

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
MINISTRE DES ETUDES SUPERIEURS ET DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE
UNIVERSITE DES SCIENCES ET DE LA TECHNOLOGIE
HOUARI BOUMEDIENE
FACULTE DES SCIENCES DE LA TERRE



MEMOIRE

Présenté pour l'obtention du diplôme de MAGISTER

EN: SCIENCES DE LA TERRE

Spécialité : AMENAGEMENT URBAIN

Par : Mme SEBA HAYAT Née BRAHIMI

Sujet

**ANALYSE SECTORIELLE ET SPATIALE DU LOGEMENT DANS LA WILAYA D'ALGER,
CAS DE LA ZONE D'EXTENSION SUD-OUEST**

Soutenu publiquement le 23 /04 /2012 devant le jury composé de:

Mr BOUDER Abdelmadjid Maitre de conference / A à l' USTHB..... Président
P^r HADJIEDJ Ali Professeur à l'USTHB.....Directeur de mémoire
Mme CHABOU Meriem Professeur à l' EPAU.....Examinatrice
Mme ABBAS Leila Professeur à l' USTHB..... Examinatrice

DEDICACES

A mon pays, à la mémoire de mes grands parents, à mes chers parents ,à mes frères et sœurs, à tous mes professeurs, à mon époux qui m'a tant aidée et encouragée ,et enfin, à mes trois petits bijoux, Aniss, Lotfi et Maya, je dédie ce modeste travail.

REMERCIEMENTS

Au terme de ce travail, j'exprime mes sincères remerciements et ma profonde gratitude au Professeur Hadjiedj d'avoir dirigé ma recherche avec rigueur et attention, et d'avoir éclairé mon chemin avec ses précieux conseils. Mes remerciements sont également adressés à :

Mr Tabet, Directeur régional à l'office nationale de statistiques (ONS);

Les techniciens de l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (ANAT), particulièrement

Melle Mameri et Mme Malti ;

Mme Baouali Ratiba de l'USTHB ;

Mr Kaci et ses collaborateurs de la PG de l'USTHB ;

Mr Loumi et Melle Sekai de la direction du logement de la wilaya d'Alger ;

Le personnel technique des APC de Draria et de Birçhadem ;

Le personnel du ministère de l'habitat et de l'urbanisme.

Je remercie tous ceux qui m'ont aidée de près ou de loin et facilité la tâche pour la réalisation de ce modeste travail.

PLAN DE TRAVAIL

	Page
Introduction.....	7
Choix de l'aire d'étude.....	9
Choix du thème et méthodologie.....	9
Présentation de l'aire d'étude.....	11

PREMIERE PARTIE

L'ETALEMENT URBAIN D'ALGER.....	18
---------------------------------	----

Capitre1 Les périphéries urbaines algéroises.....	19
I Aperçu de l'étalement urbain d'Alger à travers le temps.....	19
I.1 Période entre 1516 et 1830.....	21
I.2 Période coloniale, entre 1830 et 1962.....	21
I.3 Période post- coloniale.....	23
II Les banlieues d'Alger, un atout ou un handicap?.....	23
II.1 Des espaces à promouvoir et pourtant défavorisés.....	23
II.2 La fragilisation des zones périphériques.....	24
II.2.1 La distance par rapport au centre.....	24
II.2.2 La désintégration urbaine.....	24
II.2.3 Densité des activités et services.....	24
II.2.4 Une vision pessimiste.....	25
III Quelles sont les particularités des communes périphériques Algéroises?.....	25
III.1 Une succession de plans, pour quelles résultats?.....	26
III.1.1 Le plan d'orientation général (POG).....	26
III.1.2 Le plan d'urbanisme directeur (PUD).....	28
III.1.3 Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU).....	31
III.1.4 Le grand projet urbain (GPU).....	33
IV. La dynamique du suburbain d'Alger.....	36
IV.1 Période entre 1966 et 1977.....	38
IV.2 Période entre 1977 et 1987.....	40
IV.3 Période entre 1987 et 1998.....	42
IV.4 Période entre 1998 et 2008.....	45
V. L'Est et l'Ouest, des espaces à évolutions simultanées.....	48

Capitre2 Pour une urbanisation déconcertée, Quel urbanisme ?.....	55
I Les plans d'urbanisme à l'épreuve du terrain.....	55
I.1 Les orientation d'aménagement et la réalité sur le terrain.....	56
I.1.1La commune de Draria dans le POG.....	56
I.1.2La commune de Draria dans le PUD.....	56
I.1.3Le plan d'urbanisme provisoire (PUP) de la commune de Draria.....	56
I.1.4La commune de Draria dans l'étude (ZAD), zone d'aménagement différée.....	59
I.1.5La commune de Draria dans le PDAU d'Alger.....	59
I.1.6Le plan d'occupation du sol de (POS) de Draria.....	61
I.1.7La commune de Birkhadem dans le POG d'Alger.....	63

II.1.8 La commune de Birkhadem dans le PUD d'Alger	64
II.1.9 Le plan d'urbanisme provisoire (PUP) de Birkhadem	66
II.1.10. La commune de Birkhadem dans le PDAU d'Alger	68
I.1.11. Le plan d'occupation du sol de (POS) de Birkhadem	69
II. Evolution de l'étalement urbain.....	72
II.1 La commune de Birkhadem.....	72
II.1.1 Avant l'indépendance.....	72
II.1.2 Entre 1960 et 1980.....	72
II.1.3 Entre 1980 et 1990.....	73
II.1.4 Apres 1990.....	73
II.2 Evolution de l'étalement urbain de la commune de Draria.....	75
II.2.1 Avant l'indépendance.....	75
II.2.2 Apres l'indépendance et jusqu'en 1977.....	75
II.2.3 Entre 1978 et 1988.....	75
II.2.4 Entre 1989 et 1998.....	78
II.2.5 Après 1998.....	78

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX DU PARC LOGEMENT.....	79
---	----

Capitre1 Stratégie de l'habitat en Algérie.....	80
I Le secteur de l'habitat à travers les plans de développement.....	80
I.1 Avant l'indépendance.....	80
I.2 Apres l'indépendance.....	81
I.2.1 Période entre 1962 et 1969.....	82
I.2.2 Période entre 1970 et 1973.....	82
I.2.3 Période entre 1974 et 1977.....	83
I.2.4 Période entre 1978 et 1986.....	84
I.2.5 Période entre 1986 et 1995.....	84
I.2.6 Période de 1999 à nos jours	85
II. La politique de l'habitat à Alger.....	86
II.1 Caractéristiques de la politique du logement à Alger.....	87
III. La charte de l'habitat du gouvernorat du grand Alger (GGA).....	88
IV. La politique actuelle du logement à Alger.....	91
V. La situation du logement en Algérie.....	92
Capitre2 Le logement.....	96
I La dynamique démographique.....	98
I.1 Draria.....	99
I.2 Birkhadem.....	99
II Répartition et évolution de la population.....	100
III Des populations migrent vers Draria et Birkhadem.....	103
III.1. Birkhadem, un quartier résidentiel ou une zone d'activité ?.....	103
III.2. Draria, une zone attractive.....	105
IV Le parc logement.....	107
IV.1 Evolution du parc logement.....	107
IV.1.1 Le parc logement à Draria.....	108
IV.1.2 Le parc logement à Birkhadem.....	109
IV.2 Typologie de l'habitat.....	110
IV.2.1 Typologie et localisation.....	114

V Les conditions de logement	116
V.1 Le peuplement du logement.....	116
V.1.1 Le taux d'occupation par logement (TOL)	116
V.1.1.1 Le TOL au niveau des dispersions.....	118
V.1.2 Le taux d'occupation par pièce (TOP).....	118
V.2 L'état physique du bâti.....	121
V.3 Les commodités des logements	122
VI Les programmes en cours.....	124
TROISIEME PARTIE	
PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET ORIENTATIONS	
D'AMENAGEMENT.....	127
Capitre1 Perspectives de développement.....	128
I Draria.....	128
II Birkhadem.....	131
Capitre2 Pour un projet d'habitat de qualité.....	134
I Pour une réelle politique du logement.....	134
I.1 Les préalables.....	136
I.2 La réalisation.....	136
I.3 L'attribution.....	137
I.4 La gestion des biens.....	137
I.4.1 L'aspect financier.....	137
I.4.2 L'aspect matériel.....	137
I.4.2.1 L'aspect préventif.....	137
I.4.2.2 L'aspect prévisionnel.....	137
I.4.2.3 L'aspect curatif.....	137
II Réflexion stratégique et éthique de l'action.....	138
Sur le plan de l'urbanisme et de l'habitat.....	138
CONCLUSION GENERALE.....	141
ANNEXES.....	145
LISTE DES CARTES.....	154
LISTE DES FIGURES.....	155
LISTE DES GRAPHIQUES.....	156
LISTE DES PHOTOS.....	157
LISTE DES TABLEAUX.....	158
BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE.....	160

INTRODUCTION

Le secteur de l'habitat est de plus en plus déterminant dans l'organisation de la structure urbaine. Les flux quotidiens entre le lieu de travail et le lieu de résidence sont de plus en plus impulsés par une croissance démographique exprimant une demande de logement. La relation quantitative et qualitative entre la croissance démographique et le parc logement caractérisée souvent par une offre largement inférieur, d'où une production urbaine sous forme d'habitat précaire et de constructions illicites. En effet, si l'urbanisme est le principal proliférateur et répartiteur des actions œuvrant pour l'optimisation et la rentabilisation des programmes de développement, le logement constitue le maillon de base et le moteur de la démarche à suivre pour aspirer à des villes intégrées.

Le logement en tant qu'élément structurant du système urbain et du secteur de l'habitat, constitue l'une des problématiques les plus passionnantes pour les chercheurs spécialistes. Plusieurs facteurs font de ce secteur un axe de recherche prioritaire. Il s'agit notamment des différents projets de réalisation de logements et de toute la philosophie urbanistique qui tourne autour de la qualité de vie, du degré de confort à l'intérieur et à l'extérieur du logement et de la mobilité et temporalité entre les lieux de résidence et ceux de l'offre de service et de l'emploi.

La wilaya d'Alger enregistre de grandes mutations dans le secteur du logement. Un secteur qui s'est imposé ces dernières années dans la politique globale de l'état. Cette prise en compte est non seulement due à une demande exprimée par le citoyen, mais aussi à une estimation déterminée par les spécialistes du secteur et les différents intervenants dans le domaine de l'aménagement urbain. La zone d'extension « sud-ouest » abritant une grande partie de la population algéroise se trouve concernée par ces programmes de logements compte tenu de la disponibilité foncière quelle présente, en effet, **" le tissu urbain de l'agglomération algéroise a plus que doublé depuis l'indépendance à nos jours. Le phénomène de concentration des activités économiques et celui de l'explosion démographique ont pour corollaire, une consommation abusive de l'espace périphérique "**¹. Il en résulte une accélération du processus d'urbanisation des communes périphériques notamment par l'implantation d'énormes programmes de logements. Notre approche repose ainsi sur une vision du projet urbain de l'habitat et toutes ses exigences économiques et socioculturelles ainsi que sur une vision territoriale qui inscrit l'habitat dans le contexte général de l'aménagement urbain.

¹A.HADJIEDJ « Le grand Alger Activités économiques, problèmes socio urbains et aménagement du territoire»O.P.U 1994 Page 92

L'étude du logement dans cette zone s'avère très intéressante vue la spécificité urbanistique de chacune de ces communes ainsi que le rapport entre l'évolution de leur étalement urbain avec celui d'Alger, ce qui leur confère un intérêt particulier pour la recherche.

Le sujet que nous proposons intitulé : ANALYSE SECTORIELLE ET SPATIALE DU LOGEMENT DANS LA WILAYA D'ALGER , CAS DE LA ZONE D'EXTENSION SUD-OUEST , traite les questions suivantes ;

1. Quelles sont les particularités des périphéries urbaines algéroises ?
2. Comment Draria et Birkhadem ont-elles marqué et prouvé leur importance et leur apport par rapport au développement d'Alger ?
3. Quelle est la stratégie de l'habitat à Alger ?
4. A quel rythme et de quelle manière à -t-on répondu aux besoins des habitants en matière de logement ?
5. Pourquoi cherche-t-on à résoudre le problème de logement par des programmes neufs seulement alors que la préservation du parc existant (la gestion immobilière) contribuerait de façon appréciable à remédier à ce fléau.

CHOIX DE L'AIRE D'ETUDE :

Leurs situations géographiques (périphérie d'Alger), leur poids historique, et leurs positions stratégiques, font de ces communes un exemple type des agglomérations qui ont connu une célérité remarquable dans les mutations spatiales modifiant même leurs vocations d'origine. Ces communes initialement agricoles ont connu un essor urbanistique considérable qui les a transformées en zones résidentielles.

Draria et Birkhadem rentrent dans le cadre de l'extension d'Alger (figurent dans tous les plans d'étude d'Alger, notamment : POG, PUD et PDAU).

Notre intérêt dans le traitement de la question du logement à Draria et Birkhadem réside dans le fait que ces communes aient depuis longtemps et jusqu'à nos jours accueilli l'excédent de la population d'Alger sans pour autant se soucier de la qualité de vie des habitants.

C'est autour de ces questions que le plan de travail s'articule. Une série de séances de travail a été organisée sous la direction du **Pr. Hadjiedj** durant lesquelles nous avons longuement débattu la méthodologie de réalisation.

CHOIX DU THEME ET METHODOLOGIE :

Le choix du thème ainsi que la problématique exprimée par les cinq questions posées ci-dessus furent l'objet de plusieurs séances de travail au sein du laboratoire de Géographie aménagement

du territoire et sous la direction du Pr. HADJIEDJ. Notre choix s'est porté sur ces communes puisqu'elles ont toujours fait partie des plans d'urbanisme d'Alger et ont donc subi d'importantes répercussions tant sur le plan urbanistique que sur le plan spatial. A cet égard, nous avons arrêté trois principes fondamentaux qui doivent caractériser tous travaux scientifiques, à savoir la réalisation au moindre temps, au moindre coût et avec une haute performance de la production scientifique. Dans le sens de ces principes nous avons élaboré un plan de travail renfermant trois grandes parties:

- L'établissement d'un diagnostic qui nous permettra de constituer les éléments d'évaluation de la situation réelle. Cette partie de notre recherche intitulée: "*L'ETALEMENT URBAIN D'ALGER*" a pour objet, la rétrospective de l'étalement urbain d'Alger et de sa périphérie à travers le temps, et le diagnostic axé sur le processus de la gestion urbanistique. Cette étape s'est avérée indispensable pour la suite de notre recherche.
- La deuxième partie de notre étude intitulée "*ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX DU PARC LOGEMENT*" aborde la question du logement sur le plan sectoriel dans un premier temps, et développe une analyse spatiale à partir des indicateurs spécifiques et pertinents.
- A partir du diagnostic et de l'analyse issus de la première et de la deuxième partie de notre travail il nous a été permis à travers la structure de la troisième partie intitulée "*PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT*", de cibler l'origine du problème de logement à Alger, notamment au niveau de sa périphérie. Une situation énigmatique où le problème de logement persiste malgré le nombre important de programmes construits ou en cours de construction. Cette troisième partie se situe dans le processus conceptuel de la première et la deuxième partie, ce qui donnera une originalité à notre travail et permettra d'aboutir aux objectifs que nous avons fixés et qui consistent à répondre à la série de questions que nous avons posées précédemment.

