



**République algérienne Démocratique et Populaire**  
**Ministre de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique**  
**Université Ziane Achour Djelfa**  
**Faculté des sciences de la nature et de la vie**  
**Département des Sciences de la terre et de l'Univers**



**Mémoire de fin d'étude**

**Pour l'obtention du Diplôme de Master académique En Géographie et  
Aménagement Du territoire**  
**Spécialité : Villes et dynamique spatiale et gestion**

**Thème**

**Etude perspective de l'habitat illicite  
dans la ville de Hassi Bahbah par  
méthode statiques**

**Présenté par :**  
**Lakhdar BOUSSARIA**

**Membre de jury :**

Président de jury :.....  
Examineur .....  
Examineur .....  
Promoteur ..... **Mr Tenneh ben daoued**

**Année universitaire : 2019/2020**

## *Remerciements*

Je tiens tout d'abord à remercier Dieu le tout puissant et miséricordieux,  
qui m'a donné la force et la patience d'accomplir ce modeste travail.

En second lieu, Je tiens à remercier mon promoteur Mr. Fathi Hassen, pour  
ses précieux conseils et son aide durant toute la période du travail.

Mon vif remerciement va également :

Aux membres du jury pour l'intérêt qu'ils ont porté à ma recherche en  
acceptant d'examiner mon travail et de l'enrichir par leurs propositions.

A tous mes enseignants

A toutes les personnes qui ont participé de près ou de loin à la réalisation  
de ce travail.

## *Dédicaces*

*Je dédie ce mémoire à...*

*A mes très chers parents que ALLAH les protège et les garde en bonne santé, qui m'ont offert tous les moyens ainsi que leurs encouragements durant toutes ces années d'études.*

*A mes chers frères, et mes sœurs*

*A mes meilleures amies*

*Tous les enseignants.*

*A tous ceux qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce mémoire. Ainsi qu'à toutes les personnes que je connais et j'ai oublié de citer.*

## Liste des figures

Figure 1 : exemple de bidonvilles en Algérie et ville coloniale.....	7
Figure 2 : la ville de Hassi Bahbah en 1973 (Source : PDAU).....	24
Figure 3 : la ville de Hassi Bahbah en 1973 (Source : PDAU).....	24
Figure 4 : la ville de Hassi Bahbah en 1981 (Source : PDAU).....	24
Figure 5 : la ville de Hassi Bahbah en 1994 (Source : PDAU).....	25
Figure 6 : Habitat collectif ; Cité El Guendouz.....	30
Figure 7 : Habitat collectif ; cité Mounadhline .....	30
Figure 8 : Cité Mounadhline .....	30
Figure 9 : Habitat précaire ; cité Bouafia .....	31
Figure 10 : Diagramme L'évolution de taux d'occupation par logement (TOL) dans la commune de Hassi Bahbah.....	31
Figure 17: Vue aérienne sur le quartier Alhtara et l'habitats illicites (Source : Google maps) .....	36
Figure 11 : Vue Aérienne sur le quartier El Monadhilin (Source : Google Maps).....	37
Figure 14 : photo représente la structure et typologie actuel des habitas illicites .....	38
Figure 15 :Vue aérienne sur le quartier de Bouafia (Source : Google Maps).....	39
Figure 16 : photo représente la structure et typologie actuel des habitas illicites .....	40
Figure 17 : Vue aérienne sur le quartier de l'Hôpital (Source : Google Maps).....	41
Figure 18: nombre de logement et nombre d'habitants .....	42
Figure 19: nombre des logements et nombres habitat illicites .....	43

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Situation des logements en 1966 .....	9
Tableau 2 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces. ....	9
Tableau 3 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977 .....	11
Tableau 4 : Situation de l’habitat en 1966 et 1977 .....	12
Tableau 5 : Etat des réalisations de 1968 à 1998.....	14
Tableau 6 : Evolution du parc logement selon le mode.....	27
Tableau 7 : nombre et la typologie de logements précaires de Hassi Bahbah (Source : D.U.C 2007) .....	31
Tableau 8 : L’évolution de taux d’occupation par logement (TOL) dans la commune de Hassi Bahbah .....	31
Tableau 9 : Taux d’occupation par pièce du logement en 1998 (Source : R.G.P.H 98) .....	32
Tableau 10 : Evolution de l’habitats illicites à travers le temps (Source : APC) .....	37
Tableau 11 : Evolution de l’habitats illicites à travers le temps (Source : APC) .....	39
Tableau 12: Evolution de l’habitats illicites à travers le temps (Source : APC) .....	36
Tableau 13: Récapitulatifs des résultats par rapport la ville.....	42

# Table des matières

<b>Remercîment</b>	
<b>Dédicace</b>	
Liste des figures .....	
Liste des tableaux.....	
<b>Introduction générale : .....</b>	<b>1</b>
<b>Chapitre I : Evolution de Politique de l’habitat en Algérie .....</b>	<b>3</b>
Introduction.....	4
1. Notion et définition des concepts de l’habitat :.....	5
1.1. Etymologie du mot habitat et maison .....	5
1.2. Définitions de l’habitat .....	5
1.3. Habitat en Algérie :.....	6
2. La politique d’habitat avant et après l’indépendance :.....	6
2.1. Politiques urbaines pendant la colonisation française (1830-1962) .....	6
2.2. Le logement social en Algérie avant l’indépendance : .....	7
2.3. Les politiques urbaines en Algérie après l’indépendance :.....	8
2.4. Evolution de la population et du parc logements.....	10
2.5. L’habitat dans La période 1977-1987 .....	12
2.6. L’habitat dans La période Période 1987-1998.....	14
2.7. La nouvelle stratégie de l’habitat 1999 :.....	15
Politiques urbaines pendant la colonisation française (1830-1962) .....	19
Conclusion .....	21
<b>Chapitre II : Présentation de la ville de Hassi Bahbah.....</b>	<b>22</b>
Introduction.....	23
1. Aperçu historique De l’habitat Hassi bahbah :.....	24
1.1. Avant 1962 :.....	24
1.2. Entre 1962-1973 : .....	24
1.3. Entre 1974-1981 : .....	24
1.4. Entre 1982-1994 : .....	25
1.5. Entre 1995-2007 : .....	26
2. Présentation de la ville : .....	26
2.1. Situation géographique : .....	26
2.2. Les limites naturelles : .....	26
2.3. Les limites administratives : .....	26
3. Analyse de cadre bâti .....	27
3.1. Evolution du parc logement :.....	27
3.2. Evolution du parc logement selon le mode :.....	27
4. Typologie de l’habitat : .....	29

4.1.	L'Habitat Collectif :	29
4.2.	L'Habitat Individuel :	30
4.3.	L'Habitat semi-collectif :	30
4.4.	L'Habitat Précaire :	30
4.5.	Indicateur de la densité des habitations :	31
4.6.	Taux d'occupation par logement :	31
4.7.	Le Taux d'Occupation par Pièce (TOP) :	32
	Conclusion :	33
<b>Chapitre III : Etude perspective de l'habitat illicite dans la ville de Hassi Bahbah</b>		<b>34</b>
1.	Définition de l'habitat illicite :	35
2.	Type de l'habitat illicite	35
1.	Lecture de quartier Al Atara	36
1.1.	Les cordonnés	36
1.2.	L'HABITATION	36
	Situation :	36
2.	Exemple de Lecture de quartier « El Monadhilin » :	37
2.1.	Les cordonnés	37
2.2.	L'HABITATION	37
2.3.	Situation :	37
2.4.	Lecture de la structure du quartier	38
2.5.	Lecture de la typologie de quartier :	38
3.	Lecture de quartier « Bouafia » :	39
3.1.	Les cordonnés	39
3.2.	L'HABITATION	39
3.3.	Lecture de la typologie du quartier	40
4.	Lecture de quartier « l'Hôpital » :	41
4.1.	Les cordonnés	41
4.2.	L'HABITATION	41
	Récapitulatifs des résultats par rapport la ville :	42
5.	Les problèmes engendrés :	43
5.1.	Coût de gestion de la ville :	43
5.2.	Dégradation de l'environnement :	43
5.3.	Perturbation dans le fonctionnement de la ville :	43
	Conclusion	44
<b>Conclusion Générale</b>		<b>45</b>
Références et bibliographies		48

# **Introduction générale**

### Introduction générale :

L'Algérie a connu plusieurs civilisations ayant façonné une armature urbaine différenciée, période romaine, arabe, française et enfin celle de l'indépendance. Pendant cette dernière période, cette armature a été soumise à d'importantes formes et types d'explosion urbaine. La ville Algérienne, comme toutes les villes du monde ayant un groupement de population et de construction dont la vie s'articule autour d'une même organisation économique et socioculturelle, a connu des différentes étapes de croissances et différents modes d'occupation de l'espace.

Après l'indépendance différents outils d'organisation ont été introduits dans une logique d'une politique nouvelle en matière d'utilisation de l'espace, qui est régie par la loi 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme et le décret exécutif n° 178-91 du 25 mai 1991 affinés et explicités par une note méthodologique diffusée par le ministre de l'habitat ; en introduisant deux instruments importants dans leur contexte, qui sont en l'occurrence, le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) et le plan d'occupation des sols (POS). Dans l'ordre d'idées, le PDAU introduit l'obligation d'élaboration des POS. Ce sera la première fois que les instruments d'urbanisme introduisent la continuité d'échelle de l'aménagement du territoire à l'urbanisme de détail.

### Problématique

La ville de Hassi Bahbah nous paraît comme un bon exemple pour l'étude de certains phénomènes urbains,

Le nombre de la population ainsi que la superficie de la ville permettent logiquement une étude de suivi multi date plus précise.

La commune de Hassi Bahbah comme toutes les communes d'Algérie avait subi différentes politiques centralisées. Ces dernières se concrétisaient à des dates différentes selon la disponibilité du budget et des assiettes foncières.

Devant ce fait, la population réagissait de différentes manières. La réaction diffère selon le besoin et la nécessité de chacun, on trouve ceux qui cohabitent avec l'offre proposée par l'état et qui attendent les nouveaux programmes pour en bénéficier. Aussi il y a ceux qui n'attendent pas ou pour d'autres raisons commencent à bâtir des abris de fortune ou des habitations avec ou sans l'autorisation en amont des autorités.

Notre étude essaye de comprendre l'apport des politiques dans la prolifération de ce type d'habitat et d'analyser ces conséquences.

**Chapitre I :**  
**Evolution de Politique de l'habitat**  
**en Algérie**

## Introduction

A travers les différents âges de l'humanité l'homme a toujours essayé de créer des conditions favorables pour son confort et ses activités, tout en essayant de contrôler son environnement, à partir de la haute primitive à la maison d'aujourd'hui,

L'habitation reflète à travers son évolution les différentes solutions trouvées par l'homme pour faire face aux aléas climatiques, il est souvent admis dans les milieux scientifiques que l'architecture a donné des réponses triées judicieuses.

L'habitat, le concept le plus ancien de l'histoire de l'humanité, a accompagné cette dernière à travers les lieux et les temps, en occupant des espaces et prenant des formes aussi variées, que la variété des repères qu'il se définit sous l'influence de facteurs naturels, sociaux ou culturels. La population urbaine augmente par le temps parallèlement avec les éléments urbains (l'infrastructure, l'habitat, les constructions...), la structure urbaine commande l'organisation et le fonctionnement de l'espace urbanisé car elle coïncide avec l'assemblage des différentes manières d'occuper et d'utiliser le sol. Les constructions, les infrastructures et les espaces verts se partagent la surface urbanisée, alors avec cette expression nous pouvons dire que à la fois la surface urbanisée a déjà partagé par des différentes conjonctures comme (coloniales, secrétaires...) ou sociaux notamment en ce qui concerne de bidonville « constructions anarchiques » de création du premier noyau, et des orientations et les interventions des planificateurs qui entraînent à créer ou aménager au sein du milieu urbain.

L'utilisation du sol est encore plus différenciée, l'habitat couvre en moyenne les deux tiers de la superficie, le secteur économique, les voies de communication, les loisirs et la récréation se répartissent l'autre tiers dans des proportions très variables d'une zone urbaine à l'autre. Le cadre bâti d'une n'importe ville ou agglomération urbaine rassemble les immeubles d'habitation et des équipements et des surfaces, ceux qui répondent à des besoins sociaux, collectifs et économiques à leur association et leur classification. En dehors des constructions, le cadre non bâti comprend des surfaces aménagées sans être édifiées, il s'agit de surfaces des voiries, les espaces verts et d'autres dont la partie construite est faible par rapport à l'emprise globale comme les stades et les cimetières...etc.

