  
- Construction à usage d'activité économique... : \_\_\_\_\_ /4  
- Construction à usage seulement économique : \_\_\_\_\_ /5

#### II- CARACTERISTIQUES DU LOGEMENT.

(Question 2.1. à 5 : à remplir autant de fois qu'il y a de logements sur la construction enquêtée.  
En commençant par le rez de chaussée).

N° Code de quartier enquêté : \_\_\_\_\_ /1 /... /... /... /4 /... /14

N° de la construction enquêtée : \_\_\_\_\_ /5 /... /... /... /7

N° d'ordre du logement : \_\_\_\_\_ /1 /14

##### 2.1. Statut juridique de l'occupation du logement.

	í í í í í í í í í /í	./1	/í	./15
	í í í í ..í í í í í /í	./2		
	í í .í í í í í í í /í	./3		
- Logement gratuití	í í í í í í í í ..í í í í í í /í	./4		
- Autres (à préciser) :	í í í í í í í í ..í í í í í í /í	./5		

**2.2. Nombre de pièces d'habitation dans le logement..... 16/.../17**

**2.3. Commodités du logement : (1 Pour existant et 2 pour Non existant).**

- Electricitéí	í í í í í í í í í í í í /í	./18		
- Eau potableí	í í í í í í í í í í í í /í	./19		
- Cuisine indépendanteí	í í í í í í í í í í í ..í	./20		
- WC indépendantí	í í í í í í í í í í í ..í	./21		
- Salle de bain ou douche indépendantí	í í í í í í í ..í	./22		
2.4. Nombre de ménages dans le logementí	í í í í í /í	./23		
- 1 <sup>er</sup> Ménageí	í í í í í í í í í í í í ..í	./24		
- 2eme Ménageí	í í í í í í í í í í í í ..í	./25		

N° d'ordre du logement :

**2.1. Statu juridique de l'occupation du logement :**

- En propriété privée uniqueí	í í í í í í í í í í í /í	./1	/í	./14
- En copropriétéí	í í í í í í í í í í í ..í	./2		
- En locationí	í í í í í í í í í í í ..í	./3		
- Logement gratuití	í í í í í í í í í í í /í	./4		
- Autres (à préciser) :	í í í í í í í í í í í /í	./5		

**2.2.Nombre des pièces d' habitation dans le logement.....16/.../.../17**

**2.3. Commodités du logement : 1 pour existant et 2 pour non existant)**

- Electricitéí	í í .í í í í í í í í í /í	./18		
- Eau potableí	í ..í í í í í í í í í /í	./19		
- Cuisine indépendanteí	í í í í í í í í í í ..í	./20		
- WC indépendanteí	í í .í í í í í í í í í /í	./21		
- Salle de bain ou douche indépendantí	.í í í í í ..í	./22		
2.4. Nombre de ménages dans le logementí	í í í í í /í	./23		
- 1 <sup>er</sup> Ménageí	í í í .í í í í í í í í /í	./24		
- 2éme Ménageí	í ..í í í í í í í í /í	./25		

**II. MENAGE : DONNEES GENERALES ET REVENUS.**

(Questions 3.1. à 3.4. à remplir autant de fois qu'il y a de familles dans le logement. En commençant par la propriété ou le locataire principal du logement).

N° CODE DU QUARTIER.....	1/.../4
N° DE LA CONSTRUCTION ENQUETEE.....	5/.../7
N° D'ORDRE DU LOGEMENT .....	/.../14

**3.1. Données générales :**

A- Nom et prénom du chef de famille nucléaireí	í í í í í í í í í í í í /í			
B- Numéro de la pièce d'identité	/í í í í í í í /í			
B- Nombre de personnes dans la familleí	í í í í í í í /í	26/í	/í	./30
C- Nombre d'actifs occupés dans la famille	í í í í í í í /í	29/í	/í	./30
D- Activité exercée par le chef de famille nucléaireí	í í í í í í /í	/í		./31

**3.2. Mobilité des chefs de famille :**

A- Où étiez vous installés avant de venir dans le site ?

í í í í í í í í í í í .. /1 . /1  
í í í í í í í í í í í .. /1 . /2  
í í í í í í í í í í í .. /1 . /3

- Autre localité (à préciser) í í í í í í í í í í í í í í í .. /1 . /4
- B- Si concerné, Année d'arrivée dans le site ? ..... 33/1/9/í . /í . /34
- C- Si concerné, Combien de fois avez-vous changé de résidence depuis  
Votre arrivée sur le site ? ..... /í . /35
- D- Date d'arrivée dans le logement actuel í í í í í í í í í í í í í í 36/1/9/í . /í . /37
- E- Pourquoi avez-vous choisi de vous installer dans ce quartier ? /í . /38
  - Non concerné í í í í í í í í í í í í í í í í í í í /í . /1
  - Pour des raisons d'opportunité foncière í í í í í í í í í í í /í . /2
  - Pour des raisons d'opportunité de logement í í í í í í í í í /í . /3
  - Pour des raisons familiales í í í í í í í í í í í í í í í .. /í . /4
  - Pour des raisons de travail à proximité í í í í í í í í í í í í /í . /5
  - Absence d'opportunités ailleurs í í í í í í í í í í í í í í /í . /6
  - Autres raisons /í /í . /7
  - Non définies í /í . /8

**3.3. Revenu mensuel du chef de famille** í í í í í í í í í í í í í í . 39/í . /í . /í . /í . /0/0/DA  
(Chiffres arrondis au centime).

**3.4. Revenu mensuel de l'ensemble du ménage** í í í í í í í í í í í .. 43/í . /í . /í . /í . /0/0/DA

#### IV- MENAGE.

Questions à poser uniquement aux propriétaires des constructions enquêtées (Questions 4.1 à 4.6.)