La réalisation de notre étude a suscité une recherche bibliographique et documentaire et une collecte de données comprenant :

1. La consultation d'ouvrages pluridisciplinaires d'urbanisme, d'économie, d'histoire, de sociologie, de géographie, etc.....,
2. L'examen d'études et travaux de conception réalisés par des organismes spécialisés tels que l'ANAT et le CNERU : Plan d'organisation générale, plan d'urbanisme directeur, Grand projet urbain (GPU) et plan directeur d'aménagement et d'urbanisme, (PDAU) de la wilaya d'Alger . L'élaboration de la présente étude a également nécessité la consultation des outils et instruments d'urbanisme des communes de Draria et Birkhadem (POS, PUP, étude ZAD).

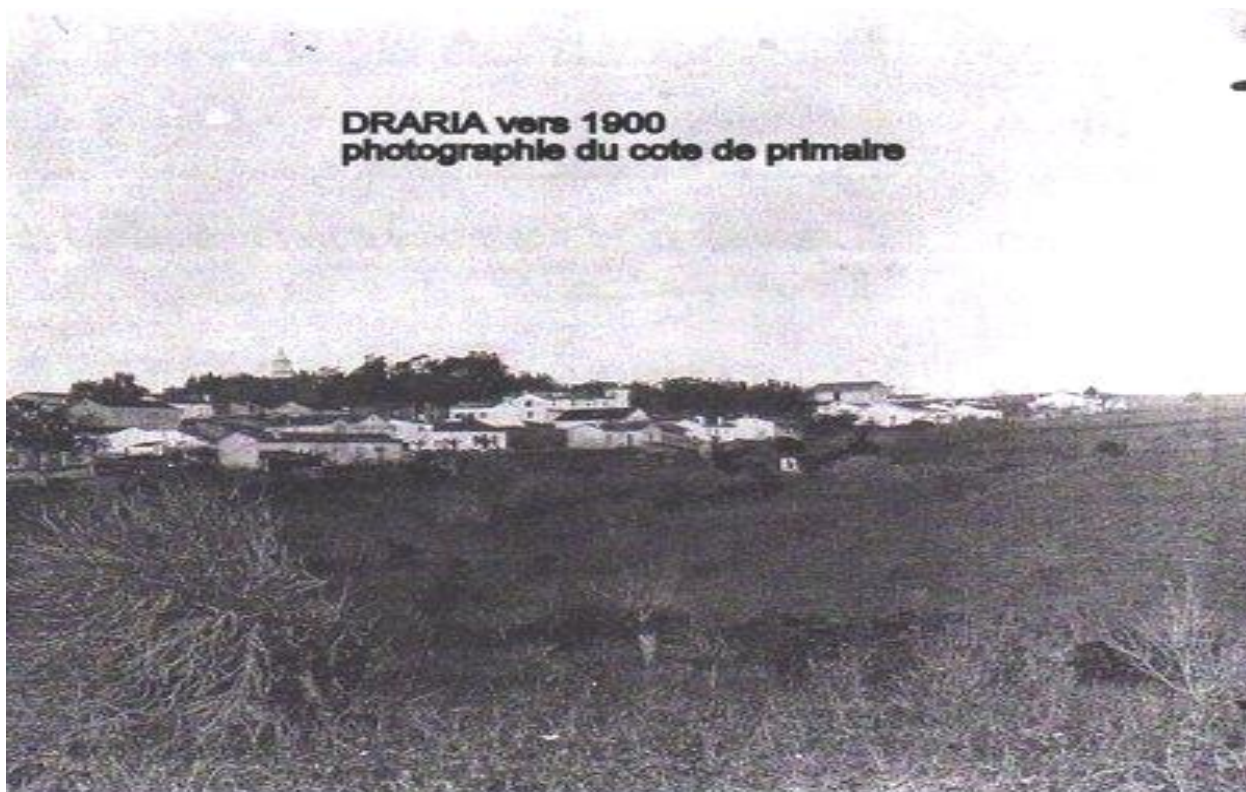
3. La collecte des données statistiques, auprès des services de l'administration publique concernées par le logement (ministère de l'habitat, direction du logement de la wilaya d'Alger, APC de Draria et APC de Birkhadem). L'office nationale des statistique, notamment la direction régionale centre représente notre source principale quant aux données relatives à la population et à l'habitat (recensement de la population et de l'habitat : RGPH1966-RGPH1977-1987-1998-2008 et enquêtes communales).

PRESENTATION DE L'AIRE D'ETUDE :

1-LA COMMUNE DE DRARIA :

La commune de Draria s'appelait dans le temps « Draa-Erriah » signifiant la colline du vent parce que située dans une zone dominée par des vents, est- sud -est. Elle était occupée par une population mixte composée de Sahéliens et d'immigrés des régions du sud du pays dont l'activité principale était l'agriculture. Selon les premiers registres de l'état civil, Draria fut créée en 1855 et faisait partie de la section de Dely Brahim de 1857 à 1870, au-delà de cette date elle fut érigée en commune et rattachée au département d'Alger.

Photo 1 **Draria vers 1900**



Après l'indépendance, suite au décret N° 63-189 du 16 Mars 1963 relatif à la réorganisation territoriale des communes, elle fut choisie comme commune mère à laquelle on a rattaché Baba Hassan et El Achour. Le découpage administratif de 1984 l'a rattachée à Cheraga, wilaya de

Tipaza. En mars 1991 Draria fut érigée 3^{ème} daïra de la wilaya de Tipaza regroupant les agglomérations de Saoula, El Achour, et Baba Hassen. Ce n'est qu'en 1997 qu'elle fut de nouveau restituée à la wilaya d'Alger et promue en circonscription administrative constituée des communes de Baba Hassen, El Achour, Douera, Saoula et Khraicia. En 1846, Draria comptait 203 habitants, occupant 45 maisons. En 1875 le territoire de la commune s'étendait sur 1048 hectares occupés essentiellement de fermes :Haouch Baba Hassen, Boussouac, Khodja et Debise.

Photo 2 Draria Tissu colonial



Photo 3 Centre de Draria Epoque coloniale



Photo 4 **Draria après l'indépendance**



Ainsi la commune se composait d'un centre ville qui correspond à l'agglomération chef lieu et de trois agglomérations secondaires dont la superficie totale est de 3150 ha, avec 213 ha de terres agricoles et 434 ha de terrains urbanisés. Après l'indépendance, suite au décret n° 63-189 du 16 mai 1963 relatif à la réorganisation territoriale des communes, Draria a été choisie comme commune mère à laquelle on a rattaché Baba Hassen et El Achour, distantes respectivement l'une de 4 kilomètres et l'autre de 2 kilomètres.

Actuellement, la commune est composée d'une agglomération chef lieu et une agglomération secondaire connue sous le nom de Seballa, la deuxième agglomération secondaire Boudjemaa Temime se rattache de plus en plus à l'agglomération chef lieu. Par contre Oued Romane qui faisait partie de son territoire est actuellement agglomération secondaire d'El Achour.

Draria s'étend sur une superficie de 14 Km², elle est située au sahel occidental d'Alger et dans sa partie la plus large. La commune de Draria est distante de 13 Km du siège de la wilaya d'Alger, au sud Ouest. Elle est limitée par :

- ✚ la commune d'Hydra au nord ;
- ✚ la commune d'El Achour à l'Ouest, et au nord Ouest ;
- ✚ la commune de Baba Hassen au Sud-Ouest;
- ✚ la commune de Shaoula au sud-est ;
- ✚ les communes de Birkhadem et Bir Mourad Rais à l'Est.



Photo 5 Boulevard principal de la commune de Draria

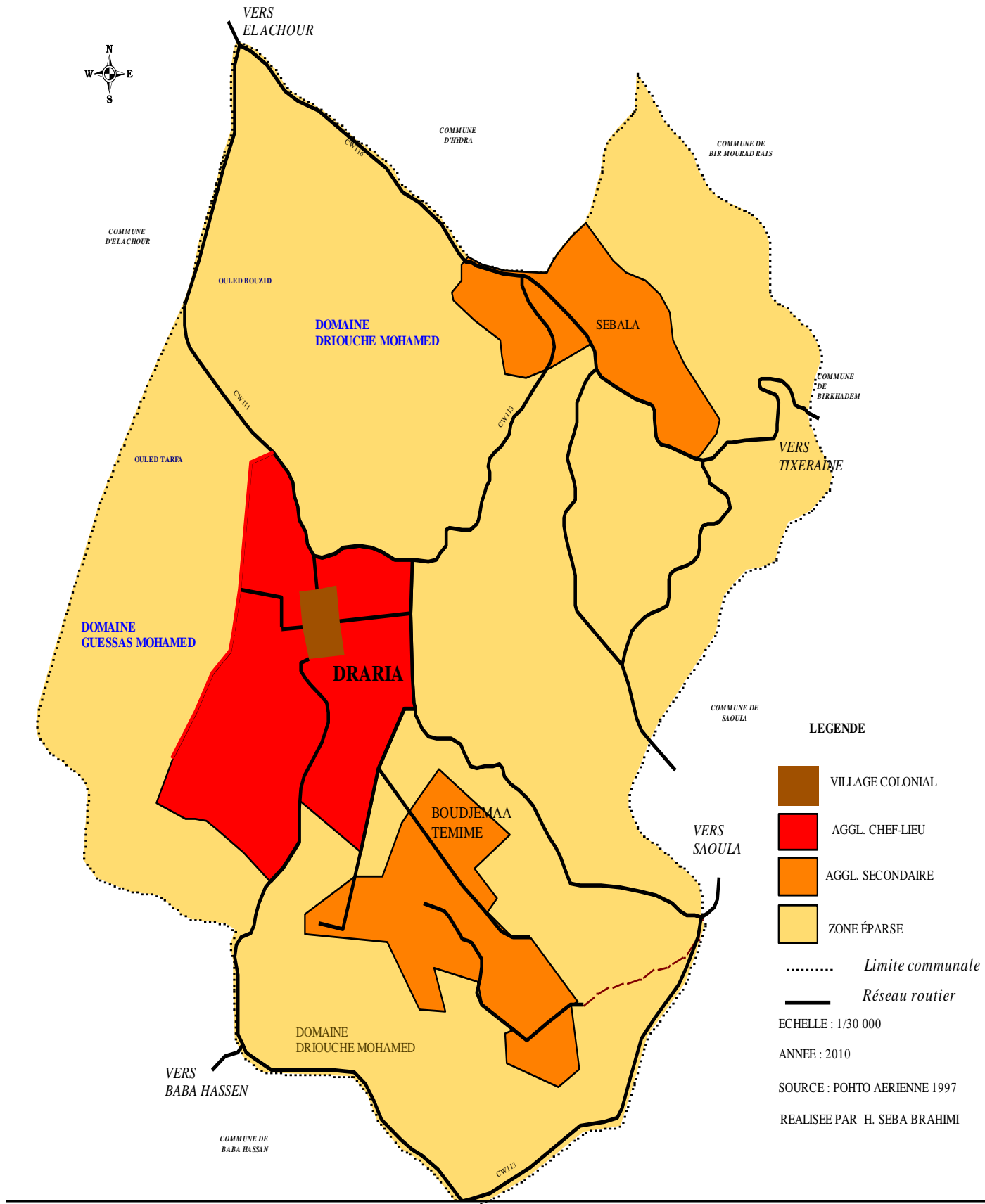


Photo 6 Centre ville de Draria



Photo 7 Axe structurant la ville Chemin de wilaya N° 111

CARTE 2 STRUCTURE DE LA COMMUNE DE DRARIA







2-LA COMMUNE DE BIRKHADEM :

Birkhadem ou « le puit de la négresse » devait ce nom à une tradition orale d'une époque lointaine (XVI^{ème} et XVII^{ème} siècle) selon laquelle une vieille femme noire avait coutume de venir s'accroupir auprès de la source qui s'épanchait en ce lieu pour y rouler du couscous. Ce lieu, une fraîche et agréable fontaine servait de point d'arrêt pour les nomades. Cette localité se présentait jusqu'à la venue des colons sous forme d'une agglomération de villas blanches mauresques, (maison de campagne des gens riches) et éparpillées occupées par les dignitaires turcs et les riches négociants maures d'El Djazair.

Située à 105 mètres d'altitudes environ, Birkhadem jouit d'un climat tempéré et salubre, le centre (profond par rapport à ses alentours) assez chaud et humide, jouit d'un climat corrigé par les brises marines soufflant de la méditerranée. Le sol est constitué principalement de sable rouge (terre légère et très propice aux cultures maraîchères) sous ce sable, on trouve des marnes sahariennes sur une molasse calcaire tendre avec des grès tendres par endroit, et des argiles renfermant de nombreuses poches d'eau qui ont fait la richesse de la commune. A partir des années 1850, la fertilité des terres de Birkhadem s'accrut grâce aux nombreux puits forés dans la région.

Birkhadem fut érigée en commune le 17 Decembre1853, où elle incluait Bir Mourad Rais et Shaoula .Birkhadem est une commune du sahel algérois, elle est située à dix kilomètres au sud-ouest d'Alger sur un plateau relativement plat à une altitude de 184 mètres. Elle s'étend sur une superficie de 15.90 Km² et limitée par :

-  -Bir Mourad rais au nord,
-  -Gué de Constantine au sud,
-  -Kouba à l'est,
-  -Shaoula et Draria à l'ouest.