Dans ce chapitre nous citons les différents éléments urbains existants à la zone d'étude, et après ça on va voir les estimations des besoins actuels, moyen, court et au long terme à partir des normes et des règles utilisés à chaque domaine dont une relation entre les gens et leur surface.

## 1. Notion et définition des concepts de l'habitat :

### 1.1. Etymologie du mot habitat et maison

Le mot « habitat » vient du latin « habitus », habitude et implique l'idée d'une certaine permanence, d'un lieu nécessitant le temps pour y avoir des habitudes.

### 1.2. Définitions de l'habitat

L'habitat englobe de par son importance les dimensions politiques, économiques, sociales et juridiques ce qui lui donne une complexité qui a ouvert le champ à une multitude de chercheurs et d'auteurs à avancer différentes définitions et de l'aborder selon diverses approches allant de la symbolique, géographique et anthropologique [Kelkoul . R.L-2011].

Le mouvement moderniste considère l'habitat comme étant l'une des quatre fonctions de l'urbain qui sont : habiter, travailler, circuler, se divertir le corps et l'esprit. Cette approche fonctionnaliste qui a fait abstraction de la notion culturelle et identitaire a, certes, constitué une réponse rapide à la demande massive en logements surtout après les deux guerres, mais a permis la naissance d'énormes ensembles de logements dans les banlieues et qui sont devenus des morceaux de villes dortoirs sans identité ni âme et ont généré d'énormes problèmes de délinquance, de criminalité et divers maux sociaux.

La remise en cause de ce modèle s'est faite très tôt vers les années 1970 date à laquelle notre pays a commencé à développer la politique des grands ensembles et que leur remise en cause s'est faite dans les années 1990 avec l'adoption de la nouvelle stratégie de l'habitat.<sup>1</sup> L'habitat est le milieu géographique, biologique et social où vit l'homme, dans son ouvrage « habiter vers une architecture figurative », Norbert Schultz définit l'habitat comme étant bien plus qu'un abri ou un certain nombre de mètres carrés à mettre

A la disposition de l'être humain. Il évoque la signification de l'habitat comme étant une succession de lieux ou on rencontre d'autres personnes avec qui on échange des idées et des produits, ensuite ou l'on tisse des liens et enfin c'est le lieu où l'on se retire pour être soi-même et où on est paisible.

D'après Clair et Michel Duplay dans la méthode illustrée « D'un point de vue fonctionnel, l'habitat est l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires.

Dans l'encyclopédie Universalise « l'habitat n'est pas qu'un toit abri, foyer ou logis, mais un ensemble socialement organisé ... vise à satisfaire ses besoins physiologique, spirituels et affectifs ; il le protégé des éléments hostiles et étrangers, il lui assure son épanouissement vital. L'habitat intègre la vie individuelle et familiale dans les manifestations de la vie sociale et collective » [l'encyclopédie Universalise, 2002]. L'habitat nous fait pénétrer du côté de l'être, de l'identité, de nos façons de vivre. Vivre l'habitat c'est révéler sa manière d'être au monde, voilà ce que dit l'étymologie du mot « habiter »

---

<sup>1</sup>Abdelkafi.J, 1980

De toutes ces définitions nous pouvons conclure que l'habitat revêt plusieurs sens et dimensions allant du géographique, du symbolique à l'identitaire et au culturel et qu'il va au-delà de la simple notion de logis.<sup>1</sup>

La localisation est un critère important de la qualité de l'habitat dans le sens où elle révèle les identités culturelles, le rapport de l'habitat à la ville dépend de la signification socio spatiale qu'on lui attribue.

L'habitat inclut toutes les échelles de la vie publique, de la vie collective et la vie privée. Il comprend aussi les équipements, les lieux de travail, de loisir et la culture. Il est l'articulation d'espaces privés, collectifs, semi collectifs et l'environnement urbain. L'habitat est considéré comme étant tout l'environnement spatial, culturel, culturel, économique, paysager, symbolique qui lie l'individu, la famille, les groupes et la société de tout temps, et qu'il a toujours été le reflet de celle-ci. [Kelkoul. R.L-2011], c'est pourquoi il est cruel d'obliger les gens à vivre dans des endroits qu'ils ne peuvent pas s'approprier, qui donnent d'eux-mêmes une image fautive et dévalorisante, plus subtilement, l'esprit du lieu pénètre l'habitant, le modèle, l'imprègne. Il crée un climat, une atmosphère, un milieu qui par osmose modifie son occupant.

### 1.3.Habitat en Algérie :

En ALGERIE, la prédominance de la maison individuelle dans la structure du parc de logement selon le recensement est de 55,26%, une vérité interprétée par le nombre grandissant des lotissements que connaissent la ville Algérienne, alors qu'on est-il pour le processus de création de ce type de forme urbaine ? La recherche du développement des connaissances sur le cadre réglementaire en ALGERIE réinterroge la notion de qualité architecturale dans son contexte urbain, afin de proposer des évolutions qui permettent d'améliorer les pratiques, et de s'inscrire dans la perspective temporelle de la durée de vie d'un projet de lotissement d'habitat individuel<sup>2</sup>.

## 2. La politique d'habitat avant et après l'indépendance :

### 2.1.Politiques urbaines pendant la colonisation française (1830-1962)

Cette période marque la fin de la domination ottomane et début de la domination française, durant cette période, l'administration française en Algérie a appliqué la même réglementation française avec des modifications légères : (plan de Constantine et les articles du code de l'urbanisme et de l'habitation ceux de 1958 et 1959 concernant les lotissements et permis de construire).

Durant la période coloniale la politique suivie en matière d'urbanisme se referait à l'appareil législatif français appliqué en France depuis 1919 avec quelques adaptations aux conditions du pays

---

1 Bouhaba M, 1988

2 Mémoire de magister en architecture, le processus de création d'un habitat individuel de qualité (cas de la ville d'Ain Beida), BENZAOUI Amel, 2012/2013

### 2.1.1. La période : 1830-1919

La politique urbaine régissant le développement des villes durant cette période a été caractérisée par l'application du plan d'aménagement et de réserves.

### 2.1.2. La période : 1919-1948

Elaboration de « plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » et qui a été appliqué en Algérie suite au décret du 05/01/1922.

### 2.1.3. La période : 1948-1962

Après la 2eme guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement a été annulé ainsi et durant cette période l'agence de planification a créé le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948 Pour l'Algérie et parallèlement y'a eu le lancement du plan de Constantine en 1958 pour une amélioration du coté social et économique.

## 2.2. Le logement social en Algérie avant l'indépendance :

En Algérie, la mobilité géographique de la population est intimement liée à la déstructuration du milieu rural traditionnel, à la confiscation des meilleures terres agricoles entreprises par la colonisation française.

La dégradation des structures sociales et économiques du monde rural avait provoqué une urbanisation anarchique, elle se traduit par un processus migratoire important entre les villes et les campagnes ainsi qu'une concentration importante des hommes et des activités. Les ressources des immigrants ne leur permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables, la seule possibilité qui lui restait, c'était le recours à l'habitat précaire, au bidonville.

Les bidonvilles se développent sur des espaces plus ou moins dévalorisés, à la périphérie de la ville, à proximité de la décharge publique<sup>1</sup>.

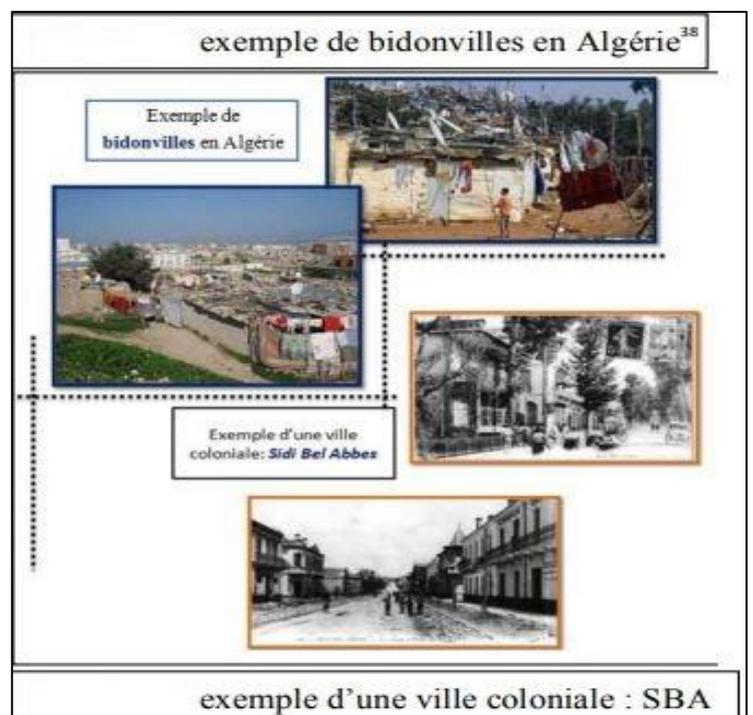


Figure 1 : exemple de bidonvilles en Algérie et ville coloniale

<sup>1</sup> Source de photo : Projet : Habitat individuel aux performances environnementales  
<http://dspace.univ-tlemcen.dz>

Le nouvel aspect des villes subit l'influence du modèle occidental: habitat vertical, vie extérieure, l'introduction d'un modèle économique crée de rapports de production nouveaux, les villes algériennes présentaient déjà une ségrégation entre la population européenne et la population autochtone ;l'une occupait le nouveau centre urbain structuré et moderne, l'autre était refoulée vers la périphérie et dans les médians, quartiers traditionnels, augurant l'arrivée des bidonvilles dans la nouvelle organisation urbaine.

### 2.3. Les politiques urbaines en Algérie après l'indépendance :

Après l'indépendance l'Algérie s'est trouvé en face d'un déséquilibre régional. Cette période de l'indépendance a vu un exode massif des villes intérieur du pays, des zones montagneuses et des hauts plateaux vers le nord. Pour faire face à ce déséquilibre régional et dans le cadre de la politique de l'équilibre régional et en se basant sur la planification économique et la politique de l'industrialisation, il a été procédé et en urgence aux opérations de l'équilibre à travers le lancement des programmes urbains pour les zones les plus négligées.

#### 2.3.1. L'habitat dans La période : 1962-1966

L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique [Bouhaba M ,1988]. La [charte d'Alger,1964] précisait « l'impossibilité de fournir à assez brèves échéances, des logements acceptables à tous les ménages, car une telle initiative épuiserait les ressources nationales, La construction est une tâche ardue, les efforts doivent être portés sur l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements... »

En 1962, la population évaluée à 10 millions d'habitants, disposait d'un parc immobilier de près de 1.950.000 logements et le taux d'occupation par logement (TOL) était de 5.6 p/l. Ce parc existant, en grande partie abandonné par les français, était jugé suffisant, ce qui au départ a constitué un obstacle au développement de la construction du logement et devait être par la suite occupé par les algériens et géré d'une manière anarchique.

Ce n'est qu'un peu plus tard que les décideurs du pays se sont aperçus qu'ils avaient entretenu un mythe, le mythe « des bien vacants ». Néanmoins, il importe de souligner qu'après la création de la commission interministérielle de l'habitat en 1965, une opération de grande envergure a été engagée afin d'achever près de 38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux du « plan de Constantine », laissés à l'indépendance en état de carcasses. I-4-2-Le RGPH de 1966<sup>1</sup>

En1966, le parc immobilier était de 1.980.000 logements et la population estimée à 12.096.347 habitants, ainsi avec un TOL de 6.1 et un TOP de 2p/p, les conditions de logements étaient considérées satisfaisantes [Benmatti. N.A,1982]. Mais il est important de préciser que :

---

1 Bouhaba M, 1988

Plus de 25% des logements sont des baraques, des bidonvilles et autres constructions en non dur (tableau n° 1). Le tiers seulement du parc dispose des commodités indispensables Près de la moitié des logements ont plus de 30 ans d'âge<sup>1</sup>.

