



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche
Scientifique
جامعة زيان عاشور-الجلفة
Université Ziane Achour – Djelfa
كلية علوم الطبيعة و الحياة
Faculté des Sciences de la Nature et de la Vie
قسم علوم الارض و الكون
Département des Sciences de la Terre et de l'Univers

Projet de fin d'études

En vue de l'obtention du Diplôme de Master Académique en Géographie et
Aménagement du territoire.
Spécialité : Villes et Dynamiques spatiales

Thème

**Politique du logement social: Essai d'analyse d'une
relation de cause à effets À travers l'exemple de la ville
De Djelfa**

Présenté par : KADI RABIAA

Présenté devant la commission d'évaluation de la session:

Président : M. TENAH Bendaoud . MAA UNIVERSITE Z.A. DJELFA
Promoteur : M. BACHER Khiera . MCB UNIVERSITE Z.A. DJELFA
Examineur : M. TRODI Fares . MAA UNIVERSITE Z.A. DJELFA
Examineur : M. DIB Samira. MAA UNIVERSITE Z.A. DJELFA

Année Universitaire 2018/2019

Dédicace

- ❖ *Je dédie ce modeste travail :*
- ❖ *A mon Père, à qui je dois tout; et qui m'a soutenu tout le long de mes études.*
- ❖ *A ma Mère, celle qui m'a transmis la vie, l'amour et le courage. Mon amour et ma reconnaissance éternelle pour elle.*
- ❖ *A mes sœurs.*
- ❖ *A toute ma famille.*
- ❖ *A tous les enseignants, les étudiants et le personnel du Département de Géographie et d'Aménagement du Territoire.*
- ❖ *A tous mes amis qui étaient à mes côtés, et m'ont encouragée.*
- ❖ *A la mémoire de ceux qui ne sont plus parmi nous, mais qui sont toujours présents dans nos cœurs.*

Remerciements

Tout d'abord, je remercie Dieu Tout-puissant de m'avoir donné la patience, le courage et la volonté afin de rédiger ce mémoire et je tiens expressément à remercier mes parents pour leur soutien, leur confiance et leurs encouragements tout au long de mes études.

Je remercie mon encadreur, Mme BACHAR Keira, pour son aide qui était très utile, pour sa disponibilité permanente, et ses conseils.

Mes remerciements vont également aux membres du jury, qui ont accepté d'évaluer mon travail.

Enfin, un grand merci à toute personne qui a participé de près ou de loin pour l'accomplissement de ce modeste travail.

SOMMAIRE

Introduction générale.....	07
Problématique.....	09
Méthodologie de recherche.....	10

Chapitre I : La politique du logement social

I-1- Introduction.....	14
I-2- le concept de logement social	14
I-2-1- La notion de logement social en Europe.....	15
I-2-2- La notion de logement social en Algérie.....	17
I-3- Évolution de la politique du logement en Algérie.....	17
I-3-1 Situation de l’habitat au lendemain de l’indépendance	18
I-3-2- Les plans nationaux de développement	18
• Le plan Triennal : 1967-1969	
• Le 1 ^{er} plan Quadriennal : 1970-1973	
• Le 2 ^{ème} plan Quadriennal : 1974-1977 et le plan Quinquennal : 1980-1984	
• Les Lois relatives à l'aménagement	
• Les lois de 1990	
• Le programme quinquennal de logements 2005-2009	
• Le programme quinquennal de logements 2010/2014	
• Le programme quinquennal de logements 2015/2019	
I-4- Les types de logements sociaux	24
I-4-1- Le logement social locatif (LSL)	25

I-4-2- Le logement social participatif L.S.P.....	25
I-4-3- Le Logement location vente LLV.....	26
I-4-4- Le logement promotionnel aidé L.P.A	28
I-5- Conclusion	29

Chapitre II : Périurbanisation et étalement urbain

II-1- Introduction.....	31
II-2- Les notions de périurbanisation et étalement urbain.....	32
II-2-1- Quelques définitions	
a- Périurbanisation.....	32
b-Etalement urbain.....	34
II-2-2- Les causes et les caractéristiques de l'étalement urbain	
a- Les causes.....	35
b- Les caractéristiques.....	37
II-2-3- Les problèmes liés à l'étalement urbain	38
II-3- Le rôle de la planification urbaine et des instruments d'urbanisme	
II-3-1- Définition de planification urbaine.....	39
II-3-2- Les objectifs de la planification en fonction du contexte.....	41
II-3-3- Les instruments d'urbanisme	42
II-3-4- Les difficultés d'application des instruments d'urbanisme.....	44
II-4- Conclusion	46

Chapitre III : Le cas d'étude : La ville de Djelfa

III-1 Introduction	48
III-2- La ville de Djelfa	
III-2-1 Situation géographique et administrative.....	49
III-2-2 Climatologie	

a- Les températures	51
c- Les précipitations.....	52
III-2-3 Evolution de la population.....	53
III-2-4 Le parc de logements sociaux.....	56
III-3- Localisation des opérations de logements sociaux et impact sur la dynamique urbaine.....	61
III-3-1 Analyse des cartes	64
III-4- La dynamique urbaine depuis 2006.....	66
III-5- Conclusion	69
Conclusion générale.....	72
Bibliographie.....	77
Liste des illustrations.....	80
Liste des abréviations.....	82
Résumé.....	84

INTRODUCTION GENERALE

Introduction Générale :

Le logement est un besoin fondamental pour la vie humaine et un marqueur de la vie sociale. C'est un facteur de sécurité et d'équilibre pour l'individu et sa famille, et donc pour la société, quelque soit le milieu, la région ou le pays. Ainsi « *Une maison est le symbole visible de l'identité familiale, la plus importante possession matérielle qu'un homme ne puisse jamais voir, le témoin durable de son existence* » (Hassen Fathy, 1970)¹.

Avec la croissance démographique mondiale et l'accélération de l'urbanisation, l'évolution des besoins de la population en matière d'habitat est à l'origine d'une demande de logement de plus en plus accrue. La question du logement occupe plus que jamais une place centrale dans les politiques publiques à l'échelle internationale et constitue une problématique majeure pour les chercheurs de plusieurs disciplines : architecture, géographie, économie, sociologie, urbanisme etc.... L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale. Si la question du logement préoccupe, par certains de ses aspects, les autorités des pays industrialisés, dans les pays en développement, on parle carrément de « crise du logement ».

La population urbaine augmente dans le monde deux fois et demie plus vite que la population rurale (ONU Habitat 1996). L'accélération de l'urbanisation touche en particulier les pays en développement. C'est l'Afrique qui connaît actuellement la croissance urbaine la plus rapide, estimée à environ 4% par an pour la période 2000 à 2020. Pour les pays du Maghreb, le rythme de l'urbanisation s'est accéléré sous l'impulsion de la croissance démographique et du développement économique et aujourd'hui plus de la moitié de la population y est urbaine. Les villes se multiplient et leur croissance augmente en grignotant toujours plus d'espaces périphériques. L'extension des agglomérations et l'urbanisation vers des espaces toujours nouveaux est un phénomène quasi-généralisé qui semble difficilement contrôlable.

La croissance démographique croissante a conduit à l'expansion des zones résidentielles de manière à répondre à la demande croissante en logements. Les villes autrefois compactes, se déploient et s'étalent alors que la planification et l'établissement de Schémas Directeurs d'Aménagement dans ces villes est un outil qui s'est révélé peu efficace en raison du manque de moyens réglementaires et financiers pour les appliquer et surtout de la non-maîtrise des ressources foncières, comme le montrent plusieurs études établies par le Plan Bleu².

¹ Fathy H., 1970 « *Construire avec le peuple* » Editions Sindbad

² PLAN BLEU, PAM, 2012 *Les notes du Plan Bleu Environnement et développement en Méditerranée*

³ PLAN BLEU, PAM, 2012 *Les notes du Plan Bleu Environnement et développement en Méditerranée*

⁴ Chaban N., Ziani O., Chikh H., « *Le logement social en Algérie entre quantité et qualité - Cas de la ville de*

En Algérie, le problème du logement a pris des proportions considérables au fil du temps car confronté à un rythme d'urbanisation effréné et une croissance démographique trop élevée, accentué par le phénomène de l'exode rural. Cette population urbaine s'élevait à 25,6% en 1954, à 31,4% en 1966, à 40,4% en 1977, à 49,7 % en 1987 et à 58,3% en 1998. Elle atteignait 66% en 2008, soit deux algériens sur trois.

La demande en logement, importante et urgente a conduit les pouvoirs publics à privilégier la construction massive par divers moyens financiers et législatifs. Des cités entières ont été construites en périphérie des grandes villes mais également des villes moyennes et petites.

D'une manière générale, la croissance urbaine et démographique a généré des dysfonctionnements importants dans les villes, qui sont aujourd'hui, pour la plupart, étalées et déstructurées. L'extension s'est faite par les activités mais surtout par le logement, pour tenter de combler les besoins de la population. Aujourd'hui les périphéries des villes algériennes s'urbanisent par les lotissements d'habitat individuel formels ou non ; mais également par les cités d'habitat collectif programmées et réalisées sous contrôle des pouvoirs publics, dans le cadre de la politique du logement social.

Le Dictionnaire d'architecture définit le logement social comme étant : « un habitat subventionné, soumis à des règles particulières de financement et d'attribution ».

C'est d'abord le dispositif des ZHUN, à partir de 1974, représentatif d'un urbanisme d'urgence, fonctionnaliste et de masse, qui fut l'une des causes d'une extension urbaine périphérique très importante dans la majeure partie des grandes villes algériennes.

Après un recul de la production de logements sociaux dus aux problèmes économico-sécuritaires, le début des années 2000 a vu la reprise de l'action publique sur la ville en particulier en matière de logement social. Les pouvoirs publics ont tenté de combler le déficit en logements par une politique volontariste de construction de logements sociaux, proposant plusieurs programmes quinquennaux pour la réalisation de millions de logements.

L'offre de logement s'est diversifiée avec l'introduction de nouveaux types de logements sociaux destinés aux différentes catégories de citoyens : en plus du logement social LPL (Logement public Locatif), destiné aux catégories les plus défavorisées, on trouve désormais les formules du logement social participatif LSP et du logement en Location en vente L.V (devenues par la suite LPA à partir de 2011) pour les catégories moyennes.

Si la volonté affichée par la politique du logement d'attribuer un logement décent à tous est évidemment un objectif louable, elle pose néanmoins plusieurs questions liées à la maîtrise de la croissance urbaine (préservation des ressources foncières, gestion des infrastructures, des

services collectifs, plan de transport, etc...), au rôle de la planification et à l'application des instruments d'urbanisme. En effet, dans la plupart des cas, les projets sont construits sur des terrains éloignés, en périphérie des villes accentuant voire engendrant même les phénomènes de périurbanisation et d'étalement urbain.

Ce travail a pour objectif d'apporter une contribution à la réflexion sur ces questions.

Il propose, d'abord de se pencher sur la politique du logement social en Algérie en donnant un aperçu de son contenu à travers les différents types de logements sociaux et les mécanismes mis en place. Il s'agira, ensuite, d'essayer de clarifier les concepts de périurbanisation et d'étalement urbain pour mieux comprendre ces phénomènes et leurs logiques. Enfin, la situation sera illustrée en tentant de mettre en lumière, de manière non exhaustive, l'évolution de la réalisation des programmes de logements sociaux dans la ville de Djelfa.

L'analyse de la situation permettra de vérifier qu'au moins une partie des cités de logements sociaux construites ces dernières années a été réalisée sur des terrains toujours plus éloignés de l'aire urbaine et a ainsi été l'une des causes qui a eu pour effet de nourrir le processus d'étalement urbain amorcé depuis plusieurs années.

Problématique :

Le phénomène de périurbanisation et surtout celui de l'étalement urbain constituent une problématique majeure dans les études urbaines. En Algérie, l'accroissement de la population urbaine a engendré un processus d'urbanisation galopante depuis le début des années 1970. Les mouvements d'urbanisation successifs sont à l'origine de la création de vastes périphéries urbaines, qui connaissent de nombreux problèmes à cause de l'éloignement, du sous-équipement et des problèmes de gestion. La politique du logement met l'accent sur la nécessité d'augmenter la quantité de logements disponibles sur le marché afin d'atténuer la crise persistante. Mais cette construction intensive de logements sociaux, réalisée sous forme de cités de logements collectifs semble nourrir un étalement urbain qui repousse à chaque fois les frontières de la ville. Cet étalement, bien qu'il diffère, d'une ville à l'autre, demeure l'image dominante des villes algériennes.

- Quelle est la réalité de la politique du logement et de l'étalement urbain en Algérie?
- Y a-t-il une relation entre la politique menée en termes de logement social et le développement urbain problématique qui dépasse les prévisions des instruments d'urbanisme et provoque des difficultés de gestion?

- Autrement dit la politique du logement social menée par les pouvoirs publics peut-elle être considérée comme l'une des causes ayant pour effets la périurbanisation, l'étalement urbain et leurs conséquences ?

Les Objectifs :

Pour tenter de répondre à ces questions ce travail a pour objectifs de :

- 1 – Porter un regard sur le contenu de la politique du logement social en Algérie
- 2- Clarifier les notions de périurbanisation et l'étalement urbain, et mettre en lumière le rôle de la planification urbaine et des instruments d'urbanisme
- 3- Analyser la production de logements sociaux à Djelfa, son évolution dans le temps et sa dynamique spatiale.

Motifs du choix du thème :

L'augmentation de la croissance démographique provoque une crise du logement, augmente les besoins et les exigences de la population et augmente le nombre de projets de logements. A travers le choix de ce thème, nous souhaitons apporter une contribution à la réflexion sur la maîtrise de l'extension urbaine à travers la problématique de l'étalement urbain engendré par la programmation intensive de logements construits à la périphérie de la ville.

But de l'étude :

Le but de cette étude est de mettre en lumière la politique du logement social mise en place pour répondre à la crise du logement et ses effets sur l'expansion urbaine en s'appuyant sur l'analyse des programmes de logements sociaux réalisés dans la ville de Djelfa au cours des deux dernières décennies.

Méthodologie de la recherche et outils de collecte de données :

Pour mener notre recherche, nous avons partagé notre travail en deux parties :

- Partie théorique : collecte et étude de documents et travaux scientifiques (mémoires de master, de magister, thèses de doctorat, articles scientifiques...) pour donner un aperçu des concepts de politique du logement social, de périurbanisation et d'étalement urbain dans la littérature.
- Partie empirique : Présentation de la ville choisie comme terrain d'étude, à savoir la ville de Djelfa. Collecte des données statistiques sur les programmes de logements sociaux réalisés dans la ville depuis la fin des années 1990, auprès des organismes et

administrations locales. Analyse et représentation de ces données à travers des graphes et la cartographie aérienne Google Earth.

Nous avons tenté, par une analyse diachronique, sur la base des données rassemblées, de repérer les différents programmes de logements et de rendre compte de l'état de l'urbanisation et particulièrement de la progression de l'étalement urbain au cours de la dernière décennie (entre 2006 et 2019).

Nous avons suivi les étapes suivantes :

1 - Collecte des informations, données et statistiques :

Pour extraire un ensemble de données et réunir des documents, nous avons sollicité en particulier :

- La Bibliothèque de la faculté de biologie de l'université de Djelfa
- La Direction du logement et des équipements publics, DLEP.
- L'Office de la promotion et de la gestion immobilière, OPGI.
- L'URBATIA Djelfa.
- Les sites Web, en particulier pour télécharger les thèses, mémoires et articles en ligne

2- Discussion et traitement des données :

Dans cette phase, nous avons essayé d'organiser et d'analyser les données et statistiques recueillies, en les interprétant à travers des représentations graphiques (graphes et cartographies aériennes) pour rendre compte de la progression de l'étalement urbain engendré par les programmes de logements successifs qui ont été pris en charge par notre recherche.

Structure du mémoire :

Ce mémoire est structuré par :

- Une introduction générale,
- Trois chapitres,
- Une conclusion générale.

Ces chapitres se présentent comme suit :

Chapitre I : la politique du logement social : évolution de la politique du logement en Algérie et les différents types de logements sociaux.

Chapitre II: La périurbanisation et l'étalement urbain : retour sur quelques définitions et caractéristiques ; ainsi que sur le rôle de la planification urbaine et des instruments d'urbanisme.

Chapitre III : Le cas d'étude : La ville de Djelfa et l'essai d'analyse de la relation de cause à effets entre la politique du logement social (programmation des cités de logements sociaux en périphérie) et l'étalement urbain (extension très lâche de la ville sur des terrains de plus en plus éloignés du centre de l'aire urbaine).

CHAPITRE -I-

La politique du logement social

I-1 Introduction :

L'habitat d'une manière générale et le logement en particulier constituent un problème dont la dimension est internationale, il continue à préoccuper les autorités des pays industrialisés.

Depuis une cinquantaine d'années les pays sous-développés ont connu un accroissement rapide de la population ce qui entraîne une concentration urbaine de plus en plus importante.

Dans une situation de crise, le logement social devient un besoin essentiel, il devient un objet de convoitise, c'est l'unique espoir d'insertion, d'intégration pour les populations démunies,

Donc le phénomène de croissance démographique et l'évolution des besoins de la population en matière d'habitat sont à l'origine d'une demande de logement, de plus en plus déployée³.

Le logement constitue un facteur d'équilibre essentiel pour la cellule familiale, ainsi que pour la société, c'est aussi un facteur de sécurité et de stabilité, c'est un moyen d'insertion,

La notion de logement social est apparue dans le monde avec la révolution industrielle, elle s'est développée dans la plupart des pays développés pour gagner progressivement les pays en voie de développement, étant donné que ce sont eux qui connaissent la croissance démographique la plus importante et les conditions d'habitat les plus précaires.

Dans ce premier chapitre, nous tenterons de cerner le concept de logement social, souvent défini par la catégorie des bénéficiaires, compte tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distinguent du logement laissé à l'initiative personnelle.

Nous présenterons ensuite la politique du logement social élaborée de l'indépendance à ce jour à travers les programmes appliqués.

Enfin, nous présenterons un aperçu des différents types et mécanismes de logement social mis en place dans le cadre de la politique du logement en Algérie.

I-2 le concept de logement social :

Tout comme pour la notion d'habitat, il est difficile de donner une définition universelle de la notion de logement, leurs acceptions varient selon les acteurs et les

³ Chabane N., Ziani O., Chikh H., « *Le logement social en Algérie entre quantité et qualité - Cas de la ville de Bouira* » Mémoire de Fin de Cycle, master en architecture et urbanisme .Université Aberrahmane Mira - Bejaia 112 p.

contextes. La notion de **logement** apparaît plus précise, car elle renvoie, comme l'expliquent Marion S. Sandrine B. et Jacques B. (1998)⁴ à une réalité physique bien délimitée dans l'espace, alors que la notion d'**habitat** est plus floue... Elle est plus large, dans la mesure où elle intègre l'ensemble des éléments matériels et humains qui qualifient les modes de résidence des hommes.

Le logement est une unité d'habitation, appartement ou maison, abritant régulièrement un ou plusieurs individus qui en partagent l'usage. C'est avant tout un bien matériel, que l'on peut identifier, dans notre société, à partir de ses occupants, de sa localisation et de sa forme architecturale. Le logement est ainsi devenu, dès le XIXe siècle, une catégorie statistique et économique relativement claire, qui s'est construite au fil des recensements (Marion, S. Sandrine, B. Jacques B., 1998).

Pour le logement dit « social », il n'existe pas de définition du logement social qui soit unanimement acceptée et cette notion est variable d'un pays à l'autre

Dans tous les systèmes sociaux, le logement social est défini par la catégorie des bénéficiaires, compte tenu de leurs revenus, de la nature de son financement et accessoirement par ses caractéristiques techniques et économiques qui le distinguent du logement laissé à l'initiative personnelle. Mais la définition qui prévaut en règle générale est celle qui a trait à sa destination (Mehallaine N., 2015)⁵.