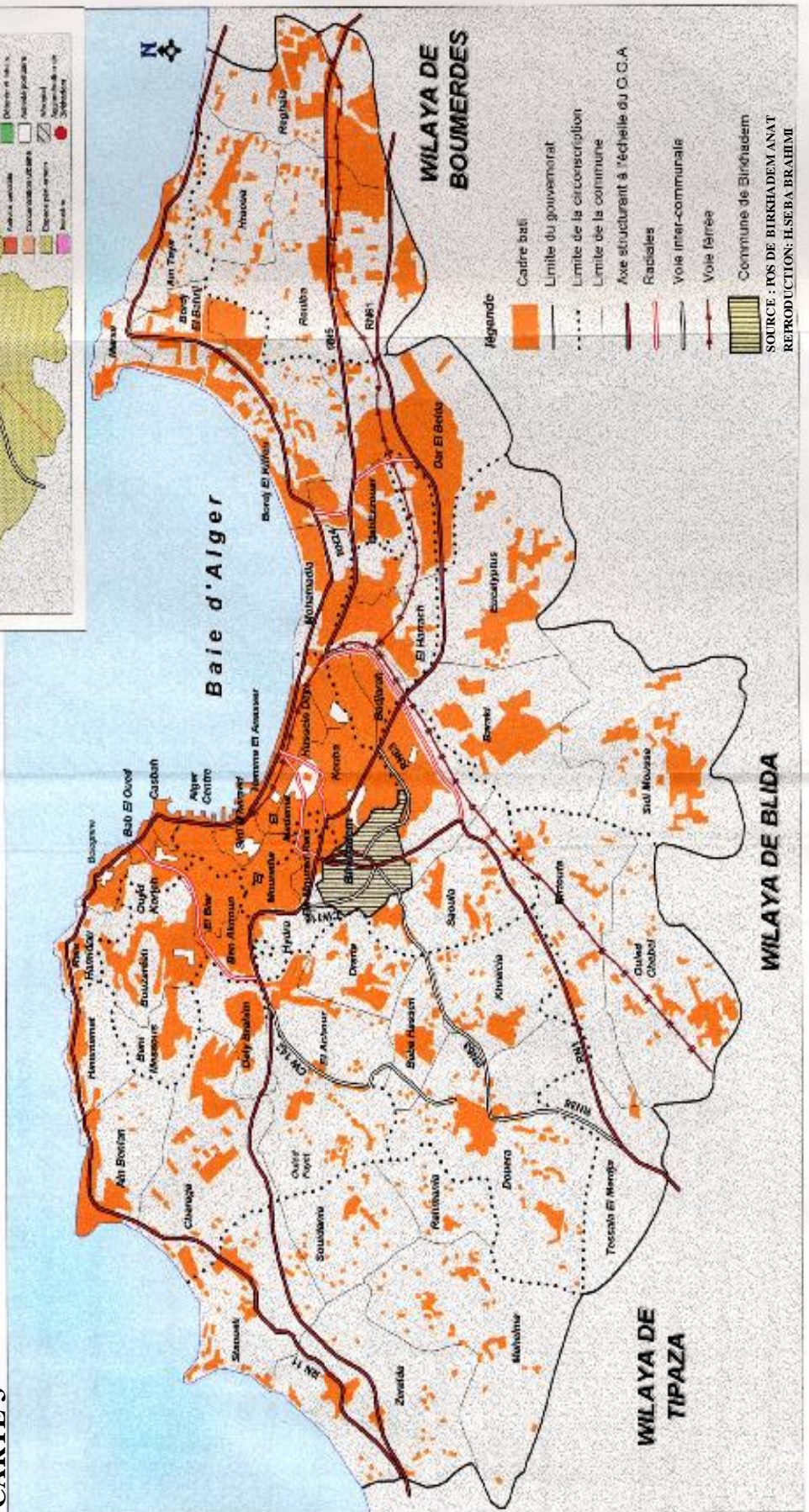
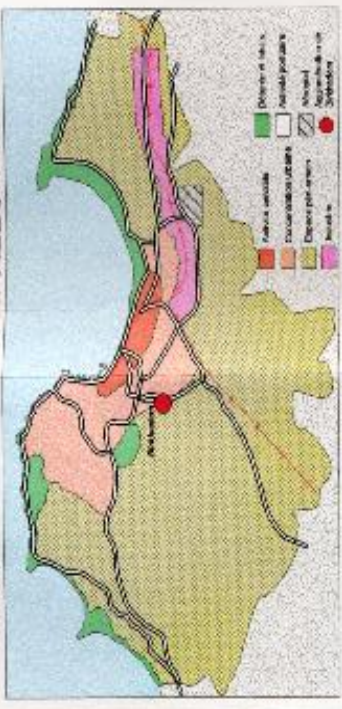
Birkhadem présente un réseau routier très important dont :

- L'autoroute Alger Blida (contournement de la route nationale numero1) élément structurant de la commune ;
- La RN1 qui est un axe transversal reliant Alger à l'extrême sud du pays.

**SITUATION DE LA COMMUNE DE BIRKHADEM AU SEIN
DU GOUVERNORAT DU GRAND ALGER**

CARTE 3

**AGGLOMERATION DE BIRKHADEM PAR
RAPPORT AUX PRINCIPALES VOCATIONS**



SOURCE : POS DE BIRKHADEM ANAT
REPRODUCTION: H.S.E.B.A BRAHIM

PREMIERE PARTIE
L'ETALEMENT URBAIN D'ALGER

Les mutations politiques et économiques qu'a connues l'Algérie et fortement ressenties par Alger ont impulsé une croissance quantitative de son tissu urbain à laquelle elle n'a jamais été préparée. L'impuissance des outils et instruments d'urbanisme à gérer ce territoire n'est pas due à leur dysfonctionnement mais à l'absence d'une volonté politique claire définie et déclarée, œuvrant dans le sens de la maîtrise de la croissance urbaine et de la gestion rationnelle. La majorité des projets implantés à Alger échappe au contrôle des administrations chargées de l'urbanisme.

La question du logement du point de vue théorique de l'aménagement urbain nous amène à traiter un thème à la fois controversé et riche en expériences à partir de la pratique quotidienne des travaux de recherche. Il convient alors de rendre compte d'un ensemble de processus de transformations urbaines marqués et basés sur des jalons authentiques, justifiés par des données quantitatives et qualitatives. Si le développement rapide et anarchique des villes se lit à travers leurs composantes (transports ; habitats.....) à l'intérieur, il se répercute alors sur leurs périphéries où l'amplitude des problèmes est sans cesse croissante.

Il sera tenté au courant de cette première partie de présenter l'évolution de l'étalement urbain d'Alger à travers le temps et sa répercussion sur son territoire périurbain. Cette évolution marquée par un déversement démesuré sur les zones périphériques d'Alger, nous a amené à déceler les caractéristiques de ces zones et d'en dégager les conséquences de la planification et de la gestion de notre capitale.

Chapitre I: LES PERIPHERIES URBAINES ALGEROISES :

En dépit des lois et de toutes les directives urbanistiques et administratives, l'espace algérois a connu un développement rapide et excessif. Alger occupait 15.325,3 Ha en 1966¹, sa surface atteint aujourd'hui 80.900 Ha², son taux d'urbanisation est de 90,67%. La surface urbanisée s'accroît ainsi d'environ 1640 Ha par an.

Il sera tenté au courant de ce chapitre avant d'aborder la question de la périphérie d'Alger, d'analyser le processus de son étalement urbain ainsi que les prérogatives des plans d'urbanisme dont elle a fait l'objet.

I. APERCU DE L'ETALEMENT URBAIN D'ALGER A TRAVERS LE TEMPS :

Le cadre physique d'Alger lui témoigne d'une culture, d'une vie sociale et d'une histoire urbaine. Cette ville a subi de fortes agressions accentuées par des ruptures brutales émanant de la volonté

^{1,2} Source : RGPH ONS

politique des pouvoirs qui s'y sont succédés. C'est ainsi qu'un important contraste s'est installé entre le tissu d'origine (la Casbah) et le reste de la Médina vers l'est et vers l'ouest. Cette capitale économique, et administrative, l'une des grandes villes du bassin ouest de la méditerranée, a connu depuis l'indépendance une importante croissance sans aucune mesure du passé. L'accroissement de sa population et l'étalement de sa superficie urbaine l'affirment. Le site de l'agglomération algéroise se caractérise par la complexité de son organisation physique, limité par la mer au Nord, par les contreforts du Sahel au Sud Ouest et par la richesse de la Mitidja au Sud. Abrisant plus de 10% de la population totale du pays, Alger se place parmi les plus grandes métropoles africaines, méditerranéennes et arabes. Elle s'étend aujourd'hui sur une superficie de 809,12km² suite à la transformation de ses limites administratives et son passage au statut de gouvernorat. AGRESTE

" El Djazair" un nom arabe qui veut dire les îles et " Icosium" un mot romain latinisé qui veut dire "l'île aux mouettes". Les premières informations écrites sur l'histoire urbaine d'Alger remontent, selon Georges Mercier¹, à l'époque romaine où le grammairien Solin du III^e siècle après J.C. dans son ouvrage dit : « **Quand Hercule passa dans cette région, vingt de ses compagnons l'abandonnèrent et ayant choisi l'emplacement convenable pour fonder une ville, ils construisirent un mur d'enceinte pour que personne ne puisse se vanter d'avoir donné un nom à la ville, ils décidèrent de l'appeler EIKUSI signifiant vingt en grec, nom qui rappelait le nombre de ses fondateurs** ». Ce nom fut transformé par les romains en **ICOSIUM**, une appellation issue du mot phénicien Icos signifiant « *enceinte sur une hauteur* ».

La tribu des **Beni Mezghena** s'installe sur le site au cours du 7^e siècle. En l'an 952 **Bologhine Ibn Ziri Ibn Manad** développe le site et le nomme El Djazair par rapport aux îles qui protégeaient la baie. Les différentes dominations subies par le Maghreb central entre le 10^e et le 15^e siècle ont transformé l'identité d'Alger en Ziride Hamadite, Almoravide, hafside, puis indépendante. Selon la même source la cité berbéro-ottomane n'occupait en 1830 que l'ouest de la baie, son front de mer ne faisait tout juste qu'un kilomètre. En ces premières années, la ville nouvelle se dessinait par le quartier de la Marine entre le boulevard Amiral-Pierre, la rue des consuls, la rue Bab-el-Oued, la rue Volland, l'ancienne ville et la Médina, et enfin la basse ville en pleine restructuration de la place Royale, quartier franco européen qui ne pouvait se développer que vers l'est et partiellement vers l'ouest.

¹Georges Mercier Docteur à l'Institut d'Urbanisme de Grenoble, Université Pierre Mendès France

Le centre historique et le noyau initial d'Alger, la Casbah fut fondée entre 1516 et 1592 par Bologhine Ibn Ziri.

I.1- Période entre 1516 et 1830 :

La médina se présentait sous forme d'une entité homogène clairement définie par ses remparts et ses cinq portes qui lui permettaient les échanges avec le port et le reste du pays, il s'agit de :

- Bab El Oued au nord, cette porte mettait la cité en communication avec l'extérieur et le cimetière ;
- Bab Azzoun au sud, elle permettait les échanges avec les autres provinces ;
- Bab El Bhar ou porte de la pêche, c'était le lieu où l'on construisait et réparait les navires ;
- Bab El Djzira ou porte de la marine, cette porte donnait sur le port, avait un rôle économique puisqu'elle permettait le transit des marchandises maritimes ;
- Bab Ejdid ou porte neuve.

I.2- Période coloniale entre 1830 et 1962 :

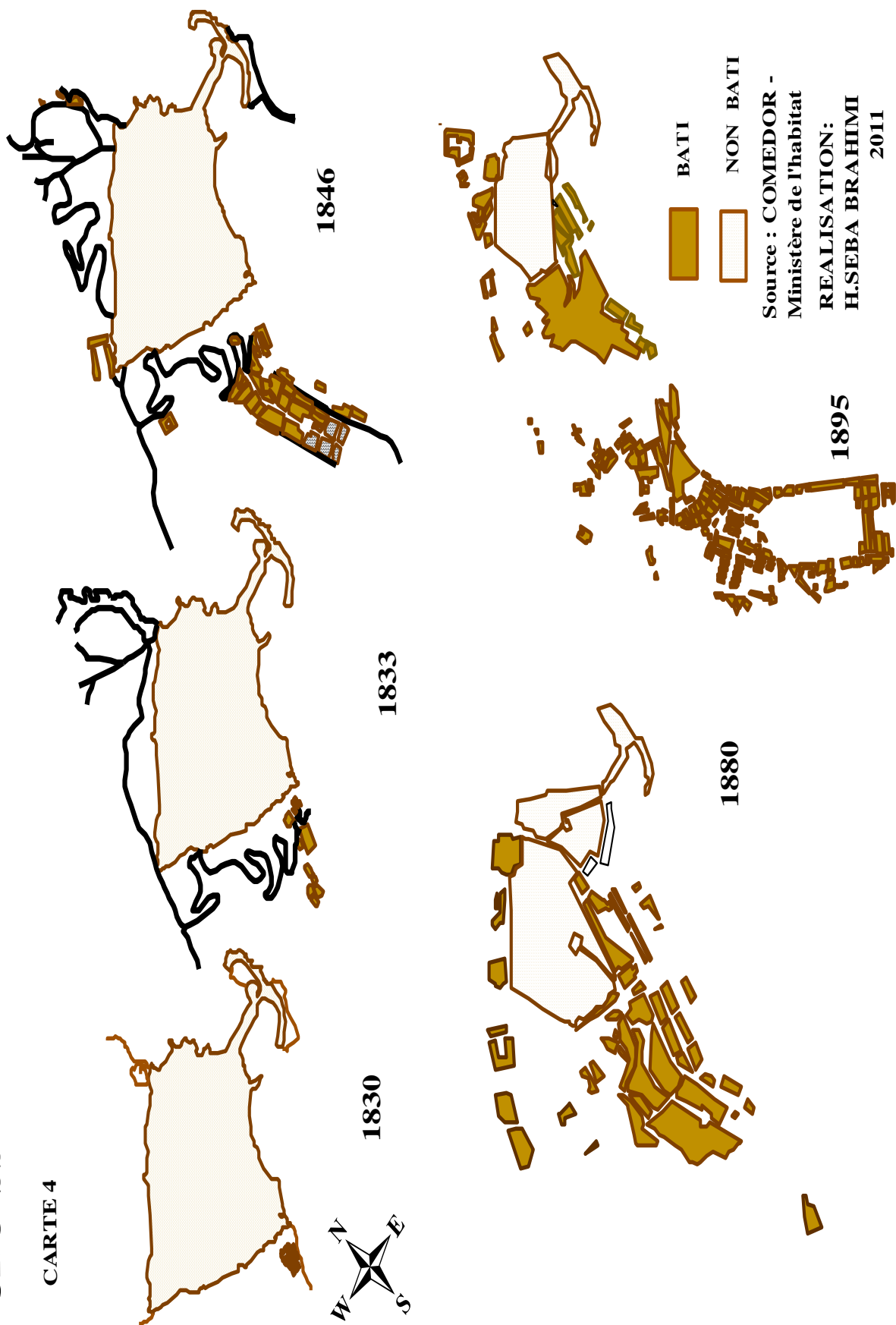
La colonisation française a marqué très sensiblement et de façon brutale l'histoire urbaine d'Alger dont les principales transformations s'articulaient autour de ce qui suit:

Le développement de la ville d'Alger s'étendait en Triangle depuis l'éperon de la Casbah jusqu'à la Marine. Le centre vital se situait alors entre Bab El Oued et Bab Azzoun. Les campagnes environnantes étaient occupées par des jardins et des riches résidences. Quinze années après, l'on a assisté à la destruction de la basse Casbah pour la reconstruction d'une place d'armes (place des martyres) et donner un cachet occidental à la façade principale de la ville. Ce fut ainsi l'apparition d'un nouveau tissu avec de nouvelles artères joignant la place d'Armes à Bab El Oued et Bab Azzoun. La rupture entre la haute et la basse casbah était nette.