<b>Population</b>	12.096.347
Nombre de logements	1.979.888
Dont	
-construction en dur	1.423.253
-construction en non dur	352.652
-constructions particulières (type non déclaré)	204.200
Nombre de personne par logement	6.1
Age du parc	
Pourcentage de logements construit en 1945	45.82 %
Confort des logements ordinaires	
- pourcentage logements sans eau courante	65.6 %
- pourcentage logements sans évacuation	60.4 %
- pourcentage logements sans gaz ni électricité	59.7 %

**Tableau 1 : Situation des logements en 1966**  
 Source : Benmatti.N «L'habitat du tiers monde, cas de l'Algérie »(1982)

Plus de 80% des logements, ont trois pièces ou moins, ce qui explique le surpeuplement dû à la taille de la famille algérienne (tableau n°2)

Nombre de pièces	Nombre de logements	En pourcentage
1 pièce	685.080	34,6 %
2 pièces	677.160	34,2 %
3 pièces	358.380	18,1 %
4 pièces	168.300	8,5 %
5 pièces	49.500	2,5 %
6 pièces	23.760	1,2 %
7 pièces	7.920	0,4 %
8 pièces	5.940	0,3 %
9 pièces	3.960	0,2 %
<b>Total</b>	<b>1.980.000</b>	<b>100,0 %</b>

**Tableau 2 : Pourcentage des logements selon le nombre de pièces.**  
 Source : Benmatti. N (1982)

<sup>1</sup> Abdelkafi.J, 1980

## 2.4. Evolution de la population et du parc logements

Pour illustrer la situation actuelle de l'habitat et du logement en particulier, nous avons opté pour les années de référence (1977, 1987, 1998, 2008) au cours desquelles les pouvoirs publics ont procédé à un recensement général de la population et de l'habitat.

### 2.4.1. L'habitat dans La période 1966 – 1977

La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l'Algérie aux premières places mondiales en ce domaine. Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du Logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.

Pour maintenir les mêmes conditions qui prévalait en 1966, il aurait fallu que le nombre de logements en cette période décennale passe de 1.980.000 à 2.800.000 logements, le déficit est alors estimé à 700.000 logements.

Malgré cette détérioration, en terme quantitatif, la situation s'est relativement améliorée par rapport à 1966 dans le domaine des commodités [Benamrane. D, 1980], toutefois il importe de préciser que :

- ❖ Le nombre de logements ayant plus de cinquante ans d'âge et se trouvant dans un état avancé de délabrement porte sur 443.000 logts d'où un taux de vieillissement du parc de 21,1%.
- ❖ La distribution des logements par rapport au nombre de pièces, comportait de plus en plus de distorsion par rapport à la taille des ménages.
- ❖ Au niveau de la conception, l'habitation administrée est du type « extraverti ». Les facteurs socioculturels n'ont pas été pris en compte, entraînant des mutations mal ressenties.

Il est à noter également, que cette période décennale a été couverte par trois plans nationaux, où le logement a occupé une place secondaire dans leur stratégie de développement. Les objectifs étaient donc largement au-dessous des besoins d'autant plus que les réalisations par rapport aux prévisions ont été très faibles (tableau n° 3).

Plans nationaux De développement	Prévision	Réalisation				Reste à Réaliser
		1963/1969	1970/1973	1974/1977	Total	
Plan triennal 67/69	20.548	9.775	7.140	3.633	20.548	0
1er plan quadriennal 1970/1973	41.115	-	2.127	18.318	20.445	20.670

**Tableau 3 : Prévisions et réalisation des logements 1966-1977**  
**Source : Benmatti.N.A (1982)**

En pensant rattraper les retards accumulés, les responsables du secteur ont introduit à partir du 1er plan quadriennal de nouvelles technologies jugées « tous azimut », et sans aucune cohérence avec les objectifs arrêtés, réduisant ainsi sérieusement l'offre des logements.

Un vaste programme d'industrialisation a été mis en place permettant la création d'emplois et concrétisé par trois plans nationaux de développement : un plan triennal (1967-1969) et deux quadriennaux (1970-1973 et 1974-1977)

Les préoccupations étaient de différents ordres par rapport à l'importance donnée à une industrialisation lourde fondée sur de vastes monopoles. Le système s'embourbera dans la machine bureaucratique de la gestion centralisée.

Les déficits et les retards pris en matière de production de l'habitat, ont compromis considérablement l'épanouissement des citoyens et se sont même répercutés sur la gestion de l'espace et son organisation (prolifération des bidonvilles – constructions illicites).

Cet état de fait est le résultat d'un ensemble de causes et de circonstances qu'on peut résumer en ce qui suit :

- ❖ L'exode rural
- ❖ Urbanisation rapide et anarchique
- ❖ Croissance démographique de 3.2 % l'une des plus élevées du monde
- ❖ Inexistence d'une politique de l'aménagement du territoire
- ❖ Faiblesse de l'urbanisme opérationnel et des moyens d'études
- ❖ Non maîtrise des coûts de réalisation

D'autre part et pour diversifier et assurer la meilleure satisfaction de ce besoin essentiel qui est le logement, les initiatives par des programmes de lotissements et viabilisation des terrains à bâtir, ont été encouragées. La commune est la seule habilitée à lotir et à mettre en vente des terrains au profit des coopératives ou des particuliers pour la construction de logements.

Heurtées à des obstacles d'ordres réglementaires et financiers, les dispositions permettant l'acquisition des terrains par les communes, n'ont été effectivement mise en œuvre que plusieurs années après, entraînant des retards d'application.

	1966	1977
POPULATION	12.096.443	16.410.876
PARC LOGEMENTS	1.979.888	2.208.712
TAILLE MOYENNE DES MENAGES	6.2	6.65
TOL	6.1	7.9
LOGEMENT DE 1 à 3 PIECES	86.90 %	83.00 %
TAUX D'URBANISATION	31.20 %	40.60 %

**Tableau 4 : Situation de l'habitat en 1966 et 1977**  
**Source : Annuaire statistique de l'Algérie (1979)**

Ces résultats démontrent l'aggravation de la situation en une décennie. Les programmes lancés n'ont été atteints qu'à 65 % et la technologie d'industrialisation qui devait prendre en charge la moitié du programme, n'a réalisé que 12 % de son quota.

### 2.5.L'habitat dans La période 1977-1987

Après une explosion démographique spectaculaire qui a caractérisé la période précédente, la croissance de la population algérienne a donné depuis la fin des années 70 des signes de ralentissement.

Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1987 sont venus confirmer cette tendance. L'estimation dans le cadre de ce recensement de la population résidente à 22.971.558 personnes indique en effet une légère décélération de la croissance démographique qui descend à un taux annuel moyen de 3.06%.<sup>1</sup>

Cette période décennale a été couverte par les années 1978 et 1979, le premier plan quinquennal (1980 -1984), et une partie du second plan quinquennal (1985-1989). Pour les deux premières années, qui ont été sans plan, le taux de réalisation des programmes de l'habitat urbain a atteint seulement 25%, entraînant un déficit évalué à 900.000 logements à la fin de l'année 1979 et un taux d'occupation moyen par logement de 7,95p/l. Ces indications permettront à [Bouhaba Mohamed, 1988] d'affirmer que la crise du logement a atteint son paroxysme à la veille du premier plan quinquennal.

Ce dernier a prévu la livraison de 700.000 logements, mais sur le plan des réalisations seulement 407.000 ont été achevés, soit 60% du volume prévu.

La lecture du bilan des réalisations de cette période fourni par les résultats du RGPH de 1987, attire l'attention, que malgré les faiblesses permanentes des capacités de réalisation, d'importants programmes ont été réalisés entre 1982 et 1987, grâce à l'effort entrepris par

<sup>1</sup> Chouguiat .A, 2001

l'Etat pour la construction publique de logement, ainsi qu'aux mesures de libéralisation de la construction individuelle privée. De ce fait le taux d'occupation moyen par logement est ramené à 7,5 par contre le TOP a atteint 2,69 p/p d'après le recensement de 1987, qui a estimé le parc à 3.037.900 logements.

Bien que les logements de quatre pièces et plus ont augmenté depuis 1977 de 17% ils passent à 28% en 1987, et le niveau de commodité en nette amélioration, il reste à préciser que :

- ❖ La moitié de ce parc de logement a été achevé avant l'indépendance
- ❖ 44% de ce parc est constitué de 1 et 2 pièces.
- ❖  $\frac{3}{4}$  des logements connaissent un surpeuplement.
- ❖ 17 millions de personnes vivent un entassement intolérable.

L'ensemble de ces indications atteste d'une détérioration certaine des conditions d'habitabilité à la fin des années 1980

En février 1977, nous avons vu la création du ministère de l'urbanisme et de la construction (MUCH) et le ministère de la planification et l'aménagement du territoire en 1979.

Ce nouveau ministère qui a hérité d'une situation catastrophique s'est attelé à établir un diagnostic avant de tracer les nouvelles conduites à tenir avec les nouveaux objectifs et à leur tête le déficit de 1.5 millions de logements.

La priorité c'était l'assainissement de la situation et l'organisation de tout le secteur par la formation des cadres (création de centres de formation de techniciens en bâtiment dans toutes les wilaya)

- ❖ La restructuration des bureaux d'études (156 en 1977)
- ❖ Les moyens de réalisation (inadaptation et non maîtrise de certaines technologies).

La nouvelle stratégie du nouveau ministère se base sur les axes suivants :

- 1) Atteindre l'objectif de 100 000 logements /an
- 2) Décentralisation et restructuration des bureaux d'études et des entreprises par la dotation de chaque wilaya de ces propres moyens d'études et réalisations.
- 3) Organisation du secteur privé du bâtiment pour la prise en charge d'une partie des programmes de réalisation.
- 4) Industrialisation de la construction (coffrage tunnel) pour réduire les délais.

- 5) Typification des constructions (catalogue) pour réduire les délais d'étude.
- 6) Assouplissement des procédures d'acquisition de lots de terrain à bâtir.
- 7) Réorganisation de la commercialisation des matériaux de construction.
- 8) Organiser le développement des petites localités (PUP)

## 2.6.L'habitat dans La période Période 1987-1998

Dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logements, l'Etat a opéré, à la fin des années 80, des changements dans sa politique de l'habitat. Les mesures arrêtées tels que : le faible pourcentage attribué à la réalisation du Logement social et le pressant appel lancé à l'initiative privée, traduisent un recul Appréciable de sa part dans ce domaine.

En matière de lancement et livraison de logements, bien qu'ils soient en légère hausse, les résultats enregistrés ne semble pas traduire dans le fait les volontés affichées de relance de ce secteur. A titre d'exemple, l'année 1997, qui devait constituer une année marquante en termes de réduction des restes à réaliser et de lancement de nouveaux programmes, n'a vu que le lancement de 10.488 logements sur les 20.000 inscrits pour le logement social, et la livraison de 84.436 logements urbains, soit un taux de progression de 6,4% par rapport à l'année précédente.

Ces performances réduites sont liées « aux problèmes constants auxquels le secteur fait face, à savoir l'incapacité à inscrire le secteur dans une stratégie ou perspective de continuité. En effet si l'on se réfère uniquement à la décennie 90, les diverses ruptures de l'approche notamment en matière de logement social (suppression du logement social, puis le logement social aidé...) ne permettent pas de mettre en place des institutions qui puissent fonctionner sur une démarche stable et en constante amélioration ».

Toutefois on ne peut occulter les progrès enregistrés dans la réduction du coût de réalisation du logement, affichant un gain de 40% au niveau de plusieurs projets à travers le territoire national.

Année	Nombre de logements	Année	Nombre de logements
1968 à 1979	176.801	1989	56.673
1980	34.918	1990	64.205
1981	45.826	1991	49.797
1982	72.508	1992	74.909
1983	85.601	1993	67.574
1984	72.700	1994	121.584
1985	68.800	1995	166.959
1986	88.400	1996	132.285
1987	67.850	1997	141.597
1988	68.862	1998	151.374
1989	56.673	<b>Total</b>	<b>1.809.223</b>

**Tableau 5 : Etat des réalisations de 1968 à 1998**  
Source : revue MUC 2011

## 2.7. La nouvelle stratégie de l'habitat 1999 :

Après la décennie noire, et l'arrivée d'un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat qui définit les mesures à entreprendre qui permettront une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour les différents segments de la population d'une part et de développer la production du logement d'autre part.

Une réforme institutionnelle du financement ainsi que les mesures d'accompagnement sont définies.

Création d'un observatoire de l'habitat du contrôle de l'urbanisme et la qualité du cadre bâti.

Plusieurs mesures ont été prises pour atteindre les objectifs assignés :

### 2.7.1. Développement de la promotion

Les mesures concernant ce segment se résument en ce qui suit :

- ❖ Accélération des études et approbation des plans directeurs d'aménagement et d'urbanisme (PDAU)
- ❖ Établissement du plan local de l'habitat (PLH) qui définit les besoins en assiettes foncières et le nombre de logements.
- ❖ La promotion des marchés fonciers locaux.
- ❖ La reconstitution des réserves foncières de l'état.
- ❖ Équipement et viabilisation des terrains à bâtir tant par les promoteurs publics que privés.
- ❖ Mise en place d'un système d'accès au financement bancaire pour l'acquisition et l'aménagement des terrains d'assiette.