I-2-1- La notion de logement social en Europe :

L'origine de la conception de logement social est étroitement liée à la nouvelle structure de société qui se fit jour au 19^{ème} siècle comme conséquence de la révolution industrielle. La concentration croissante de travailleurs autour des usines mit au premier plan des problèmes d'ordres social et hygiénique que la répartition plus dispersée auparavant n'avait jamais fait apparaître.

⁴Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998. « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La découverte, Paris, France. 406pp.

⁵Mehallaine N., 2015 « *La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain Cas d'étude : la ville Souk-Ahras* » Mémoire de Magister Université Baji Mokhtar Annaba 255p.

* En France, la définition renvoie au statut du propriétaire qui reçoit des aides financières de l'état (et de la Caisse des dépôts et consignations) pour construire des « habitations à loyer modéré ». Le logement social est en principe réservé aux ménages au « ressources modestes », c'est-à-dire à ceux qui sont administrativement considérés comme trop pauvres pour pouvoir se loger décemment par leur propres moyens mais en mesure tout de même de payer régulièrement le loyer « modéré ».

* En Allemagne, la définition du logement social est sensiblement différente et elle s'apparente à la notion française de « logement conventionné », dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat notamment. Tout logement bénéficiant de fond public est considéré comme un logement social, mais uniquement pendant la période de remboursement des prêts consentis par l'Etat.

* En Grande Bretagne, le terme de logement social est d'usage récent. Il était surtout questions du *Council housing*, c'est - à - dire du logement relevant directement des municipalités... A l'origine, les *housing Associations* jouaient un rôle marginal car elles limitaient leur action à la gestion de foyers pour jeunes travailleurs, handicapés, personnes âgées, etc. elles ont depuis pris de l'extension et le logement social désigne aujourd'hui l'ensemble du logement municipal et des housing Associations, ce qui représente environ un quart (25%) du parc de logements (contre 15% environ en France et en Allemagne). (Mehallaine N., 2015)⁶.

Dans les pays européens, le logement social fait référence aux grands ensembles, les cités «HLM » (Habitations à Loyer Modérés) et avant elles les « HBM» (Habitations Bon Marché) ; les tours et barres qui ont été construit dans le but d'éliminer les logements précaires. Dans tous les cas, le logement social est réservé à la catégorie des personnes dont les ressources ne permettent pas de payer un loyer libre et encore moins d'acquérir un logement en propriété (Chabane N. et al. 2017)⁷. C'est également le cas en Algérie.

⁶ Ibid

⁷ - Chabane N., Ziani O., Chikh H., « *Le logement social en Algérie entre quantité et qualité - Cas de la ville de Bouira* » Mémoire de Fin de Cycle, master en architecture et urbanisme .Université Aberrahmane Mira - Bejaia 112 p.

I-2-2- La notion de logement social en Algérie :

En Algérie, face à une population urbaine en constante augmentation (la population générale a triplé durant la période 1966-2008, tandis que la population urbaine était multipliée par six, passant de moins de quatre millions en 1966, à plus de 22 millions au dernier Recensement Général de la Population et de l'Habitat (RGPH) de 2008, soit deux algériens sur trois), les Investissements publics visent à répondre à des revendications sociales très fortes, particulièrement concernant l'habitat et les infrastructures.

La notion de logement social en Algérie revêt l'idée que ce type de logements financés par l'état est (en principe) destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres (Ministère de l'habitat, <http://www.mhuv.gov.dz>). A partir des années 1970, les pouvoirs publics ont dû faire face à une demande de logements de plus en plus importante et de plus en plus pressante-c'est pourquoi des programmes énormes de construction de logements ont été lancés pour pouvoir répondre à cette demande sans cesse croissante.

Ainsi, selon l'O.N.S, (1999), la croissance naturelle vient s'ajouter à un important apport dû à l'exode rural qui a considérablement augmenté. Les différents recensements ont donné un T.O.L (taux d'occupation par logement) de 6,66 personnes/logement en 1966, de 8,33 en 1977, de 7,54 en 1987 et 6,88 en 1998. Ce paramètre a eu de graves conséquences sur l'espace logement. La crise de logement est devenue un souci majeur pour tout algérien aspirant à une vie décente. (Chabane N. et al. 2017)

En Algérie, étant donné le manque récurrent de logements, la politique de prise en charge par l'Etat des problèmes de logements des couches défavorisées est engagée depuis l'indépendance et entre dans le cadre des plans de développement successifs qui furent initiés dans le but de mettre en place les bases matérielles en vue du décollage économique.

I-3 Évolution de la politique du logement en Algérie :

Objet et outil statistique, le logement devient parallèlement un enjeu politique : de ce fait, il est également une catégorie administrative relevant de tout un ensemble de normes qui régissent la construction, les surfaces, l'occupation et les équipements (Marion, S. Sandrine, B. Jacques B., 1998). En Algérie, le logement a toujours été un enjeu majeur dans la mise en place des différents plans nationaux de développement depuis l'indépendance.

I-3-1-Situation de l'habitat au lendemain de l'indépendance :

Au lendemain de l'indépendance, de 1962 à 1966, le rythme de livraison de logements du secteur public, programmes urbains et ruraux confondus, ne dépassait pas 6 000 logements par an, mais cinq décennies plus tard la situation a considérablement évolué, en particulier avec les programmes des années 1974-1984 et ceux des années 2000.

I-3-2 Les plans nationaux de développement :

- **Le plan Triennal : 1967-1969 :**

Cette période est caractérisée par l'achèvement ou la finition d'un nombre important de logements laissés à l'état de carcasses par les Français (Chabane N. et al. 2017) (« opération carcasses » qui consistait à finaliser la construction de logements entrepris dans le cadre du « plan de Constantine », à la fin des années 1950). Durant cette période, le parc logements n'augmente que très peu, la priorité ayant été donnée, dès le lancement du Plan Triennal 1967-1969, à la recherche d'un maillage urbain national et de l'équilibre régional, qui a beaucoup plus favorisée l'affermissement et le développement de l'armature urbaine que l'aménagement des structures internes des villes algériennes (A. Bendjelid et J.C. Brulé, 2004)⁸.

- **Le 1^{er} plan Quadriennal : 1970-1973:**

Le 1^{er} plan quadriennal prévoyait un objectif de 100 000 logements par an, le programme de ce plan se proposait de réaliser 45 000 logements en milieu urbain, il s'inscrivait dans une perspective d'atténuation des tensions existantes dans certaines villes.

Finalement, à la fin de 1978, seuls 18 000 logements urbains furent réalisés et 24 000 logements ruraux (Chabane N. et al. 2017), alors que la demande de logements devenait de plus en plus importante.

- **Le 2^{ème} plan Quadriennal : 1974-1977 et le plan Quinquennal : 1980-1984 :**

⁸ **Bendjelid A., Brule J.C., 2004** *Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritage des Années Boumedienne et Chadli* - Synthèse- pp.31-68 in Bendjelid A., Brule J.C., Fontaine J. Editions L'Harmattan 419 p.

A partir de 1974 et jusqu'en 1985, on assiste à la réalisation de nombreux programmes publics industriels et résidentiels. En effet, avec le nouveau découpage territorial de 1974, le nombre de wilayas passe de 14 à 31, le processus d'industrialisation régional va connaître un nouvel essor, et le processus d'urbanisation va s'accélérer considérablement. Cependant, les objectifs de ces deux plans en matière de construction de logements bien qu'apparemment très ambitieux ne sont que d'un apport modeste par rapport à l'importance des besoins : L'objectif de l'horizon 1980 prévoyait d'atteindre un rythme annuel de 100 000 logements minimum, mais en réalité seulement 407 000 logements ont été achevés, soit 60 % du volume prévu. Cela nous ramène à un taux d'occupation moyen supérieur à 8 personnes à la fin de l'année 1984 ((Chabane N. et al. 2017), ce qui demeure un taux élevé.

Durant cette période, furent institués les PUP (Plan d'Urbanisme Provisoire) et les PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) concerne les agglomérations de plus de 10 mille habitants; il répartit les sols en zones selon leur affectation ; il précise l'implantation des équipements collectifs et donne des indications sur les infrastructures; le P.U.D. définit le périmètre d'urbanisation de la commune et fait apparaître les zones d'utilisation spécifiques (Amrane M.)⁹. Il introduit une procédure d'équipements de terrains publics particulière pour le logement : les ZHUN : Zones d'Habitat Urbain Nouvelles qui sont programmées dans la quasi-totalité des villes algériennes et dominent les périphéries des anciens centres. Ces cités sont gérées par les Offices de Gestion et de Promotion et de Gestion Immobilière de wilaya, O.P.G.I., créées, par décret en 1976.

En 1978, 88 P.U.D furent élaborés et 75 Z.H.U.N.furent programmées et approuvées ; à la fin des années 1980, au total 256 Z.H.U.N avaient été aménagées au niveau de 180 villes (Amrane M.), dont la ville de Djelfa. C'est ZHUN sont composés de logements de types collectifs construits avec la technologie de la préfabrication lourde en béton armé, essentiellement maîtrisée et mise en œuvre par des entreprises de réalisations étrangères qui ont radicalement changé le paysage urbain des villes moyennes et petites à l'image de la ville de Djelfa.

Les Lois relatives à l'aménagement:

La loi 87/03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire fixant les instruments d'aménagement du territoire.

⁹ Amrane M. « *Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyens de production* » Mémoire de magister en urbanisme, Université Mentouri de Constantine 482 p.

Loi n° 04-05 modifiant et complétant la loi n° 90-29 relative à l'aménagement et l'urbanisme.

Loi n° 2001-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire JO n° 77 du 15/12/2001

- **Les lois de 1990:**

Entre 1985 et 1990, la chute du prix des hydrocarbures entraîne une limitation du volume des programmes de logements sociaux et le renforcement des conditions dans les attributions, alors que la demande de logements est toujours très forte, la production de logements sociaux est en net recul. C'est dans ce contexte qu'à partir de 1990, suite à l'adoption de la Constitution de 1989, plusieurs lois sont votées, en particulier concernant l'urbanisation et qui demeurent en vigueur jusqu'à aujourd'hui. Il s'agit entre autre de :

- La Loi n°90-25, du 18/11/1990, portant orientation foncière, qui engage une profonde Réforme sur le foncier puisqu'elle met fin au monopole de la commune sur les transactions foncières, elle introduit la liberté des transactions sur les terrains urbanisés et urbanisables.
- La loi n°90-29, du 01/12/1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme qui introduit de nouveaux instruments, en l'occurrence, les PDAU et les POS, ainsi que les différents permis de lotir, construire et démolir. Les Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme dits PDAU et les Plans d'Occupation des Sols dits POS, représentent l'urbanisme directeur. Chaque commune doit être couverte par un PDAU qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la commune et définit les termes de références des POS.

Cependant la situation économique et sécuritaire continue de se dégrader et la production de logements sociaux est en net recul entre 1985 et 1994.

A partir de 1994, on constate une reprise, à partir de 1994, avec l'impulsion nouvelle de chantiers de logements sociaux locatifs, et l'apparition, en 1996, par l'intermédiaire de la Caisse Nationale du Logement, C.N.L., des premières opérations de diversification de l'offre en logements sociaux, distinguant entre catégories plus démunies, dont le logement est entièrement pris en charge par l'Etat (Logement Social Public Locatif), et catégories moyennes pouvant participer au financement (Logement Social Participatif). Néanmoins, ce n'est qu'à partir des années 2000 que les choses s'améliorent nettement grâce à l'augmentation du prix des hydrocarbures et la stabilisation de la situation sécuritaire.

• **Le programme quinquennal de logements 2005-2009 :**

Retenu par le gouvernement, ce programme porte sur une consistance globale de : 1.010.000 logements, répartis en plusieurs segments

L'objectif fixé était de livrer 01 million de logements durant le deuxième mandat présidentiel (2005/2009).

La consistance par segment d'offre du programme de logements initialement arrêtée à 1million logements se présente comme suit :

Logement social locatif	222.399 logements
Logement social locatif	243.351 logements
Location-vente	129.115 logements
Logements promotionnel	55.081 logements

Tableau 01: programme initial du logement 2005/2009 Source : M.H.U

La décision du Président de la République de doter les wilayas de Sud et des Hauts plateaux de programmes complémentaires a entraîné un accroissement de 18.75 % du programme initial relatif à une augmentation de 1.228.597 logements. Donc la nouvelle configuration du programme de logements par segment d'offre devient comme suit :

Logement social locatif	282.985 logements
Logement social participatif	284.651 logements
Location-vente	129.115 logements
Logements promotionne	56.826 logements

Tableau 02 : programme du logement 2005/2009. Source : M.H.U

• **Le programme quinquennal de logements 2010/2014**

Une nouvelle démarche définie par les pouvoirs publics s'appuie sur des principes directeurs :

- Le premier vise à accroître de façon significative la production de logements et d'équipements publics.

- Le second a pour objectif de diversifier l'offre de logements en encourageant la promotion immobilière en développant le crédit pour l'accès au logement et l'aide de l'Etat pour la réalisation des programmes de logement sociaux locatifs en direction des couches sociales les plus défavorisés.

Ce programme prévoit la réalisation de 2.000.000 logements dont 500.000 logements locatifs, 500.000 logements promotionnels et d'autres types de logements dont 300.000 logements dans le cadre de la résorption d'habitations précaires et 700.000 logements ruraux et il prévoit également la réalisation de 600 unités d'habitations à haute performance énergétique HPE. En 2011, selon le MHU, 450.000 logements du programme ont été livrés.

Logement social locatif	500.000 logements
Logement social participatif	600.000 logements
Location-vente	700.000 logements
Logements promotionnel	500.000 logements

Tableau0 3 : Nouveau programme du logement 2010/2014 Source : M.H.U.V

- **Le programme quinquennal de logement 2015/2019:**

Pour conforter la conviction selon laquelle la maîtrise définitive de la crise de logements passe par la diversification de l'offre, le Gouvernement a pris l'engagement de poursuivre la réalisation de différentes formules de logements pour répondre à l'ensemble des candidats éligibles notamment les jeunes, retenant un programme neuf sur la période 2015-2019 de 1,6 millions de logements réparti comme suit (d'après le MHU) :

- **800.000 logements publics locatifs (LPL)**, formule totalement financée sur le budget de l'Etat, destinée exclusivement aux ménages à faible revenu n'excédant pas 24.000DA/mois ou au relogement des occupants de bidonvilles ;
- **400.000 logements location-vente (LV)**, mode d'accès en toute propriété, avec une période de location fixée par un contrat écrit. Ce segment est réalisé sur fonds publics, ressources bancaires ou autres financements. Il est destiné aux ménages dont le revenu se situe entre 24.000DA et 6 fois le SNMG.

- **Le logement promotionnel public (LPP)**, formule destinée aux ménages dont le revenu se situe entre 6 et 12 fois le SNMG et dont le nombre est fixé en fonction de la demande exprimée qui est actuellement de l'ordre de 50.000 logements.
- **400.000 logements ruraux**, segment aidé par l'Etat, destiné aux couches à revenus moyens.

En milieu rural les aides financières au logement, accordées par l'Etat aux couches à revenus moyens, se situent à hauteur de 1.000.000 de DA dans les wilayas du Sud, et 700.000 DA dans les autres wilayas du Pays.

Le logement LPP et les logements ruraux sont des catégories particulières :

Le logt LPP : Ce type de logement n'entre pas vraiment dans la catégorie du logement social tel que défini pour catégorie financièrement défavorisée mais cela il demeure néanmoins un enjeu d'équilibre social ou sociétal.

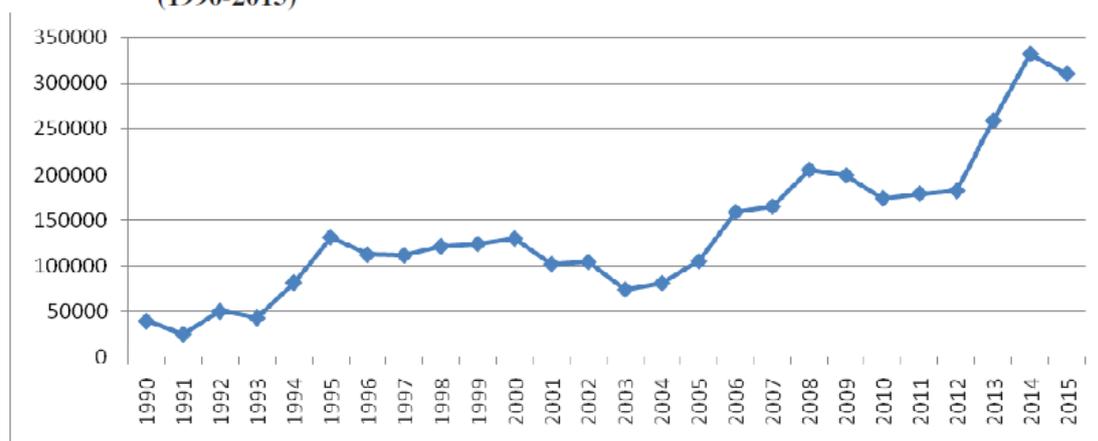
Le logt rural : est particulier dans le sens où ce n'est pas un logement urbain.

Les catégories de logements définies comme social en Algérie, dans le sens de financièrement aidés sont donc le LSP (logement social public) qui représente la catégorie la plus importante, et qui s'adresse aux catégories les plus défavorisées et LSP, le LPA, le LLV, qui sont des formules qui s'adressent toutes à des catégories moyennes et que nous allons tenter de mieux comprendre.

Les graphes n° 01 et 02 ci-dessous montrent l'évolution de la livraison de logements urbains et ruraux et l'évolution de la livraison de logements urbains par programmes entre 1990 et 2015, ils ont été établis par Lasla Y. et Oukaci K. en 2018.

Figure n01: Evolution de la livraison des logements urbains et ruraux (hors auto construction) (1990-2015)

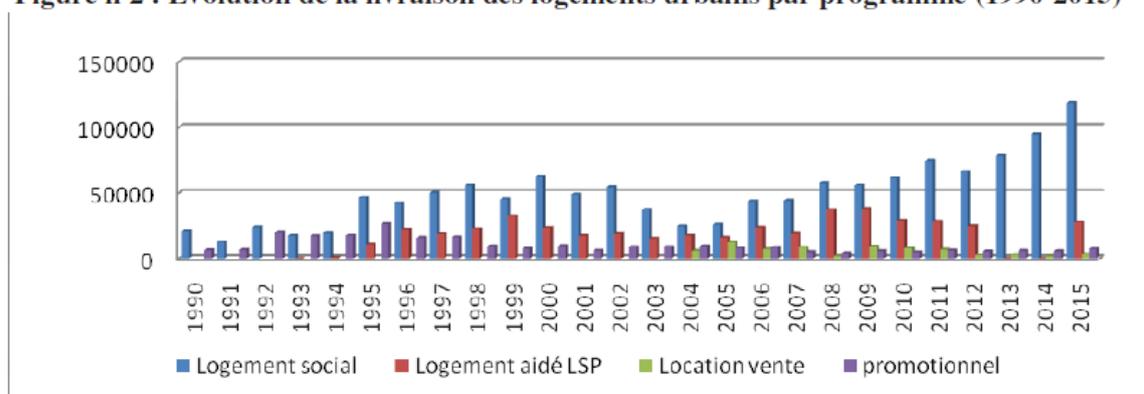
Figure n° 1 : Evolution de la livraison des logements urbains et ruraux (hors auto construction) (1990-2015)



Source : Réalisé par nos soins à partir des données du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU).

Figure n02: Evolution de la livraison des logements urbains par programme (1990-2015)

Figure n° 2 : Evolution de la livraison des logements urbains par programme (1990-2015)



Source : Réalisé par nos soins a partir des données du Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme (MHU).