Entre 1840 et 1848, Alger entame sa croissance linéaire à double sens : Est- Ouest. L'éclatement de son enceinte vers Bab El Oued, Agha et Mustapha a rencontré l'obstacle de l'adaptation au site, d'où la construction de chemins sinueux à flanc de collines tel que celui du Telemly en 1868. Mustapha a connu un développement très important avec 75000 habitants en 1926 contre 34000 en 1896. L'extension d'Alger se poursuivit vers l'Est parallèlement à la mer jusqu'au Hamma et Hussein Dey.

CROISSANCE URBAINE D'ALGER ENTRE 1830 ET 1895

CARTE 4



La jonction d'Alger à Mustapha s'est confirmée avec l'édification de la grande poste et de la préfecture. Après la deuxième guerre mondiale l'extension d'Alger se faisait sur sa périphérie de façon plus ou moins anarchique :

1. La séparation de la citadelle par rapport à l'ensemble de la casbah avec la création d'un axe mécanique (boulevard de la victoire) ;
2. La rupture entre la haute et la basse Casbah ;
3. Une croissance linéaire à double sens apparaît de 1840 à 1848;
4. L'apparition du tissu urbain mixte;
5. La construction du boulevard du Front de Mer.

I.3- Période post-coloniale :

A partir de 1962 le centre d'Alger acquiert le rang de centre de direction et de pouvoir de tout le pays, d'où le renforcement par la mise en place de nouvelles structures de gestion. L'évolution de ce centre connut une situation paradoxale entre la volonté de progrès et les vicissitudes d'un développement non maîtrisé, marginalisant la vieille cité qui se trouve reléguée et très mal entretenue.

II- LES BANLIEUES D'ALGER, UN ATOUT OU UN HANDICAP ?

La stratégie de développement et la politique d'aménagement du territoire se sont jusque là préoccupées essentiellement des problèmes de maîtrise du processus d'urbanisation, et de l'instauration d'un développement global. Les communes ou espaces périurbains représentent une part démographique très importante une population jeune et une croissance économique dépassant largement celle de la ville ou du noyau central. Ils ne servent pourtant que de complément ou de siège de la résolution des problèmes de disponibilité foncière. Ces espaces se caractérisent par l'anarchie de leur urbanisation, la marginalisation et la désintégration de leurs populations, et la déchéance du cadre de vie de leurs habitants.

II 1- DES ESPACES A PROMOUVOIR ET POURTANT DEFAVORISES:

Les espaces périphériques représentent un important espace géographique où réside une grande partie de la population et siège une part très importante des activités économiques. L'application des prérogatives des plans d'urbanisme d'Alger s'est concrétisée par un simple zoning de la croissance et de l'étalement sur les terres. Ces espaces sensés être le relais du vieux centre urbain,

se présentent comme une juxtaposition de parcelles disparates. Aucune réglementation n'a pris en charge le côté fonctionnel, qu'il soit entre les parcelles ou avec le centre lui-même. Ce qui a donné naissance à des tissus monotones, discontinus et sans intégration avec l'environnement établi. Pourrait-t-on parler d'une réelle production d'espaces urbains dans ces cas?

II 2-LA FRAGILISATION DES ZONES PERIPHERIQUES

Les périphéries urbaines d'Alger sont nées par greffes progressives, à partir de son noyau central, auquel elles devaient servir de relais, notamment en matière de résolution des problèmes liés à la disponibilité foncière. Il est clair que le logement demeure le souci majeur de notre société, mais est-ce une raison valable pour le résoudre par un autre problème qui remettrait en cause l'urbanité du système lui-même et son fonctionnement?

La volonté politique d'adapter ces espaces et de les mettre à niveau du rang et du rôle qu'elles ont à assurer a nécessité leur développement en matière d'infrastructures en vue de les préparer à relayer le centre d'Alger. .

II.2.1 - LA DISTANCES PAR RAPPORT AU CENTRE :

La croissance d'Alger le long des voies de circulation vers l'est ou vers l'ouest continue. Les grands équipements et infrastructures d'influences régionales voire nationales sont toujours à Alger, port, aéroport, universités, siège du gouvernement,...

La mobilité quotidienne des populations des zones périurbaines constitue un aspect particulier de leur dépendance du centre d'Alger qui continue à les polariser. Ces populations sont quotidiennement confrontées à la difficulté de rejoindre leurs lieux de travail ou d'accéder à des besoins de base.

II.2.2 -LA DESINTEGRATION URBAINE :

Il s'agit des nouveaux tissus (grands ensembles) avec l'excès de bétonisation dépourvus de maillage permettant, lui, la jonction et l'harmonie avec l'ancien tissu urbain, cette désintégration se lit aussi à travers une rupture avec le paysage initial avec l'insuffisance et parfois l'absence des espaces verts.

II.2.3 - DENSITE DES ACTIVITES DE SERVICES :

Les phénomènes de disparité régionale, de déséquilibre territorial et d'inégalité socio spatiale que connaît Alger sont nés d'une politique de ruptures, d'abord pendant l'époque coloniale, puis après l'indépendance. Une ségrégation ethnique privilégiait la population européenne par son

installation dans les quartiers les mieux équipés et les mieux desservis. Après l'indépendance et suite à la réappropriation de l'espace, l'héritage de cette situation se traduit par une profonde répercussion sur la maîtrise de l'espace, sur la structure urbaine et sur la structure des densités de population à travers l'ensemble du territoire de la wilaya. C'est ainsi que deux espaces distincts et disjoints se sont identifiés tracés et mis en place: le centre et la périphérie.

La prolifération rapide et souvent non planifiée des quartiers d'habitation, de type individuel ou collectif en, périphérie, a engendré des besoins en matière d'équipements de services (pour les populations additives), de transport, et de raccordement aux différents réseaux. Cependant, la dite promotion administrative en Algérie, se résume au simple changement d'appellation (le passage d'un rang à l'autre), l'on ne prend aucune mesure nécessaire pour répondre aux besoins de la population qui y habite. La concentration des équipements et services aux quartiers centraux d'Alger génère des déplacements réguliers et massifs des populations des zones périphériques engendrant ainsi des problèmes de mobilité. **"Ce décalage a entraîné un problème aigu de transport par l'augmentation spectaculaire de la distance temps et la diminution de la vitesse commerciale, générant une multitude de problèmes influant négativement sur la mobilité à Alger et par conséquent sur l'efficacité des entreprises et la qualité de vie des habitants."**¹

II.2.4 - UNE VISION PESSIMISTE:

La plus part des actions menées au titre de la politique d'aménagement du territoire ont abordé l'espace périphérique dans des conjonctures de crise et d'urgence. Toutefois ces espaces prouvent leur importance dans la mesure où ils représentent le siège de certaines solutions des problèmes du centre lui-même (disponibilité foncière), alors qu'ils devraient être reconnus comme des espaces à part entière avec leurs propres identifications, sachant qu'ils aspirent à leur urbanité.

III- QUELLES SONT LES PARTICULARITES DES COMMUNES PERIPHERIQUES ALGEROISES ?

Si notre analyse se propose de se baser sur des statistiques (RGPH) il s'agit alors d'évaluer ce que l'on appelle complément du centre ville et d'estimer ainsi le poids de ces communes par rapport au reste du territoire de la wilaya.

L'on se propose de se baser sur des statistiques (RGPH) il s'agit alors de fixer les phases successives marquant le développement d'Alger pour ainsi tenter de répondre à la question

⁽¹⁾ Ali Hadjiedj " Une gestion de vision et d'action par anticipation" la gestion urbaine d'Alger. Magazine promotionnel de l'Algérie EL DJAZAIR.com N°37 Avril 2011

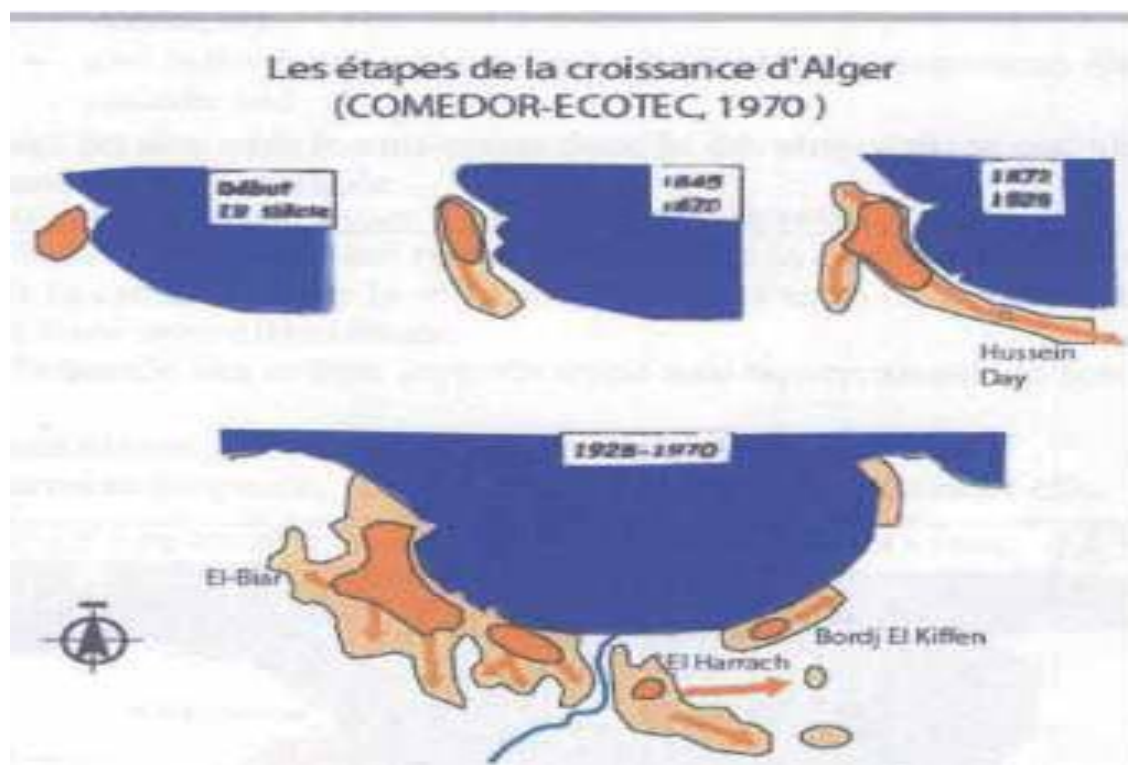
suivante : Selon quelles modalités l'urbanisation des périphéries algéroises s'est-elle produite ?

III.1 - UNE SUCCESSION DE PLANS, POUR QUEL RESULTAT ?

A l'instar des métropoles algériennes, Alger a connu une importante expansion due à l'attraction qu'elle exerce sur les wilayets limitrophes (Blida, Boumerdes, et Tipaza) d'où une aire métropolitaine très étendue. A partir des années 70 Alger a connu une croissance urbaine remarquable traduite par l'émergence de nouveaux tissus urbains essentiellement périphériques, formant une couronne s'étalant de Cheraga au sud ouest jusqu'à Rouïba, Reghaïa à l'est.

Hormis le POG, qui constitue un instrument d'une grande valeur scientifique, les autres instruments de planification élaborés pour matérialiser l'orientation, le contrôle et la réglementation de la croissance urbaine d'Alger (PUD , et PDAU) n'ont jamais constitué un cadre réglementaire pour planifier et gérer sa croissance spatiale .Ils ont souffert de nombreux problèmes qui les ont rendus rapidement dépassés ou remis en cause.

Figure n°1: **EVOLUTION DIACHRONIQUE D'ALGER** Source CNERU



III 1.1- LE PLAN D'ORIENTATION GENERAL (POG) :

Approuvé par l'ordonnance N° 522 du 29 Mars 1975(ordonnance remise en cause par le conseil des ministres le 30-09-1979) le POG portait sur le développement et l'aménagement de l'agglomération algéroise qui devaient être pris en charge pour la maîtrise et l'orientation de la croissance de son urbanisation favorisée par l'existence de la zone industrielle Rouïba-Reghaïa,

la ligne de chemin de fer ainsi que la topographie plane, **"les urbanistes ont fait du POG un instrument de maîtrise et de régulation adossé à une politique de l'Etat clairement exprimée."**¹Ce plan qui préconisait une urbanisation essentiellement vers l'est, avait pour objectifs la définition des grandes lignes de développement d'Alger dans l'espace et dans le temps, **"Le POG est l'un des rares plans d'urbanisme à l'échelle planétaire qui s'inscrivent dans la durée, dont l'objectif est de maîtriser le processus d'urbanisation et d'asseoir un développement global."**² "Les actions qui devaient être engagées dans le cadre de ce plan étaient sensées être menées dans un cadre planifié global, avec une perspective de l'amélioration des conditions de fonctionnement de la ville actuelle et de la réalisation harmonieuse des nouvelles opérations. Le POG avait pour but la concrétisation des objectifs suivants :

1. La limitation de l'accroissement de l'agglomération Algéroise au profit d'un développement régional équilibré ;
2. L'amélioration du fonctionnement de la capitale et des conditions de vie de ses habitants, conformément aux options politiques fondamentales du pays ;
3. La définition des grandes lignes de l'aménagement de l'agglomération ;
4. L'indication sur la dynamique du développement sectoriel à l'intérieur de l'agglomération ;
5. L'indication des principes et de l'ordre préférentiel d'extension et de restructuration de l'espace urbain à court, moyen et long terme.