### 2.7.2. Développement de la promotion du logement

Concernant le système de la production du logement, il y a lieu d'abord d'engager de nouvelles procédures et les approches d'évaluation des besoins en logement qui permettent d'appréhender la réalité de la demande, sa mobilité et sa segmentation en fonction des besoins et des capacités potentielles à les prendre en charge. La stratégie enclenchée depuis 1999 pour résoudre la crise de logement se caractérise par le lancement d'un programme de logement sous différentes formules :

- ❖ Logement rural
- ❖ Logement social locatif
- ❖ Logement social participatif
- ❖ Logement en location-vente
- ❖ Logement promotionnel

Le programme de cette nouvelle politique qui tentera d'atténuer la crise sans cesse croissante constitue en soi un défi majeur pour tous les acteurs impliqués dans la production du logement.

Les besoins qu'il induise en matériaux de construction, main d'œuvre, encadrement technique et administratif, disponibilité du foncier constructible, financement, contrôle des travaux, entreprise de réalisation compétitives et efficaces, sont considérables et supposent un véritable sursaut qualitatif par rapport aux situations antérieures.

Dans ce vaste programme, la promotion immobilière prend une place prépondérante et elle est obligée à se mettre au niveau des objectifs fixés et des standards internationaux. La dynamique mise en place en corrélation avec une demande sociale de plus en plus forte, exigeante et économiquement solvable et diversifiée impose à la promotion immobilière d'améliorer ses prestations et de diversifier ses produits.

Ces nouveaux acteurs soumis aux exigences du marché et à l'équilibre financier interne doivent répondre aussi bien aux besoins en standing émanant des couches supérieures de la société qu'à ceux, dans les formules soutenues par l'état, des catégories défavorisées.

### 2.7.3. Encouragement du marché locatif

Dans ce cadre, la nouvelle stratégie de l'habitat a prévu une série de mesures d'encouragement du marché locatif afin de susciter une nouvelle offre de logement parmi lesquels nous citons :

- ❖ L'aide aux promoteurs afin de les inciter à s'orienter vers la production de logements destinés à la location, des aides directes ou des bonifications des taux d'intérêts sont prévus.
- ❖ L'accès au crédit promoteur par la mise en place de la société de refinancement et du fond de garantie et indication du système bancaire qui interviendra dans le financement du logement.
- ❖ La réduction de la fiscalité liée aux revenus locatifs
- ❖ L'accession aisée au support foncier pour la promotion immobilière à usage locatif.
- ❖ La révision des textes législatifs et réglementaires régissant les relations bailleur – locataire sécurisant d'avantage le bailleur.
- ❖ L'introduction d'une aide personnalisée au loyer (APL) modulée selon les capacités financières des ménages locataires.

### 2.7.4. Aides aux accédant à la propriété

Elles reposent sur une intervention de l'état en octroyant des aides en fonction du revenu des accédant à la propriété et améliorer leur solvabilité.

Ces aides sont fournies à travers :

- ❖ La bonification des taux d'intérêt liés aux prêts consentis
- ❖ L'aide directe à la construction ou à l'acquisition d'un logement.

### 2.7.5. Réformes institutionnelles du financement du logement

Cette réforme est axée notamment sur :

- ❖ Le recentrage des activités de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP) à travers la restructuration de son activité de financement du logement public locatif à la caisse nationale du logement (CNL) qui sera chargée d'assurer l'achèvement des programmes sociaux en cours, la CNEP se verra donc confiée la mission exclusive d'alimenter le financement du logement destiné aux seuls épargnants qui auront souscrit à un plan d'épargne logement.
- ❖ Le recentrage des activités de la CNL à qui incombera alors notamment la gestion des aides à la demande tant pour la location APL que pour l'accession à la propriété (aides frontales) que celle destinées éventuellement au promoteur pour la relance du marché locatif.
- ❖ La mise en place d'installations financières spécialisées permettant d'assurer l'allocation de crédits acquéreurs et promoteurs d'une part et d'autre part de réduire les risques de pénuries de liquidités des institutions prêteuses la caisse de refinancement hypothécaire et la caisse de garantie.

### 2.7.6. Principes du plan d'action de la production du logement

- ❖ Le terrain, le logement, le loyer, sont des produits marchands et de prestations soumis aux règles de la commercialité de concurrence loyale dans un marché ouvert de façon égales à toutes les initiatives
- ❖ L'état doit assurer sa fonction de régulateur
- ❖ Le demandeur de logement doit contribuer à l'effort financier nécessaire à la satisfaction de son besoin selon le niveau de son revenu, de ces capacités d'endettements, de la qualité et du coût ou de la prestation à laquelle il peut prétendre.
- ❖ L'état se doit de mettre en place les mécanismes de soutien aux ménages à faibles revenus.

### 2.7.7. Les axes du plan d'action de la production de l'habitat

- ❖ Une plus grande responsabilisation des collectivités locales.
- ❖ La mise en place de mécanismes de financement diversifié et accessible aux promoteurs et aux citoyens.
- ❖ La mise en œuvre d'un système fiscal incitatif et allégé en direction des entreprises de réalisation la libération des énergies et compétences locales et nationales.

Les mesures à prendre exigeraient, néanmoins, une plus large concertation autour de ce dossier dans le but de :

- ❖ Valoriser les compétences et mobiliser toutes les capacités et ressources nationales susceptibles de contribuer efficacement à la prise en charge effective de la demande.
- ❖ Dépasser le cadre de réflexion et de vision sectorielles qui ne s'intègre plus dans la nouvelle stratégie.
- ❖ Assurer la relance effective de ce dossier.

### 2.7.8. Les objectifs de la nouvelle politique de l'habitat

Ces objectifs devront s'intégrer dans une véritable stratégie de relance du secteur de l'habitat à travers :

- ❖ La redéfinition des modalités d'intervention et d'action des pouvoirs publics.
- ❖ La réduction de l'écart entre l'offre et la demande par une série d'actions audacieuses, tant sur le plan de la gestion, du financement, de la réalisation, des approvisionnements, que celui du contrôle, de l'accès au foncier et de moyens de réalisation et d'étude.
- ❖ L'évaluation et l'identification de la demande par couche sociale et par revenus.
- ❖ L'implication et la responsabilisation entière des collectivités locales, dans toutes les étapes.
- ❖ La diversification du marché immobilier et l'encouragement en dehors de la sphère étatique, de nouvelles formules d'habitat à des coûts et délais de réalisation raisonnables.
- ❖ L'organisation et la simplification de modalités d'intervention des différents opérateurs : accès au financement, foncier.
- ❖ Le développement d'une véritable industrie du bâtiment.
- ❖ La redéfinition du mode d'organisation et de gestion des villes.

Ainsi donc les objectifs assignés à cette stratégie visent à :

- ❖ Distinguer, dans l'activité liée à l'habitat, l'action économique de l'action sociale à l'effet d'en évaluer de manière transparente l'impact économique.
- ❖ Libérer l'initiative de l'agent économique, qu'il soit demandeur ou promoteur pour qu'il s'exprime dans des conditions d'égal accès au foncier, au logement, au crédit et à la prestation locative.
- ❖ Faire participer le demandeur au financement du logement en fonction de ses moyens pour en faire un agent économique actif du marché.
- ❖ Viser à moyen terme l'ajustement de l'offre à la demande rendue solvable, à travers l'épargne, le crédit et ou les aides que l'état consent, pour arriver à un système économique auto régulé.

## Récapitulatif des politiques d'habitat avant et après l'indépendance

Politiques urbaines pendant la colonisation française (1830-1962)	La période : 1830-1919	La politique urbaine régissant le développement des villes durant cette période a été caractérisée par l'application du plan d'aménagement et de réserves.
	La période : 1919-1948	Elaboration de « plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement » et qui a été appliqué en Algérie suite au décret du 05/01/1922.
	La période : 1948-1962	Après la 2eme guerre mondiale, le plan d'aménagement, d'extension et d'embellissement a été annulé ainsi et durant cette période l'agence de planification a créé le plan d'urbanisme de la capitale « Alger » en 1948 Pour l'Algérie et parallèlement y'a eu le lancement du plan de Constantine en 1958 pour une amélioration du coté social et économique
Le logement social en Algérie avant l'indépendance	<p style="text-align: center;">En Algérie, la mobilité géographique de la population est intimement liée à la déstructuration du milieu rural traditionnel, à la confiscation des meilleures terres agricoles entreprises par la colonisation française.</p> <p>La dégradation des structures sociales et économiques du monde rural avait provoqué une urbanisation anarchique, elle se traduit par un processus migratoire important entre les villes et les campagnes ainsi qu'une concentration importante des hommes et des activités. Les ressources des immigrants ne leur permettaient pas l'accès direct à des constructions en dur, dont les prix étaient inabordables, la seule possibilité qui lui restait, c'était le recours à l'habitat précaire, au bidonville</p>	
Les politiques urbaines en Algérie après l'indépendance	L'habitat dans La période : 1962-1966	L'Algérie avait hérité d'une situation socio-économique déplorable, la situation du logement déjà alarmante ne pouvait pas être une préoccupation majeure pour les dirigeants confrontés à la recherche d'une stabilité politique [Bouhaba M ,1988]. La [charte d'Alger,1964] précisait
	L'habitat dans La période 1966 – 1977	La population du pays a atteint 16.948.000 habitants au recensement de 1977. Une croissance démographique sans précédent de plus de 3,48 % par an, en moyenne, plaçait l'Algérie aux premières places mondiales en ce domaine. Alors que le taux de croissance de la population s'est considérablement accru, celui du Logement n'a pas dépassé 1,5%, puisque le parc immobilier a été estimé en 1977 à 2.208.712 logements. Ceci a fait passer le taux d'occupation des logements (TOL) de 6,1 à 7,7 et celui des pièces d'habitation (TOP) de 2 à 2,49 p/p. A titre de comparaison, le TOP était en 1970 de 1,01 en France, 0,84 au Pays Bas et de 1,38 en Pologne. Les moyennes nationales traduisent un entassement dans les habitations et un surpeuplement généralisé et impliquent une crise du logement très aiguë.
	L'habitat dans La période 1977-1987	Après une explosion démographique spectaculaire qui a caractérisé la période précédente, la croissance de la population algérienne a donné depuis la fin des années 70 des signes de ralentissement. Les résultats du recensement général de la population et de l'habitat de 1987 sont venus confirmer cette tendance. L'estimation dans le cadre de ce recensement de la population résidente à 22.971.558 personnes indique en effet une légère décélération de la croissance démographique qui descend à un taux annuel moyen de 3.06%.
		Dans l'incapacité de prendre en charge l'intégralité des besoins en logements, l'Etat a opéré, à la fin des années 80, des changements

	<p><b>L'habitat dans La période Période 1987-1998</b></p>	<p>dans sa politique de l'habitat. Les mesures arrêtées tels que : le faible pourcentage attribué à la réalisation du Logement social et le pressant appel lancé à l'initiative privée, traduisent un recul Appréciable de sa part dans ce domaine.</p> <p>En matière de lancement et livraison de logements, bien qu'ils soient en légère hausse, les résultats enregistrés ne semble pas traduire dans le fait les volontés affichées de relance de ce secteur. A titre d'exemple, l'année 1997, qui devait constituer une année marquante en termes de réduction des restes à réaliser et de lancement de nouveaux programmes, n'a vu que le lancement de 10.488 logements sur les 20.000 inscrits pour le logement social, et la livraison de 84.436 logements urbains, soit un taux de progression de 6,4% par rapport à l'année précédente.</p>
	<p><b>La nouvelle stratégie de l'habitat 1999</b></p>	<p>Après la décennie noire, et l'arrivé d'un nouveau pouvoir qui a initié une stratégie nationale de l'habitat qui définit les mesures à entreprendre qui permettrons une augmentation et une diversification des terrains à bâtir pour les différents segments de la population d'une part et de développer la production du logement d'autre part.</p> <p>Une réforme institutionnelle du financement ainsi que les mesures d'accompagnement sont définies.</p>

**Conclusion :**

La rétrospective des différentes politiques engagées par l'état pour résoudre la crise de l'habitat en vue de définir ses causes structurelles, nous permet de dire à travers sa dimension historique, qu'elle est un sous-produit colonial reçu en héritage exacerbée par la discrimination appliquée par les colons quant à la construction de cités européennes modernes et bien équipées, destinées aux Européens, et le cantonnement des autochtones dans de vieilles villes délabrées. Après l'Indépendance, le logement a été longtemps négligé et classé dans le rang des dernières priorités. Même s'il lui était reconnu le statut de l'urgence, les moyens et les contraintes du développement n'ont pas permis à l'offre de se situer au même niveau que la demande. Cette situation ne fait qu'accumuler le retard. Le taux d'accroissement contraignant de la population, sa jeunesse, le taux de nuptialité important et la taille des ménages ainsi que le taux d'occupation de logements sont restés élevés et n'ont fait qu'aggraver la situation. A tout cela vient s'ajouter l'inefficience des moyens et techniques de production, la rareté du foncier et le manque des matériaux de construction. Les autorités devant ces déficits ont opté même pour l'industrialisation totale du bâtiment avec l'importation de toutes les technologies disponibles sur le marché mondiale (Pascal, Vareco), ce qui a fait du pays un véritable laboratoire ouvert à toutes les expériences et a conduit à porter des coups à la qualité des ouvrages, et à l'étirement et la non maîtrise des coûts et des délais de réalisation.