Source graphes 01 et 02 : LASLA Yamina, OUKACI Kamal, 2018 « *Le marché du logement en Algérie : Quel état des lieux ?* » revue des Sciences Economiques, de Gestion et Sciences Commerciales Université de Bejaia Volume: 11 / N°: 01 (2018), p 400 - 414

I-4 -Les types de logement sociaux :

Les formules établies dans ce cadre concernent essentiellement quatre types de programmes de logements :

- a- Logement Social locatif LSL
- b- Le logement social participatif LSP.

- a- Le logement en location- vente LLV.
- b- Le logement promotionnel aidé LPA.

I-4-1- Le logement social locatif (LSL) :

Définition :

Le logement social locatif est appelé communément logement social, est un logement dont le maître de l'ouvrage est l'O.P.G.I, il est redéfini, à partir de l'année 2001, par une nouvelle loi, celle-ci s'articule en six grands chapitres répartis sur 39 articles, l'article 2 donne une nouvelle définition du logement social « *c'est une construction à usage exclusif d'habitation, réalisée par l'état et les collectivités locales, et destinée à des personnes socialement défavorisées* », l'article 10 stipule que « *le logement social est attribué par une commission nationale « sur une base de critère d'équité, de transparence, qui prête serment* » Le critère de revenus moyens retenu comme condition d'accès n'est pas défini avec précision. (Chabane N. et el. 2017)

Selon le site du MHU :

Le promoteur :

Selon le décret exécutif n° 08-142, 2008, le promoteur unique est l'organisme public l'O.P.G.I, il est financé sur concours du Trésor public, c'est-à-dire par l'état à long terme et à un taux d'intérêt préférentiel. Ce promoteur (l'O.P.G.I), est un organisme public sous tutelle du ministère de l'habitat, il est chargé de gérer les besoins du citoyen en matière de logement social, mais la situation difficile, héritée par cette office après l'indépendance du pays n'a jamais pu être maîtrisée ; ceux-ci continuent à éprouver des difficultés dans la gestion du contentieux immobilier à échelle nationale. (Chabane N. et el: 2017)

I-4-2- Le logement social participatif LSP :

Définition :

Selon le ministère de l'habitat, c'est l'une des formules sur laquelle se fonde la politique du Gouvernement en matière d'habitat. Elle vient en seconde position après la location-vente en termes d'avantages. Il a été consacré par le décret législatif n° 93-03 du 1ermars 1993.

C'est un logement réalisé ou acquis grâce à une aide de l'Etat dite aide à l'accession à la propriété en application de l'arrêté interministériel du 09 avril 2002, modifiant et complétant

celui du 15 Novembre 2000 définissant les règles d'intervention de la CNL en matière de soutien financier des ménages.

Les caractéristiques du logement LSP:

- Les logements aidés ou participatifs doivent avoir une consistance physique moyenne de 70 m².
- Il peut être réalisé ou acquis dans le cadre d'un programme de logements collectifs.
- Les logements sont bonifiés d'un rabattement de 80% sur le prix de cession de l'assiette foncière, quand il s'agit d'un terrain du domaine privé de l'Etat.

Les programmes du logement social participatif :

Les programmes de logements sociaux participatifs « LSP » sont initiés selon trois formules:

- Soit directement par les promoteurs immobiliers publics et privés dont le projet est validé par le ministère de l'habitat et de l'urbanisme (ou la wilaya), pour le compte de leurs clients « Canal direct LSP/Promoteurs ».
- Soit par les collectivités locales, les institutions, les organismes employeurs et les Mutuelles, pour le compte de leurs administrés, agents, employés et adhérents, par le biais d'un promoteur chargé de conduire le projet. (La validation se fait également par le Ministère de l'habitat et de l'urbanisme -ou la wilaya-). «Canal collectivités locales, Organismes employeurs et mutuelles ».
- Soit dans le cadre des programmes de logements aidés répartis entre la wilaya et les A.P.C. « Canal Wilaya –A.P.C ».

Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de la construction ou l'acquisition d'un logement familial consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat, soit directement au bénéficiaire, soit par l'intermédiaire d'une institution financière.

Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier auprès de la caisse nationale du Logement(CNL) des conditions d'éligibilités (Rifi, 2008)

I-4-3- Le Logement location-vente LLV :

Définition de la location vente :

« La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. »

Le logement est réalisé sur fonds publics couvrant les **75%** du coût final du logement et les **25%** restants doivent être apportés par l'acquéreur. (Les modalités et conditions d'acquisition sont définies par le décret exécutif n° 01/105 du 23/04/2001).

L'acquéreur :

Le logement en location vente est consentie à toute personne ne possédant ou n'ayant pas possédé en toute propriété un bien à usage d'habitation, n'ayant pas bénéficié d'une aide financière de l'Etat pour la construction ou l'acquisition d'un logement et dont le niveau de revenus, n'excède pas cinq (5) fois le SNMG.

Il s'agit donc de citoyens (cadres moyens notamment), qui ne peuvent postuler ni au logement social, réservé aux démunis, ni au logement promotionnel (trop cher).

Tous postulant doit s'acquitter d'un apport initial de 25% minimum du prix du logement. Il est tenu aussi de justifier d'un niveau de revenus permettant le règlement au terme échu des mensualités fixes calculées sur la base du montant restant du prix du logement augmenté des frais de gestion dans les limites de la période convenue entre les parties du contrat et n'excédant pas vingt ans.

Le versement de l'apport initial par le souscripteur donne lieu à l'établissement d'un contrat de "location vente" entre le promoteur et le bénéficiaire auprès d'un notaire en vue des formalités d'enregistrement et publicité de cet acte.

Le promoteur :

Ce type de logements est essentiellement géré par l'AADL/ Agence d'Amélioration et de Développement du Logement).

L'agence de l'amélioration et du développement du logement (**AADL**) est un établissement à caractère industriel et commercial avec pour mission de service public dotée de la personnalité morale et l'autonomie financière avec pour objectif :

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.

- L'encadrement et la dynamisation des actions.
- La résorption de l'habitat insalubre.
- La rénovation et restauration des tissus anciens.
- La restructuration urbaine.
- La création de villes nouvelles.
- Elaboration et vulgarisation des méthodes de construction novatrices.
- Conception et diffusion de l'information aux différents acteurs.

I-4-4- Le logement promotionnel aidé LPA :

Définition :

Le logement promotionnel aidé, est une formule fraîchement élaborée depuis 2011 par les Pouvoirs publics et qui remplace progressivement les formules du logement en location-vente et le logement social participatif LSP.

Ce segment s'adresse ainsi aux citoyens à revenus moyens, l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié et d'une aide frontale directe de la CNL qui est versée au promoteur.

Qui peut bénéficier du Logement Promotionnel Aidé ?

Selon les réglementations du ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme, ne peut prétendre au Logement promotionnel aidé LPA :

- la personne qui possède en toute propriété un bien immobilier à usage d'habitation : ce qui laisse entendre que les héritiers dans l'indivision d'un bien immobilier peuvent prétendre à un logement LPA ;
- Celui qui a bénéficié d'un logement public locatif (logement social), d'un logement social participatif, d'un logement rural ou d'un logement acquis dans le cadre de la location-vente ;
- La personne qui a bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'achat ou de la construction ou encore de l'aménagement d'un logement.

- Ces exigences concernent également le conjoint du demandeur du logement. Aussi et pour être éligible à un logement Promotionnel aidé le revenu du ménage (revenu de l'époux et de l'épouse) ne doit pas dépasser 6 fois le SNMG. (Chabane N., 2017).

I-5 Conclusion :

Le logement est un besoin fondamental de l'individu et une nécessité sociale indispensable. Le concept du logement social varie selon les contextes et il tend à évoluer à travers le temps. Fortement corrélé à la notion de Grands ensembles, il tend à évoluer aujourd'hui, en particulier en Europe. Cependant, en Algérie, l'image du logement social demeure fortement liée à celle du logement collectif de moyenne ou grande hauteur, étant donné la demande toujours croissante depuis l'indépendance, résultant de la croissance naturelle des populations ainsi que du phénomène de l'exode rural.

Cette crise a poussé les pouvoirs politiques à accorder une place importante à la politique du logement social à travers le lancement des différents plans de développement, (plans Triennal, quadriennaux, quinquennaux), au fil du temps.

La procédure ZHUN, engagée entre le milieu des années 1970 et la fin des années 1980, a été la première grande opération d'envergure concernant la construction de logements sociaux à travers tout le pays. Puis les conditions économique-sécuritaires défavorables ont entraîné un net recul de la production.

Depuis le début des années 2000, la production de logements sociaux a été revue nettement à la hausse à la faveur des plans quinquennaux (2005-2009/ 2010-2014 et 2015-2019), avec à chaque fois, plus d'un million de logements programmés et qui prévoient des formules diversifiées pour tenter de toucher plusieurs catégories sociales (LSL, LSP, LV, etc...).

Des quantités de logements considérables ont été livrées et d'autres sont toujours en cours de réalisation. Cependant, ces opérations très nombreuses, réalisées dans l'urgence, sans études suffisamment abouties, ont entraîné une consommation excessive d'espace en périphérie de la quasi-totalité des villes algériennes; à la base d'une périurbanisation toujours plus importante et qui nourrit un phénomène d'étalement urbain très préoccupant. C'est pourquoi le prochain chapitre propose de revenir sur ces notions qui semblent être indissociables du processus de production de logements sociaux en Algérie.

CHAPITRE -II-

Périurbanisation et étalement urbain

II-1- Introduction :

En Algérie, comme ailleurs dans le monde, aussi bien dans les pays développés que dans les pays émergents ou en développement, les processus de production urbaine ont engendré une consommation d'espace périphérique de plus en plus importante. L'extension des zones urbaines se fait de manière plus dispersée, plus éparpillée. Ce ne sont plus les caractéristiques urbaines qui définissent la ville (continuité du bâti, etc.), mais le mode de vie des populations qui détermine les zones urbaines. Les habitants conservent un mode de vie urbain, mais logent de plus en plus loin du centre de « leur » ville. (Bendouina K.)¹⁰

Les pays développés, comme ceux qui le sont moins, connaissent aujourd'hui des taux élevés de croissance démographique urbaine durablement supérieurs à 6% (États-Unis, pays d'Amérique latine et d'Asie, pays d'Afrique). L'éclatement urbain est devenu un phénomène mondial, de même que la tendance à la périurbanisation¹¹. (Arama Y., 2007)¹².

L'expansion des villes a donné naissance à ces phénomènes de périurbanisation et d'étalement urbain qui sont aujourd'hui incontournables dans les études urbaines et qui semblent retenir l'attention de la majorité des professionnels et spécialistes dans plusieurs disciplines : de la géographie à l'environnement, de l'urbanisme à l'architecture, en passant par la sociologie.

Afin de mieux comprendre les logiques et cerner ces phénomènes qui sont désormais indissociable du processus complexe de croissance urbaine, nous tenterons, dans ce chapitre, de définir la périurbanisation et l'étalement urbain. Souvent ces deux concepts sont utilisées indifféremment, pourtant « *La périurbanisation n'est-elle qu'un sous-produit de l'étalement urbain ? Rien n'est moins certain.* (Mancebo F., 2014). C'est pourquoi il paraît opportun de clarifier ces notions, tout d'abord en donnant un aperçu de quelques définitions dans la littérature, puis en essayant de donner les caractéristiques de l'étalement urbain, processus qui

¹⁰ Bendouina K., « *Etalement urbain et evolution de l'urbanité, cas de la ville d'Oran* » mémoire de magister en architecture Université USTO Oran 141 p.

¹¹ D'après Brigitte Prost, 2001 « *Quel periurbain aujourd'hui* » revue geocarrefour vol- 76 4 / 2001 pp.283-288 : « *C'est en 1966 que l'adjectif péri-urbain apparaît dans le dictionnaire, avec une définition étymologique simple, "qui entoure la ville". Peu à peu, et cela est souligné dans les nouvelles éditions, le trait d'union disparaît ou devient Facultatif* ».

On écrit donc aujourd'hui « periurbain » et « periurbanisation » sans le trait d'union. .

¹² Arama Y., 2007 « *Péri-urbanisation, métropolisation et mondialisation des villes, l'exemple de Constantine* » Thèse de doctorat en Architecture et urbanisme Université Mentouri de Constantine 291 p.

semble caractériser le développement urbain en Algérie. Enfin, nous tenterons de revenir sur le rôle de la planification et des instruments d'urbanisme, sensés organiser et gérer la croissance urbaine.

II -2- Les notions de périurbanisation et étalement urbain :

La révolution industrielle entraîne une urbanisation rapide et importante des villes, ainsi la part des urbains atteint 50%, en Europe, à la fin du 19^{ème} siècle. Dans les années 70, apparaît la phase suivante du développement urbain, celle de la périurbanisation.... En plus des espaces résidentiels, les lieux de loisirs et d'achat se développent également à la périphérie des villes. Alors qu'au centre, apparaissent d'immenses friches urbaines, surfaces délaissées et sous-exploitées. Ainsi la relation périphérie-centre qui caractérisait les migrations quotidiennes, se transforme petit à petit en relation périphérie - périphérie. (Bendouina K.).

En Algérie, si la période post-indépendance se caractérise par une relative stabilité spatiale, en revanche, à partir des années 1970, de nouveaux modes d'urbanisation voient le jour : il s'agit des programmes planifiés des ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle), caractérisées par l'habitat collectif et la rapidité de mise en œuvre. Cet urbanisme volontaire de zoning domine dès lors l'espace urbain périphérique au côté de l'auto-construction dans les lotissements spontanés ou planifiés. Au début des années 2000, après une période de recul dans la construction des logements financés par l'Etat, le recours à cette forme d'urbanisme de masse des grands ensembles connaît un nouvel essor. Les nouvelles cités d'habitat collectif, appelés « pôles urbains » alimentent les phénomènes de périurbanisation mais surtout d'étalement urbain dans la plupart des villes algériennes.

II-2-1- Quelques définitions :

a- Périurbanisation :

Bien qu'il n'existe évidemment pas de définition unique de la périurbanisation, d'après F. Mancebo (2014), un aspect fait toutefois consensus dans le champ de l'aménagement : la périurbanisation est avant tout un phénomène de croissance urbaine périphérique aux espaces urbains, associée à une logique de desserrement des agglomérations concernées. On parle

aussi de marges urbaines (*urban fringes*) (Adell G., 1999 ; McGregor D. *et al.* 2006, cité par Mancebo F., 2014¹³).

F. Mancebo, 2014 explique également que : « On peut distinguer avec Schneider et Woodcock, différents types de périurbanisation qu'il est possible de classer en deux groupes :

- un processus — lent ou rapide — caractérisé par un bâti de faible densité, essentiellement en Europe, aux États-Unis et dans les autres pays occidentaux ;
- un processus très rapide — dit *frantic growth* — caractérisé par une très forte densité humaine, même avec des constructions de faible hauteur, donc une densité du bâti assez faible, et des transformations massives dans l'usage des sols, processus présent surtout dans les pays émergents et les pays en développement (Schneider A., Woodcock C., 2008)....

Cet auteur ajoute qu'il n'existe donc pas une forme mais des formes périurbaines très différentes, fortement dépendantes du contexte et du type de croissance urbaine (Lacquan A., 2005). »

D'une manière générale, la notion de périurbanisation est utilisée pour qualifier l'urbanisation se réalisant autour des agglomérations, le plus souvent aux dépens des espaces agricoles et naturels. Elle recouvre pourtant un processus protéiforme dans ses modalités d'expansion comme de transformation des espaces. Les changements dans la composition des textures invitent d'ailleurs à approcher le processus au pluriel, tant son développement et ses effets apparaissent divers selon les contextes étudiés et selon les échelles d'observation mobilisées. Depuis quelques décennies le processus s'est diversifié socialement et spatialement, dans son peuplement comme dans ses morphologies. (<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/notion-a-la-une-periurbanisation>)

La périurbanisation désigne le processus d'extension des agglomérations urbaines, dans leur périphérie, entraînant une transformation des espaces ruraux. Elle est liée à l'arrivée d'une part de nouveaux habitants, dont une partie quitte les centres des agglomérations pour s'installer en périphérie, et d'autre part d'activités consommatrices d'espace (grandes surfaces, infrastructures de transport). www.wikiwand.com/fr/Périurbanisation

¹³ Mancebo F. , 2014 « Périurbanisation et durabilité : inverser la perspective » in revue *Cybergeo : European Journal of Geography* Cybergeo [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 686, mis en ligne le 28 juillet 2014, URL : <http://cybergeo.revues.org/26427> ; DOI : 10.4000/cybergeo.26427

Cependant la périurbanisation n'est pas forcément un étalement et elle n'est pas forcément accompagnée de consommation d'espace, comme le montre F. Mancebo (2014) à travers l'exemple en Europe, de l'achat — avec réhabilitation ou non, avec transformation ou non — de bâtiments existants dans des périphéries attractives (corps de ferme, maisons isolées, maisons de villages ou villages entiers) par des populations urbaines plutôt aisées, qui relève d'une périurbanisation sans étalement, sautant pardessus des espaces moins attractifs pour des raisons foncières, paysagères, de transports ou autres.

Cependant, dans la plupart des cas, la périurbanisation correspond à une extension de la ville sur ses espaces périphériques à travers la formation de couronnes périurbaines, interfaces entre ville et campagne et qui deviennent : les espace périurbains. Il faut noter que cette périurbanisation est permise par l'amélioration considérable des conditions de transport, par l'accroissement de la mobilité permis par la généralisation de l'automobile.....La croissance se traduit par l'intégration de nouveaux espaces moins denses à l'aire urbaine centrale, qui voit son périmètre croître (Pulliat G. ,2007)¹⁴.

Au fur et à mesure que les périphéries s'urbanisent, les problématiques du périurbain évoluent et se diversifient, en particulier lorsque la croissance urbaine s'effectue de manière démesurée et/ou incontrôlée et engendre alors un phénomène d'étalement urbain.

b- Etalement urbain :

L'étalement urbain touche un grand nombre de pays et prend des sens et des configurations diverses. Il est perçu en tant que croissance démesurée des villes dans certains pays accompagnée par une prolifération de constructions souvent en périphérie. (M.T. Mazouz, M.C. Adad, 2018)¹⁵.

L'étalement urbain caractérise le phénomène de croissance de l'espace urbanisé de façon peu maîtrisée, produisant un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant. Il se traduit donc par une consommation d'espaces importante et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics et compatible avec un développement durable du territoire. On remarque alors que l'étalement urbain se définit de façon relative,

¹⁴ Pulliat G., 2007 « *Etalement urbain et action publique, l'exemple de la Seine et Marne* » Mémoire de master, Université de Paris 1 107 p.

¹⁵ M.T. Mazouz, M.C. Adad, 2018 « *QUELQUES INDICATEURS POUR LA MESURE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET LA CARACTERISATION DE L'ETALEMENT URBAIN DE LA VILLE D'AIN BEIDA* » revue Courrier du Savoir – Université de Biskra N°25, Février 2018, pp.143-156

par rapport à un pôle dont il dépend. Par ailleurs, il faut noter que si l'étalement urbain résulte de dynamiques essentiellement résidentielles, il se fait aussi par le développement de zones commerciales en dehors des espaces urbanisés. (Pulliat G.,2007).

Le phénomène de l'étalement urbain est complexe. Au premier degré, l'étalement urbain est l'avancement de la ville sur les zones agricoles et forestières, la transformation des zones « naturelles » en zones construites (que se soient des bâtiments, des routes, des voies de chemin de fer, des parcs urbains, etc.). Mais il existe un second niveau d'analyse : l'étalement urbain est également un processus de différenciation fonctionnelle et sociale de la ville qui entraîne une répartition hétérogène et répondant principalement à des critères économiques des activités et de la population sur le territoire. Cette répartition induit une mobilité individuelle importante qui nécessite, pour se satisfaire, la construction d'infrastructures de transport ce qui, en soit, est déjà une contribution à l'étalement urbain. (Bendouina K.) .