**4.1. Si propriétaire ou copropriétaire, avez-vous acquis votre logement** í í í í í í í /í . /47

- Par don ou héritage í í í í í í í í í í í í í í /í . /1
- Par achat í í í í í í í í í í í í í í í í í /í . /2
- En le construisant í í í í í í í í í í í í í í í /í . /3
- Autres (à préciser) í í í í í í í í í í í í í í í .. /í . /4

**4.2. Comment avez-vous payé l'achat ou la construction de votre logement :** í í í í í í /í . /48

- Avec fonds propres í í í í í í í í í í í í í í í /í . /1
- Avec aide de la famille í í í í í í í í í í í í í í í /í . /2
- Avec prêt privé í í í í í í í í í í í í í í í /í . /3
- Avec prêt bancaire í í í í í í í í í í í í í í í .. /í . /4
- Avec plusieurs de ces moyens í í í í í í í í í í í /í . /5
- Non déterminé í í í í í í í í í í í í í í í /í . /6

**4.3. Quels sont par ordre décroissant, les besoins les plus urgents** í í í í í í í í 49/í . /50

- pour votre quartier (Numérotez de 1 à 5) í í í í í í í í í í í í í í í 51/í . /53
- Evacuation des eaux usées í í í í í í í í í í í /í . /1
  - Aménagement de la voirie í í í í í í í í í í í /í . /2
  - Alimentation en eau potable í í í í í í í í í í í .. /í . /3
  - Electricité í í í í í í í í í í í í í í /í . /4
  - Réalisation de l'éclairage public í í í í í í í í í /í . /5
  - Ramassage des ordures ménagères í í í í í í í í . /í . /6
  - Réalisation des équipements collectifs í í í í í í . /í . /7
  - Régularisation de la situation foncière í í í í í í .. /í . /8
  - Démolition des baraques et reconstruction í í í í í /í . /9
  - Non déterminé í í í í í í í í í í í í í í /í . /10

**4.4. Financement et recouvrement.**

A- D'après vous, les gens sont-ils prêts à participer financièrement  
à l'amélioration des conditions d'habitat dans le quartier ?

OUI /í .. / NON /í . /



## **2. Evaluation du questionnaire.**

En dehors des questions relatives à l'identification des constructions et des ménages, le questionnaire comporte 116 questions dont :

102 questions fermées

14 questions ouvertes.

A la lecture des données relatives à l'identification des constructions et des ménages, nous constatons que le questionnaire est destiné à être appliqué à plusieurs autres poches d'habitat précaire situées dans le groupement urbain d'Oran, voire dans d'autres Wilayate. Alors que chaque site d'habitat précaire comporte ses propres caractéristiques et ses spécificités.

Toutes ces poches sont différentes les unes des autres de tous les points de vu, notamment par leur composition humaine, le type d'habitat, l'historique de leur formation et leur problématique.

Le questionnaire se compose donc de 4 rubriques :

### **2-1- CARACTERISTIQUES DE LA PARCELLE BATIE : 17 items.**

Elle se compose de trois parties :

- Type d'habitat précaire : 4 items.
- Niveau de la construction : 4 items.
- Evacuation des déchets liquides de la construction : 4 items. Dans la mesure où le quartier est illicite, et composé essentiellement de constructions précaires, et en parcourant les semblants de ruelles, on s'aperçoit que tous les rejets se font à l'air libre. De ce fait, il aurait été préférable d'élaborer une carte montrant les types d'évacuation, sans pour autant surcharger inutilement le questionnaire.
- Utilisation de la construction : 5 items. Cette rubrique nous amène à identifier particulièrement les familles ayant des revenus liés au quartier, comme par exemple les pères de familles possédant des commerces, des activités d'élevage qu'ils auront perdu une fois relogés dans un nouveau quartier. Donc ces familles seront de fait et ne pourront faire face aux charges locatives et autres dépenses inhérentes à leur nouveau statut d'occupation du nouveau logement.  
il est probable que ce sont généralement les familles qui seront tentés de revenir vers l'ancien quartier.  
Cette rubrique devrait faire l'objet d'un traitement particulier. Une analyse poussée permettra de mesurer le degré de dépendance et d'attachement au quartier et de ce fait, proposer les mesures d'accompagnements induits par l'opération de relogement.



## RECEMENT.

Cette partie traite de l'état du logement. Elle correspond généralement aux conditions d'habitabilité, du statut d'occupation et d'acquisition du logement.

Il aurait été souhaitable qu'elle soit complétée par des questions permettant de comprendre la formation du tissu social et les règles ayant favorisé la formation du tissu social. Des liens et règles informelles qui ont permis l'installation par accollement des habitations, et l'émergence de règles permettent l'entraide entre les familles.

Il en est de même de rechercher les raisons qui ont amené ces familles à s'établir sur certaines parcelles au lieu d'autres et quels sont les niveaux des relations d'entraide, et quels sont les liens de parenté entre les familles.

Au vu des objectifs fixés par cette étude socioéconomique, nous constatons que plusieurs aspects relatifs aux commodités dans le logement, sont déjà définis dans la partie analyse des commodités, et qu'il n'est pas nécessaire de surcharger le questionnaire. A l'exemple des questions ; 18,19,22,1 où il suffisait de parcourir le quartier pour s'apercevoir que le quartier ne comporte pas de réseaux d'assainissement, ni de raccordement au réseau public d'électricité. Le quartier est carrément dépourvu de commodités.

La rubrique relative au logement comporte au total 28 items traitant des aspects suivants :

### **Statut juridique de l'occupation du logement.**

### **Nombre de pièces d'habitation dans le logement**

### **Commodités du logement**

## **2-3- LE MENAGE : DONNEES GENERALES ET REVENUS .**

Les questions A et B de cette rubrique comportent des informations relatives à l'identité du chef de famille. Certes, ces questions ont pour objectif d'effectuer un suivi de la fiche d'enquête pour d'éventuels relogements des familles, mais il aurait été préférable d'inclure ces questions dans la partie recensement des ménages et faire l'économie de ce genre de questions dans une enquête socioéconomique.