**Chapitre II :**  
**Présentation de la ville**  
**de Hassi Bahbah**

## Introduction

La zone d'étude « l'agglomération chef-lieu de Hassi Bahbah » comme toutes les régions de la wilaya se caractérise par l'expansion de son bâti.

La population des espaces urbaines augmente avec le temps (croissance démographique, les migrations, l'exode rural.), avec cette croissance on assiste à des changements dans le tissu urbain.

Des projets urbains (extension, construction, travaux publics aménagement.) sont réalisés par l'état. Évidemment des habitations individuelles sont construites surtout aux périphéries de la ville, on assiste aussi à la résurgence d'autres formes d'habitats comme l'habitat illicite.

Ici on suit l'évolution de la ville à travers le temps. Et on fait l'inventaire des différents projets (politiques) appliqués à Hassi Bahbah depuis l'indépendance.

## 1. Aperçu historique De l'habitat Hassi bahbah :

### 1.1. Avant 1962 :

L'apparition du premier noyau de la ville remonte à la période coloniale, celui-ci est constitué par les quartiers suivants :

- ❖ Le centre-ville Ouest Le centre-ville Sud
- ❖ El mahata (la gare)
- ❖ El argoub (la colline)

Cet habitat construit durant la période coloniale se trouve à l'Ouest de la route nationale RN1, il se caractérise par l'ordonnement des constructions, leur typologie, leur aspect extérieur, leur confort et également la régularité de la trame.

Ce tissu est muni d'équipements : l'école de garçons, l'école de filles, et de quelques équipements administratifs : APC, PTT, ... outre cet habitat ordonné au centre ville Ouest, au Sud et les logements de la gare sur un site accidenté (El Argoub) la population autochtone a construit un autre noyau qui se caractérise par ses constructions spontanées, réalisées sans plans, sans normes techniques et par son tissu aux ruelles étroites, sinueuses, dépourvu de toute équipement.

### 1.2. Entre 1962-1973 :

L'habitat de cette période est également construit sans plans, sans normes techniques. Ce type d'habitat est représenté par la cité administrative et la cité Rahal. La première s'étend jusqu'à la limite de la voie ferrée, quant à la seconde elle est réalisée à l'Est de RN1.

### 1.3. Entre 1974-1981 :

Cette période a connu un exode rural massif dirigé principalement vers le chef-lieu de commune. C'est ainsi que l'agglomération de Hassi Bahbah enregistre un accroissement important de sa population et, on assiste alors à l'apparition de plusieurs quartiers réalisés dans le cadre de l'auto construction. Il s'agit du :

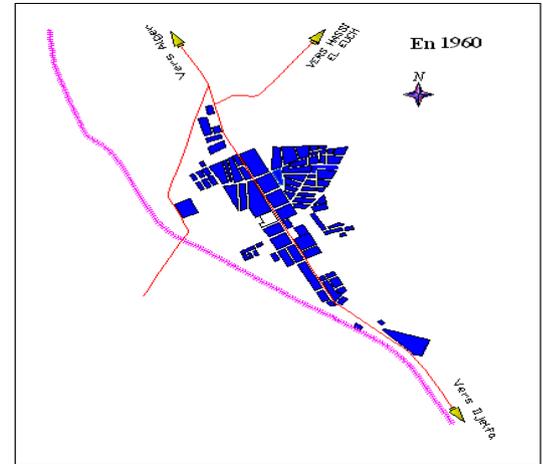


Figure 2 : la ville de Hassi Bahbah en 1973  
(Source : PDAU)

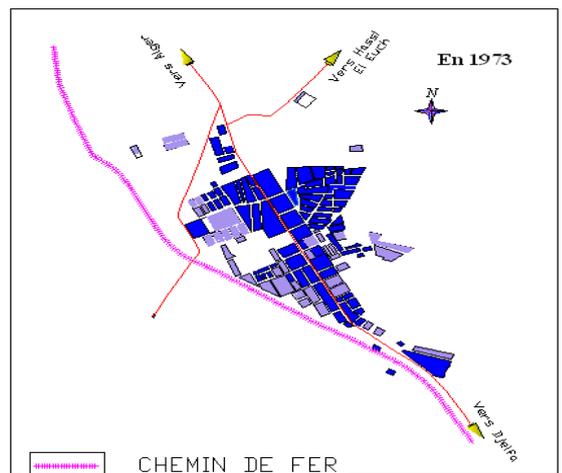


Figure 3 : la ville de Hassi Bahbah en 1973  
(Source : PDAU)

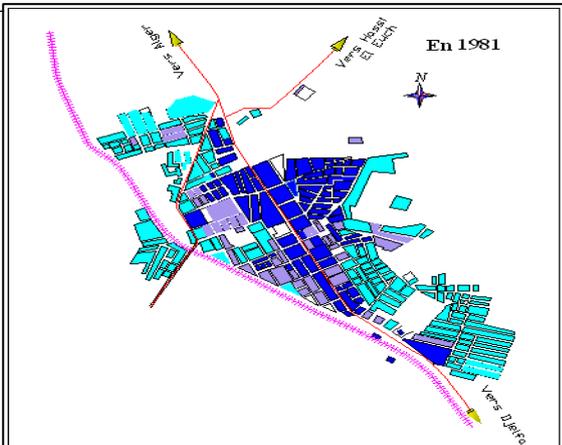


Figure 4 : la ville de Hassi Bahbah en 1981  
(Source : PDAU)

- ❖ Quartier des mounadhlines
- ❖ Quartier de Dachra Khadra
- ❖ Quartier d'Elguendouz
- ❖ Quartier de Zitoun
- ❖ Quartier d'Ouled Omrane
- ❖ Quartier de Bouafia

Les règles élémentaires d'urbanismes tels : l'alignement, l'ordonnancement ont été dans l'ensemble respectées, mais le bâti en lui-même ne présente aucune qualité urbaine, aucune esthétique et sont dépourvus de tout équipement.

Dans la même période, et suite à la nouvelle réglementation qui vise une meilleure occupation de l'espace, on assiste à l'apparition des premiers logements de type semi-collectif (75 et 250 logements).

#### 1.4.Entre 1982-1994 :

Le premier lotissement (315) est apparu au début de l'année 1981, il est situé le long de CW166 puis un deuxième lotissement (le lotissement 540) est programmé, il occupe la poche existante entre le lotissement 315 et le quartier El Guendouz.

Sur les 855 lots, seulement 2% sont construits du fait de leur éloignement de centre de la ville.

En 1990, d'autres lotissements sont programmés et ne seront distribués qu'en 1994. Il s'agit :

- ❖ Du lotissement 155
- ❖ Du lotissement 202
- ❖ Du lotissement 111
- ❖ Du lotissement 135
- ❖ Du lotissement 210
- ❖ Du lotissement 300.

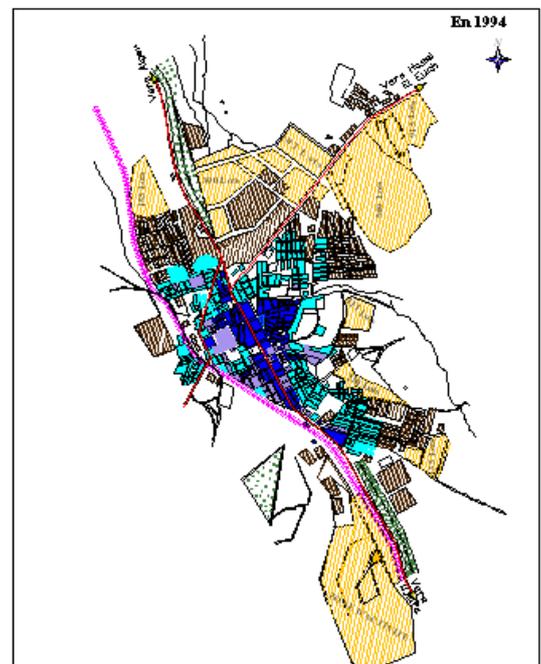


Figure 5 : la ville de Hassi Bahbah en 1994  
(Source : PDAU)

Ces derniers sont localisés et implantés à proximité du tissu urbain, de manière à constituer son prolongement et son extension. Quant au lotissement 300, il se trouve au Nord de la Z.H.U.N.

#### La Z.H.U.N :

En 1983, une Z.H.U.N de 2053 logements occupant une surface de 59,55 Ha a été programmée, dont :

- ❖ 32,20 Ha sont destinés à l'habitat collectif
- ❖ 14,12 Ha sont destinés aux équipements
- ❖ 11,54 Ha sont destinés à la voirie
- ❖ 0,69 Ha sont destinés aux espaces verts.

### 1.5. Entre 1995-2007 :

Depuis l'indépendance et jusqu'au début des années 90, la ville de Hassi Bahbah s'est étendue progressivement du centre vers deux sens préférentiels : Sud et Nord selon l'axe reliant Alger à Djelfa (R. N1).

Mais au cours de ces dernières années la ville tend à se développer dans les autres sens (Est-Ouest), ainsi elle passe de la forme « linéaire » à celle en « étoile ».

Avec le développement de la ville et l'importance du trafic routier, ceux-ci ont provoqué la création d'une voie d'évitement à l'Ouest (cette voie est en cours de réalisation).

## 2. Présentation de la ville :

### 2.1. Situation géographique :

La commune de HASSI BAHBAH est située au Nord des monts Ouled Nail qui forment la chaîne de l'Atlas saharien. La commune est une zone de contact entre les hautes plaines et l'atlas saharien, elle se situe entre les coordonnées Lambert :

- ❖ Ligne longitudinale : 544 – 798.25
- ❖ Ligne transversale : 173.5 – 204.5

Le chef-lieu de la commune est situé sur la route nationale RN01 à 50 Kms au Nord du chef-lieu de wilaya.

### 2.2. Les limites naturelles :

Elle est limitée :

- ❖ Au Nord : par les monts Kaskas de Khaizar, et de Taicha,
- ❖ Au sud : par Djebel Sahari,
- ❖ A l'Est : par Oued Faid Janal et le Chatt Zahrez Est.
- ❖ A l'Ouest : par le ZAHREZ GHARBI,

### 2.3. Les limites administratives :

Elle est limitée administrativement par :

- ❖ Au Nord : par la commune de Bouirat Lahdab, et de Guernini,
- ❖ Au sud : par la commune de Ain Maabed,
- ❖ A l'Est : par la commune de Hassi El Euch,
- ❖ A l'Ouest : par la commune de Zaafrane.

Elle est située dans une position centrale par rapport à l'ensemble de la wilaya et du pays, elle couvre une superficie de 773,74 Km<sup>2</sup> et totalise une population de 77.623 habitants. La route nationale RN01 et le chemin de wilaya N°166 lui permettent d'être en contact, pratiquement avec toutes les régions du pays.

### 3. Analyse de cadre bâti

#### 3.1. Evolution du parc logement :

La commune de Hassi bahbah a connu une évolution variable dans le secteur du logement. Cette évolution dépend directement de la période et du type de logement réalisé.

Le parc logements de la commune de Hassi Bahbah est dominé par le logement individuel à RDC appelé Haouch : il représente 90.5% du parc total et par conséquent occupe de grandes aires L'apparition de l'habitat collectif reste très timide, elle est très récente, les premières constructions sont de type semi-collectif(R+1). Telles les cités 75 logements et 250 logements mises en exploitation respectivement en 1976 et 1984.