En matière d'habitat, le POG a préconisé l'inscription de programmes de logement dans le cadre des opérations intégrées où infrastructures, équipements collectifs, logements, et emploi, sont réalisés simultanément. Ceci dans un double souci de rentabilité des investissements et de l'amélioration de la qualité de vie, **"La tendance générale du POG repose essentiellement sur la qualité de vie des habitants, la performance de la mobilité et la création de l'environnement d'entreprise orienté vers le tertiaire supérieur à grande valeur ajoutée"**³. Ce plan, et dans une optique de limitation du site urbanisable, impose des densités variant entre 40 et 90 logements à l'hectare selon les zones et tenant compte de la contrainte topographique. Compte tenu de la faiblesse des capacités de réalisation et la limitation des investissements dans le domaine de l'urbanisation, le choix de la première séquence à urbaniser (extension d'Alger) a porté sur les terrains libres, accessibles et faciles à viabiliser ; il s'agit de la zone s'étendant le long de la baie, de l'oued El Harrach, à l'oued El Hamiz. Dans cette optique il était question de sacrifier les terres agricoles de la Mitidja orientale au profit de l'urbanisation, raison pour

^(1,2,3), Ali Hadjiedj " Une gestion de vision et d'action par anticipation" la gestion urbaine d'Alger. Magazine promotionnel de l'Algérie EL DJAZAIR.com N°37 Avril 2011

laquelle il a été remis en cause (quatre ans après son approbation). En effet, le 30 septembre 1979 le conseil des ministres a défini les orientations du nouveau POG. En fait ces nouvelles orientations allaient bien au delà d' une simple révision, puisque l'étalement urbain lui-même a été réorienté vers le sud ouest, **"La décision du conseil des ministres du 29 septembre 1979 relative à la révision du POG selon plusieurs dispositions dont trois affichent, de prime abord, l'annulation du POG. Il s'agit de la limitation de la croissance d'Alger vers l'Est au niveau de l'axe Bab Ezzouar – Bordj El Kifan, de la réorientation du développement urbain de la capitale vers le Sud - Ouest et de la définition d'un nouveau plan alternatif dénommé, plan d'urbanisme directeur (PUD)"¹.**

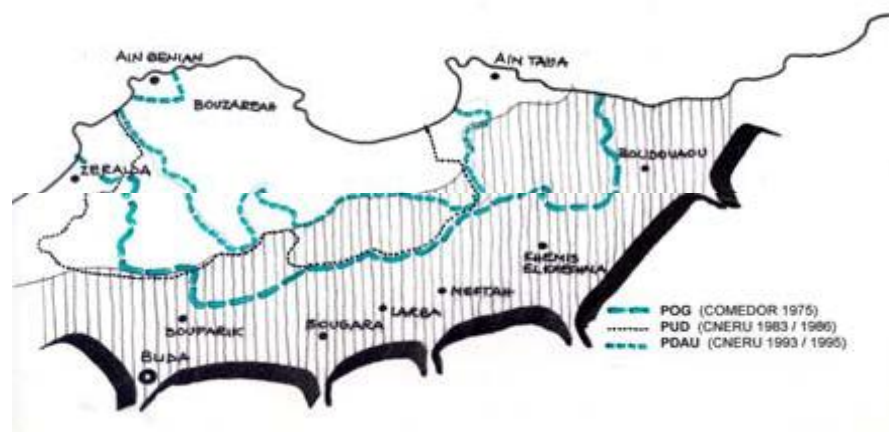
III 1.2- LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR (PUD) :

Par décision politique le POG a été relayé par le PUD le plan d'urbanisme directeur qui, lui, préconisait l'extension d'Alger vers le sud-ouest malgré les difficultés d'ordre technique et financier que cette orientation présentait, étant donnée la nature du site (topographie.....). Selon le PUD, l'intervention sur le tissu existant a pour but d'atténuer les conflits et la tension entre les espaces récemment urbanisés et le tissu ancien. Cette option de la planification et de la restructuration progressive de la ville permettrait l'intégration des nouveaux tissus aux anciens, le rééquilibrage des tissus et donc une occupation plus rationnelle de l'espace. Les actions à mener étaient les suivantes:

- ✚ La création d'un nouveau centre urbain au sud de Draria relié au tissu existant par deux axes polyfonctionnels, ceci représentait la condition majeure d'une urbanisation au Sud-Ouest;
- ✚ Le développement des infrastructures de communications tels que les axes autoroutiers;
- ✚ La modernisation du tissu existant par la rénovation du parc vétuste et le développement des commodités offertes aux populations. En somme le développement d'Alger à court et moyen terme pouvait se concevoir à partir de la multiplication des noyaux périphériques séparés de la ville. Le premier scénario suppose un renforcement des infrastructures eu vue de permettre la viabilité des pôles à créer. Cette option requiert une maîtrise parfaite de l'urbanisation, condition qui a d'emblée écarté ce scénario. Le deuxième scénario orientant l'axe de développement de l'urbanisation vers le Sud-Ouest prévoyait l'urbanisation de Birkhadem, Ain Nadja, Tixerain, Ouled Belhadj, Khraicia, Bab ezzouar, Bainem Est, Cheraga Est, Baraki, Baba Hassen et Draria et ce à court et moyen terme.

¹ - Ali Hadjiedj " Une gestion de vision et d action par anticipation" la gestion urbaine d' Alger. Magazine promotionnel de l'Algerie EL DJAZAIR.com N°37 Avril 2011

Figure n°2 : **Changements de périmètres d'urbanisation**



Source : E.B.Azzag, Cahiers de l'EPAU n°9/10, Alger 2001

Le troisième scénario a prévu l'évolution de l'urbanisation d'Alger en couronnes successives autour du noyau central. A court terme la première couronne concerne les mailles de Bab ezzouar, Ain Nadja, Birkhadem, et Tixerain. A moyen terme (jusqu'à l'an 2000). Le PUD avait pour objectif l'atténuation du malaise urbain qui s'était installé à Alger, caractérisé par des problèmes de logement, d'emploi et de transport. Cependant ce PUD restreignait son aire d'étude à une partie seulement de chaque commune, ce qui a favorisé sa remise en cause puisqu'il a engendré une urbanisation anarchique à la périphérie d'Alger. D'autre part la lenteur des différentes phases de l'élaboration de ce plan et leur approbation, ainsi que la multiplicité des centres de décision (wilaya, commune) a mené à l'incohérence de ses différents programmes. La remise en question du PUD qui n'a jamais été approuvé n'a pas empêché la poursuite des opérations d'habitat lancées sur les collines verdoyantes du sahel. La procédure des ZHUN et celle des lotissements conçues pour résoudre la crise de logement ont donné naissance à des ghettos urbains désintégrés et dépourvus d'équipements et d'infrastructures, avec une consommation abusive et anarchique d'un espace qui constituait autrefois une véritable ressource. Il faut toutes fois souligner qu'au niveau local les répercussions d'une telle planification se sont traduites par l'exode agricole et l'émergence de la fonction résidentielle sur les terres agricoles (étatique ou privées) localisées en zones périphériques (d'Alger) témoignant par son anarchie de l'absence d'une réelle politique urbaine. **"Le périmètre du PUD a été subdivisé en deux sous périmètres dénommés communément P1 et P2. Le premier est relatif à la ville d'Alger, dont l'objectif est d'initier des opérations de régénération urbaine, le second renferme la zone de croissance d'Alger qui est celle du Sud"**¹.

⁽¹⁾ Ali Hadjiedj " Une gestion de vision et d'action par anticipation" la gestion urbaine d'Alger. Magazine promotionnel de l'Algérie EL DJAZAIR.com N°37 Avril 2011

III.1.3- LE PLAN DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME (PDAU)

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est institué par la loi N° 90-29 du 1^{er} Décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme, et en application des textes réglementaires, notamment le décret exécutif N° 91/77 du 28 Mai 1991, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du PDAU ainsi que le contenu des documents y afférents. Le PDAU a une valeur juridique puisqu'il est opposable au tiers, il détermine:

- ✚ L'affectation du sol pour l'ensemble de la commune;
- ✚ L'extension des établissements humains ainsi que la localisation des services et activités;
- ✚ La nature et l'implantation des grands équipements et infrastructures;
- ✚ L'intervention sur les différentes zones du tissu urbain.
- ✚ La subdivision du territoire municipal en secteurs, les dits secteurs sont déterminés comme suit:
 1. les secteurs urbanisés;
 2. les secteurs à urbaniser;
 3. les secteurs d'urbanisation future.

Elaboré par le CNERU entre 1991 et 1993 et pour l'horizon 2010, le PDAU d'Alger dont l'édition finale a été livrée en Avril 1994 a été initié par les autorités de la wilaya et du ministère de l'équipement en Décembre 1990. Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme (PDAU) est théoriquement, le seul instrument ayant force de loi et opposable au tiers, il associe l'outil d'exécution réglementaire : le POS, plan d'occupation du sol. Les objectifs fixés par cet instrument (PDAU) s'articulent autour des points suivants:

- ✚ Le maintien des choix et options retenus par le PUD d'Alger;
- ✚ La reconduction de l'ensemble des orientations arrêtées lors du conseil interministériel du 14 Juillet 1984 dont la principale est la protection des terres agricoles.
- ✚ L'objectif principal étant de doter Alger d'un cadre réglementaire spatial conforme aux nouvelles réformes dont le but est d'assurer un développement harmonieux.

En effet l'on a procédé à un découpage en zones homogènes basé sur le comportement sociodémographique. En matière de logement et après avoir dégagé les besoins urbains à différents termes, le PDAU a opté pour un redressement de la densité à une fourchette entre 80 et 120 logements à l'hectare. Les actions à engager se présentaient sous deux formes, l'une concernant l'intervention sur le tissu existant par des opérations de renouvellement dans les cas

de vétusté, et l'autre concernant la réponse aux besoins d'une population additionnelle en matière de logement, d'emploi et d'équipements par la construction d'un nouveau parc.

Après l'établissement d'un bilan des surfaces les secteurs retenus par le PDAU se présentent comme suit:

Secteur urbanisé: Situé à l'intérieur du tissu urbain, il s'étale sur 2200 hectares environ et constitué de terrains libres et d'emprises ayant déjà reçu une affectation (ZHUN)

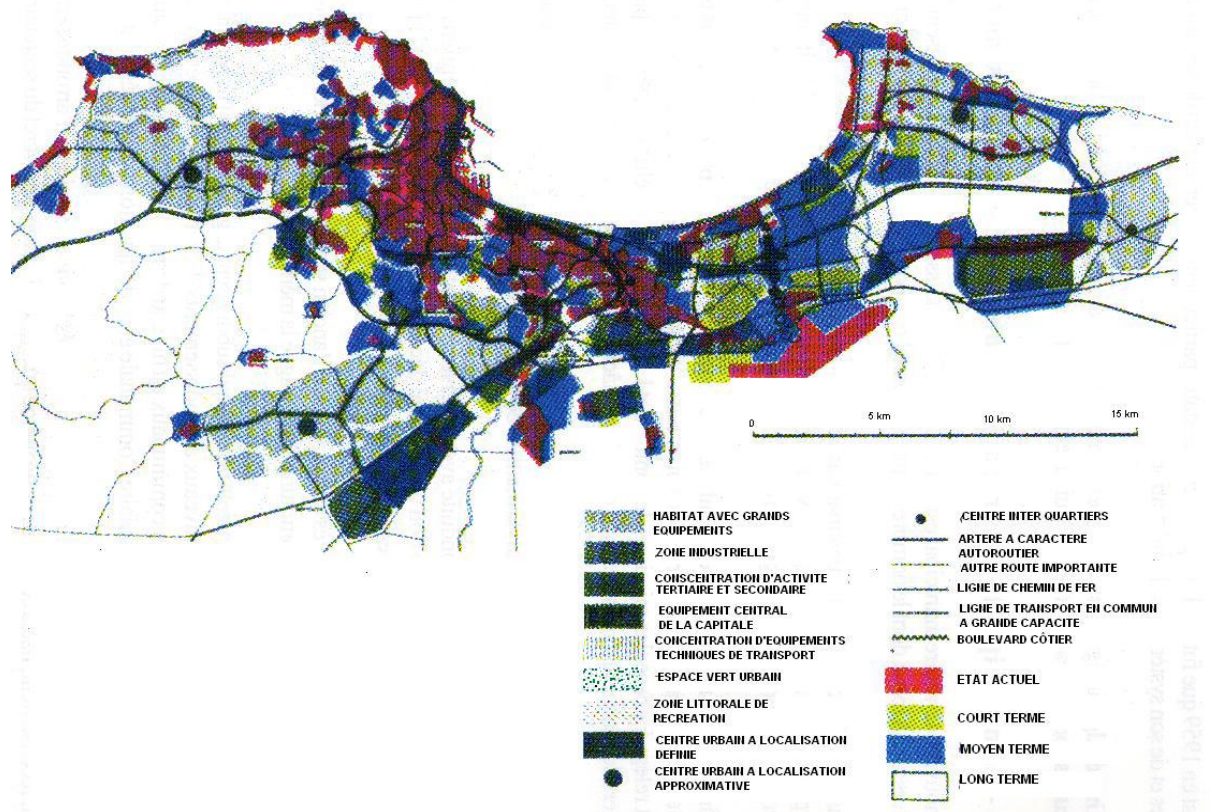
Secteur à urbaniser: S'étalant sur une surface d'environ 2480 hectares dont 1470 hectares destinés à l'extension de l'aéroport Houari Boumediene. Le reste de cette surface se situe dans la partie Sud Ouest d'Alger (Le Sahel).

Secteur d'urbanisation future: Les potentialités foncières de ce secteur sont estimées à 630 hectares sous forme d'exploitations agricoles collectives et individuelles.

Compte tenu de la faiblesse en capacités d'accueil le PDAU d'Alger met l'accent sur la nécessité d'accorder une attention particulière à la question d'économie foncière et à la normalisation de l'occupation du sol.

En matière d'équipement cet instrument préconise la réalisation de centres complexes intégrant une multitude de fonctions dans une structure polyfonctionnelle.

Figure n°3 : Les prescriptions du PDAU de 1995



Source : CNERU et Gouvernorat d'Alger.

Le GPU instaure une nouvelle politique préconisant la modernisation de la ville et ses infrastructures pour un nouveau confort urbain. La maîtrise de la croissance est l'une de ses principales prérogatives et les actions programmées étaient situées au centre d'Alger en insistant sur son affirmation.

Figure n°6 : Les actions projetées dans le cadre du GPU par le Gouvernorat d'Alger 1997-2000



Source : Actes du colloque international, Alger métropole : région, ville, quartier, Ecole polytechnique d'architecture et d'urbanisme / EPAU, 2000.