Le phénomène de l'étalement urbain est compliqué et polysémique. Il renvoie à une multitude de phénomènes en rapport avec la croissance démesurée des villes et leurs empiètements sur les espaces agricoles et naturels. (M.T. Mazouz, M.C. Adad, 2018)

Au-delà de cette complexité, un certain consensus ressort autour des causes et des caractéristiques de l'étalement urbain mais également autour des problèmes engendrés par ce phénomène qui est aujourd'hui devenu mondial avec des villes de plus en plus étalées.

II-2-2- Les causes et les caractéristiques de l'étalement urbain :

a- Les causes :

- **La croissance démographique:**

Le développement démographique est une cause historique de l'étalement urbain. Par l'accroissement de la population, l'espace devient de plus en plus rare dans la cité, ce qui la pousse à grandir en hauteur ou en largeur. Dans le premier cas, les immeubles de la ville sont construits plus hauts et dans le deuxième, il s'agit de construire des immeubles supplémentaires à l'extrémité de la ville. Il est aussi possible qu'elle s'étende dans les deux directions (hauteur et largeur), mais dans la réalité, on observe plus fréquemment une évolution en largeur. Ceci est causé, notamment, par l'action du gouvernement – lui-même influencé par différents groupes d'intérêts - et par diverses restrictions. Il s'agit par exemple

de l'impossibilité de modifier un bâtiment ancien pour garder l'image de la vieille ville au centre ce qui inclut de ne pas modifier ses façades et son gabarit. Le centre de la ville reste alors souvent inchangé et empêche la construction de grands immeubles au centre. La petite taille des parcelles est aussi une difficulté pour construire un grand immeuble en ville. En effet, il n'est pas évident de mettre d'accord plusieurs propriétaires. Ces diverses raisons empêchent par conséquent une évolution de la ville en hauteur et provoquent un étalement en largeur. La ville s'étale donc sur un espace de plus en plus grand et introduit ainsi l'étalement urbain. (Bendouina K.)

En Algérie, l'explosion démographique et l'exode rural vers les grands centres, la demande en habitat conséquente ainsi que les retards accumulés dans la réalisation du logement vont encourager l'étalement urbain incontrôlé à travers le lotissement spontané des propriétés foncières et la "construction illicite" (Arama Y., 2007). Cette explosion démographique va également pousser les pouvoirs publics à programmer dans l'urgence des cités d'habitat collectif à l'origine d'une consommation excessive d'espaces périurbains toujours plus éloignés du centre de l'aire urbaine et engendrant un étalement urbain démesuré.

- **Le choix de la périphérie :**

Les désirs et les choix des individus sont un des facteurs clés de l'étalement urbain.

Pour différentes raisons, par exemples :

- de profiter d'une atmosphère de « petite ville », ils ont tendance à préférer la vie en périphérie. Les individus pensent souvent que les communes périphériques sont plus sûres, plus calmes et disposent de meilleures infrastructures (écoles,...).
- La nature, paraissant plus proche qu'en ville, semble être une motivation supplémentaire. Pour ces différentes raisons, la vie à l'extérieur de la ville représente, aux yeux de beaucoup, une meilleure qualité de vie.
- Cette idéalisation de la périphérie fait croître la demande de construction et d'habitation dans cette zone. De plus, ces idées sont souvent combinées avec le désir des hommes et surtout des familles d'avoir une maison individuelle avec un petit jardin.
- Tout ceci peut-être réalisé plus facilement en périphérie, car les possibilités de trouver une telle maison en ville sont assez restreintes et accompagnées de conditions défavorables (route bruyante, grand immeuble en face de

jardin public,...). Par conséquent, la construction de maisons individuelles dans les régions périphériques augmente (Bendouina K.)

D'autres facteurs peuvent aussi occasionner une augmentation de la demande d'habitation en périphérie. En particulier :

- l'accroissement du revenu qui crée des nouveaux besoins et offre de nouvelles opportunités, par exemple le désir d'un logement plus grand avec plus d'espace (à l'intérieur et à l'extérieur). Comme, en ville, les immeubles avec des appartements assez petits dominant, les individus qui disposent d'un salaire suffisant cherchent un logement plus agréable, plus spacieux et entouré de verdure en dehors de la ville.
- Du point de vue économique, l'individu est surtout influencé par les prix des terrains, des logements et de l'essence. Le prix du terrain et de la construction diminue en s'éloignant du centre : Il est en général moins cher hors de la ville qu'au centre. Ainsi, la construction d'une maison sur un terrain vierge coûte moins que de bâtir sur un terrain déjà urbanisé, car, aux coûts de construction, s'ajoutent les coûts supplémentaires pour détruire la maison existante et préparer le terrain pour construire le nouveau bâtiment. (Bendouina K.)
- La disponibilité des terrains et l'influence des prix du foncier sont également des contraintes qui guident les décideurs dans le choix des terrains pour les programmes publics de logements sociaux. Ils privilégient les terrains éloignés qui sont plus abordables et présentent moins de problèmes juridico-fonciers en particulier en Algérie où les litiges sur la nature juridique des terrains sont nombreux.

b- Les caractéristiques :

L'étalement urbain est un phénomène connu dans la plupart des agglomérations urbaines sous forme de démographie, saturation urbaine, ségrégation sociale. Il se traduit en faits urbains qui ont caractérisé un nombre de pays dans le monde entier. Seulement, la mesure et la caractérisation de l'étalement demeurent une tâche difficile, elles diffèrent d'un pays à un autre. (M.T. Mazouz, M.C. Adad, 2018)

Si les espaces périphériques sont difficiles à définir en termes statistiques, géographiques et administratifs ou même à nommer, ils sont en revanche assez simples à décrire. Malgré une réalité morphologique complexe et dépendante bien sûr de l'échelle d'observation, nous pouvons globalement décrire ces tissus urbains comme étant :

- relativement homogènes dans leur aspect global,
- découpés en plusieurs couronnes (parfois sans rapport avec la ville centre), caractérisé par de faibles densités, des discontinuités, une faible complexité des combinaisons.
- Ces zones sont complètement indépendantes les unes des autres, elles n'ont bien souvent aucun lien physique et ne font preuve d'aucune articulation réfléchie.
- La question de l'accessibilité est fondamentale dans la morphologie du phénomène : là où chaque élément de la ville dense est accessible par tous ses côtés, les réseaux viaires de ces nouvelles formes urbaines ne permettent qu'une accessibilité limitée, généralement par une seule voie, pensée pour une bonne desserte automobile. Cette caractéristique a pour conséquence une distance importante à parcourir pour rejoindre des éléments qui sont proches à vol d'oiseau.
- Ces zones sont de formes très diluées. (Bendouina K.)
- Les caractéristiques de l'étalement urbain peuvent se résumer de manière non exhaustive :

- Croissance de l'espace urbanisé de manière peu ou pas maîtrisée
- Tissu urbain très lâche
- De plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant
- Consommation d'espace importante, et supérieure au niveau désiré par les acteurs publics
- Incompatible avec un développement durable du territoire

II-2-3- Les problèmes liés à l'étalement urbain :

Les problèmes posés par l'étalement urbain sont nombreux, entre autres :

- En premier lieu, l'accessibilité de ces territoires nouvellement urbanisés, éloignés et peu dense ne peut se faire que par véhicule individuel (Pulliat G., 2007).
- En second lieu, la consommation massive d'espaces rend caduque la préservation des activités agricoles mais aussi de la biodiversité. Elle est de plus au principe d'une dégradation des paysages et du cadre de vie. (Pulliat G., 2007).
- Par ailleurs, cette dé-densification de l'espace implique une sous-utilisation des réseaux publics, en nécessitant une augmentation du linéaire des réseaux. (Pulliat G., 2007).

- s'ajoutent à cela, les problématiques liées aux inégalités d'accès aux services publics et aux aménités en particulier dans les pays comme l'Algérie où ce sont les personnes des catégories sociales les plus défavorisées qui se retrouvent dans les périphéries urbaines les plus éloignées (cités de logements sociaux et/ou lotissements sociaux en manque d'équipements et de services, mal desservis par les transports en commun ...).
- Au vu de cette liste non exhaustive de problèmes recensés, c'est la question du développement durable du territoire qui se pose alors. L'étalement urbain est donc un phénomène qui doit être pris en compte par les acteurs publics, dans la mesure où seule une régulation de l'urbanisation peut limiter les impacts négatifs de ce processus. (Pulliat G., 2007).

En Algérie, l'étalement dépasse de loin les ambitions des instruments d'urbanisme et provoque une situation délicate pour les gestionnaires et les citoyens. Bien qu'il diffère, d'une ville à l'autre, il demeure l'image dominante des villes algériennes. (M.T. Mazouz, M.C. Adad, 2018). Ces dernières sont pourtant pourvues de dispositifs de planification urbaine matérialisés par les instruments d'urbanisme en l'occurrence les PUD ET PUP au milieu des années 1970 puis par les PDAU et les POS depuis le début des années 1990 jusqu'à aujourd'hui.

II-3- Le rôle de la planification urbaine et des instruments d'urbanisme :

La planification et les instruments urbains a priori n'ont pas réussi à "baliser" l'espace des villes malgré la définition de "ceintures urbaines" contenant les développements de métropoles pour les années à venir soit vingt ans. On estime, aujourd'hui, qu'avec les différents P.D.A.U., une prévision de consommation supplémentaire en foncier pour chaque agglomération est nécessaire (par exemple 3000 ha pour Alger) (Arama Y., 2007).

II-3-1- Définition de la planification urbaine :

La planification urbaine a été abordée et approchée selon différentes sources, parmi lesquelles Le dictionnaire d'urbanisme et de l'aménagement, qui la définit comme étant un : « *Ensemble d'étude, de démarches, voire de procédures juridiques ou financières, qui permettent aux collectivités publiques de connaître l'évolution des milieux urbains, de définir des hypothèses d'aménagement concernant à la fois l'ampleur, la nature et la localisation des développements urbains et des espaces à protéger, puis d'intervenir dans la mise en œuvre*

des options retenues. Les documents d'urbanisme, dans ce contexte, font partie de la planification urbaine. » (Pierre Merlin, Françoise Choay, 1988)¹⁶

Dans le même esprit mais énoncé autrement le Site web <http://www.marocurba.gov.ma> définit la planification urbaine comme un « *Procédé technique et administratif qui se propose d'établir des programmes de développement urbain comportant non seulement l'indication des objectifs à atteindre (démographique, économique,...) mais également un état prévisionnel dans le temps, de la réalisation du programme nécessaire au développement urbain), d'habitat, d'équipements,... Ainsi, la planification urbaine permet une meilleure maîtrise du développement de l'espace des villes »*

Lorsque la planification porte sur des enjeux de long terme, on parle de planification stratégique. Cette dernière englobe les documents d'urbanisme qui définissent les grandes orientations que doit prendre un territoire donné, sans entrer dans les détails opérationnels (Pulliat G. ,2007).

Pour Maoui Saidouni, 2000¹⁷ "*Le terme planification désigne principalement les politiques d'aménagement aux niveaux territorial et urbain et sous-tend l'existence d'une politique et des instruments de cette politique (plans d'urbanisme). C'est le terme qui convient le mieux pour caractériser l'urbanisme bureaucratique et réglementaire, encore largement pratiqué de nos jours, fondé sur le respect de règles droit et d'instruments réglementaires et de programmation, et qui produit une abondante documentation (plans et règlements) pour la gestion de la croissance urbaine »*

Pierre Laborde¹⁸, 1994, quant à lui, explique que "*La planification urbaine est les plans, les institutions, les pratiques et les techniques qui cherchent à organiser la ville. La planification part de la demande sociale et non de la quête d'une quelconque ville idéale. Elle est apparue comme moyen d'empêcher l'anarchie urbanistique, de réaliser l'harmonie entre les besoins en logements, en emplois, en services, en circuits de distribution et en infrastructures de*

¹⁶ Pierre Merlin, Françoise Choay, 1988 "*dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*" presses universitaires de France 1ère édition Mars 1988

¹⁷ Maoui Saidouni, « *Eléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation,* » Editions CASBAH, Alger 2000,

¹⁸ Pierre Laborde, professeur à l'université Michel-de-Montaigne de Bordeaux-III, « *les espaces urbains dans le monde* », éditions NATHAN 1994

circulation. Elle traduit le passage de l'urbanisme d'autrefois à l'aménagement de l'espace de la ville de demain".

Nous pourrions ainsi continuer encore à énumérer des dizaines de définitions de la planification urbaine qui ont été proposées par de nombreux chercheurs et ces définitions s'accordent toutes sur le fait que la planification urbaine comporte une dimension prévisionnelle pour maîtriser le devenir de la ville à court, moyen et long terme, cependant les objectifs visés peuvent varier suivant les problématiques propres à chaque pays.

II-3-2- Les objectifs de la planification en fonction du contexte :

Les objectifs de la planification urbaine sont très vastes, et seraient pratiquement différents d'un cas à l'autre suivant la problématique et les spécificités propre à chaque pays. Le champ de son application est assez divers et on trouve plusieurs motivations des politiques d'aménagements qui sont considérées comme solutions aux divers problèmes apparues à travers l'histoire. (Latreche C., 2008)¹⁹

Ce processus a été mis en œuvre et appliqué dans certaines villes et pays, et ces expériences peuvent servir d'enseignement et saisir comme premier pas les objectifs de la planification urbaine adaptées aux situations diverses. Il existe plusieurs expériences acquises par des pays qui ont essayé d'appliquer ce concept, à des fins précises et connues. Il en va de même pour l'importance capitale de développement des pays.

Ses objectifs prioritaires diffèrent d'un pays à l'autre, par exemple en Grande-Bretagne, l'une des nations les plus anciennes dans la pratique de la planification urbaine et l'aménagement du territoire, la reconversion des anciennes régions minières, charbonnières, d'industries lourdes et l'aménagement de la région londonienne dont l'extension était bloquée par un green belt (ceinture verte) ont été les priorités qui cèdent depuis quelques années devant une politique de reconstruction sur les villes anciennes y compris Londres. (Latreche C., 2008)

En Italie, l'objectif premier est celui qui vise à réduire les disparités des régions et la recherche d'un équilibre économique entre le Nord industrialisé et le Sud rural et insuffisamment développé. (Latreche C., 2008)

¹⁹ Latreche C., 2008 « La planification urbaine, entre théorie, pratiques et réalité, cas de Constantine Mémoire de magister en urbanisme université Mentouri de Constantine, 303 p.

En Union soviétique, la planification cible la recherche d'un équilibre entre les fractions européennes où était concentré l'industrie et asiatiques où se trouvait l'essentiel des ressources naturelles (Sibérie, républiques d'Asie centrale), elle a conduit le développement de grandes concentrations industrielles en Sibérie, à construire de vastes infrastructures Est-Ouest, et à édifier plus de mille villes nouvelles abritant plus du quart de la population urbaine. (Latreche C., 2008)

La planification urbaine a eu d'autres objectifs dans différents pays, comme le développement d'une politique de décentralisation en Hongrie et qui est très semblable à la politique française. L'implantation vers l'ouest d'activités industrielles stratégiques, l'armement et l'aéronautique aux Etats-Unis, la création d'une nouvelle capital Brasilia au Brésil, et c'est la dimension des disparités régionales et plus précisément la volonté de réduire la croissance de l'agglomération parisienne qui a longtemps présidé la France. (Latreche C., 2008)

Aujourd'hui, en opposition à de nombreux aménagements de ces dernières années, ponctuels, fonctionnalistes et hétéroclites, un mouvement se dessine en faveur d'une meilleure prise en compte de la planification en tant que procédure pour diriger l'avenir de la ville. Dans de nombreux pays, les thèmes du renouveau des pratiques planificatrices et de l'institutionnalisation en aménagement se sont imposés dans les champs disciplinaires des études urbaines et de l'urbanisme. (Latreche C., 2008)

En Algérie, les orientations générales de l'organisation et d'occupation de l'espace urbain, s'appuient, depuis le début des années 1990, sur des instruments d'urbanisme : les PDAU et les POS, qui représentent l'urbanisme directeur. Ils doivent être mis en œuvre dans toutes les communes, afin de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la commune, et sont sensés permettre de maîtriser le développement urbain et de contenir, en principe, un étalement urbain excessif.

II-3-3- Les instruments d'urbanisme :

Au niveau de l'intervention à l'échelle urbaine en Algérie, l'aménagement et l'urbanisme se traduisent par les instruments d'urbanisme, qui étaient matérialisés d'abord par les Plans d'Urbanisme Directeur (PUD) et les Plans d'Urbanisme Provisoire (PUP), puis à partir de 1990 par les Plans Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (PDAU) et les Plans d'Occupation des Sols (POS) (loi n°90-29, du 01/12/1990 relative à l'aménagement et

l'urbanisme) à l'échelle de la commune, groupements de communes ou à l'échelle de l'agglomération ou une partie de l'agglomération c'est à dire au niveau local. Ces instruments définissent les orientations générales de l'organisation et d'occupation de l'espace.

Ce niveau atteint même une échelle plus petite : celui de la parcelle, à travers des actes qui autorisent effectivement la réalisation physique proprement dite. Ces actes regroupent notamment le certificat d'urbanisme, le permis de construire, le permis de lotir, le permis de démolir, et le certificat de conformité. En plus, il y a d'autres actes, c'est l'ensemble des études techniques, études de sols, d'architecture et de contrôle technique de la construction ((Latreche C., 2008).

La loi n°90-29, du 01/12/1990, relative à l'aménagement et l'urbanisme introduit ces nouveaux instruments, en l'occurrence, les PDAU et les POS, ainsi que les différents permis de lotir, construire et démolir.

Le site web du premier ministre, indique, concernant le bilan de l'urbanisme en 2018 :

- L'achèvement des Plans directeurs d'aménagements urbains (PDAU) de 1.493 communes (soit un taux de 97%) ;
- L'approbation des PDAU de 1.265 communes (soit un taux de 82%) ;
- l'approbation de 5.284 plans d'occupation des sols (POS) sur près de 7.000 inscrits, soit 75%.

Les Plans Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme dits PDAU et les Plans d'Occupation des Sols dits POS, représentent l'urbanisme directeur, ils énoncent des prescriptions réglementaires destinées à orienter les formes d'urbanisation, programmer les étapes d'urbanisation d'un site et les infrastructures nécessaires pour le rendre apte à l'occupation, définir les sites ou zones non constructibles. Chaque commune doit être couverte par un PDAU qui fixe les orientations fondamentales de l'aménagement du territoire de la commune et définit les termes de références des POS, qui entrent plus dans le détail des aménagements et qui définissent les modalités opérationnelles d'aménagement et les règles et servitudes d'occupation du sol et de construction, pour un territoire communal ou une partie de ce territoire, à moyen terme (5 à 10 ans), leurs relations avec la réalité urbaine (aspect physique et socio-économique de la ville). Cette loi a été modifiée et complétée par la loi du 14/08/2004 et les décrets exécutifs du 11/09/2005 et 7/01/2006. Pour leur approbation et leur élaboration, les services des administrations publiques de wilaya, ainsi que les collectivités

locales doivent être consultés, et le PDAU est soumis à enquête publique pendant 45 jours et le POS pendant 60 jours, afin de recueillir les observations des citoyens sur le projet de plan.

Les PDAU et les POS, opposables aux tiers, auraient du constituer un moyen de maîtrise du développement urbain, mais les lenteurs et l'absence d'une véritable philosophie de projet urbain (S. Bouchémal, 2005) rendent leur mise en œuvre et leur application très difficiles.