Quant à l'habitat collectif, son introduction remonte à la décennie 1980, plus précisément en 1984.

Aujourd'hui, la population qui rénove ou reconstruit son logement l'édifie automatiquement sur R+1, et très souvent une partie du rez de chaussée est destinée à l'activité commerciale. (Magasins divers).

De manière générale, les matériaux de construction du parc logement sont très hétérogène, on y trouve du toub, de la pierre, du parpaing et enfin le système de la préfabrication.

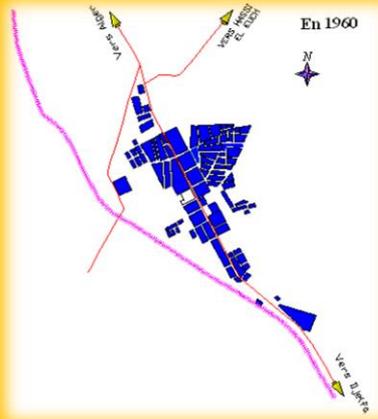
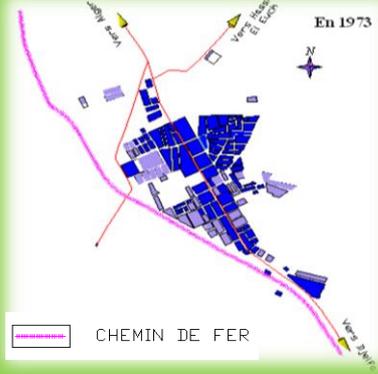
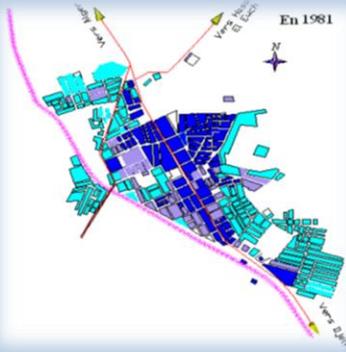
#### 3.2. Evolution du parc logement selon le mode :

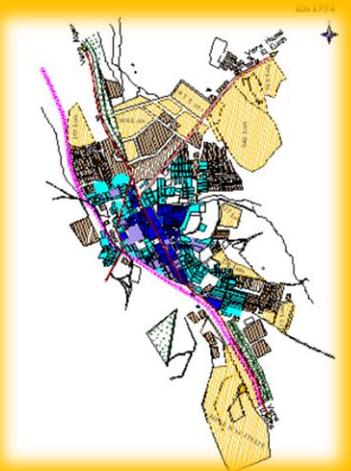
	déficit			2008-2012		
	individuel	collectif	Semi-collectif	individuel	collectif	Semi-collectif
Spt(ha)	7.320	3.120	1.470	14.835	6.328	2.970
Sb(ha)	7.320	0.624	0.735	14.385	1.265	1.485
Sst(ha)	0.610	0.487	0.122	1.236	0.988	0.247
Svt(ha)	1.220	0.520	0.245	2.472	1.054	0.495
Si(ha)	3.050	3.569	1.348	6.182	7.239	3.023
Surface foncière	12.200	5.200	2.450	24.725	10.546	4.950
Total (ha)	19.850			40.221		

Tableau 6 : Evolution du parc logement selon le mode

- ❖ Spt ; surface de plancher totale
- ❖ Sb : surface bâtie
- ❖ Sst : surface de stationnement
- ❖ Svt : surface des voiries tertiaires
- ❖ Si : surface libre attachée aux logements

## Récapitulatif multi-date du développement de la ville de Hassi Bahbah

<p><b>Avant 1962</b></p>	<p>L'apparition du premier noyau de la ville remonte à la période coloniale, celui-ci est constitué par les quartiers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ville Ouest Le centre-ville Sud</li> <li>- El mahata (la gare)</li> <li>- El argoub (la colline)</li> </ul> <p>Cet habitat construit durant la période coloniale se trouve à l'Ouest de la route nationale RN1, il se caractérise par l'ordonnancement des constructions, leur typologie, leur aspect extérieur, leur confort et également la régularité de la trame.</p>	 <p style="text-align: right;">En 1960</p>
<p><b>Entre 1962- 1973</b></p>	<p>L'habitat de cette période est également construit sans plans, sans normes techniques. Ce type d'habitat est représenté par la cité administrative et la cité Rahal. La première s'étend jusqu'à la limite de la voie ferrée, quant à la seconde elle est réalisée à l'Est de RN1</p>	 <p style="text-align: right;">En 1973</p> <p style="text-align: center;">CHEMIN DE FER</p>
<p><b>Entre 1974- 1981</b></p>	<p>Cette période a connu un exode rural massif dirigé principalement vers le chef-lieu de commune. C'est ainsi que l'agglomération de Hassi Bahbah enregistre un accroissement important de sa population et, on assiste alors à l'apparition de plusieurs quartiers réalisés dans le cadre de l'auto construction.</p>	 <p style="text-align: right;">En 1981</p>

<p><b>Entre 1982-1994</b></p>	<p>Le premier lotissement (315) est apparu au début de l'année 1981, il est situé le long de CW166 puis un deuxième lotissement (le lotissement 540) est programmé, il occupe la poche existante entre le lotissement 315 et le quartier El Guendouz. Sur les 855 lots, seulement 2% sont construits du fait de leur éloignement de centre de la ville. En 1990, d'autres lotissements sont programmés et ne seront distribués qu'en 1994</p>	
<p><b>Entre 1995-2007</b></p>	<p>Depuis l'indépendance et jusqu'au début des années 90, la ville de Hassi Bahbah s'est étendue progressivement du centre vers deux sens préférentiels : Sud et Nord selon l'axe reliant Alger à Djelfa (R. N1). Mais au cours de ces dernières années la ville tend à se développer dans les autres sens (Est-Ouest), ainsi elle passe de la forme « linéaire » à celle en « étoile ».</p>	

## 4. Typologie de l'habitat :

### 4.1.L'Habitat Collectif :

Deux périodes bien distinctes ont marqué les projets de logements collectifs :

Une période lente s'étalant de 1980 jusqu'à 1987 où la réalisation de 75 logements.

Une deuxième étape au rythme accéléré s'étale de 1987 jusqu'à 2007 elle se subdivise en deux étapes :

1987-1998 : avec 433 logements réalisés ;

- ❖ 1987/1988 : 75 logements
- ❖ 1988 : 18 logements
- ❖ 1989 : 198 logements
- ❖ 1991 : 32 logements
- ❖ 1994 : 12 + 10 + 32 logements
- ❖ 1997 : 16 + 40 logements.

Cette période s'est achevée par un nombre de 508 logements collectifs.

Entre 1998 et 2007 les projets de construction se sont accélérés à travers toute l'agglomération chef-lieu.

- ❖ 1998 : 150 logements
- ❖ 1999 : 144 logements
- ❖ 2000 : 150 logements
- ❖ 2001 : 150 logements
- ❖ 2003 : 20 logements
- ❖ 2005/2007 : 180 logements.

Cette période s'est achevée par un nombre de 1302 logements collectifs soit 10,41% du parc logement total.

Ces logements se caractérisent par une architecture plus moderne, ils sont mieux conçus et plus équipés.



Figure 6 : Habitat collectif ; Cité El Guendouz



Figure 7 : Habitat collectif ; cité Mounadhline

#### 4.2.L'Habitat Individuel :

Ce type d'habitation est une caractéristique de la commune de Hassi Bahbah, avec plus de 10 000 logements dont 612 à la zone éparse, cela s'explique par le nombre de lotissements vendus soit par le service immobilier de la commune soit par les particuliers. Ce sont des habitations d'un seul niveau ou R+1 et R+2 sont localisées dans tous les quartiers de l'agglomération chef-lieu, dont les hameaux sont caractérisés par des habitations individuelles de type rural.

#### 4.3.L'Habitat semi-collectif :

Ce sont des habitations de R+1, présentes aux différents quartiers de l'agglomération chef-lieu :

- ❖ Cité Mounadhline : 250 + 12 + 75 logements,
- ❖ Cité Bouafia : 32 logements,
- ❖ Cité Elmakbara : 08 logements,
- ❖ Cité Rahel : 70 logements,
- ❖ Cité Bouafia : 50 logements,
- ❖ Cité l'Hôpital : 54 logements.

#### 4.4.L'Habitat Précaire :

Les logements précaires dans la commune de Hassi Bahbah sont estimés à 579 logements répartis dans 11 zones, dont 1 zone est située à El Guendouz 1,



Figure 8 : Cité Mounadhline

Elguendouz 2, Rahal, Makbara, Bouafia, et El argoub), ces logements regroupent 612 familles, le tableau suivant montre le nombre et la typologie de ces logements :

SITES	Materiaux heteroclites	Parpaings et briques sans structure	Pierre et terres degrades	Total	Nombre de familles
Elguendouz 1	36	51	24	111	114
Elguendouz 2	37	44	07	88	95
Rahal	30	26	02	58	63
Makbara	29	02	36	67	73
Bouafia 1	04	04	05	13	14
Bouafia 2	11	03	31	45	50
El argoub	63	07	127	197	203
<b>TOTAL</b>	<b>210</b>	<b>137</b>	<b>232</b>	<b>579</b>	<b>612</b>

Tableau 7 : nombre et la typologie de logements précaires de Hassi Bahbah (Source : D.U.C 2007)



Figure 9 : Habitat précaire ; cité Bouafia

#### 4.5.Indicateur de la densité des habitations :

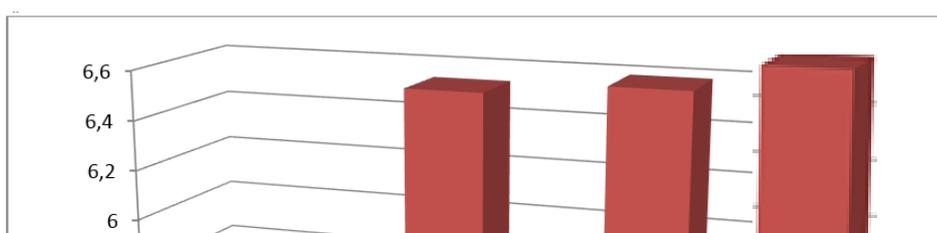
Cela signifie la relation existante entre les habitants et les habitations et que se résume en :

- Taux d’occupation par logement (TOL)
- Taux d’occupation par pièce (TOP)

#### 4.6.Taux d’occupation par logement :

L’importance de cette moyenne réside dans la connaissance de la surcharge des logements. Pour avoir une idée sur les capacités du secteur de logements à couvrir, les besoins en logement. Le tableau clarifie l’évolution du taux d’occupation par logement à Hassi Bahbah entre 1987 et 2018.

Année	Nombre d’habitants	Nombre de logement	Taux d’occupation de logement
1998	58718	10124	5.79
2008	79566	12143	6.55
2011	92367	13955	6.6
2018	117969	17579	6.7



Le taux d'occupation des logements paraissent dans l'ensemble correctes, principalement pour le Chef-lieu qui enregistre en 1987 un T.O.L de 6,0 hab/logt et en 2007, 6,49 hab/logt, cela signifie donc que l'agglomération principale souffre d'un déficit de 0,49 hab/logt, soit un déficit de 976 logements.

La commune a, elle aussi, un T.O.L de 6,73. Ces taux sont peu élevés de la moyenne nationale qui est 6hab/logt.

Aussi le taux d'occupation par pièce T.O.P est le paramètre qui donnera une image réelle de la situation du logement dans la commune.

#### 4.7. Le Taux d'Occupation par Pièce (TOP) :

Si le T.O.L du Chef-lieu et de la commune se rapproche de la moyenne nationale cela ne signifie nullement que les conditions d'habitation sont bonnes. Né au moins et de manière générale les logements se caractérisent par un surpeuplement acceptable comparé aux normes nationales admises.

On enregistre un TOP de 1,92 au chef-lieu et un TOP de 1,85 en zone éparse ce qui nous donne un TOP moyenne de 1,91 sur tout le territoire de la commune.

Zone	Population	Nbre des pièces	T.O.P
Chef-lieu	73.765	38.430	1,92
Zone éparse	3.858	2.080	1,85
Commune	77.623	40.510	1,91

**Tableau 9 : Taux d'occupation par pièce du logement en 1998 (Source : R.G.P.H 98)**

**Conclusion :**

La ville de HASSI BAH BAH est caractérisée par :

-Un centre-ville défini par une forte concentration d'activités et du bâti et par une densité importante d'infrastructures de transport et de communication.