La déontologie de l'enquête socioéconomique interdit de porter toute question relative à l'identité de la personne enquêtée, non seulement vis-à-vis de la loi, mais ce genre de questions risque aussi de provoquer des réticences envers l'enquêteur et porter atteinte à la fiabilité de l'enquête. Surtout si l'on sait que cette question est suivie d'autres relatives aux revenus de la famille.

Cette rubrique comporte au total 17 items répartis comme suit :

- **Données générales**
- **Mobilité des chefs de famille**
- **Revenu mensuel du chef de famille**
- **Revenu mensuel de l'ensemble du ménage**

## **2-4- LE MENAGE.**

Cette rubrique traite de la relation famille/habitation, de la mobilité du ménage, des comportements et attitudes et des desideratas des chefs de ménages. Elle comporte 54 items répartis comme suit :

- **Si propriétaire ou copropriétaire, avez-vous acquis votre logement.**
- **Comment avez-vous payé l'achat ou la construction de votre logement**

issant, les besoins les plus urgents.  
ent

- Amélioration de la construction
- **Opinions sur le déplacement de la population (Cas des bidonvilles).**

En conclusion, le questionnaire tel que proposé par la banque mondiale a pour objectif d'identifier la solvabilité des ménages résidents dans le quartier. La participation financière des concernés constitue le paramètre fondamental d'une telle approche.

Il aurait été souhaitable de mener une enquête sociologique au lieu d'une enquête socioéconomique.

Par ailleurs, les résultats de l'enquête sont souvent biaisés dans une enquête de ce genre, et où il est pratiquement difficile de mesurer les revenus des ménages, d'autant plus que les concernés ne déclareront jamais leurs revenus réels. D'ailleurs, dès le départ, les chefs de famille étaient informés qu'ils seraient sollicités pour participer au financement de leur logement. D'autant plus qu'il leur est demandé de déclarer leur noms et prénom ainsi que le numéro de leur carte d'identité, non seulement lors de l'opération de recensement, mais aussi dans l'enquête socioéconomique.

## LE TECHNIQUE DU SOUS-PROJET.

Avant tout, il importe de préciser de quels instruments de planification la commune d'Es Sénia dispose : (1) Le PDAU établi en 1997 et approuvé en 1998 par arrêté interministériel. La commune d'Es Sénia et donc son agglomération secondaire, font partie du PDAU du Groupement d'Oran qui englobe Oran, Es Sénia, Bir el Djir, et Sidi Chahmi. Dans les termes de référence qui figurent dans le PDAU, il est préconisé l'urgence d'une restructuration et une éradication de l'habitat insalubre. (2) Le POS, approuvé en 1999, a tenu compte des orientations du PDAU. Les aménagements proposés doivent servir de base pour l'élaboration du dossier de RHP.

La convention signée le 12 novembre 2000 entre le Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (maître d'ouvrage), la CNL et l'ALGRFU (Agence Locale pour la Gestion des Réserves Foncières Urbaines) de la commune d'Es Sénia (opérateur et maître d'ouvrage délégué) a pour objet de fixer les droits et les obligations respectives des parties pour la réalisation du sous-projet d'Aïn Beida (douar arabe / douar maroc).

Le sous-projet se fixe comme objectif une restructuration de l'ensemble du site, ainsi qu'un relogement des populations qui vivent dans des conditions d'insalubrité sur deux sites à proximité. Ainsi, un premier volet consiste en une **restructuration du site par l'introduction des commodités et l'amélioration de la voirie**. Cet aspect nécessite la **démolition de quelques 70 constructions**. **L'aménagement dégage ensuite 80 parcelles nues restructurées destinées au programme de démolition pour un relogement des familles concernées. Le second volet consiste en un relogement de quelques 220 familles à proximité (soit environ 300 familles)**. La nature juridique de ces terrains relève au départ du domaine privé de l'Etat, lesquels ont été vendus aux agences foncières locales. Pour le RHP, le coût d'achat du terrain du site par l'agence foncière d'Es Sénia s'est élevé à 265 DA/m<sup>2</sup>.

### Infrastructures existantes sur site :

- Eau potable existant sur site et château d'eau à 800 m.
- Egouts et drainage existants partiellement sur site, système unitaire.
- Electricité : sur le site même.

### Montage institutionnel

ACTEURS	ACTIONS ET RESPONSABILITES
DUC	Maître d'ouvrage : responsable du projet
ALGRFU d'Es Sénia (agence foncière)	Opérateur désigné : responsable de la régularisation foncière, de l'aménagement, du suivi et du contrôle des travaux
CNL / FONAL	Aides publiques
APC	Aides publiques
Associations de quartiers <ul style="list-style-type: none"> <li>• Douar arabe</li> <li>• Douar Maroc</li> <li>• Les baraques</li> </ul>	Sensibilisation de la population

nia (ALGRFU), opérateur, dispose d'une équipe (architecte, ingénieur, etc.), dont la plupart des membres ayant exercé dans des bureaux d'étude avant la création de l'agence et ont une expérience acquise, en matière d'habitat spontané. Par ailleurs, l'agence a acquis une grande expérience en matière d'équipements de terrain. Elle réalise également des logements dans le cadre des programmes de l'État (en particulier les logements CNL).