II-3-4 - Les difficultés d'application des instruments d'urbanisme :

Parmi tous les dispositifs territoriaux, le PUD (ainsi que le PUP, ont été introduits à la faveur de la promulgation de l'Ordonnance sur les réserves foncières communales, en 1974) est celui dont l'histoire est sans doute la plus révélatrice. Il a joué un rôle très important, même s'il a été grandement critiqué pour sa supposée inefficacité. En tant qu'instrument, on expliquait qu'il ne permettait pas la maîtrise de la croissance urbaine, ni le contrôle de l'urbanisation anarchique. Il n'assurait pas, non plus, un urbanisme de qualité, c'est-à-dire offrant un cadre vie, pour le moins, décent.

Sa procédure montre que les gestionnaires interviennent au terme de toutes les études dont la durée dépasse parfois trois années, ce qui place le plan « idéal », une fois élaboré, dans une position de déphasage par rapport au rythme réel de la dynamique urbaine. D'autres défauts affectent le PUD. Ils ont trait aux méthodologies de son élaboration qui présentent un caractère uniforme, dans la mesure où il s'agit de transplantation mécanique de plans élaborés dans des conditions socio-économiques particulières et ne s'intégrant pas dans la planification nationale. Le caractère spécifique d'une ville est la plupart du temps ignoré, instaurant ainsi une méthodologie unique pour l'ensemble des entités urbaines qui restent détachées de leur contexte régional, dès lors que la connaissance de ce dernier demeure fondamentale pour les perspectives de développement. La ville est également traitée comme une unité coupée de l'espace rural, alors que l'équilibre du cadre de vie implique une intégration des deux ensembles. Mais du point de vue opérationnel, il a joué un rôle prééminent dans la production de l'urbain. Il a servi, en effet, à la création des ZHUN pour la réalisation des grands programmes de logements (<https://fr.slideshare.net/Saamysaami/planification-urbaine-01>).

Les ZHUN, programmées par les PUD, même si elles étaient sensées répondre à une demande très importantes de logements et d'infrastructures, ont été à l'origine d'une consommation de l'espace périphérique qui dépassait la simple périurbanisation et amorçait le début d'un processus d'étalement urbain qui n'a cessé d'augmenter. Ainsi, 257 ZHUN

localisées à travers 180 agglomérations ont été créées. Elles ont permis l'aménagement de 23.000 ha d'une capacité d'accueil de 670.000 logements avec leurs différents équipements d'accompagnement (Nait Saada M., 2010)²⁰.

A partir des années 1990, la question de la maîtrise de la croissance des villes redevient une préoccupation des pouvoirs publics. De nouvelles mesures réglementaires sont mises en place en vue de limiter les effets d'un de l'urbanisation, notamment dans la préservation du foncier agricole. Ces nouveaux instruments (PDAU et POS) préconisent l'utilisation rationnelle du foncier ainsi que la limitation de l'extension urbaine. Par le biais de ces nouveaux instruments, les collectivités locales deviennent des responsables à part entière du devenir de leurs villes. (Sahraoui L., Bada Y., 2018)²¹. Ainsi, à partir de 1990, le PDAU remplace le PUD. Le PDAU s'oriente vers une rationalisation de l'occupation des sols et non vers une programmation de l'investissement, comme le fut le PUD en période de planification économique ((Sahraoui L., Bada Y., 2018). Il est sensé apporter une amélioration et une maîtrise du processus d'urbanisation.

Pourtant, les instruments d'urbanisme en Algérie, après des années d'études et d'élaboration, se trouvent en décalage par rapport à la réalité urbaine. D'après Feloussia L., (2013)²², cette faillite dans la planification et dans la gestion urbaine, de même que dans la pratique des plans d'urbanisme est complexe. Ses causes peuvent être décomposées selon les aspects suivants:

- Aspect législatif. L'Algérie dispose d'une législation urbaine puissante mais inadaptée à la réalité, et par conséquent inappliquée.
- Aspect d'instrumentation: Les plans sont rigides, car pensés beaucoup plus en tant qu'instruments de programmation que de réelle planification. Leur double rôle de planifier le futur et gérer le présent est dualiste.
- Aspect de méthode : L'élaboration du plan et ses méthodes d'analyse urbaine, se caractérise à priori par une linéarité de la démarche programmatrice et une simplicité de la déduction. Le plan est conçu comme une accumulation de projets à plusieurs termes plutôt qu'une cohérence d'ensemble. Tout cela face à un phénomène urbain

²⁰ Nait Saada M., 2010 « Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et de foncier urbanisable » ANIREF Voice - N°5 / Avril-Juin 2010 pp.8-9

²¹ Sahraoui L., Bada Y., 2018 « logiques communales dans la gestion du foncier et la régulation de la croissance urbaine : outils et pratiques ; cas de la ville de BLIDA » revue Courrier du savoir Université de Biskra N°26, Mars 2018, pp. 415-428

²² Feloussia L., 2013 « Les instruments d'urbanisme entre théorie et pratique : cas des POS de Msila » Thèse de Doctorat ES-Sciences en architecture Université de Sétif 266 p.

complexe et dynamique. Le plan est rarement considéré comme une occasion de concertation et de consensus autour d'un projet de ville.

- Dans le processus général de planification, l'avis des autorités locales n'est que superficiellement pris en compte. Le manque de coordination entre les différents acteurs de la ville est flagrant.

Ainsi, la problématique majeure des instruments d'urbanisme en Algérie, réside dans la défaillance à maîtriser la croissance urbaine (Feloussia L., 2013) et donc à contrôler l'étalement urbain.

II-4- Conclusion :

Dans ce chapitre, nous avons tenté d'explicitier les notions de périurbanisation et d'étalement urbain. Ces notions renvoient toutes deux à l'idée d'extension de la ville en consommant des espaces périphériques autour de l'agglomération ou de l'aire urbaine. Cependant, dépassant une simple urbanisation des espaces périphériques, l'étalement urbain possède certaines caractéristiques parmi elles : une croissance de l'espace urbanisé de manière peu ou pas maîtrisée, un tissu urbain très lâche, de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine dont il est dépendant et une consommation d'espace importante, supérieure au niveau désiré par les acteurs publics... Ces caractéristiques sont évidemment incompatibles avec un développement durable du territoire, qui prône au contraire, une utilisation rationnelle des ressources naturelles et foncières et une économie d'usage à toutes les échelles.

Pensés pour gérer et réguler l'organisation du développement urbain, et par là maîtriser la croissance, la planification et les instruments d'urbanisme sont sensés limiter les impacts négatifs de ce processus d'étalement, pourtant, bien souvent, ces outils se trouvent en décalage par rapport à la réalité urbaine. Cela est particulièrement vrai en Algérie où l'étalement dépasse de loin les ambitions des instruments d'urbanisme (PDAU et POS) qui échouent à maîtriser la croissance urbaine qui ne cesse d'augmenter. L'étalement urbain résulte principalement de dynamiques essentiellement résidentielles, amorcées au milieu des années 1970 (politiques des lotissements et des ZHUN) et relancées depuis le début des années 2000 avec, entre autres, la réalisation des conséquents programmes de logements sociaux (2005-2009, 2010-2014, 2015-2019) initiés par les pouvoirs publics pour répondre à la demande toujours insatisfaite.

Le prochain chapitre propose d'illustrer cette situation à travers l'exemple de la ville de Djelfa qui connaît une croissance démographique très importante et un étalement urbain qui a été et continue d'être nourri, entre autres, par des programmations successives de logements en périphérie de la ville.

CHAPITRE -III-

Le cas d'étude : la ville de Djelfa

III-1-Introduction:

Ce chapitre propose de se pencher sur le contexte urbain de la ville de Djelfa, située dans la région des Hauts-Plateaux et proposée dans le cadre du SNAT, pour devenir une métropole d'équilibre.

Après une présentation de la situation géographique et climatique de la ville, caractérisée par son climat steppique froid et rigoureux en hiver et chaud en été, l'attention se portera plus particulièrement sur l'habitat, support de l'urbanisation et source de pression populaire, vu le déficit chronique en logements. Nous essayerons d'établir un état des lieux non exhaustif sur le parc de logements publics socio-collectifs, et sa dynamique spatiale, selon les informations fournies par l'OPGI de Djelfa et l'URBATIA.

Nous tenterons de mettre en évidence cette dynamique par une analyse des données relatives au nombre de logements réalisés pour les différentes périodes et par une représentation schématique diachronique (évolution dans le temps), à l'aide de graphes et d'images satellites, de la situation des différents programmes au cours des vingt dernières années. Ceci permettra de montrer l'étalement urbain toujours plus important engendré par l'augmentation quasi-continue du nombre de logements programmés et la consommation des ressources foncières, avec des sites d'implantation qui ne cessent de s'éloigner et des choix de terrain d'assiette qui posent parfois questions.

III-2- La ville de Djelfa :

III-2-1- Situation géographique et administrative :

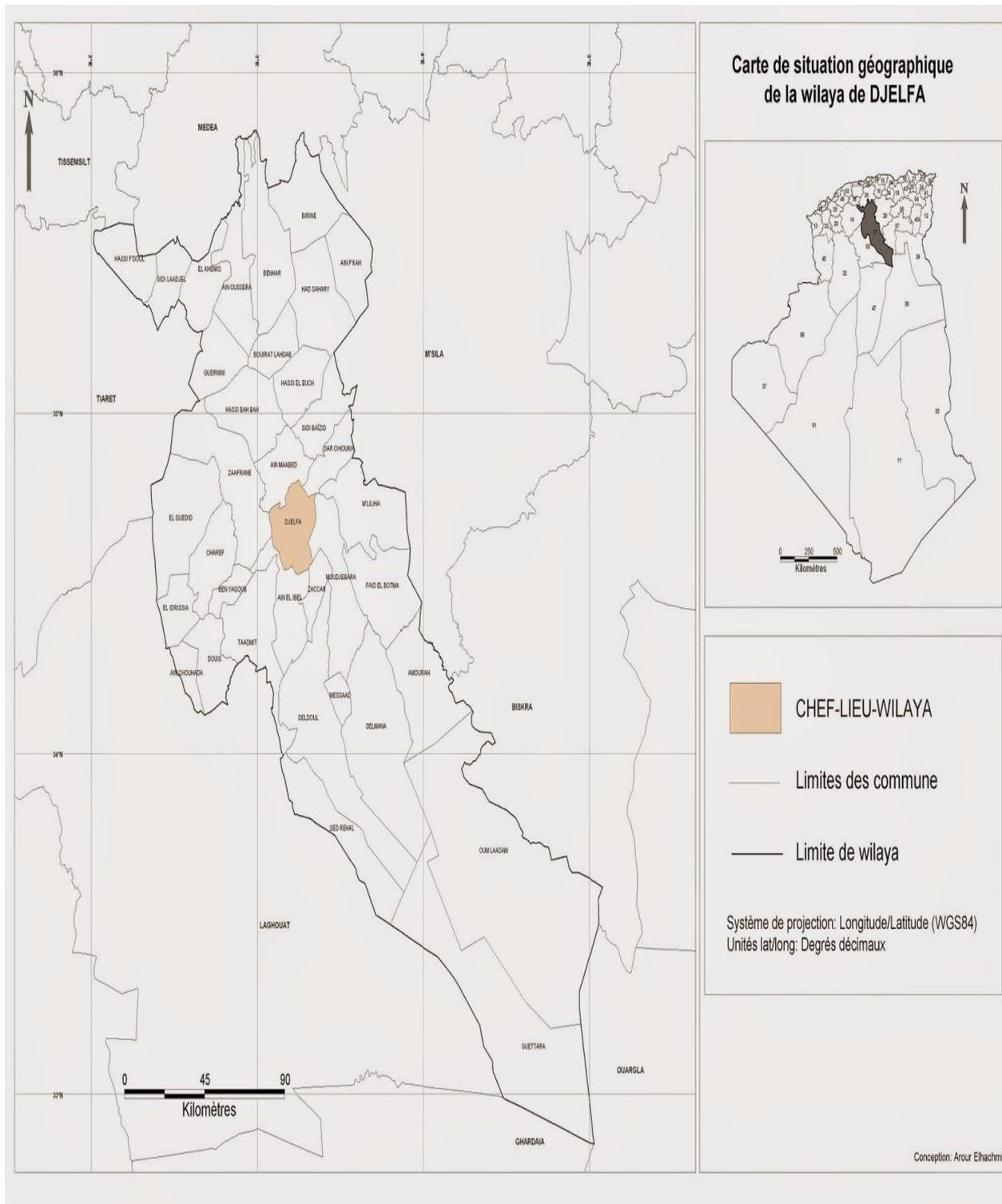
La ville de Djelfa est située à 300 km au Sud de la capitale Alger, chef-lieu de wilaya depuis 1974. Djelfa s'étend sur une superficie de 54 930 hectares, représentant 1.68% de la superficie totale de la Wilaya. Cette ville, chef-lieu de wilaya représente le centre géographique de l'Algérie, à la croisée des plaines du Nord, du désert du Sud (Sahara), de l'Est et de l'Ouest. De par sa position géographique et grâce au réseau routier qui la traverse notamment la RN1, R N46 et les CW 189 et 164, elle constitue un véritable carrefour. Elle fait frontière avec les communes suivantes : (voir la cartes. n°01)

- Au Nord et au Nord-Ouest la commune d'Ain màabad.
- au Nord-est la commune de Dar-chioukh.
- à l'Est la commune de Moudjbara.
- à l'Ouest la commune de Charef.
- au Sud- Est la commune de Zaccar.
- au Sud la commune de Ain el Bel

La ville connaît une croissance démographique très importante, elle comptait, environs 192 000 habitants en 2003, 215 000 en 2006 et près de 300 000 au dernier recensement de 2008, avec un taux d'accroissement de 3.24% qui est l'un des plus élevé du pays. (RGPH 2008).

Un rapport de l'O.N.S. (Office National des Statistiques) établi en 2011, note que la ville de Djelfa arrive en septième position, à l'échelle nationale, en terme de nombre d'habitants (derrière Alger, Oran, Constantine, Annaba, Blida et Batna), alors qu'elle était 11^{ème} en 1998. Le rapport explique également qu'entre 1998 et 2008 l'accroissement naturel est le facteur qui contribue le plus à la croissance urbaine en Algérie, sauf en ce qui concerne la zone des Hauts Plateaux Centre pour lesquels c'est l'exode rural qui est l'élément prépondérant. Cela est particulièrement vrai pour la ville de Djelfa dont l'attractivité est très importante étant donné qu'elle est située au centre de la wilaya et qu'elle concentre le plus grand nombre d'équipements et d'infrastructures.

Carte n°01 : situation géographique de Djelfa



Source: <http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueDJELF>

A.

III-2-2- Climatologie :

Cette zone géographique située au cœur des hauts-plateaux algériens est une région steppique par excellence, caractérisée par un climat aride à semi-aride, avec un climat qui se distingue par sa particularité vu sa position continentale et sa proximité du Sahara qui lui confère les caractéristiques suivantes: Froid, gelée et neige en hiver, chaleur et sécheresse en été.

a- Les températures :

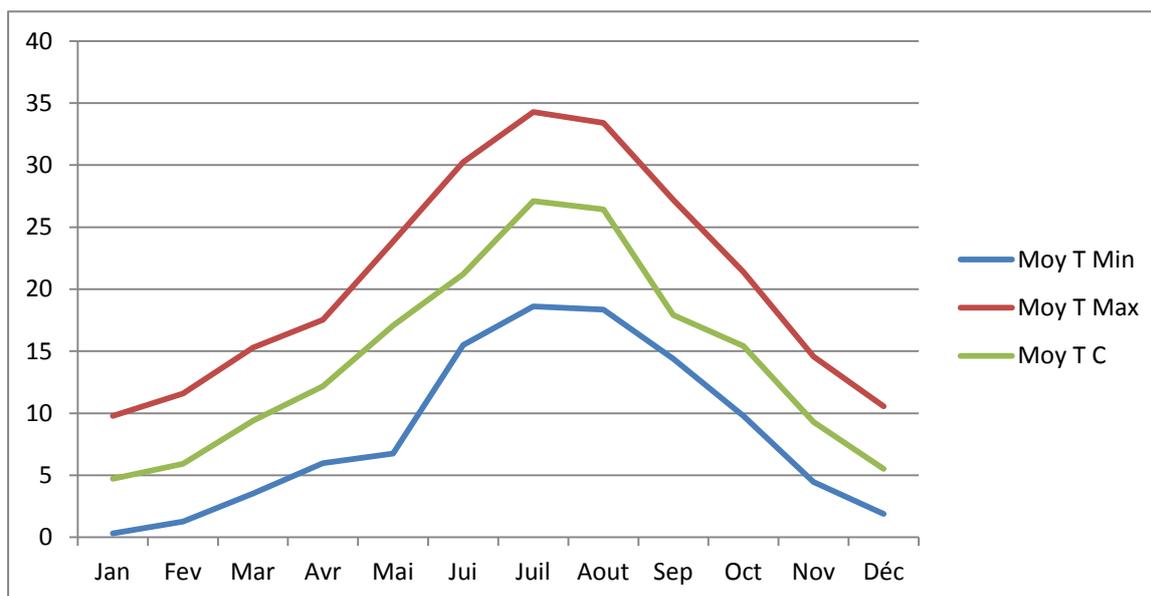
La température moyenne de Djelfa varie entre 4° C en hiver et de 28° C en été. Le tableau ci-dessous montre les variations des températures mensuelles entre 2006 et 2016 à Djelfa

Tableau n°04 : Les variations des températures mensuelles de la ville de Djelfa (2006-2016)

Mois	Jan	Fév.	Mar	Ava	Mai	Jun	Juil.	Aout	Sep	Oct.	Nov.	Déc.
Moy Tre min c°	0,33	1,28	3,53	5,97	6,75	15,50	18,60	18,35	14,39	9,80	4,46	1,89
Moy Tre Max c°	9.80	11.58	15.30	17.53	23.84	30.23	34.27	33.41	27.21	21.40	14.57	10.56
Moy Tre (°C)	4.71	5.94	9.40	12.19	17.06	21.2	27.1	26.43	17.91	15.42	9.30	5.52

Source : ONMD Djelfa (2016)

Graphe n°01 : Moyenne de la température mensuelle de la ville de Djelfa (2006-2016)



Le graphe ci-dessus montre un climat sec, froid et rigoureux en hiver, relativement chaud en été.

Les amplitudes thermiques sont importantes entre périodes chaudes s'étalant de Mai à Septembre et périodes froides de Novembre à Mars-Avril.

b- Les précipitations :

La ville présente une irrégularité des précipitations interannuelles très marquée.

Les précipitations de la ville sont relativement faibles avec une moyenne de 200 à 300 mm/An. Les mois pluvieux sont: Janvier, Mai, Septembre, Novembre et Décembre.