-Un développement urbain sous forme d'habitats illicites (habitat spontané), habitat collectif dans la périphérie, et dont le quel la croissance démographique est très véloce.

L'urbanisation de la ville à une certaine logique « centre-ville en forme de damier »

La construction de la ville HASSI BAH BAH a généré de multiples accidents structurels et des discontinuités. La ville donc, apparaît comme un organisme de plus en plus complexe dans son contenu et dans les différenciations de Son tissu.

Passant au logement collectif. Ce type se caractérise par des blocs isolés et presque similaires, avec une densité moyenne; a crée un nouveau visage urbain d'où l'absence de continuité urbaine et la création d'un espace trop aéré sans structure urbaine et sans une qualité architecturale spécifique ou diversifiée.

**Chapitre III :**  
**Etude perspective de l'habitat**  
**illicite dans la ville de Hassi**  
**Bahbah**

## 1. Définition de l'habitat illicite :

L'habitat spontané est un habitat qui est non planifié par l'état (illicite et incontrôlé), qui est autogéré par son utilisateur, et démunis de toutes infrastructures.

Il se présente sous deux formes :

## 2. Type de l'habitat illicite

### 2.1. Habitat précaire ou bidonville :

C'est un habitat provisoire édifié avec des matériaux de fortune, collectés sur le site. Il s'implante sur des terres publiques à proximité des zones industrielles dans lesquelles travaillent généralement la population.

### 2.2. Habitat en dur ou illicite (urbain/périurbain) :

L'habitat urbain surcharge et sur densifie l'ancien tissu alors que l'habitat périurbain consomme les terres agricoles ou domaniale et donne de nouvelle dimension à la ville

## 1. Lecture de quartier Al Atara

### 1.1. Les cordonnés

Il situé a

A	B	C	D	E	F
35.084099, 3.036512	35.089541, 3.045154	35.091608, 3.043674	35.093717, 3.036351	35.087892, 3.029282	35.087035, 3.032702

### 1.2. L'HABITATION

	NOMBRE D'HABITATS	NOMBRE D'HABITANTS
1994	2	16
2002	5	38
2010	19	152
2018	42	211

Tableau 10: Evolution de l'habitats illicites à travers le temps (Source : APC)

Selon les statistiques présentés dans ce tableau on distinguer :

- ❖ Augmentation de nombre de l'habitat à travers les années
- ❖ Augmentation de nombre des habitants à travers les années
- ❖ Haute densité des habitants par rapports les habitats d'une moyenne de huit (07) personnes par logement
- ❖ Un taux de croissance très élevé

### Situation :

- ❖ Le quartier AlAtara est situé au nord de la ville de Hassi Bahbah
- ❖ L'habitat illicite de ce quartier est situé au côté ouest dans la périphérie de la ville



Figure 11: Vue aérienne sur le quartier Alhtara et l'habitats illicites (Source : Google maps)

**2. Exemple de Lecture de quartier « El Monadhilin » :**

**2.1.Les cordonnés**

Il situé a

A	B	C	D	E	F
35.073581, 3.021589	35.075235, 3.021974	35.075647, 3.025174	35.078184, 3.026021	35.088851, 3.020812	35.085128, 3.016628

**2.2. L’HABITATION**

Suite à notre recherche est après exploitation des données reçus des différents organismes au niveau de la commune de Hassi Bahbah. Nous avons pu réaliser le tableau suivant :

	NOMBRE D’HABITATS	NOMBRE D’HABITANTS
1994	1	7
2002	6	48
2010	96	768
2018	270	2160

**Tableau 11 : Evolution de l’habitats illicites à travers le temps (Source : APC)**

Selon les statistiques présentés dans ce tableau on distinguer :

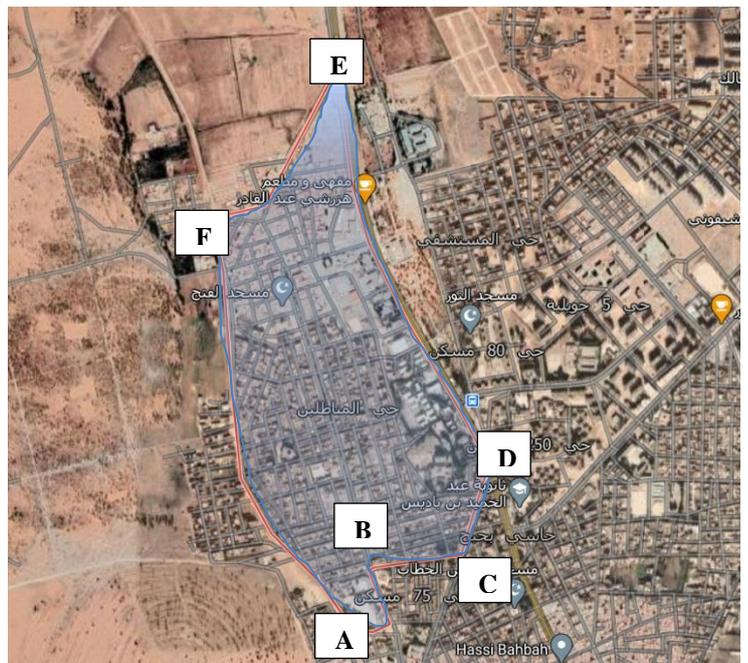
- ❖ Augmentation de nombre de l’habitat à travers les années
- ❖ Augmentation de nombre des habitants à travers les années
- ❖ Haute densité des habitants par rapports les habitats d’une moyenne de huit (08) personnes par logement

Un taux de croissance très élevé.

**2.3.Situation :**

Le quartier de El Monadhilin est situé nord-est de la ville de hassi bahbah .

- ❖ L’habitat illicite de ce quartier situe à l’extrémité de la ville



**Figure 12 : Vue Aérienne sur le quartier El Monadhilin (Source : Google Maps)**

### 2.4.Lecture de la structure du quartier

Trame viaire irrégulière avec impasses engendrée par la croissance du bidonville à partir de son centre.

- ❖ Densité à l'intérieur du logement .
- ❖ La prolifération aléatoire des habitats.

### 2.5.Lecture de la typologie de quartier :



**Figure 13 : photo représente la structure et typologie actuel des habitas illicites  
(Cliché Auteur)**

- ❖ Les matériaux de constructions sont modernes et sous les normes
- ❖ Les rues de ce quartier sont larges mais sont mal organisés
- ❖ Absence d'aménagement urbaine dans ce quartier (espace vert, aire de jeu, stationnement...etc.)

### 3. Lecture de quartier « Bouafia » :

#### 3.1. Les cordonnés

Il situé a

A	B	C	D	E	F
35.058491, 3.039501	35.062342, 3.041624	35.060668, 3.047388	35.063872, 3.048589	35.067578, 3.039729	35.064292, 3.034271

#### 3.2. L'HABITATION

	NOMBRE D'HABITATS	NOMBRE D'HABITANTS
1994	1	7
2002	1	7
2010	8	64
2018	62	496

Tableau 12 : Evolution de l'habitats illicites à travers le temps (Source : APC)

Selon les statistiques présentés dans ce tableau on distinguer :

- ❖ Début de l'habitation c'est 1994.
- ❖ Augmentation de nombre de l'habitat à travers les années
- ❖ Augmentation de nombre des habitants à travers les années
- ❖ Haute densité des habitants par rapports les habitats d'une moyenne de huit (08) personnes par logement
- ❖ Un taux de croissance très élevé.

#### Situation :

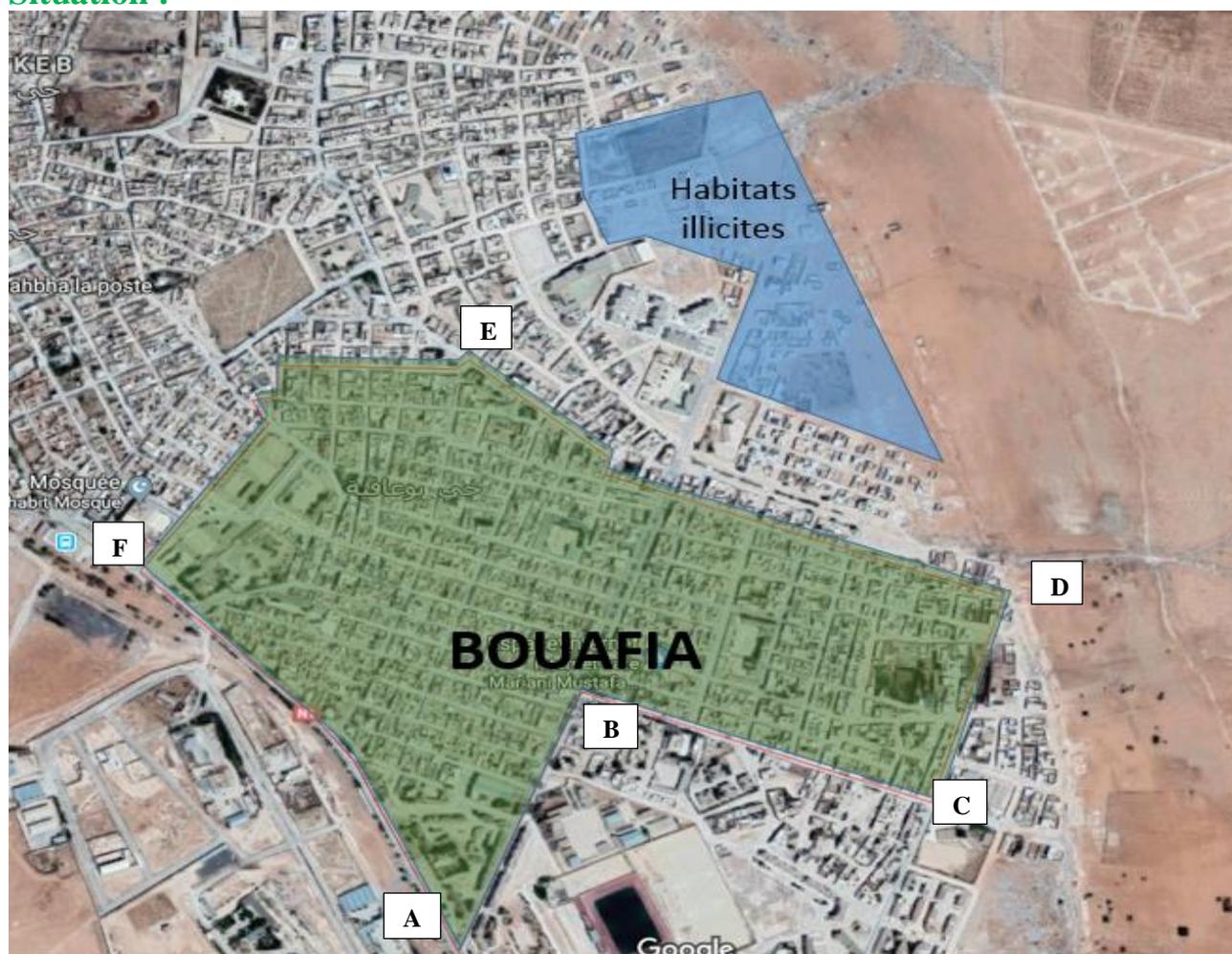


Figure 14 : Vue aérienne sur le quartier de Bouafia (Source : Google Maps)

Le quartier Bouafia est situé au sud-est de la ville Hassi Bahbah

L'habitats illicites étudiée sont à l'extrémité de la ville à côté de quartier BOUAFIA.

### 3.3.Lecture de la typologie du quartier



**Figure 15 : photo représente la structure et typologie actuel des habitas illicites  
(Cliché Auteur)**

- ❖ Les matériaux de construction sont anciens
- ❖ Les habitats sont menacés de risque de démolition.
- ❖ Absence d'aménagement urbaine dans ce quartier (espace vert, aire de jeu, stationnement...etc.)
- ❖ La prolifération aléatoire des habitats.
- ❖ Lecture de plusieurs typologies de façades différentes et sont mal traitait.