Les pôles de croissance

- La Marine/Casbah/Didouche/le Port
- 1^{er} Mai/El Hamma/R. de la Femme Sauvage
- Caroubier/El Harrach/Pins Maritimes
- Lido/Verte Rive/Stamboul/B. El Bahri
- Front de mer ouest / Cap Caxine
- El Djamila/les Dunes/Zéralda
- Ville nouvelle à créer

Les projets

- 1a** Restructuration du quartier de la Marine
- 1b** Valorisation du port
- 2** Création du centre d'échange d'Agha
- 3** Valorisation de la station Arsenal
- 4** Caroubier/Hussein D.
- 5** Zone internationale de Mohammadia
- 6** Kettani
- 7** El Djamila/Zéralda
- 8** Nouvelle aéroport

Valorisation des quartiers

- Patrimoine historique
- Quartiers à récupérer en deux priorités
- Grands ensembles à réhabiliter
- Ceinture verte à créer

Les principales prérogatives du GPU sont les suivantes:

- + Le renouvellement urbain des espaces centraux d'Alger;
- + La récupération des friches industrielles (Hamma, Hussein Dey);
- + La restructuration des centralités;

- ✚ La réalisation d'un ensemble de bureaux et centres d'affaires;
- ✚ La résorption de l'habitat précaire;
- ✚ La fermeture définitive de la décharge de Oued Smar et la transformation de son site en espace vert.
- ✚ La requalification des grands ensembles;
- ✚ Le réaménagement des zones touristiques;
- ✚ La modernisation des transports (tramways et réseau d'aéroglosses);
- ✚ La création d'une technopole à Dar El Baida;
- ✚ Le renouvellement des réseaux techniques (AEP, Assainissement, éclairage public, télé communication);
- ✚ La réalisation d'une ceinture verte autour d'Alger.

Les principes de base du gouvernorat fondé sur les concepts de concertation et de dialogue n'ont pas été respectés. De ce fait, le GPU n'a pas connu une démarche d'application adéquate, les opérations réalisées dans ce cadre n'étaient que ponctuelles contrairement aux prérogatives. L'approche participative qui manquait a constitué un handicap à sa mise en œuvre. Ce projet s'est arrêté à sa 2ème phase d'exécution et ce en 2001 et suite à la dissolution du gouvernorat et au retour d'Alger à son statut de wilaya ce plan reste gelé.

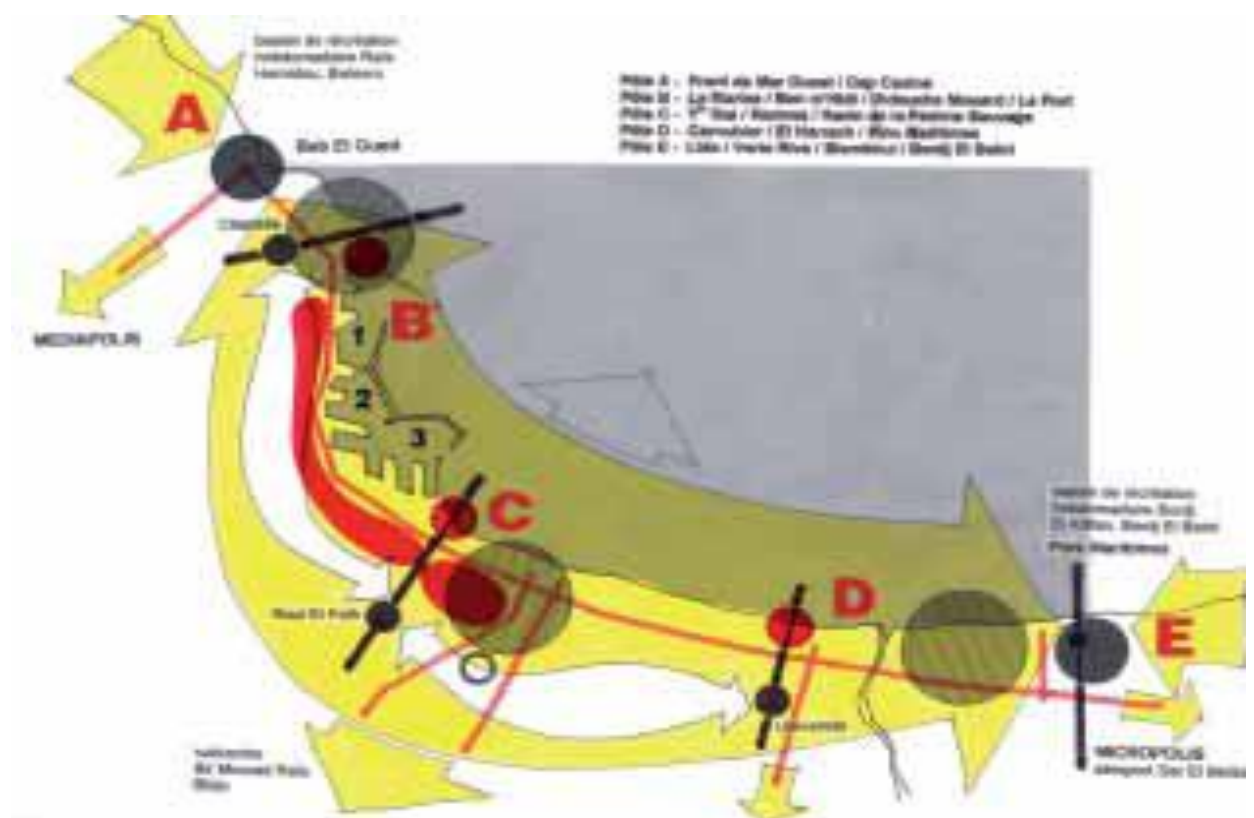


Figure n°7 Proposition du GPU, développement de la centralité métropolitaine (5 pôles) au niveau de l'hyper centre (source: E.Berezowska-Azzag, «Stratégie de développement de l'agglomération d'Alger», URBANIS 2000)

La croissance urbaine de l'agglomération algéroise renvoie à celle de ses communes périphériques, initialement rurales forcément urbanisées par la fonction de résidence qui leur a été conférée, elles ne sont cependant ni urbaines, ni rurales, des communes qui ont perdu leur ruralité sans pour autant acquérir une véritable urbanité. C'est à l'intérieur de ce canevas que s'inscrit notre réflexion sur les caractères spécifiques aux périphéries urbaines algéroises, à savoir, le processus de leur urbanisation, et les formes de leur croissance avec tout ce que ceci a pu engendrer tels que le gaspillage de l'espace, la désintégration urbaine, et les maux sociaux.

"L'urbanisme ne peut être pratiqué comme une série d'actions ou d'interventions volontaristes destinées à organiser l'espace urbain. Il doit nécessairement faire appel à des techniques considérées non pas comme normes absolues et incontournables; mais comme références particulières fortement évolutives. Or, la planification nationale s'est toujours basée sur des méthodes normatives et rigides pour la définition aussi bien de la demande que de l'offre. Ce qui a conduit à un échec dans toutes les politiques d'aménagement et de gestion de l'espace qu'on a tenté de mettre en œuvre depuis l'indépendance."¹

IV- LA DYNAMIQUE DU SUBURBAIN D'ALGER:

La croissance démographique en Algérie a connu une évolution très rapide, notamment après l'indépendance. La population totale du pays a plus que doublé de 1977 à 2008, où elle passe de 16 948 000 à 34 074 911 habitants en l'espace de trente ans. Durant la même période. Les taux d'accroissement annuels moyens enregistrés pour les périodes intercensitaires situées entre 1966 et 2008 sont respectivement, 3,21 , 3,06 , 2,15, et 1,6 . Cette régression du taux d'accroissement s'explique par la saturation de certaines villes, notamment les métropoles. Ces villes, en particulier Alger, ont enregistré des taux d'accroissement annuels moyens inférieurs à la moyenne nationale. La répartition inégale de cette population sur un territoire très vaste et un milieu physique très diversifié a donné naissance à des ensembles géographiques fortement contrastés. La bande littorale qui s'étend sur une superficie de 45000 Km², selon le RGPH de 1998, abrite une population de 11 000 000 habitants soit une densité de 245 habitants au kilomètre carré, la plus forte à l'échelle nationale. Sa population représente 37,8% de la population totale du pays répartie sur 2% de la surface totale du territoire national. En effet les données relatives à la distribution de la population à travers le pays montrent une polarisation vers le nord, cette partie qui représente 2% seulement du territoire national cumule pourtant près de 40% de la

¹ ABBADIE MONA* – ALI HADJIEDJ** Quelle politique urbaine pour la capitale ? Courrier du Savoir – N°06, Juin 2005, pp.07-10

population totale¹. Malgré les contraintes, cette partie demeure la plus avantagée sur le plan économique. Les taux d'urbanisation enregistrés par les RGPH 1977, 1987, et 1998 sont respectivement 40%, 49,7% et 58,3% ce qui montre un accroissement vers l'urbain. En 1966 trois algériens sur dix seulement vivaient en ville alors qu'en 1998 on enregistre six sur dix. En effet, l'aire métropolitaine d'Alger comprenant Alger et ses trois wilayates limitrophes (Boumerdes, Blida et Tipaza) abrite, selon les données du RGPH de 1998, 16% de la population totale dont 75% est urbaine, c'est la zone la plus urbanisée du pays.

A l'instar des métropoles algériennes, Alger a connu un essor démographique des plus spectaculaires, les taux d'urbanisation enregistrés par l'ONS passent de 31,4 % en 1966 à 58,3 % en 1998. Ceci est dû à son attractivité d'une part et aux mouvements naturels de sa population d'autre part (natalité, mortalité).

Si l'on procède à un examen de la croissance démographique de la wilaya d'Alger et en mettant en exergue la croissance urbaine de l'agglomération algéroise et de sa périphérie, il sera démonté par les différents résultats des RGPH analysés et interprétés, l'allure de l'extension du secteur urbain due à :

1-La désertion des zones rurales;

2-L'accroissement naturel;

3-Une volonté politique de développement basé sur l'industrialisation.

L'importance dans l'étude de la population réside dans le fait que cette dernière conditionne la situation socio-économique de l'entité territoriale qu'elle occupe. Le dynamisme de la population contribue de façon directe à la production de l'espace, à son évolution et à sa transformation.

Il sera tenté au courant au courant de cette partie du chapitre de présenter de façon exhaustive, l'évolution de la population d'Alger et de celle de sa périphérie à travers les différents recensements généraux de la population et de l'habitat (R.G.P.H).

Les R.G.P.H de 1966 et 1977 marquent le début de notre analyse, des dates très anciennes, certes, mais qui restent indispensables du fait qu'elles se situent à deux moments très importants de l'histoire récente de l'Algérie : l'année 1966 marque le début des grandes décisions économiques (nationalisation, mise en place de nouvelles institutions) à l'origine de la stratégie d'industrialisation, et l'année 1977 est la dernière année du plan quadriennal (1974-1977) qui après le premier (1970-1973) était sensé parachever le décollage économique du pays.

Une simple lecture du tableau N°1 permet et de constater l'évolution croissante de la population

¹ RGPH 1998 Office Nationale des statistiques

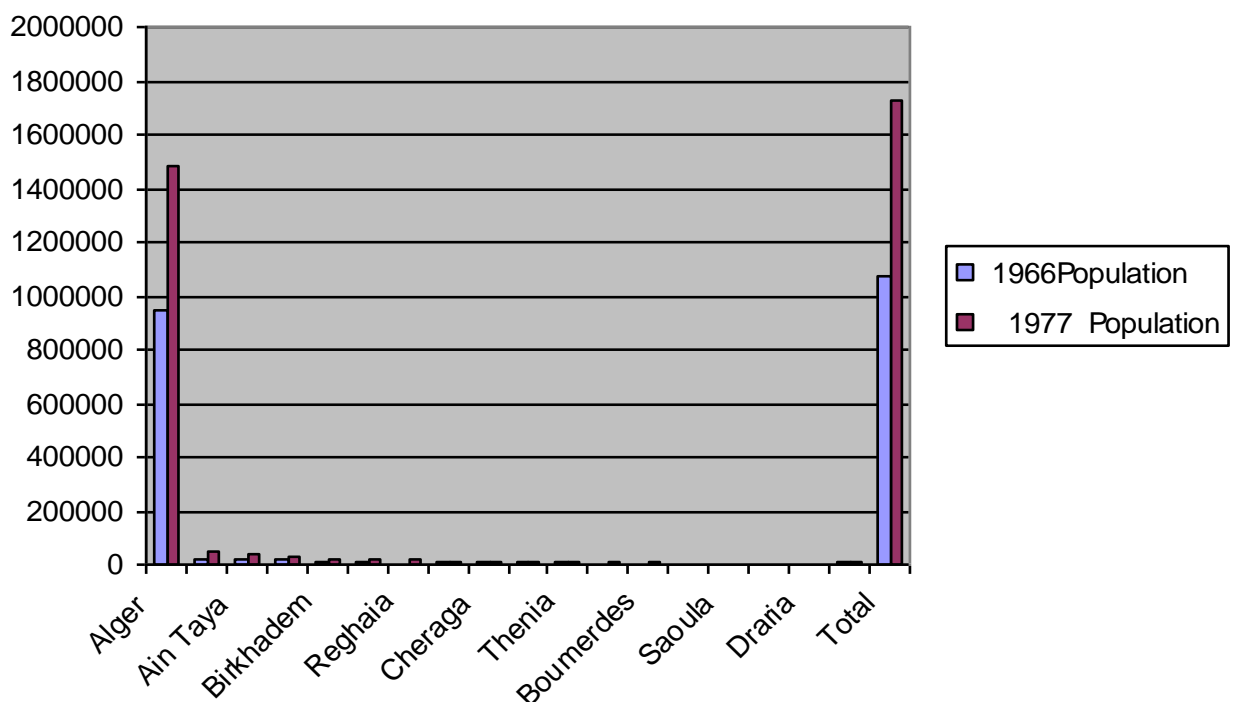
de l'agglomération d'Alger entre les deux recensements de 1966 et 1977 qui passe de 1074865 en 1966 à 1729372 en 1977, elle a donc presque doublé en l'espace d'une seule décennie. Le nombre de ses habitants s'est multiplié par 1,6. Le Grand Alger a enregistré à lui seul un apport de 536449 habitants pendant cette même période avec un taux d'accroissement annuel de 4,5%. Il est à noter que le taux d'accroissement annuel moyen était de 3,1% à l'échelle nationale, d'où une densité de population de 1900hab/Km² enregistrée en 1977. Il nous a été permis à travers la lecture de ce même tableau de constater l'évolution dans la catégorie des strates de chacune de ces agglomérations avec le passage de Douaouda et Sidi Moussa d'agglomérations rurales en agglomérations sub-urbaines. Cette transformation pourrait être due soit aux extensions des zones de résidence soit à des projections des zones actives de la ville voisine, à savoir Alger.

IV.1- PERIODE ENTRE 1966 ET 1977:

Les agglomérations sub-urbaines d'Alger tel que l'indique leur nom sont des entités territoriales qui ont évolué pour le compte d'Alger par l'accueil d'une population de cette dernière à la recherche d'un logement ou celle à la recherche d'un emploi. Cette strate représente près de 70% de l'ensemble de l'agglomération. Au RGPH de 1977 ces agglomérations passent au rang de sub-urbain (SUB). Le graphique suivant se propose d'illustrer le commentaire et l'analyse.