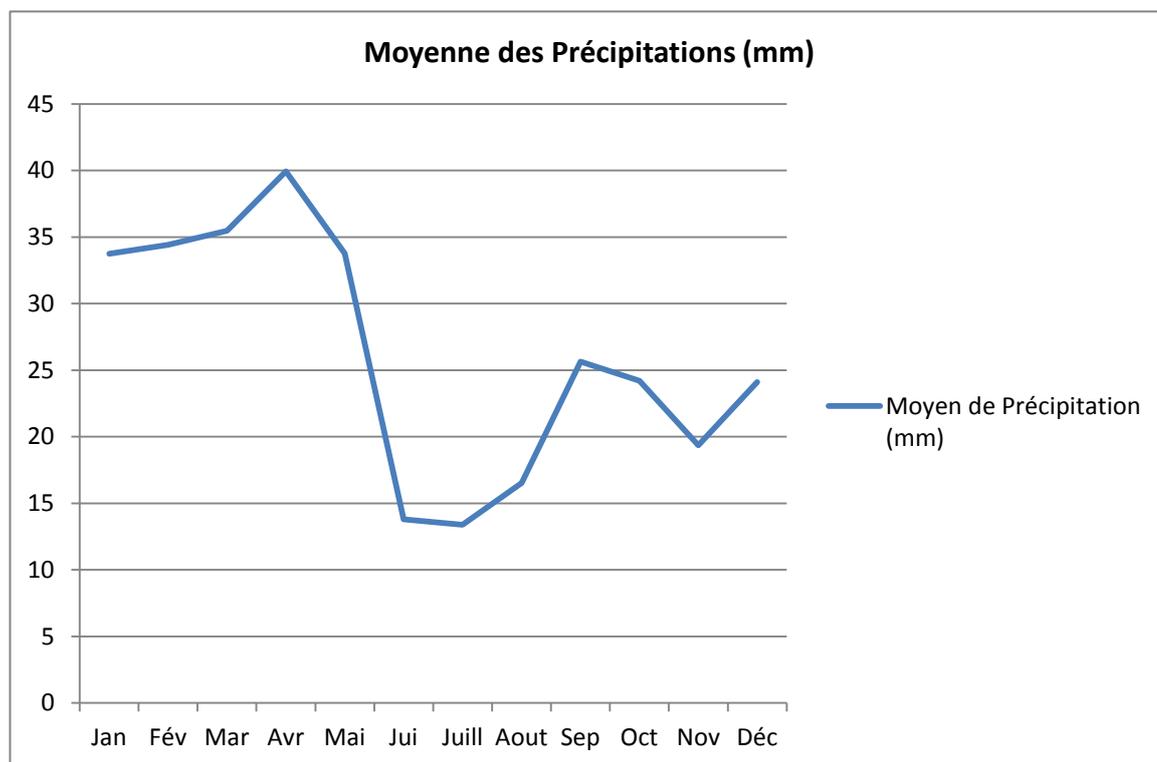
Le nombre de jours de pluie est de 50 à 70 jours/An.

Tableau n° 05: les variations mensuelles des précipitations de la ville de Djelfa (2006-2016)

Mois	Jan	Fév.	Mar	Ava	Mai	Jun	Juil.	Aout	Sep	Oct.	Nov.	Déc.
Moyens de Précipitation (mm)	33.74	34.41	35.48	39.92	33.77	13.80	13.38	16.52	25.64	24.20	19.36	24.11

Source : ONMD Djelfa (2016)

Graph n° 02 : Moyenne des précipitations mensuelles de la ville de Djelfa (2006-2016)



La faiblesse des précipitations caractérise cette région steppique marquée par une grande irrégularité d'une année sur l'autre et la prédominance de pluies orageuses et torrentielles, ce qui accentue l'érosion des sols.

Une position centrale par rapport au territoire national et des conditions climatiques rudes constituent les principales caractéristiques, qui représentent le cadre intégrant la dynamique et l'évolution urbaine de la ville de Djelfa qui a connu un accroissement démographique important et une augmentation conséquente de son parc de logements sociaux depuis la fin des années 1990.

III -2-3 Evolution de la population :

La ville de Djelfa a connu selon les 05 recensements (1966, 1977, 1987, 1998, 2008) et selon les statistiques de 2017, une croissance démographique très importante, ainsi, la population est passée de 25 628 habitants en 1966 à 452 255 habitants en 2017.

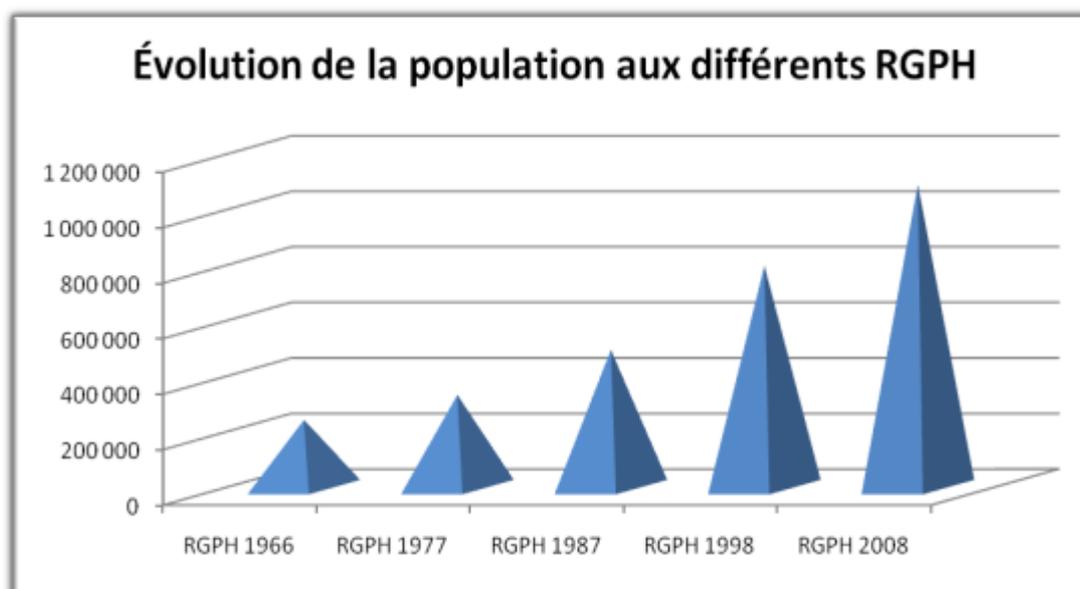
Tableau N°06 : Évolution de la population aux différents RGPH :

Période	Population	Taux d'accroissement Global	Taux d'accroissement annuel moyen
RGPH 1966	241 849	-	-
RGPH 1977	332 500	37.48	2.9
RGPH 1987	494 494	48.72	4.0
RGPH 1998	797 706	61.32	4.4
RGPH 2008	1 090 578	36.71	3.2

Source : Monographie de la wilaya de Djelfa 2016

Cependant, il est observé entre 1998 et 2008 une baisse de rythme annuel (3.2 %) de la croissance de la population comparativement au taux d'accroissement annuel enregistré durant les deux décennies précédentes (4.0 % et 4.4%).

Figure n°03 : l'évolution de la population aux différents RGPH



Monographie de la wilaya de djelfa 2016

- **La période entre (1966-1977) :**

La ville de Djelfa, a connu durant cette période, une croissance démographique sensible. En effet, selon le recensement de l'année 1966, cette ville comptait 25628 personnes. Ce nombre avait atteint 52800 personnes en 1977 soit une augmentation de 68,06%. La croissance moyenne annuelle était de 7,50%.

Cette augmentation de population est due aux facteurs suivants :

- Augmentation des naissances et diminution de la mortalité.
- Amélioration des conditions de santé et de vie.
- Exode rural vers la ville.
- Promotion de la ville de Djelfa au rang de chef-lieu de wilaya, suite au découpage administratif de 1974.

- **La période entre (1977-1987) :**

Les éléments de croissance de la population sont les événements démographiques qui influent sur le nombre de la population d'une société déterminée dans une période aussi déterminée, puisque, toute transformation dans le nombre de la population que ce soit par augmentation ou une diminution est appelée croissance. On peut délimiter ces événements en deux éléments : le premier est naturel se présentant par la natalité et la mortalité, l'autre est non naturel c'est la migration qu'elle soit interne ou externe.

- **La période entre (1987-1998) :**

Cette période est caractérisée par une évolution lente du taux d'accroissement de la commune. De 1987 à 1998, le nombre de la population est passé de 90 032 habitants à 164 126 habitants et un taux d'accroissement de 5,60%. En dehors des deux facteurs cités plus haut qui sont à la base de l'accroissement rapide de population de la ville, on peut distinguer d'autres facteurs :

- Il s'agit d'abord de la situation sécuritaire.
De 1992 à 2001, l'insécurité ambiante a poussé les ruraux et les habitants des communes voisines à l'immigration vers la ville de Djelfa.
- Ensuite, il y a la sécheresse. Cette dernière a entraîné l'exode rural.

Donc, on peut dire que la ville de Djelfa est caractérisée par un accroissement de la population considérable.

Cela est dû à plusieurs facteurs, d'entre eux :

- L'arrivée des ruraux et leur installation dans la ville.
- Des projets d'habitat dans la ville (Z H U N de 5 juillet, zone ouest)
- La politique de l'auto construction adaptée par l'Etat
- L'existence de la zone industrielle qui a causé l'attraction de la main d'œuvre.
- La localisation stratégique de la ville qui a joué un grand rôle dans l'attractivité des arrivants.

La période entre (1998-2008) :

Cette période montre que la population a augmenté de façon très rapide de 164 126 habitants en 1998 à 288 228 habitants en 2008 avec un taux d'accroissement de 5,8% qui est élevé par rapport au niveau national , cette augmentation est due à l'amélioration des conditions sociales reflétée par la croissance du taux de natalité et baisse de taux de mortalité.

La période entre (2008-2017) :

Cette période montre que la population a augmenté de façon très rapide de 288 228 habitants en 2008 à 452 255 habitants en 2017 avec un taux d'accroissement qui est très élevé par rapport au niveau national , cette augmentation est due à l'amélioration des conditions sociales reflétée par la croissance du taux de natalité et baisse de taux de mortalité

III-2-4 Le parc de logements sociaux :

Le parc de logements sociaux (toutes catégories confondues : (LPL,LSP, LV ou encore LPA comme détaillés au chapitre 1) a connu une augmentation importante depuis la fin des années 1990, c'est ce que montre l'analyse des données qui nous ont été fournies par l'OPGI de Djelfa et l'URBATIA (que nous remercions) entre l'année (1997) et le milieu des années 2010 (2013), soit une période de près de vingt ans.

C'est ce qu'illustre le tableau suivant, en termes de nombre de logements réalisés et de superficies de terrain consommées.

Tableau n°07 : Nombre de logements réalisés et surface des terrains par sites et par année

Années	Sites	Nbre de logements	Surface Terrain (m ²)
1997	5 Juillet (1)	8	10.400 m ²
	5 Juillet (2)	24	
	5 Juillet (3)	44	
	5 Juillet (4)	24	
Total 1997		100	10 400 m²
1998	Ain SRAR	138	14.352 m ²
	05-juil.	122	12.688 m ²
	AISSA EL KAID (1)	110	15.600 m ²
	AISSA EL KAID (2)	20	
	AISSA EL KAID (3)	20	
	5 Juillet (2)	40	4.160 m ²
BERNADA	20	2.080 m ²	
Total 1998		470	48 880 m²
1999	Djelfa Cité ElWiam (1)	550	82.160 m ²
	Djelfa Cité ElWiam (2)	168	
	Djelfa Cité ElWiam (3)	72	
Total 1999		790	82 160 m²
2000	Djelfa entrée nord (Omar idriss)	100	10.400 m ²
	CHAOUA - Villa	50	8.400 m ²
	ZHUN EST (cité hadaik)	440	45.760 m ²

Total 2000		590	64 560 m²
2001	AISSA EL KAID	210	21.840 m ²
	Bloc 40	216	22.464 m ²
	Ain SRAR	264	27.456 m ²
	(BVD de REP) WIAM	134	14.000 m ²
Total 2001		821	85 760 m²
2003	CITE DES JARDINS	310	32.240 m ²
	WIAM (1)	190	24.000 m ²
	WIAM (2)	40	
Total 2003		540	56 240 m²
2004	CITE DES JARDINS	40	4.160 m ²
Total 2004		40	4160 m²
2005	Ain SRAR (Belabiadh)	1610	167.440 m ²
	OULED ABEIDALLAH	80	8.320 m ²
	Cite DES JARDINS	60	6.240 m ²
Total 2005		1750	182 000m²
2006	Bloc 36	108	11.232 m ²
	Rte de BAHRARA	292	142.688 m ²
	Rte BAHRARA	1080	
Total 2006		1480	153 920 m²
2008	WIAM	300	31.200 m ²
Total 2008		300	31 200 m²
Tranche 2010	Rte de BAHRARA 2 (Delloula)	1200	124.800 m ²
Total 2010		1200	124 800 m²

Tranche 2011	Pos 27 BERRIBIH (1)	2900	405.600 m ²
	Pos 27 BERRIBIH (2)	1000	
	Rte BAHRARA	180	18.720 m ²
Total 2011		4080	424 320 m²
Tranche 2012	Pos 27 BERRIBIH	500	52.000 m ²
Total 2012		500	52 000 m²
Tranche 2013	BERRIBIH	400	41.600 m ²
Total 2013		400	41 600 m²

Source : OPGI de Djelfa

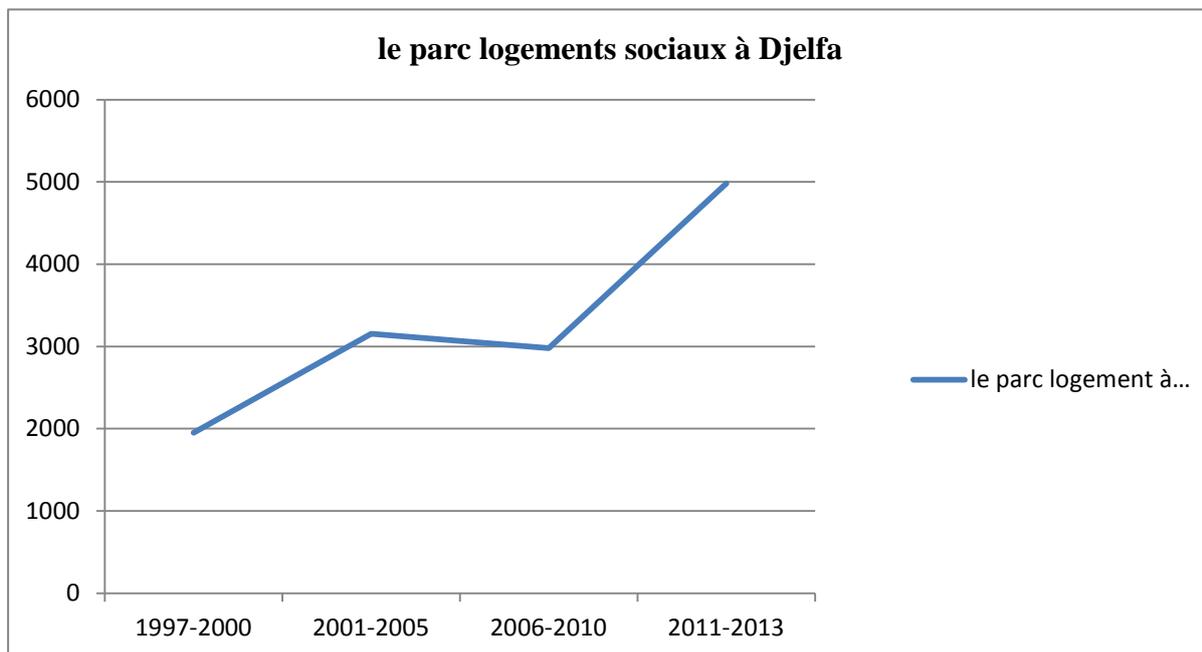
L'analyse du tableau montre un accroissement progressif du nombre de logements réalisés entre 1997 et 2013, avec une constante autour de 3000 logements pour les périodes 2001-2005 et 2006-2010, et avec une augmentation importante entre 2011 et 2013 avec 4980 logements réalisés en trois ans.

Périodes	Nbre de logts
Période 1997-2000	1950 logts
Période 2001-2005	3154 logts
Période 2006-2010	2980 logts
Période 2011-2013	4980 logts

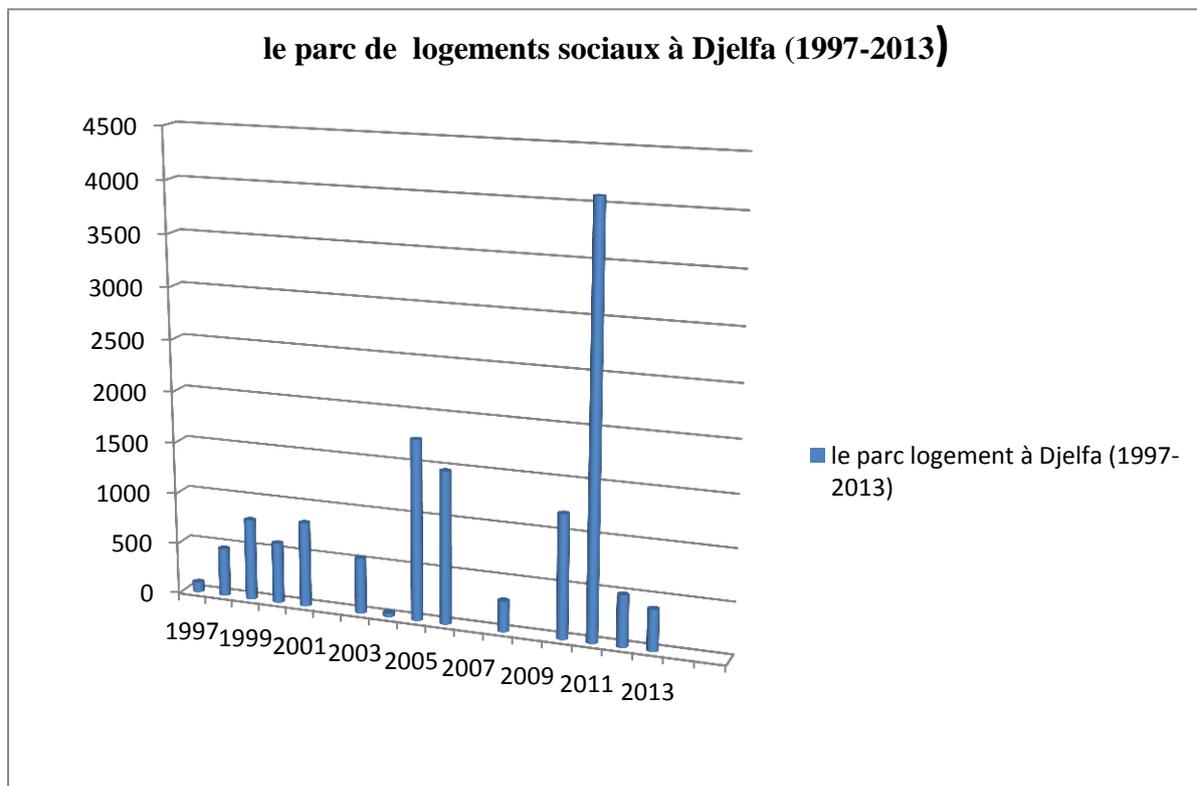
Tableau N° 08: Cumul de logements de 4 périodes établi par l'auteur

Les graphes établis à partir des données du tableau illustre la situation de manière plus explicite.

Graphe N° 03 : Evolution du parc de logements sociaux à Djelfa pour les 4 périodes



Graphe N° 04 : Evolution parc de logements sociaux à Djelfa par années entre 1997 et 2013



Source : graphes établis par l'auteur à partir des données de l'OPGI

Le graphe qui montre l'évolution par année, illustre les pics de réalisation, en particulier 2005-2006 et surtout 2010-2011 qui correspondent aux années de lancement des programmes quinquennaux -2005/2009, puis 2010/2014. On constate l'importance du programme quinquennal 2010/2014 lancé entre 2010 et 2011 et dont le nombre de logements réalisés est nettement supérieur aux programmes précédents (avec un pic de plus de 4000 logements lancés en 2011).

Une superficie totale de plus de 130 ha de terrain a été utilisée pour la construction de ces 13 064 logements. Cette surface se répartie comme suit en fonction des périodes :

Périodes	Surface des terrains
Période 1997-2000	206 000 m ²
Période 2001-2005	328 160 m ²
Période 2006-2010	309 920 m ²
Période 2011-2013	517 920 m ²

Tableau N° 09: Cumul la surface des terrains des 4 périodes établi par l'auteur

Ces terrains d'assiette se situent quasiment tous en périphérie, ce qui a eu un impact sur l'évolution spatiale et la dynamique urbaine de la ville.