## 4. Lecture de quartier « l'Hôpital » :

### 4.1. Les coordonnées

Il situé a

A	B	C	D	E	F
35.058491, 3.039501	35.062342, 3.041624	35.060668, 3.047388	35.063872, 3.048589	35.067578, 3.039729	35.064292, 3.034271

### 4.2. L'HABITATION

	NOMBRE D'HABITATS	NOMBRE D'HABITANTS
1994	1	3
2002	4	20
2010	8	45
2018	62	517

Tableau 13 : Evolution de l'habitats illicites à travers le temps (Source : APC)

Selon les statistiques présentés dans ce tableau on distinguer :

- ❖ Début de l'habitation c'est 1994.
- ❖ Augmentation de nombre de l'habitat à travers les années
- ❖ Augmentation de nombre des habitants à travers les années
- ❖ Haute densité des habitants par rapports les habitats d'une moyenne de huit (05) personnes par logement
- ❖ Un taux de croissance très élevé.

### Situation :

Le quartier de l'Hopital est situé au Nord-est de la ville Hassi Bahbah

L'habitats illicites étudiée sont à l'extrémité de la ville à côté de quartier

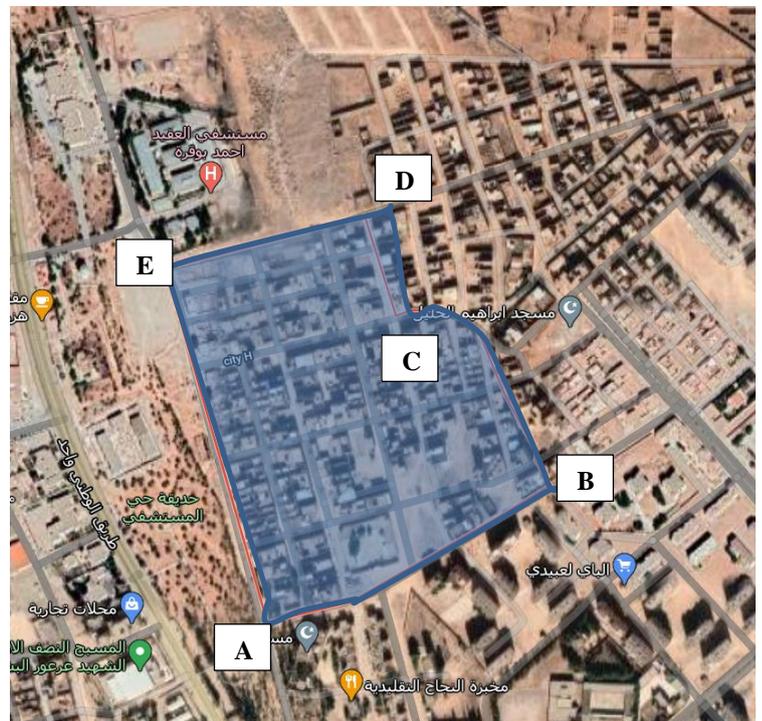
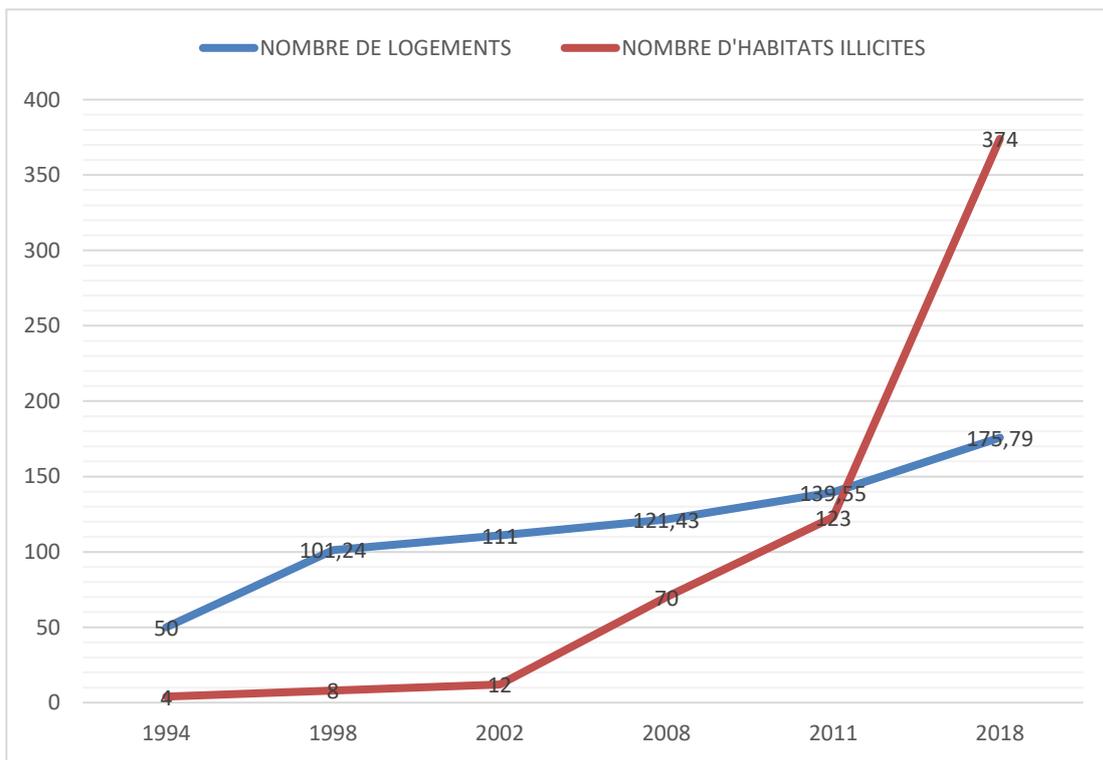


Figure 16 : Vue aérienne sur le quartier de l'Hôpital (Source : Google Maps)

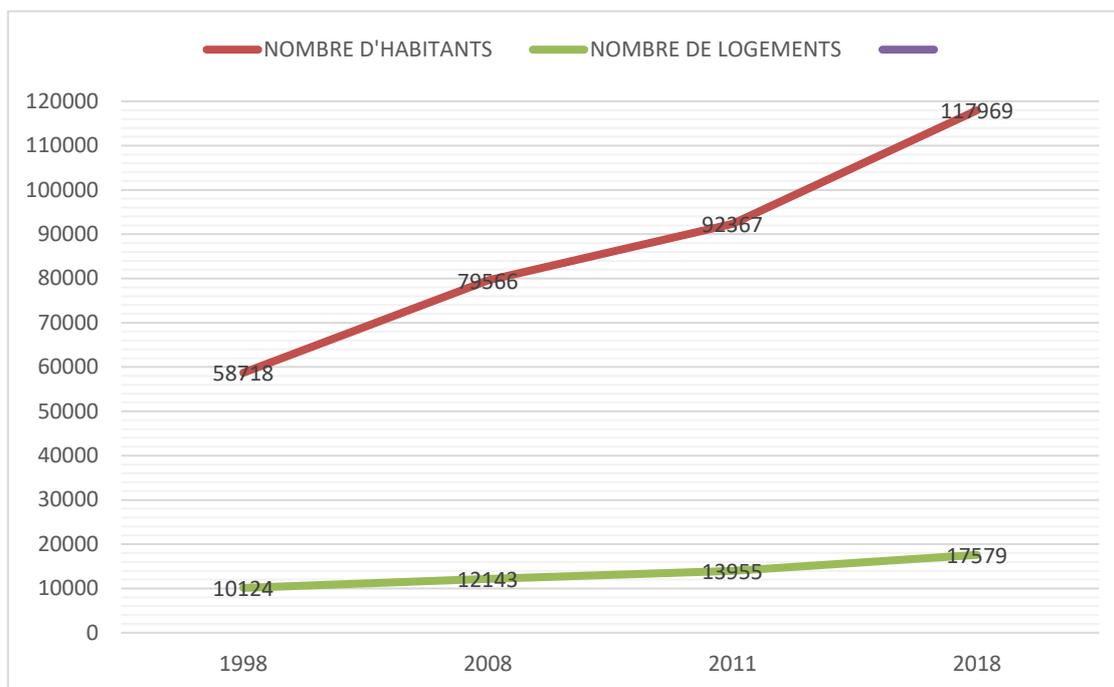
**Récapitulatifs des résultats par rapport la ville :**

Année	NOMBRE D'HABITANTS	NOMBRE DE LOGEMENT	NOMBRE D'HABITATS ILLICITES
1994	39657	50	4
1998	58718	101,24	8
2002	73066	111	12
2008	79566	121,43	70
2011	92367	139,55	123
2018	117969	175,79	374

**Tableau 14: Récapitulatifs des résultats par rapport la ville**



**Figure 17: nombre de logement et nombre d'habitants**



**Figure 18: nombre des logements et nombres habitat illicites**

## 5. Les problèmes engendrés :

### 5.1. Coût de gestion de la ville :

La multiplication des bidonvilles engendre la complexité des interventions sur le tissu urbain et donc un surcoût des réalisations projetées (transports, assainissement, alimentation en eau potable, électricité et gaz).

### 5.2. Dégradation de l'environnement :

- ❖ Dénaturation des terres agricoles
- ❖ Sur densification du tissu urbain
- ❖ Sur densification humaine

### 5.3. Perturbation dans le fonctionnement de la ville :

- ❖ Risque d'étouffement des différents centres d'équipements scolaires, sanitaires, commerciaux à cause de la surcharge des infrastructures.
- ❖ Problèmes de fonciers dans les villes (difficulté de reloger les habitants en cas de démolition).

## Conclusion

On peut expliquer les causes d'apparition de l'habitat illicite par :

- ❖ La poussée démographique des populations
- ❖ L'inadéquation dans les programmes de logements
- ❖ Migration ou exode rural
- ❖ Mauvaise gestion des instruments de planification urbaine.

On peut constater que l'habitat spontané engendre de nombreux effets négatifs mais il peut également avoir des aspects positifs participant à l'économie urbaine :

- ❖ La création d'emplois
- ❖ La baisse relative de la demande de logement

# **Conclusion Générale**

## Conclusion

D'après notre étude on constate que Les différentes politiques relatifs à l'habitat menés par l'état depuis l'Indépendance, n'ont pas permis l'atténuation de la crise du logement. Au contraire et d'après les résultats obtenus on a constaté une remontée exponentielle du nombre d'habitat illicite malgré une relative augmentation des projets d'habitats.

Cette augmentation peut s'expliquer par une relative accalmie des moyens de dissuasion causé probablement par le changement de la politique d'état.

### Solutions et actions possibles :

#### 1- Eradication de cet habitat L'intégration au reste du tissu urbain

- ❖ L'éradication se fait à travers le déracinement dont le but est de récupérer les terrains et enrayer le phénomène.
- ❖ La population peut être recasé ou pas à travers l'offre de logements sociaux ou l'auto construction assiste.

#### 2- L'intégration à travers la réhabilitation du bâti par :

- ❖ La législation (établissement du titre de propriété et permis de construire)
- ❖ L'amélioration de l'environnement à travers l'aménagement de différentes infrastructures (voiries, réseaux, équipements, espaces verts...etc.)



## Références et bibliographies

- ❖ Abdelkafi.J, 1980 : « Pénurie de logement et crise urbaine en Algérie » .p114. paris. Technique et architecture N°329.
- ❖ Amran .M, 2007 : « Le logement social en Algérie : les objectifs et les moyen de production ». Magister. Urbanisme. Université de Constantine.
- ❖ Arnold. F, 1996 : « Le Logement collectif», Paris, Le Moniteur.
- ❖ Bahlouli .M, 2000 : « Politique de l’habitat et processus de financement du logement social en Algérie ». Magistère. Urbanisme. EPAU.
- ❖ Bass-Oulu . Levy .JC.
- ❖ Bouhaba M, 1988 « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », C.N.R.S , Paris .
- ❖ Bouhaba M, 1988 OP CIT.
- ❖ Benamrane .D 1980 « Crise de l’habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », SNED ,Alger ,P27.
- ❖ Bendaace N .2003 « Le lotissement dans le processus d’urbanisation à Chelghoum Laid » Magister Urbanisme .Université de Constantine
- ❖ Benmatti. N.A 1982 « L’habitat dans le tiers monde, cas de l’Algerie » SNED, Alger
- ❖ Benrachi.B, Houari.H, 2002 : « Exigences techniques dans la construction et la réglementation ». Université de Constantine. Sciences et technologie. N°18
- ❖ Bensebaini. T « Production du cadre bâti en Algérie : de la planification centralisée à la participation citoyenne » Magister Habitat Université de Constantine
- ❖ Chouguiat .A, 2001 : « Etude des mécanisme de production de logement en Algérie». Magister. Urbanisme. Université de Constantine
- ❖ PDAU HASSI BAHBAH
- ❖ R.G.P.H 98
- ❖ D.U.C 2007
- ❖ APC Hassi Bahbah et Djelfa
- ❖ Google maps.com