La réussite du sous-projet dépend de la bonne exécution par l'opérateur des missions suivantes :

- 1. L'établissement de l'Avant-Projet Détaillé (APD) et du dossier d'exécution**, c'est-à-dire établir le rapport d'évaluation final après observations et accord du comité RHP/Banque Mondiale. Après approbation, l'opérateur devra : (1) Acquérir le terrain d'assiette du projet en vue de sa cession aux bénéficiaires ; (2) Se faire délivrer le(s) permis de lotir et de construire, et établir les dossiers techniques de réalisation. L'opérateur mène les études foncières et techniques, soit par ses propres moyens, soit en engageant sous sa responsabilité des bureaux d'études spécialisés. Le commencement des travaux est subordonné à l'approbation des études et des dossiers techniques par le maître de l'ouvrage et les autorités compétentes. La surveillance et la coordination des travaux sont assurés par l'opérateur qui met en place, à cet effet, la logistique nécessaire ou fait appel à des bureaux d'études spécialisés et au besoin aux services du maître de l'ouvrage ; (3) Lancer les dossiers d'appel d'offres ; (4) Signer les marchés avec les entreprises retenues, conformément au canevas annexé à la convention, les dossiers d'appel d'offres et les marchés signés par les parties.
- 2. L'exécution du sous-projet**, c'est-à-dire (1) Acquérir les immeubles bâtis ou non bâtis compris à l'intérieur du périmètre dont l'inventaire est annexé au Rapport d'évaluation ; (2) Mettre en état les sols pour leur aménagement et, le cas échéant, les libérer de leurs occupants en assurant le relogement des propriétaires ou autres occupants ; réinstaller les commerçants et artisans en les informant sur les différentes aides financières dont ils peuvent bénéficier ; assister la population dans la phase des démolitions ; (3) Réaliser les équipements d'infrastructure nécessaires à la viabilisation du site, ainsi que le programme de construction de logements ; (4) Superviser la commercialisation et la vente des immeubles bâtis ou non bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.
- 3. La gestion financière et comptable de l'opération** est confiée à l'opérateur qui tiendra dans ses livres un compte dans lequel seront inscrites toutes les recettes et toutes les dépenses afférentes à l'opération, objet de la présente convention. L'opérateur est tenu de présenter au maître de l'ouvrage et à la CNL, un état périodique sur les recettes et les dépenses réalisées et restant à réaliser accompagné de tous les justificatifs nécessaires. Etant responsable de la collecte des contributions financières des bénéficiaires et autres participations de l'opération selon les clauses du montage financier approuvé par le maître de l'ouvrage, l'opérateur est chargé d'établir les ordres de versement correspondants. Il est chargé également d'établir les ordres de paiement sur la base des travaux signés conjointement par les responsables techniques des parties concernées. L'ensemble des dépenses et des recettes ainsi que leur justifications (pièces comptables) sont présentées et classées par l'opérateur selon leur nature, conformément au montage technico-financier établi dans le rapport d'évaluation final annexé à la convention.

**Technique à la population :** L'opérateur est tenu de tenir la population bénéficiaire au cours de toutes les phases de l'opération. Cette assistance consiste à répondre aux besoins des habitants dans leur démarche avec l'administration, à mettre à leur disposition l'ensemble des plans pour la construction ou la réhabilitation de leur logement, à détacher sur les lieux un personnel d'encadrement technique qualifié pour le suivi des travaux, à les informer des droits et obligations de chacun et les assister pour l'établissement des dossiers de demande d'aide à l'auto-construction. Cette assistance se fera, de préférence, en faisant participer les associations de quartier représentatives dont certains membres peuvent théoriquement bénéficier d'une formation adéquate pour assurer la continuité de l'opération.

Outre la présence quasi quotidienne de l'agence foncière, mais aussi des bureaux d'étude chargés de la maîtrise d'ouvrage sur les chantiers, une cellule de suivi a été dès le départ installée par le chef de daïra (Sous préfet) de Es Sénia. Elle regroupe l'ensemble des services techniques ainsi que les entreprises susceptibles de contribuer de manière effective telles que la SONELGAZ (gaz et électricité) et l'EPEOR (AEP et assainissement). Cette cellule se réunit chaque semaine sur le site et chaque fois que les nécessités du terrain le réclame.

L'opération RHP d'Ain Beida a démarré effectivement le 11 novembre 2000. Ce démarrage a concerné uniquement le volet restructuration de l'intervention. Des travaux de viabilisation, en matière d'assainissement, d'AEP et de voirie ont commencé de manière distincte dans une partie du douar arabe et dans la totalité du douar maroc. L'ensemble de la superficie est de 20,7 hectares. Dès le départ, le volet relogement a pris du retard, et n'ayant démarré qu'au courant du second trimestre 2001, a vu un avancement des travaux assez timide. Aussi, la livraison prévue pour le premier trimestre 2002 ne peut se concrétiser pour diverses causes techniques, telles que la faiblesse des études, un retard dans la détermination des cotes, une rupture des approvisionnements en ciment, les intempéries, le chevauchement de la construction de logement avec les travaux de viabilisation. Enfin, la seconde partie du programme de 60+40 logements (anciennement 75+41) pourra être lancée qu'une fois les permis de lotir/construire définitivement accordés.

### **La nature des travaux se subdivise en trois volets :**

- 1. Site de restructuration :** (1) Assainissement : réalisation d'un réseau unitaire, tout en tenant compte de l'existant ; (2) Rénovation totale du réseau d'AEP ; (3) Réalisation des voies telles que préconisées par le POS (voies primaires et secondaires, cheminements piétonniers, placettes, etc.) ; (4) Eclairage public.
- 2. Sites d'aménagements fonciers** (destinés à servir d'assiette au programme de relogement), lesquels feront l'objet d'un équipement adéquat en matière de VRD.
- 3. Travaux hors site :** travaux de rejets, de traitement de berge d'oued, des espaces verts, et quelques passages entre les deux douars.