III-3- Localisation des opérations de logements sociaux et impact sur la dynamique urbaine :

A Djelfa comme dans les autres villes algériennes, l'habitat est le principal vecteur d'extension de la ville. L'implantation des programmes de logements sociaux ouvrent à chaque fois de nouveaux fronts d'urbanisation. Dès sa promotion en chef-lieu de wilaya en 1974, Djelfa a commencé à connaître un essor urbain à travers, entre autre, la création des deux ZHUN Est (cité 5 juillet) et Ouest au début des années 1980. Cela a constitué le début d'un processus d'extension urbaine par l'implantation de cités de logements sociaux sur des terrains éloignés, en rupture avec le reste de l'aire urbaine

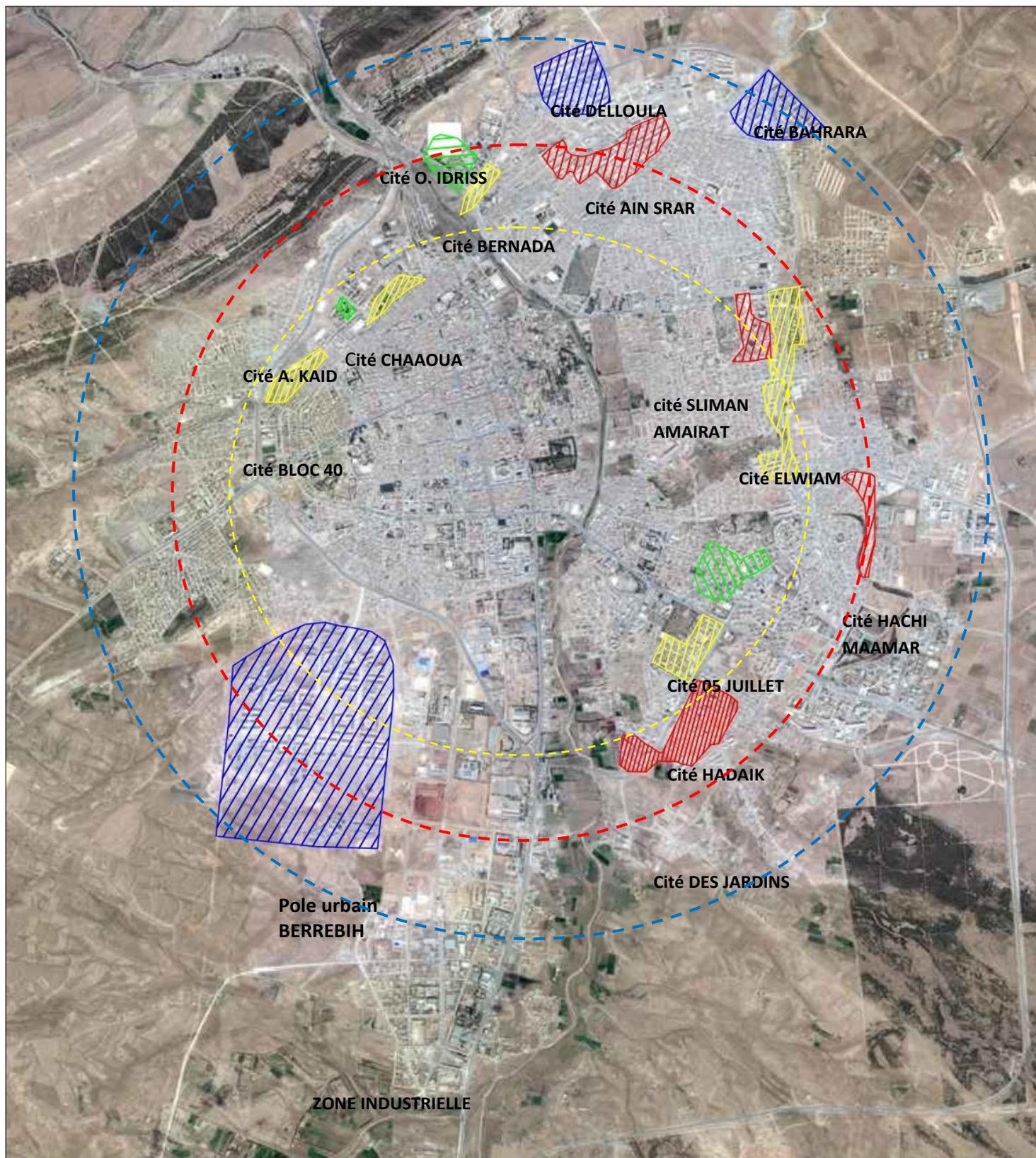


Figure n° 04: Image Google Earth 2019 traitée par l'auteur selon les données de l'URBATIA

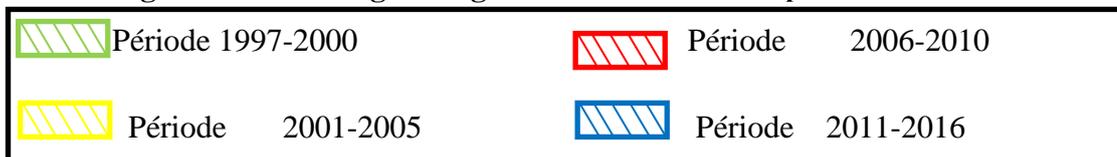




Figure n° 05: Image Google Earth de l'état des lieux en 2006 + limite des cités de logts

— — — Limite 2001-2005 — — — Limite 2006-2010 — — — Limite 2011-2016

Image 01/ Schématisation de la situation et de l'emprise des terrains d'assiette de quelques cités de logements sociaux réalisées entre 1997 et 2016 à Djelfa

Image 02/ Schématisation de la situation montrant les terrains non bâtis en 2006 ainsi que l'augmentation systématique du rayon d'éloignement par rapport au centre-ville pour les différents cités.

III-3-1 Analyse des cartes :

- Période 1997-2000 :

Dans cette période, nous trouvons trois quartiers OMAR IDRISS, AISSA EL KAID et la densification de la ZHUN Est, 5 juillet. C'est le début d'une nouvelle phase de construction de logements sociaux, après une période où la construction de logements sociaux avait nettement reculée à cause de la crise économique-sécuritaire des années 1990.

- Période 2001-2005 :

Au cours de cette période, cinq nouveaux quartiers ont été construits : BERNADA, CHAOUA, BLOC 40, EL WIAM et EL HADAYK, ces cités font parties des programmes élaborés entre 2000-2004, ils ont permis d'augmenter le nombre de logements construits et amorcent un processus d'étalement urbain en ouvrant de nouveaux fronts d'urbanisation en particulier avec les cités Elwiam et El Hadaik qui ont été construits sur des terrains vagues, particulièrement éloignés du reste de l'aire urbaine.

Pour la cité El Wiam, par exemple, le site à été implanté sur un terrain nu très éloigné du reste de la ville. Depuis la réalisation de ce projet, la zone s'est urbanisée et le projet a finalement joué, selon l'OPGI, le rôle de former les parois d'un grand nouveau boulevard reliant deux grandes parties de la ville, la partie sud-est (cité 5 juillet) et la partie Nord-est (cité Boutrifis) avec l'intégration des équipements et des commerces au RDC des bâtiments (photos 1,2,3).



Photos 1, 2, 3: Cités El Wiam

Source OPGI Djelfa

- Période 2006-2010 :

Au cours de cette période, nous on peut citer quatre cités : BELLABIADH (ain srar) , SLIMANI AMAIRAT , HACHI MAAMAR et la cité des JARDINS, qui font partie du programme quinquennal 2005-2009, qui prévoyait la construction d'un millions de logements à l'échelle nationale. A Djelfa, près de 3000 logements ont été réalisés qui ont renforcé le processus de périurbanisation, mais sans engendrer un étalement urbain trop important car les terrains d'implantation sont restés en périphérie proche. Par exemple, pour la cité Bellabiadh (Ain Srar) (photo 6), l'assiette à été récupérée après la démolition des bidonvilles qui existaient sur le site .Les occupants du site ont bénéficie des logements sociaux sur le nouveau site du boulevard de la république (source OPGI Djelfa).



Photos 4, 5, 6 : (de gauche à droite) : Cités Hachi Maamar, Bellabiadh (Ain Srar) et cité des Jardins

Source OPGI Djelfa

- Période 2011-20016 :

Dans cette période, nous trouvons trois pôles importants en termes de nombres de logements et de superficie : DELLOULA, BAHRARA et surtout le pole de BERRIBIH

Ces cités ont largement accentué l'étalement urbain et ouvert de nouveaux fronts d'urbanisation étant donné qu'elles ont été implantées sur des terrains retirés, en dehors de l'aire urbaine et éloignés de tout. Il n'y avait rien en 2006, comme le montre les images satellites de cette période. De plus, certains terrains étaient des terrains agricoles. A l'image du site de Bahrara (photos 7, 8,9) qui était selon l'OPGI exploité pour l'agriculture dans le cadre des E.A.U (coopératives) et qui a été transféré par la suite dans le secteur urbain pour servir comme extension de la ville du côté Est (source OPGI).



Photos 7, 8, 9 : Cité Bahrara

Source : OPGI de Djelfa

En plus de l'étalement urbain, concernant le pôle de Berrebih, le problème est posé par sa situation et sa proximité avec la zone industrielle, ce qui constitue potentiellement un danger pour les habitants du quartier qui comporte déjà près de 5000 logements.(image 03)

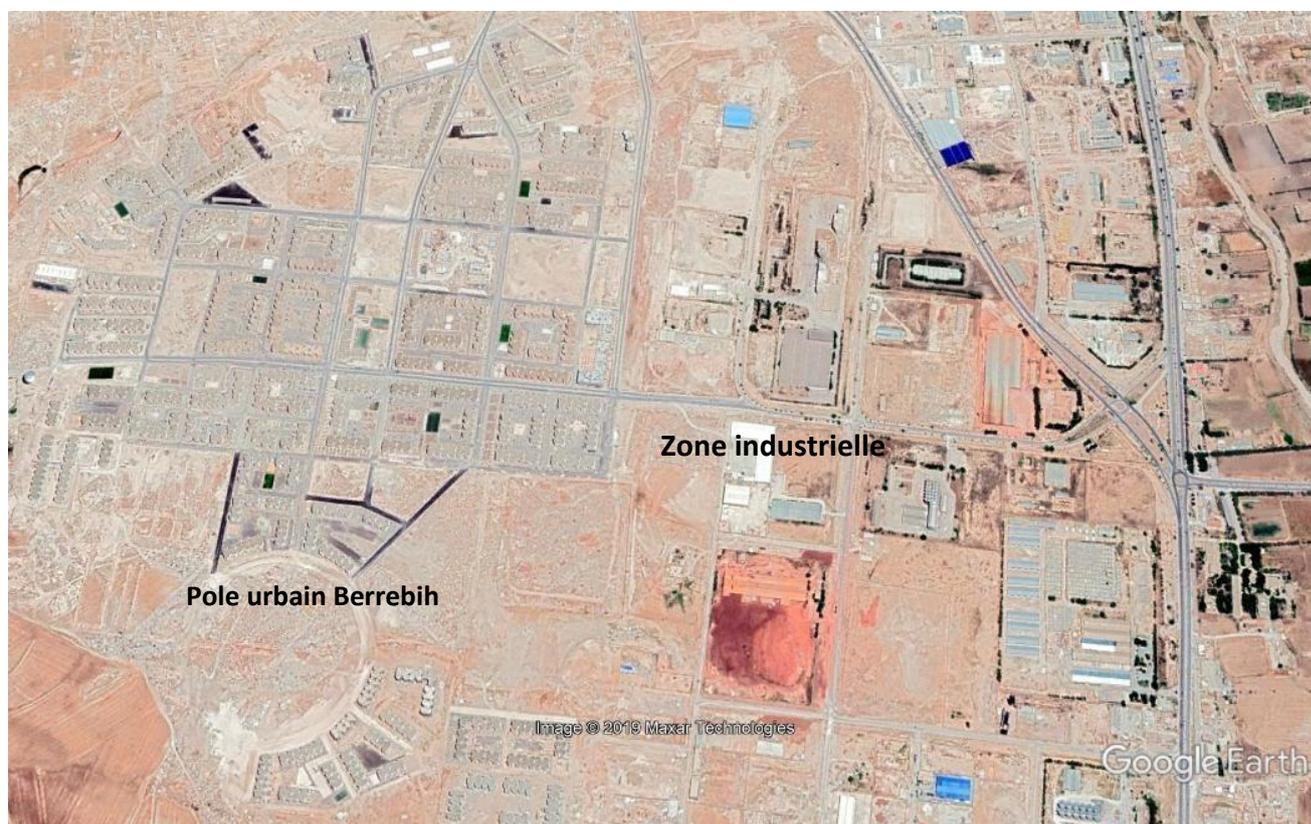


Figure 06: Image 03 Pôle urbain Berrebih proche de la zone industrielle : problèmes d'étalement et potentiellement de sécurité

Source : Google Earth 2019

III-4- La dynamique urbaine depuis 2006:

L'analyse de l'image 02 montrant l'état des lieux en 2006, fait apparaître des terrains libres en périphérie, entre le cercle d'implantation représentatif de la période 2006-2010 et celui

de 2011-2016. La dynamique urbaine ainsi s'est fortement accentuée avec une extension importante depuis 2006 : aujourd'hui, comme le montre l'image 01, ces terrains sont occupés par des logements publics sociaux programmés, qu'ils soient locatifs ou participatifs.

On voit bien le rôle joué par la politique du logement social dans la périurbanisation et même dans l'étalement urbain comme l'illustrent les cités périphériques telles que Bahrara ou le pôle urbain Berrebih par exemples.

Le périmètre d'urbanisation n'a donc cessé de s'étendre, et cet étalement semble encouragé par les pouvoirs publics à travers la politique du logement et il est d'ailleurs légitimé par le PDAU, officiellement approuvé.

L'élaboration du PDAU, censé être un instrument de régulation et d'orientation urbaine, s'est étalée sur près de 06 années, jusqu'en 1996, sa révision a commencé en 2003 et il a été approuvé en 2010. Cette révision du PDAU a prévu une augmentation du périmètre d'urbanisation. On constate des changements par rapport à ce qui a été prévu par le PDAU : par exemple le PDAU prévoyait de l'habitat individuel (en jaune sur le plan, l'habitat collectif est en orange) à la place du pôle Berrebih (POS 25 et 26) (figure 04), c'est finalement des logements sociaux collectifs qui ont été réalisés. Ce qui vérifie une fois de plus le manque d'efficacité de la planification et le peu de suivi des orientations des instruments d'urbanisme.

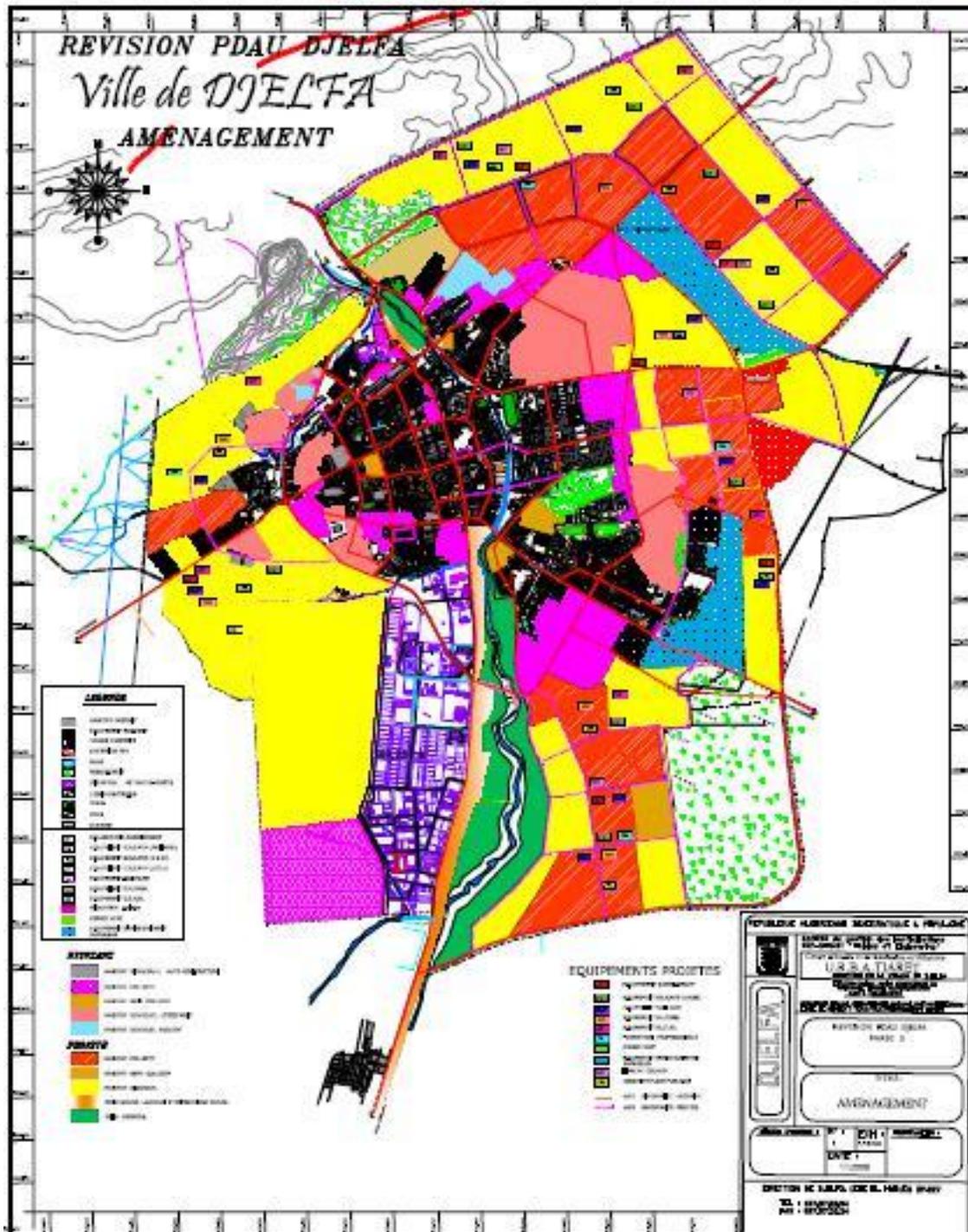


Figure 07 : Révision du PDAU 2010

Source URBATIA

III-5- Conclusion :

A Djelfa, la cité du 5 juillet, projet réalisé au milieu des années 1980 par l'entreprise française SAE dans le cadre de la procédure ZHUN, a constitué, à l'époque, la première grande extension de la ville, elle était même considérée comme ville nouvelle (selon l'OPGI). Elle a ouvert un nouveau front d'urbanisation, depuis, à chaque période, de nouveaux projets de logements sociaux (toutes catégories confondues), contribuent à l'extension urbaine de la ville. Ils sont l'une des causes de la périurbanisation, et ont pour effet de renforcer un phénomène d'étalement urbain de plus en plus problématique.

Les opérations se succèdent sur des terrains toujours plus éloignés comme le montre l'état des logements sociaux réalisés depuis 1997 schématisé sur l'image satellite récente (2019) de la ville (image 01). La comparaison avec la même image prise en 2006, montre bien la différence et l'étalement urbain engendré par l'implantation de plusieurs cités de logements sociaux, qui sont de plus en plus éloignées du centre de l'aire urbaine et de plus en plus imposantes en termes de superficie. En particulier celles de la route de Bahrara et surtout le projet du pôle de Berrebih, au sud de la ville, qui pose en plus des questions d'ordre sécuritaire étant donné sa proximité de la zone industrielle. Le PDAU prévoyait de l'habitat individuel sur ce site, ce qui ne change rien aux problèmes de l'étalement et de la sécurité du site mais pose en revanche le problème du non-respect des orientations des instruments d'urbanisme.