Graphe n° 1

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 1966 ET 1977



Les agglomérations sub-urbaines constituent des zones d'habitat voisines représentant l'extension en terme d'habitat et parfois d'activité de la métropole (Alger). Il s'agit des agglomérations très proches d'Alger (villes satellites). Ces agglomérations répondent aux critères d'activité et des principales caractéristiques urbaines requises.

Tableau N°1: Evolution de la population de l'agglomération algéroise entre 1966 et 1977

Agglomération	RGPH 1966		RGPH 1977	
	Type	Population	Type	Population
Alger	V	943551	U	1480000
BordjEl Kiffan	S.A.L	19719	S.U.B	46590
Ain Taya	S.A.L	22467	S.U.B	38623
Ain Benian	S.A.L	17424	S.U.B	28572
Birkhadem	S.A.L	10987	S.U.B	17034
Boudouaou	S.U	8743	S.U	15527
Reghaia	A.S	2838	S.U.B	14959
Staoueli	S.A.L	8291	S.U.B	14462
Cheraga	S.A.L	8395	S.U.B	13729
Rouiba	S.A.L	7505	S.U.B	13392
Thenia	S.U	8241	S.U	10386
Dar El Beida	S.A.L	3798	S.U.B	8778
Boumerdes	A.S	654	S.U.B	7585
Douaouda	R	3047	S.U.P	4429
Saoula	S.A.L	1688	S.U.B	2806
Sidi Moussa	R	1401	S.U.B	2432
Draria	S.A.L	752	S.U.B	1499
Zeralda	S.A.L	5364	S.U	8569
Total		1074865	-	1729372

Source ONS RGPH 1966 - 1977

La population d'Alger a généralement évolué pendant cette période de façon homogène. L'ensemble des agglomérations a enregistré un apport de population variant entre 1,5 et 2 fois en 10 ans, y compris celui enregistré pour l'ensemble de la wilaya. L'exception concerne

l'agglomération de Reghaia dont la taille a été multipliée par 5,7. L'agglomération d'Alger demeure toutefois la plus peuplée.

IV.2- PERIODE ENTRE 1977 ET 1987:

Il est à préciser que lors de l'exploitation des données recueillies, celles relatives à la population, il nous a été donné d'adapter la forme de la présentation et d'orienter les axes de notre analyse concernant l'évolution de la population selon la disponibilité de l'information et la flexibilité de son utilisation, et ce, du fait de l'organisation territoriale et administrative de l'année 1985 où la réforme a concerné l'organisation territoriale des communes. Le tableau N°2 se propose de présenter les données relatives à l'évolution de la population de la wilaya d'Alger entre 1977 et 1987.

La population totale de la wilaya d'Alger passe de 1588000 à 1690191 habitants, soit un apport de 102191 habitants en 10 ans. Comparé à celui de la période intercensitaire précédente qui le dépasse de plus de 6 fois, l'on remarque un certain freinage dans la dynamique démographique d'Alger. La comparaison de l'évolution d'Alger (les 28 communes) entre les deux RGPH où l'apport de population passe de 536449 habitants à 27241 habitants nous permet de localiser ce ralentissement puisque le reste des communes de la wilaya continuent de s'accroître à une allure supérieure ou pratiquement égale à la précédente.

Figure 8. Aire métropolitaine d'Alger en 1987 selon l'ONS

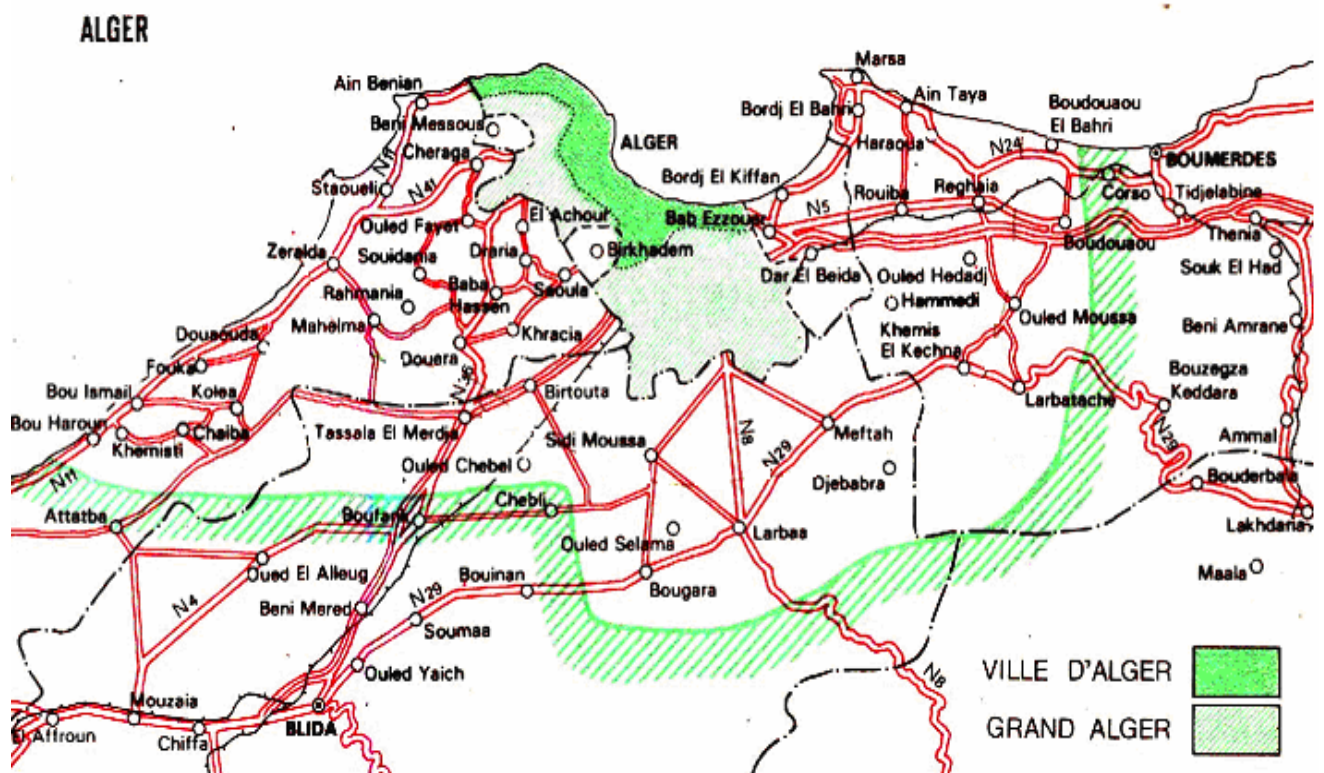


Tableau N°2: Evolution de la population de la wilaya d'Alger entre 1977 et 1987

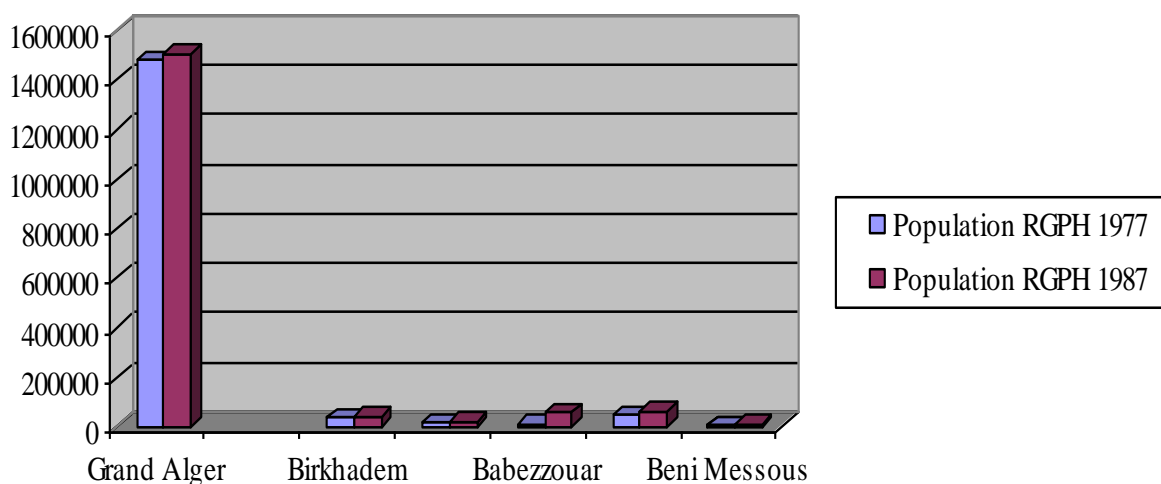
Commune	Population		Commune mère
	RGPH 1977	RGPH 1987	
GrandAlger (28 Cnes)	1480000	1507241	Grand Alger
Birkhadem	32800	38551	Birkhadem
Dar El Beida	12700	17766	Dar El Beida
Babezzouar	7500	55211	DarElBeida- B. El kiffan
BordjEl kiffan	47900	61035	Bordj El kiffan
Beni Messous	7100	10387	Cheraga
Total	1588000	1690191	-

Source ONS RGPH 1977 - 1987

La particularité dans ce tableau est la commune de Babezzouar qui passe de 7500 habitants en 1977 à 55211 en 1987 soit un apport de 47711 habitants en 10 ans, ce qui lui fait une moyenne de près de 4800 habitants par an. L'accroissement de cette commune représente 48,68% de l'accroissement total de la wilaya .Il est à préciser que cette période coïncide avec les opérations de relogement des populations d'Alger vers sa périphérie, notamment après la démolition de certains quartiers comme celui du Hamma dont la population a été relogée dans la cité du 8 Mai 1945. Le graphique suivant se propose d'illustrer le commentaire et l'analyse.

Graphique n° 2

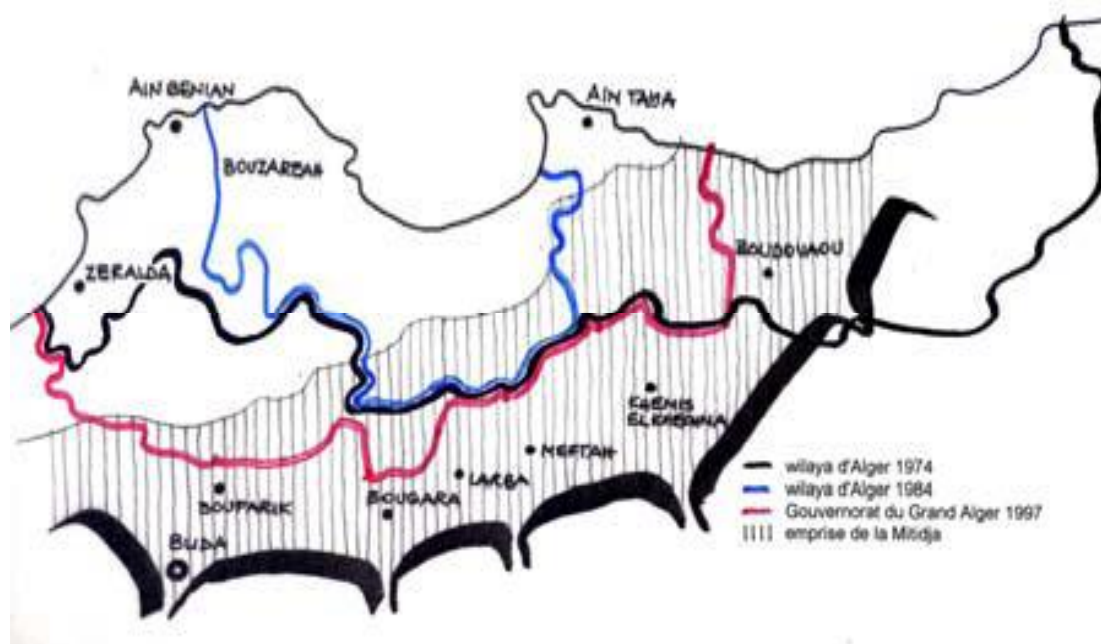
EVOLUTION DE LA POPULATION DE LA WILAYA D'ALGER ENTRE 1977 ET 1987



IV.3- PERIODE ENTRE 1987 ET 1998:

En raison du changement de statut d'Alger (wilaya – gouvernorat) et par le biais duquel il y eut des transformations dans ses limites administratives, il a été jugé utile et pratique de trier l'information recueillie selon le besoin de notre recherche d'une part et la pertinence de notre interprétation d'autre part.

Fig.9 Changements de périmètres administratifs



Source: E.B.Azzag, Cahiers de l'EPAU n°9/10, Alger 2001

L'évolution de la population entre 1987 et 1998 se trouve marquée par un écart très important entre les agglomérations au sein de la wilaya. L'on enregistre ainsi un taux d'accroissement allant de -1,22 pour Sidi Moussa jusqu'à 13,97 pour Draria. Alger, par contre se classe parmi les agglomérations enregistrant les taux les plus faibles et ce compte tenu de son niveau de saturation. Les taux les plus faibles traduisent soit un seuil de saturation ou bien une situation d'insécurité et d'instabilité urbaine (Exp: Sidi Moussa avec une situation conjoncturelle fortement répulsive).