	<i>SUPERFICIE PAR UNITE (m<sup>2</sup>)</i>	<i>NB DE PARCELLES</i>	<i>SUPERFICIE TOTALE (m<sup>2</sup>) (%)</i>	
<b>1. VOLET RESTRUCTURATION</b>				
Parcelles bâties restructurées	203	547	127.20	48,90
Parcelles nues restructurées	203	80	0	
<b>2. VOLET AMENAGEMENT FONCIER</b>				
Lots sociaux de recasement	120	229	27.500	10,57
Lots sociaux de prévention	-	-	-	-
Lots individuels finis	-	-	-	-
Lots collectifs	-	-	-	-
<b>3. VOLET CONSTRUCTION</b>				
Logements évolutifs	35	309	10.815	-
Logements individuels finis	-	-	-	-
Logements collectifs (OPGI)	-	-	-	-
<b>TOTAL HABITAT</b>	-	-	<b>154.70</b>	<b>59,47</b>
			<b>0</b>	
<b>EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>				
Activités économiques	-	-	-	-
Administration générale	-	-	-	-
Enseignement	3.000	01	3.000	1,15
Santé	-	-	-	-
Sport et autres	3.000	02	6.000	2,30
<b>TOTAL EQUIPEMENTS COLLECTIFS</b>	-	<b>03</b>	<b>9.000</b>	<b>3,45</b>
<b>Voirie, servitudes et espaces libres</b>	-	-	<b>96.400</b>	<b>37,06</b>
<b>TOTAL SUPERFICIE BRUTE</b>	-	-	<b>260.10</b>	<b>100,00</b>
			<b>0</b>	

### L'acquisition foncière et les actes d'urbanisme :

- Restructuration** : 20,7 ha. Prix d'achat de 23.389.785 DA. Acte de propriété du 25/02/2001. Permis de lotir du 09/12/2000. Le coût moyen de l'infrastructure revient à 1.500 DA / m<sup>2</sup>.
- Relogement** : (1) 193 LOGEMENTS : 3 ha. Prix d'achat de 2.674.878 DA. Arrêté de transfert du 25/11/2000. Permis de lotir du 21/05/2001, et permis de construire du 15/07/2001. (2) 75 LOGEMENTS : arrêté de transfert du 25/11/2000. Surface de 1,16 ha. Prix d'achat de 3.277.224 DA. Notons que les 75 logements prévus ont été réduits à 60 logements en raison de contraintes techniques observées sur le site. Pour les 15 restants, ils pourront être implantés au niveau du tissu urbain existant (in site). Ce changement de programme nécessite impérativement un modificatif au niveau du permis de lotir, ce qui peut être un facteur de retard au niveau de la livraison de ces logements. Permis de lotir des 60 logements au lieu des 75 prévus (demande de permis de lotir modificatif en cours). Le coût moyen d'un de ces logements s'élève à **513.625 DA l'unité.**

populations adhèrent au projet. Cette adhésion s'est faite, au moment de l'identification et de l'APS. Leur participation financière a toujours été convenue, soit directement, soit par le biais des comités de quartiers lors de séances de travail au siège de la commune, de la daïra ou au niveau de l'agence foncière. Mais, l'adhésion au projet a été affectée par le retard pris dans le début de la réalisation effective. Ainsi, il a été demandé par les populations, mais surtout par les comités de quartiers de démarrer les travaux pour croire au projet. Cependant, malgré le démarrage, ces derniers réclament une révision du prix de cession prévisionnel, qu'ils considèrent excessivement cher. Cette situation est aggravée par le problème de la solvabilité des ménages, et par la pratique de faibles prix dans d'autres opérations de régularisation pratiquées à proximité ou dans l'ensemble de l'agglomération d'Ain Beida.

D'une manière générale, plusieurs catégories de ménages se dégagent par rapport à la participation financière : (1) les uns sont disposés à participer avec le prix prévisionnel fixé (il s'agit en général de ceux qui occupent de petites superficies, entre 100 et 150 m<sup>2</sup>), (2) les autres sont disposés à participer en demandant un échancier de paiement, et (3) les derniers sont disposés à payer à condition de réviser le prix de cession. A ce propos, une révision à la baisse reste possible, compte tenu de réseaux existants qui pourraient éventuellement être maintenus, et par conséquent des marchés de viabilisation revus à la baisse. Néanmoins, le prix de cession définitive a été fixé à la fin du second trimestre 2001, d'un commun accord entre la commune, le maître d'ouvrage et l'opérateur, conformément au manuel de procédure, d'autant que certains ménages ont déjà versé la totalité de leur participation, soit 180.000 DA. D'ailleurs, sur les 852 ménages concernés par la régularisation une fois l'aménagement définitif livré, seuls quelques-uns se sont manifestés : le montant total des encaissements s'élevait seulement à 6.770.000 DA à la mi-octobre 2002, soit 3,4 % de la participation prévue.

**La prise en charge des familles vulnérables : Au nombre théorique de 45, n'a pas été prise en charge à ce jour. Néanmoins, les solutions que l'on peut apporter à cette réalité sont les suivantes : (1) La possibilité d'établir un échancier plus large et sans contraintes par l'opérateur pour l'acquisition des terrains. (2) Elargir les subventions de l'Etat réservées au relogement à la construction. (3) Faire participer la commune à titre exceptionnel, au cas par cas et selon les moyens financiers de cette dernière. (4) Solliciter l'APC d'Oran éventuellement. Concernant une embauche éventuelle sur les chantiers du RHP, une sensibilisation des entreprises sur site a déjà été effectuée. A ce titre, celles-ci n'hésitent pas à faire quelques recrutements sur place, tout particulièrement des postes de manœuvre ou de gardien. Mais, le programme du logement n'a pas vu une embauche comme on aurait pu l'espérer. De plus, les emplois de BTP sont systématiquement temporaires et cela d'autant que l'on a à faire à des populations peu qualifiées sur place.**