Si la satisfaction du besoin fondamental de l'habitat et la volonté de fournir un logement décent pour tous est évidemment à saluer, il n'en demeure pas moins que cet étalement engendré par l'implantation de ces cités pose de nombreux problèmes, Non seulement du point de vue du gaspillage des ressources foncières mais également de celui de la difficulté de gestion des infrastructures et services collectifs (transports, équipements, services, longueur des linéaires de réseaux engendrant des coûts faramineux et une mise en œuvre plus difficile etc...). Il paraît donc urgent d'engager une réflexion sur le logement social et la forme qu'il pourrait prendre à l'avenir dans le cadre d'un développement urbain qui se voudrait durable.

Les éléments non exhaustifs mis en lumière dans ce chapitre montre que pour la ville de Djelfa, la politique du logement social avec le choix des sites d'implantation toujours plus

éloignés, qui en découle, est l'une des causes produisant les effets de la périurbanisation et surtout ceux plus problématiques de l'étalement urbain.

CONCLUSION GENERALE

Conclusion générale :

La politique du logement social en Algérie est initiée par l'Etat, qui joue toujours un rôle dans la livraison et la gestion, le financement et la distribution des logements ; et parfois même dans la promotion immobilière.

Cette politique, au fil du temps, peine à atteindre les objectifs souhaités, malgré les énormes sommes investies dans ce secteur. Malgré tous les efforts déployés dans ce domaine la crise du logement demeure complexe, d'autant plus que la réponse au manque de logements par la construction de manière intensive de cités d'habitat collectif à la périphérie des villes entraîne un étalement urbain qui s'accompagne de multiples problèmes d'organisation et de gestion des infrastructures et services collectifs.

Le premier objectif de ce travail était de porter un regard sur le contenu de la politique du logement social en Algérie, ce que nous avons tenté de faire, en commençant par éclaircir le concept de logement social à travers quelques exemples internationaux, mais en insistant plus particulièrement sur cette notion en Algérie, en montrant l'évolution de la politique de prise en charge par l'Etat des problèmes de logements des couches défavorisées qui est engagée depuis l'indépendance à travers les plans et programmes de développement successifs. L'analyse des statistiques et du contenu de l'offre de logements proposés montre l'importance du nombre de logements réalisés en particulier à partir de la fin des années 1990, avec des programmes quinquennaux prévoyant à chaque fois plus d'un million de logements avec des formules diversifiées pour tenter de toucher plusieurs catégories sociales (LSL, LSP, LV, etc....).

Cependant, ces nombreux projets réalisés dans l'urgence pour répondre à une demande toujours insatisfaite, sans réflexion urbanistique suffisante, ont entraîné une consommation excessive d'espace en périphérie dans la quasi-totalité des villes algériennes.

Le deuxième objectif de ce travail était donc de revenir sur les concepts de périurbanisation et d'étalement urbain afin de mieux cerner ces deux phénomènes, qui caractérisent le processus de développement urbain des villes algériennes. Ces deux notions sont parfois utilisées indifféremment, cependant, la périurbanisation est avant tout un phénomène de croissance urbaine périphérique aux espaces urbains, associée à une logique de desserrement des agglomérations concernées (F. Mancebo, 2014). D'une manière générale, la notion de périurbanisation est utilisée pour qualifier l'urbanisation se réalisant autour des

agglomérations le plus souvent aux dépens des espaces agricoles et naturels, mais cette extension est sensée être maîtrisée et organisée.

L'étalement urbain, quant à lui, renvoie à l'idée d'une croissance urbaine non maîtrisée, qui s'effectue de manière démesurée et/ou incontrôlée, produisant un tissu urbain lâche et de plus en plus éloigné du centre de l'aire urbaine. Il résulte souvent de dynamique essentiellement résidentielle, ce qui est le cas particulièrement en Algérie, que ce soit par les constructions individuelles dans les lotissements licites ou illicites ou par les cités de logements socio-collectifs programmées à la périphérie de la quasi-totalité des villes.

Cet étalement urbain est complexe, difficile à appréhender, ses causes sont multiples (choix des individus, facteurs économiques, disponibilité du foncier, etc...). Il s'effectue souvent au détriment de la planification urbaine qui a pour but d'organiser l'espace urbain, et de rationaliser la consommation des ressources foncières.-En Algérie, alors que des instruments d'urbanisme (POS, PDAU) sont prévus, et sont sensés, en théorie permettre de maîtriser le développement urbain et de contenir, en principe, un étalement urbain excessif en énonçant des prescriptions réglementaires destinées à orienter les formes d'urbanisation, et à programmer les étapes d'urbanisation d'un site ; On constate, sur le terrain, que les lenteurs et l'absence d'une véritable philosophie de projet urbain (S. Bouchémal, 2005) rendent leur mise en œuvre et leur application très difficiles. L'étalement dépasse de loin les ambitions des instruments d'urbanisme (PDAU et POS) qui échouent à maîtriser la croissance urbaine qui ne cesse d'augmenter. Ainsi, la problématique majeure des instruments d'urbanisme en Algérie, réside dans la défaillance à maîtriser la croissance urbaine (Feloussia L., 2013) et à contrôler l'étalement urbain, alors même que ce dernier est engendré, au moins en partie par la réalisation de programmes de logements sociaux initiés par les pouvoirs publics.

Le troisième objectif de ce travail était justement de mettre en lumière comment ces programmes d'habitat socio-collectif sont à l'origine de l'étalement urbain, à travers l'exemple de la ville de Djelfa, qui connaît un accroissement démographique très important (7^{ème} ville à l'échelle nationale en termes de population selon le RGHP 2008).

Après une présentation de la situation géographique, climatique et démographique de la ville de Djelfa, nous avons établi un état des lieux non exhaustif sur le parc de logements publics socio-collectifs, et sa dynamique spatiale.

Nous avons mis en lumière cette dynamique marquée par la périurbanisation et l'étalement urbain, entamée en 1980, par la réalisation de la cité 05 juillet, dans le cadre de la procédure ZHUN, qui a constituée, à l'époque, la première grande extension de la ville. Une analyse des données relatives au nombre de logements réalisés pour les différentes périodes, a permis, par une représentation schématique diachronique (évolution dans le temps), à l'aide de graphes et d'images satellites de montrer un étalement urbain toujours plus important engendré par l'augmentation quasi-continue du nombre de logements programmés (en particulier depuis 1997) et la consommation des ressources foncières, avec des sites d'implantation qui ne cessent de s'éloigner du centre de l'aire urbaine.

La comparaison d'une image satellite prise en 2019 avec la même image prise en 2006, montre bien la différence et l'étalement urbain engendré par l'implantation de plusieurs cités de logements sociaux, qui sont de plus en plus éloignées et de plus en plus importantes en termes de superficie. En même temps, nous avons pu constater un manque de respect du PDAU, qui prévoyait de l'habitat individuel sur le site du pôle urbain de Berrebih.

Si la satisfaction du besoin fondamental de l'habitat et la volonté de fournir un logement décent pour tous est évidemment à saluer, il n'en demeure pas moins que cet étalement engendré par l'implantation de ces cités pose de nombreux problèmes, Non seulement du point de vue du gaspillage des ressources foncières mais également de celui de la difficulté de gestion des infrastructures et services collectifs (transports, équipements, services, longueur des linéaires de réseaux engendrant des coûts faramineux et une mise en œuvre plus difficile etc...). Il paraît donc urgent d'engager une réflexion sur le logement social et la forme qu'il pourrait prendre à l'avenir dans le cadre d'un développement urbain qui se voudrait durable.

Les éléments non exhaustifs mis en lumière montre que, pour la ville de Djelfa, la politique du logement social avec le choix des sites d'implantation toujours plus éloignés, qui en découle, est l'une des causes produisant les effets de la périurbanisation et surtout ceux plus problématiques de l'étalement urbain.

En Algérie, en général et à Djelfa en particulier la crise du logement prend de plus en plus l'allure d'un problème inextricable, du point de vue du nombre de demandeurs qui ne cesse de croître, alors que l'offre ne suit pas, mais également du point de vue de la croissance urbaine non maîtrisée qui résulte de la programmation dans l'urgence de ces nouvelles cités d'habitat collectif qui repoussent sans cesse les limites des villes et nourrissent l'étalement

urbain, source de multiples problèmes que nous avons tenté de mettre en lumière, de manière non exhaustive, dans ce travail.

REFERENCE

BIBLIOGRAPHIQUES

Bibliographie :

- 1-Amrane M.** « *Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyens de production* » Mémoire de magisters en urbanisme, Université Mentouri de Constantine 482 p.
- 2-Arama Y., 2007** « *Périurbanisation, métropolisation et mondialisation des villes, l'exemple de Constantine* » Thèse de doctorat en Architecture et urbanisme Université Mentouri de Constantine 291 p.
- 3-Bendouina K.** « *Etalement urbain et évolution de l'urbanité, cas de la ville d'Oran* » mémoire de magister en architecture Université USTO Oran 141 p.
- 4-Bendjelid A., Brule J.C., 2004** *Aménageurs et aménagés en Algérie. Héritage des Années Boumediene et Chadli - Synthèse-* pp.31-68 in Bendjelid A., Brule J.C, Fontaine J. Editions L'Harmattan 419 p.
- 5- Chabane N., Ziani O., Chikh H.,** « *Le logement social en Algérie entre quantité et qualité - Cas de la ville de Bouira* » Mémoire de Fin de Cycle, master en architecture et urbanisme .Université Aberrahmane Mira - Bejaia 112 p.
- 6- Prost B., 2001** « *Quel périurbain aujourd'hui* » revue geocarrefour vol- 76 4 / 2001 pp.283
- 7-Fathy H., 1970** « *Construire avec le peuple* » Editions Sindbad
- 8-Feloussia L., 2013** « *Les instruments d'urbanisme entre théorie et pratique : cas des POS de Msila* » Thèse de Doctorat ES-Sciences en architecture Université de Sétif 266 p.
- 10-Latreche C., 2008** « *La planification urbaine, entre théorie, pratiques et réalité, cas de Constantine* »Mémoire de magister en urbanisme, université Mentouri de Constantine, 303 p.
- 11-Maoui Saidouni,** « *Eléments d'introduction à l'urbanisme, Histoire, méthodologie, réglementation,* » Editions CASBAH, Alger 2000,
- 12-Marion, S. Sandrine, B. Jacques B. 1998.** « *Logement et habitat : l'état des savoirs* ». Edition La Découverte, Paris, France. 406pp.
- 13-Mehallaine N., 2015** « *La politique d'habitat et son impact sur le cadre urbain Cas d'étude : la ville Souk-Ahras* » Mémoire de Magister Université Baji Mokhtar Annaba 255p.
- 14-Mancebo F., 2014** « *Périurbanisation et durabilité : inverser la perspective* » in revue Cyber géo : Européen Journal of Géographie Cyber géo [En ligne], URL <http://cybergeog.org/26427> ; DOI : 10.4000/cyber géo.26427
- 15-M.T. Mazouz, M.C. Adad, 2018** « *Quelques indicateurs pour la mesure de la consommation des espaces et la caractérisation de l'étalement urbain de la ville de Ain Beida*» revue Courrier du Savoir – Université de Biskra N°25, Février 2018, pp.143-156
- 16-Nait Saada M., 2010** « *Evolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et de foncier urbanisable* » ANIREF Voice - N°5 / Avril-Juin 2010 pp.8-9

17- Pulliat G., 2007 « *Etalement urbain et action publique, l'exemple de la Seine et Marne* »
Mémoire de master, Université de Paris 1 107 p.

18- PLAN BLEU, PAM, 2012 « *Les notes du Plan Bleu Environnement et développement en Méditerranée* » N°22 8p.

19- Merlin P., Choay F., 1988 "*dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*" presses universitaires de France 1ère édition Mars 1988

20- Laborde P., 1994, « *les espaces urbains dans le monde* », éditions NATHAN

21-Sahraoui L., Bada Y., 2018 « *logiques communales dans la gestion du foncier et la régulation de la croissance urbaine : outils et pratiques ; cas de la ville de BLIDA* » revue Courrier du savoir Université de Biskra N°26, Mars 2018, pp. 415-428

Google Earth 2019

ONMD Djelfa (2016)

OPGI de Djelfa

URBATIA de Djelfa

Site web :

<http://www.mhuv.gov.dz>.

<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/informations-scientifiques/notion-a-la-une-periurbanisation>

[http:// www.wikiwand.com/fr/Périurbanisation](http://www.wikiwand.com/fr/Périurbanisation)

<http://www.marocurba.gov.ma>

<https://fr.slideshare.net/Saamysaami/planification-urbaine-01>

<http://decoupageadministratifalgerie.blogspot.com/2014/10/cartegeographiqueDJELFA.html>

LISTES

LISTE DES GRAPHES

N°	Désignation	page
Graphe N° 01	La température mensuelle de la ville de Djelfa (2006-2016)	52
Graphe N° 02	La température mensuelle de la ville de Djelfa (2006-2016)	53
Graphe N° 03	Evolution du parc de logements sociaux à Djelfa pour les 4 périodes	60
Graphe N° 04	Evolution du parc de logements sociaux à Djelfa par années entre 1997 et 2013	60

LISTE DES TABLEAUX

N°	Désignation	page
Tableau N°01	Programme initial du logement 2005/2009	21
Tableau N°02	Programme initial du logement	21
Tableau N°03	Programme initial du logement 2010/2014	22
Tableau N°04	La variation des températures mensuelles de la ville Djelfa (2006-2016)	51
Tableau N°05	La variation des précipitations de la ville Djelfa (2006-2016)	52
Tableau N°06	Évolution de la population aux différents RGPH :	54
Tableau N°07	Nombre de logements réalisés et surface des terrains par sites et par année	57
Tableau N°08	Cumul des logements pour 4 périodes entre 1997 et 2013	59
Tableau N°09	Cumul des surfaces des terrains pour 4 périodes entre 1997 et 2013	61

LISTE DES FIGURES

N°	Désignation	page
Figure N° 01	Evolution de la livraison des logements urbains et ruraux (hors auto construction) (1990-2015)	24
Figure N° 02	Evolution de la livraison des logements urbains par programme (1990-2015)	24
Figure N° 03	l'évolution de la population aux différents RGPH	54
Figure N° 04	Image 01 Google Earth 2019 traitée par l'auteur selon les données de l'URBATIA	62
Figure N° 05	Image 02 Google Earth montrant l'état des lieux en 2006	63
Figure N° 06	Image 03 Pôle urbain Berrebih proche de la zone industrielle	66
Figure N° 07	Révision du PDAU 2010	68

LISTE DES CARTES

N°	Désignation	page
Carte N°01	situation géographique de Djelfa	50

LISTE DES PHOTOS

Désignation	page
Photos 1, 2, 3 : Cité El Wiam	64
Photo 4 : Cité Hachi Maamar	65
Photo 5 : Cité Bellabiadh (Ain Srar)	65
Photo 6 : Cité des Jardins.	65
Photos 7, 8,9 : Cité Bahrara	66

LISTE DES ABREVIATIONS

HLM	Habitations à Loyers Modérés
HBM	Habitations Bon Marché
RGPH	Recensement Général de la Population et de l'Habitat
O.N.S	Office National des Statistiques
T.O.L	Taux d'Occupation par Logement
PUP	Plan d'Urbanisme Provisoire
PUD	Plan d'Urbanisme Directeur
ZHUN	Zones d'Habitat Urbain Nouvelles
O.P.G.I	Office de Promotion et de Gestion Immobilière
PDAU	Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
C.N.L.	Caisse Nationale du Logement
HPE	Haute Performance Energétique
MHU	Ministère de l'habitat et de l'urbanisme
LPL	Logement Public Locatif
LV	Logement en Location- Vente
LSP	Logement Social Participatif
LPA	Logement Promotionnel Aidé
LPP	Logement Promotionnel Public
A.P.C.	Assemblée Populaire Communale
SNMG	Salaire National Minimum Garanti
AADL	Agence d'Amélioration et de Développement du Logement
SNAT	Schéma National d'Aménagement du Territoire
RN	Route Nationale

Résumé

Résumé:

La politique du logement social appliquée en Algérie depuis l'indépendance visait à réduire la crise du logement à travers des programmes et des projets mis en œuvre dans l'urgence pour résoudre les problèmes des différentes catégories de la population, en proposant plusieurs formules de logements. Cependant, cette politique a entraîné une consommation excessive et incontrôlée des ressources foncières et a engendré un développement urbain principalement basé sur la périurbanisation et l'étalement urbain sans régulation, ni contrôle.

Aujourd'hui, la plupart des villes algériennes sont étalées et déstructurées et ce, malgré l'existence des instruments d'urbanisme (PDAU et POS), sensés organiser et gérer la croissance urbaine, mais dont l'application s'avère compliquée.

Ce travail propose d'apporter un éclairage sur la relation entre la politique du logement social et les phénomènes de périurbanisation et d'étalement urbain, en commençant par tenter de clarifier ces concepts, puis en illustrant la situation à travers le cas de la ville de Djelfa, qui connaît une croissance démographique importante et la réalisation de nombreux programmes de logements sociaux, construits de manière extensive en périphérie de la ville pour répondre à la forte demande.

Mots clés : politique du logement - logement social - périurbanisation - étalement urbain - planification urbaine.

Summary:

The policy of social housing applied in Algeria since independence aimed to reduce the housing crisis through programs and projects implemented urgently to solve the problems of the different categories of the population, by proposing several formulas of housing . However, this policy has led to excessive and uncontrolled consumption of land resources and has led to urban development mainly based on peri-urbanization and urban sprawl without regulation or control.

Today, most Algerian cities are spread out and unstructured, despite the existence of urban planning instruments (PDAU and POS), which are supposed to organize and manage urban growth, but whose application is complicated.

This work proposes to shed light on the relationship between social housing policy and the phenomena of peri-urbanization and urban sprawl, starting by trying to clarify these concepts, then illustrating the situation through the case of the city of Djelfa, which is experiencing significant population growth and the realization of many social housing programs, built extensively on the outskirts of the city to meet the high demand.

Keywords: housing policy - social housing - peri-urbanization - urban sprawl - urban planning.

-الملخص :

تهدف سياسة السكن الاجتماعي المطبقة في الجزائر منذ الاستقلال إلى الحد من أزمة الإسكان من خلال البرامج والمشاريع المنفذة بشكل عاجل لحل مشاكل فئات السكان المختلفة، من خلال اقتراح عدة صيغ للإسكان. ومع ذلك ، فقد أدت هذه السياسة إلى الاستهلاك المفرط للمجال وأدت إلى تنمية حضرية تعتمد بشكل رئيسي على شبه التحضر والتخطيط العمراني دون تنظيم أو سيطرة.

اليوم ، تنتشر معظم المدن الجزائرية دون تنظيم ، على الرغم من وجود أدوات التخطيط الحضري (PDAU و POS) ، والتي من المفترض أن تنظم وتدير النمو الحضري ، لكن تطبيقه معقد.

يقترح هذا العمل تسليط الضوء على العلاقة بين سياسة الإسكان الاجتماعي وظواهر شبه التحضر والتخطيط العمراني ، بدءاً بمحاولة توضيح هذه المفاهيم ، ثم توضيح الوضع من خلال حالة مدينة جلفة ، التي تشهد نمواً سكانياً كبيراً وتنفيذ العديد من برامج الإسكان الاجتماعي ، مبنية على نطاق واسع على مشارف المدينة لتلبية الطلب المتزايد.

-الكلمات المفتاحية : سياسة السكن - السكن الاجتماعي - شبه التحضر - الامتداد الحضري - التخطيط

الحضري.