Les associations de quartier, qui semblent répondre aux aspirations de la population, se doivent de sensibiliser davantage les chefs de ménages dans la phase de démolitions et de réinstallation. Celle-ci a pris du retard dû aux problèmes de démarrage des logements et de la restructuration du douar maroc. De même, le processus de réinstallation a été bloqué jusqu'au second trimestre 2001 par la question de l'acquisition des assiettes foncières devant servir au programme de logements évolutifs.



e DA)

	<i>RESTRUCTURATION</i>	<i>AMENAGEMENT</i>	<i>HORS SITE</i>	<i>CONSTRUCTION</i>	<b>TOTAL</b>
<b>BENEFICIAIRE</b>	121,55	23,06	-	50,56	<b>195,17</b>
<b>CNL/ FONAL</b>	54,00	10,20	-	108,15	<b>172,35</b>
<b>COMMUNE</b>	50,00	12,00	-	-	<b>62,00</b>
<b>SECTORIEL</b>	-	-	34,98	-	<b>34,98</b>
<b>TOTAL</b>	<b>225,55</b>	<b>45,26</b>	<b>34,98</b>	<b>158,71</b>	<b>464,50</b>

### Montage financier du projet

<i>DEPENSES</i>	<i>RESTRUCTUR A-TION : 21,85 Ha</i>		<i>AMGT FONCIER 4,16 Ha</i>		<i>CONSTRUCTI ON 10815 m<sup>2</sup></i>		<i>ENSEMBL E</i>
	Coût/ Ha	Monta nt	Coût/ Ha	Monta nt	Coût/ Ha	Monta nt	<b>MONTANT</b>
<b>FONCIER</b>							
Acquisition	1,05	22,93	1,20	4,99	-	-	<b>27,92</b>
<b>TRAVAUX IN SITE</b>							
Voirie	2,15	46,98	1,90	7,90	-	-	<b>54,88</b>
Assainissement	2,00	43,70	1,60	6,66	-	-	<b>50,36</b>
Eau potable	1,90	41,51	1,20	4,99	-	-	<b>46,50</b>
Eclairage & électrification	0,90	19,66	2,00	8,32	-	-	<b>27,98</b>
Autres travaux	0,20	4,37	0,30	1,25	-	-	<b>5,62</b>
<b>CONSTRUCTION</b>							
Travaux gros œuvre	-	-	-	-	60,00	64,89	<b>64,89</b>
Travaux sec œuvre	-	-	-	-	60,00	64,89	<b>64,89</b>
Imprévus					1,35	1,46	<b>15,21</b>
<b>TRAVAUX HORS SITE</b>							
Voirie	-	-	0,14	0,60	-	-	<b>0,60</b>
Assainissement	1,19	26,09	0,50	2,08	-	-	<b>28,17</b>
Eau potable	0,10	2,19	-	0,83	-	-	<b>3,02</b>
Autres travaux	0,13	2,94	0,06	0,25	-	-	<b>3,19</b>
<b>FRAIS DE GESTION</b>							
Frais d'interv. opération.	0,46	10,07	0,45	1,88	7,29	7,87	<b>19,82</b>
Impôts et taxes	0,78	16,98	0,76	3,17	12,30	13,28	<b>33,43</b>
Autres frais	0,35	7,80	0,93	3,90	5,85	6,32	<b>18,02</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	<b>256,77</b>	-	<b>49,02</b>	-	<b>158,71</b>	<b>464,50</b>
<b>Coût de revient/ BRUT</b>	m <sup>2</sup>	1175,10		1178,12		14675	-
<b>Coût rev./ CESSIBLE</b>	m <sup>2</sup>	2018,55		1782,18		-	-



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

<b>REALISATION – R</b>	<b>teur</b>	<b>CNL</b>	<b>APC</b>	<b>Popu lation</b>	<b>Assoc iation</b>	<b>Direc. Hydra ulique</b>	<b>Sonel gaz</b>	<b>Bur. Etude</b>
Acquisition de terrain	P	R						
Enquêtes diverses	R	P		P	P			
Recensement exhaustif ménage	R	P		R	P			P
Etude socio-économique	R	P		P				P
Etude d'impact environnement	R	P						
Rapport d'évaluation projet								
Travaux topographiques	P	R	P	P				R
Etude technique in site	P	P				R		R
Etude technique hors site								
Travaux assainissement in site	P	R	P	P				
Travaux voirie in site	P	P					R	
Travx électrification hors site	P	P				R		
Travx eau potable hors site								
Travx de construction	P	R	P	P	P			P
Travx de démolition	P	R	P	R	P			P
Fixation des prix de cession	P	R		R				
Sensibilisation de la pop.	P	R		P	P			
Recouvrement des coûts								
Protection de l'environnement	P	P		R	P	P		
Règlement des litiges	R	R		R	P	P		

Prestation = maître d'ouvrage ; Réalisation = maître d'œuvre

<b>IMPUTATION</b>	<b>DUC</b>	<b>Opéra teur</b>	<b>CNL</b>	<b>APC</b>	<b>Popu lation</b>	<b>Assoc iation</b>	<b>Diréc. Hydra ulique</b>	<b>Sonel gaz</b>	<b>Autre</b>
<b>PRESTATION</b>									
Acquisitio terrains&charges		X							
Enquêtes diverses terrain	X								
Etude socio- économique	X								
Etude d'impact environnement									
Rapport d'évaluation projet									
Autres études générales									
Etude technique in site		X	X				X	X	X
Etude technique hors site		X	X						
Autres études techniques									
Travaux assainissemnt in site		X	X	X					
Travaux voirie in site		X	X	X					
Travaux eau potable in site		X	X	X					
Travx électrification in site									
Autres travaux in site									
Travx assainissemnt hors site							X		X
Travaux voirie hors site								X	
Travx eau potable hors site									
Travx électrificatio hors site									
Autres travaux hors site									
Travx de construct. gros œ.		X	X						
Travaux constr. sec oeuvre		X	X	X					
Travaux de démolition									



**PDF**  
Complete

*Your complimentary  
use period has ended.  
Thank you for using  
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to  
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

			X			
Impôts & taxes	^					
Autres frais gestion projet	X	X	X			X
Protection l'environnement						

s prévisionnelles

<b>D UTILISATION DE SOLS</b>	<b>IE/ UNITE (m<sup>2</sup>)</b>	<b>NB PARCELL ES/ LOGEMEN T</b>	<b>DE IE TOTAL</b>	<b>SUPERFIC (m<sup>2</sup>)</b>	<b>PRIX VENTE (DA/m<sup>2</sup>)</b>	<b>DE RECETTE S PREVISIO NNELLES</b>
<b>RESTRUCTURATI ON</b>						
Parcelles bâties	203	547		111.000	955,6	106.071.60 0
Parcelles nues	203	80		16.200	955,6	15.480.720
<b>AMGT FONCIER</b>						
Lots sociaux recasemt	120	229		27.500	838,5	23.060.000
Lots soc. prévention	-	-	-	-	-	-
Lots individuels	-	-	-	-	-	-
Lots collectifs	-	-	-	-	-	-
<b>CONSTRUCTION</b>						
Logements évolutifs	35	309		10.815	4.675	50.560.000
Logts individuels finis	-	-	-	-	-	-
Logts collectif (OPGI)	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL HABITAT</b>	-	856		154.700	-	195.172.32 0
<b>Equipements collectifs</b>						
Activités économiques	-	-	-	-	-	-
Administration gén.	-	-	-	-	-	-
Enseignement	-	-	3.000	-	-	-
Santé	-	-	-	-	-	-
Sport et autres	-	-	6.000	-	-	-
<b>TOTAL équipements coll.</b>	-	-	9.000	-	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	-	856		163.700	-	<b>195.172.32 0</b>

Coût de revient de la construction d'un logement : 513.625 DA.

Aide de l'Etat pour un logement : 350.000 DA.

	<i>SEMESTR E 1</i>	<i>SEMESTR E 2</i>	<i>SEMESTR E 3</i>	<i>SEMESTR E 4</i>	<i>SEMESTR E 5</i>
Acquisition de terrains	X	X	X	X	X
Études et suivi Travaux d'assainissement	X	X	X	X	X
Travaux d'AEP		X	X	X	
Travaux de voiries		X	X	X	X
Electrification/éclairage public			X	X	X
Travaux de construction		X	X	X	X
Autres travaux	X	X	X	X	X

Le projet RHP reste une entreprise complexe et difficilement maîtrisable et ce malgré la mobilisation permanente de l'équipe RHP. La coordination hors agence foncière de l'ensemble des structures techniques et administratives s'est avérée difficile à mener.

### **Limites et contraintes :**

De plus, s'agissant d'interventions sur des sites difficiles et dont l'objectif principal est d'améliorer des conditions de vie des occupants sur place (tout déplacement étant restreint), le dispositif mis en place est complexe car devant traiter de manière définitive le phénomène traduisant toute forme de marginalisation et d'exclusion sociale. A cet effet, de nombreux intervenants (autorités locales, associations, citoyens, opérateurs, services techniques sectoriels, bureaux d'études pluridisciplinaires, etc.) sont pour la première fois impliqués.

A la lumière des résultats de l'enquête sur terrain, il est question dans cette partie de dresser le bilan de cette expérience au niveau du site de Ain El Beida.

C'est donc à partir de sa mise en œuvre qu'il a été constaté certaines insuffisances, tant au niveau de la conception du projet dès le départ, qu'à travers sa mise en œuvre à travers la phase de construction des logements et du relogement des populations concernées.

En premier lieu, il a été constaté, dès le départ, que les services de l'APC ont montré une certaine réticence quant à la prise en charge des familles vulnérables et des familles fragilisées. Les élus locaux qui sont les premiers concernés par cette opération n'ont pas manifesté leur volonté de s'impliquer davantage dans cette opération. De ce fait, les ménages non solvables n'ont pu s'acquitter des montants correspondants à l'apport initial et l'agence foncière locale en sa qualité de maître de l'ouvrage par délégation. Celle-ci s'est retrouvée seule sur le terrain et transformée en promoteur immobilier.

En deux mille cinq, 180 familles n'avaient pas encore bénéficié d'un logement, et selon le président de l'association de quartier, 125 familles installées après le passage des enquêteurs attendent encore une éventuelle opération de relogement. Actuellement, ce chiffre devra être revu à la hausse.

Par ailleurs, il a été constaté que les personnes qui tiraient leurs revenus des commerces et activités liées au bidonville ont perdu leurs sources de revenus et aucune mesure d'accompagnement n'a été prévue parallèlement à leur relogement. De ce fait, l'éventualité d'un retour vers l'ancien quartier n'est pas à écarter pour ces chefs de familles.

Conséquences ; leurs logement sera revendu sur le marché parallèle et les familles concernées se retrouveront finalement dans les mêmes conditions d'habitabilité que par le passé.

Il aurait été souhaitable dès le départ de faire appel à la solidarité et l'entraide « Touiza » qui a caractérisé cette population, et l'investir dans la réalisation des logements. Ce qui contribuera à réduire les coûts d'acquisition du logement, notamment pour les familles à très faible revenu.

Enfin, en ce qui concerne l'opération de résorption de l'habitat précaire, elle a eu le mérite de reloger une population qui a été reléguée dans des taudis, mais n'a pas réussi à éradiquer complètement le bidonville, et le constat est là. Un autre bidonville, celui là beaucoup plus important est venu le remplacer, en attendant une nouvelle opération de relogement.



Tableau n°01 : Répartition des familles selon le type.

Tableau n°02 : La taille des familles .

Tableau n°03 : Origines des chefs de familles.

Tableau n°04 : Dates d'installation des familles.

Tableau n°05 : Répartition de la population active.

Tableau n°06 : Répartition des occupés par secteur activité économique.

Tableau n°07 : Répartition des occupés par branche d'activité économique.

Tableau n°08 : Revenu des familles.

Tableaux n°09 :

Tableau n°09 : Type de construction.

Tableau n°10 : Les commodités au niveau des logements.

Tableau n°11 : Les besoins urgents de la population.

### **LISTE DES GRAPHES.**

Date d'installation des familles

Répartition des occupés par secteur

Répartition des occupés par branche d'activités

Le revenu des familles

Les commodités.

## TILISEES.

- P.O.S** : Plan d'occupation des sols.
- P.D.A.U** : Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme.
- D.U.** : Directeur de l'urbanisme de la Wilaya.
- T.O.L** : Taux moyen d'Occupation par Logement.
- B.T.P** : Bâtiment et Travaux Publics.
- A.E.P** : Alimentation en Eau Potable.
- OFARES** : Office d'Aménagement et de Restructuration.
- S.T.R** : Sans travail
- S.A.E** : Secteurs d'Activité Economique.
- T.O.P** : Taux Moyen d'Occupation par pièce.
- VRD** : Voirie et réseaux divers.

## BIBLIOGRAPHIE ET WEBOGRAPHIE.

- La famille algérienne ó Evolution et caractéristiques récentes ó M. Boutefnouchet- SNED.
- Famille et habitation ó (Tome I & II) - Par un ensemble de chercheurs du C.N.R.S ó 1975 ó Editeur CNRS.
- Plan Directeur D'aménagement et d'Urbanisme (PDAU) du groupement d'Oran.- URSA 1997
- Plan d'Occupation des Sols de Ain El Beida : Bureau d'études (BEKAM)- 1997.
- L'ensemble de manuels et guides sur les méthodes et modèles d'élaboration des études concernant la résorption de l'habitat précaire émanant du ministère de l'habitat et de la banque mondiale.

### WEBOGRAPHIE.

Revue UN-Habitat : [www.unhabitat.org](http://www.unhabitat.org) The State of the World's Cities. Report 2006-2007, ?UN-Habitat.

- JOHN ABBOTT, URBANISTE SUD-AFRICAIN: RECOUDRE LE TISSU URBAIN Site : [http://www.unesco.org/courier/2000\\_03/fr/dires/txt1.htm#e1](http://www.unesco.org/courier/2000_03/fr/dires/txt1.htm#e1)

- Les bidonvilles : <http://www.6climats6habitats.com/bidonvilles.htm#>

- Population mondiale-Accueil pauvreté : <http://www.populationmondiale.com/>

- Pierre Baudet - La planète des bidonvilles : <http://www.alternatives.ca/article1361.html>

- Projet de développement-

Aménager plutôt que détruire les bidonvilles d'Haïti : <http://www.uqam.ca/entrevues/2007/e2007-042.htm>

- Les défaillances du plan Villes sans bidonvilles au Maroc : <http://www.yabiladi.com/article-societe-1858.html>

## SOMMAIRE

INTRODUCTION.	
DEFINITION DU BIDONVILLE.....	2
PROBLEMATIQUE.....	4
<b>I- L'ERADICATION DE L'HABITAT PRECAIRE DANS LES PAYS DU SUD.....</b>	<b>6</b>
1- GENERALITES .....	6
2- LES BIDONVILLES DANS LES PAYS DU SUD : Est-ce une fatalité ?.....	7
2.1. LES CONSEQUENCES DES PROGRAMMES DE REAJUSTEMENT STRUCTUREL.....	7
2.2. RECONFIGURATION SOCIALE.....	7
2.3. LES SOLUTIONS PRECONISE ES.	
2.3.1. LES FORMES D'INTERVENTION.....	7
2.3.2. L'EXPERIENCE ALGERIENNE.....	9
2.3.3. L'AIDE INTERNATIONALE : Un ajustement sectoriel en matière d'habitat.....	10
2.3.4. L'EXPERIENCE MAROCAINE : Des villes sans bidonvilles ?.....	13
3. LES POLITIQUES D'INTERVENTION DU GOUVERNEMENT ALGERIEN.....	16
4. LE PROGRAMME DE [RHP] : UN NOUVEL OUTIL DE POLITIQUE DE LA VILLE.....	18
4.1. La nécessité d'une insertion dans une dynamique globale de la ville.....	18
4.2. Les choix stratégiques du RHP.....	19
Améliorer l'efficacité du programme de subventions :	19
Financement sectoriel	19.
Les problèmes fonciers	20
L'efficacité des programmes d'infrastructure et de réhabilitation des bidonvilles	20
Lotissements de prévention	20
Le renforcement de la capacité de gestion des agences d'exécution	20
4.3. Les acteurs et leurs responsabilités .....	20
4.3.1. Le MHU (services centraux)	20
4.3.2. Les Comités d'Aides RHP	20
4.3.3. L'assistance à Maîtrise d'ouvrage	20
4.3.4. La DUC (services déconcentrés)	20
4.3.5. La CNL	21





**PDF Complete**

*Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

í í í í í í í í í í í í í í í ..í í í í í ..í 56

**ETE SOCIOECONOMIQUE..... 58**

- 1. Le questionnaire type..... 58**
- 2. Evaluation du questionnaire..... 62**

**IV- LE MONTAGE FINANCIER ET TECHNIQUE DU SOUS-PROJET..... 65**

**V- MISE EN ŒUVRE, DIFFICULTES ET PERSPECTIVES..... 68**