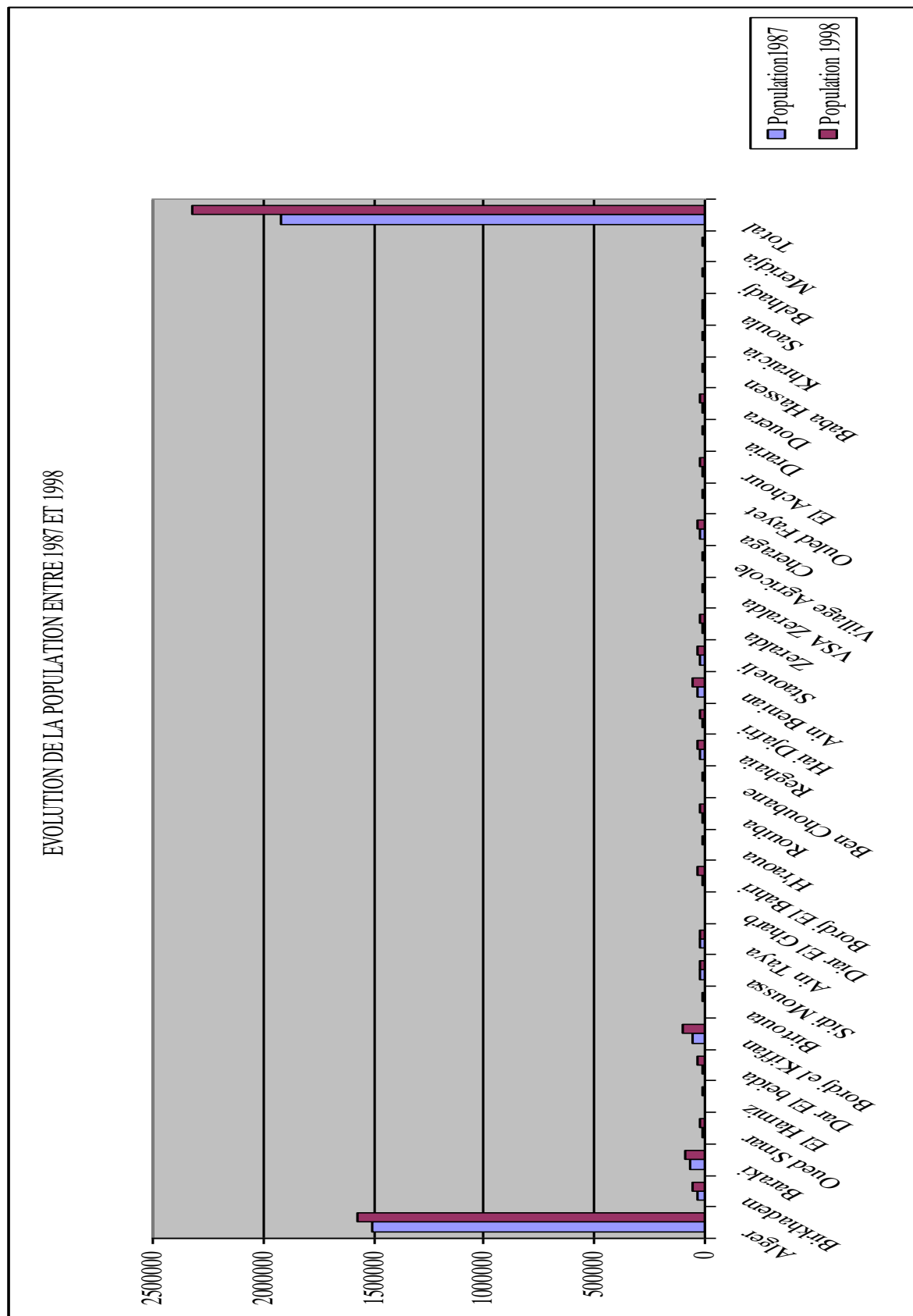
Les données relatives à l'évolution de la population entre les années 1987 et 1998 sont présentées par le tableau N°3.

Tableau N°3: Evolution de la population de l'agglomération algéroise entre 1987 et1998.

Agglomération	Population1987	Taux d'acc % 87/98	Population 1998
Alger	1507241	0,36	1569897
Birkhadem	28217	6,14	55084
Baraki	65942	2,77	89643
Oued Smar	16071	5,58	21397
El Hamiz	–	–	11721
Dar El beida	12917	7,42	28842
Bordj el Kiffan	61035	4,83	103690
Birtouta	3001	8,63	7600
Sidi Moussa	25074	-1,22	21855
Ain Taya	21602	0,51	22859
Diar El Gharb	–	–	5571
Bordj El Bahri	7393	12,56	27905
H'raoua	–	–	12845
Rouiba	16435	4,02	25577
Ben Choubane	–	–	11897
Reghaia	26542	2,58	36391
Hai Djafri	5776	–	18957
Ain Benian	34084	3,61	50756
Staoueli	20563	3,66	30802
Zeralda	12534	3,37	18183
VSA Zeralda	–	–	8116
Village Agricole	–	–	9173
Cheraga	20878	3,73	31942
Ouled Fayet	–	–	7889
El Achour	7884	7,56	17760
Draria	3007	13,97	13060
Douera	11873	4,19	18830
Baba Hassen	–	–	11222
Khraicia	–	–	8060
Saoula	7884	3,54	11653
Belhadj	–	–	7591
Meridja	–	–	7030
Total	1915953	1,73	2323798

Source:ONSRGPH1987–1998

L'illustration des données ci-dessus est présentée par le graphique suivant :Graphen°3



IV.4- PERIODE ENTRE 1998 ET 2008:

La population de la wilaya d'Alger s'est accrue pendant les dix dernières années précédentes de 500000 habitants environ. Ce qui donne une moyenne de 50000 habitants par an. Cet apport de population a concerné essentiellement les communes périphériques encore aptes à accueillir des populations de l'extérieur, sans négliger l'accroissement naturel. D'autre part, les taux d'accroissement annuels moyens enregistrés au niveau des communes varient entre -2,9 % et 7,9%, alors que pendant la période précédente (1987- 1998) les taux variaient entre -1,22% et 13,97 %. Les causes sont d'ordre conjoncturel pour cette période. Les communes dont les taux sont les plus faibles sont celles qui ont été les plus touchées par les événements du terrorisme, à titre d'exemple l'on cite Sidi Moussa et Baraki.

L'évolution de la population de la wilaya d'Alger relevée lors du RGPH de 2008 montre et confirme un double aspect. D'une part, le degré de saturation important dans la mesure où les communes centrales d'Alger enregistrent une baisse dans leurs taux d'accroissement annuel jusqu'à atteindre, dans plusieurs cas (14 communes), des valeurs négatives. D'autre part le changement des tendances, par rapport aux périodes précédentes où les communes enregistraient de très forts taux d'accroissements telles que Draria, Birtouta, Bordjelbahri, El Achour, Dar El Beida et Birkhadem. Au niveau de ces communes les taux d'accroissement annuels ont généralement baissé de plus de 50% de leurs valeurs pendant la période intercensitaire précédente.

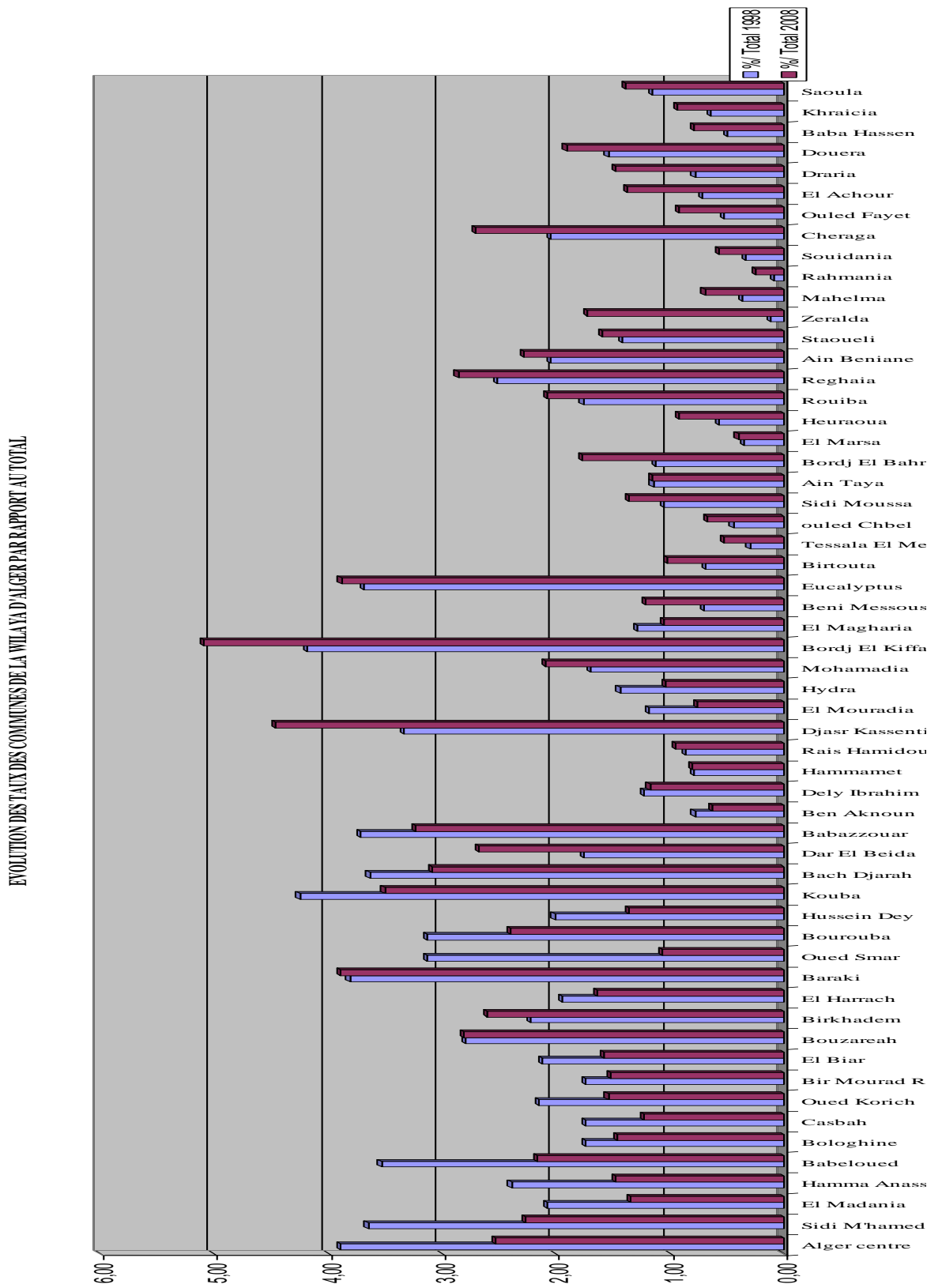
Le calcul de la part de chacune des communes de la wilaya par rapport à l'ensemble nous a permis de remarquer, compte tenu du rapprochement des taux obtenus, la relative tendance à l'équilibre. Ceci dit, les communes qui présentaient un poids dominant pendant les périodes précédentes évoluent plus lentement que celles dont le poids était plus faible.

Ces communes présentent des capacités d'accueil plus importantes, ce sont les communes périphériques, contrairement à celles du centre ayant atteint un seuil de saturation très important.

Tableau N°4: Evolution de la population d'Alger entre 1998 et 2008. Source ONS RGPH

Commune	Pop. 1998	% /Total	Tx.Acc(%)	Pop 2008	%/ Total
Alger centre	96329	3,89	-2,4	75541	2,53
Sidi M'hamed	90455	3,65	-2,9	67873	2,27
El Madania	51404	2,07	-2,4	40301	1,35
Hamma Anasser	59248	2,39	-3	44050	1,47
Babeloued	87557	3,53	-3	64732	2,17
Bologhine	43283	1,75	0,1	43835	1,47
Casbah	50453	1,75	-3,2	36762	1,23
Oued Korich	53378	2,15	-1,5	46182	1,55
Bir Mourad Rais	43254	1,75	0,5	45345	1,52
El Biar	52582	2,12	-1,1	47332	1,58
Bouzareah	69153	2,79	2	83797	2,81
Birkhadem	55084	2,22	3,6	77749	2,60
El Harrach	48167	1,94	0,1	48869	1,64
Baraki	94468	3,81	2,1	116375	3,90
Oued Smar	21397	3,13	4,2	32062	1,07
Bourouba	77498	3,13	-0,8	71661	2,40
Hussein Dey	49921	2,01	-2,1	40698	1,36
Kouba	105253	4,25	-0,1	104708	3,51
Bach Djarah	90073	3,64	0,2	92304	3,09
Dar El Beida	43636	1,76	6,1	80033	2,68
Babazzouar	92157	3,72	0,5	96597	3,23
Ben Aknoun	19404	0,78	-0,3	18838	0,63
Dely Ibrahim	30576	1,23	1,5	35230	1,18
Hammamet	19651	0,79	2,1	23990	0,80
Rais Hamidou	21518	0,87	2,9	28451	0,95
Djasr Kassentina	82688	3,34	5	133247	4,46
El Mouradia	29503	1,19	-2,6	22813	0,76
Hydra	35727	1,44	-1,4	31133	1,04
Mohamadia	42079	1,70	4,1	62543	2,09
Bordj El Kiffan	103690	4,19	4	151950	5,09
El Magharia	30457	1,29	0,3	31453	1,05
Beni Messous	17489	0,71	7,7	36191	1,21
Eucalyptus	91436	3,69	1,9	116107	3,89
Birtouta	17117	0,69	3,5	30575	1,02
Tessala El Merdja	7451	0,30	4	15847	0,53
ouled Chbel	11091	0,45	2,1	20006	0,67
Sidi Moussa	26016	1,05	3,9	40750	1,36
Ain Taya	28430	1,15	1,6	34501	1,15
Bordj El Bahri	27905	1,13	6,7	52816	1,77
El Marsa	8783	0,35	3,3	12100	0,41
Heuraoua	14055	0,57	4,3	27565	0,92
Rouiba	43704	1,76	2,2	61984	2,08
Reghaia	62474	2,52	2,7	85452	2,86
Ain Beniane	50756	2,05	2,8	68354	2,29
Staoueli	35241	1,42	2,1	47664	1,60
Zeralda	29338	0,12	4,6	51552	1,73
Mahelma	9159	0,37	3,5	20758	0,69
Rahmania	2243	0,09	2,6	7396	0,25
Souidania	8422	0,34	4	17105	0,57
Cheraga	50708	2,05	3	80824	2,71
Ouled Fayet	13141	0,53	6,3	27593	0,92
El Achour	17760	0,72	7,9	41070	1,37
Draria	19409	0,78	6,8	44141	1,48
Douera	38313	1,55	3,2	56998	1,91
Baba Hassen	12329	0,50	5,7	23756	0,80
Khraicia	16108	0,65	4,8	27910	0,93
Saoula	28564	1,15	2,9	41690	1,40
Total	2477485	100	1,6	2987160	100

Graphe n° 4



V- L'EST ET L'OUEST DES ESPACES A EVOLUTIONS SIMULTANEEES :

Bien que révélateur l'examen de l'évolution de la population d'Alger ne se suffit pas à lui seul, pour la compréhension du phénomène et pour mieux cerner les tendances il a été jugé utile de décortiquer l'information à l'échelle d'entités territoriales Est et Ouest d'Alger d'autant plus qu'elles présentent des différences quant au rythme de leur évolution.

Tableau N°5 : Evolution de la population de la périphérie Algéroise

RGPH 1966	Périphérie Est	73965
	% / Total	56,32%
	Périphérie Ouest	57349
	% / Total	43,67%
	Total 100%	131314
RGPH 1977	Périphérie Est	155840
	% / Total	62,49%
	Périphérie Ouest	93532
	% / Total	37,50%
	Total 100%	249372
RGPH 1987	Périphérie Est	227937
	% / Total	53,69%
	Périphérie Ouest	196601
	% / Total	46,30%
	Total 100%	424538
RGPH 1998	Périphérie Est	365132
	% / Total	52,48%
	Périphérie Ouest	330506
	% / Total	47,51%
	Total 100%	695638
RGPH 2008	Périphérie Est	978217
	% / Total	48,71
	Périphérie Ouest	1029758
	% / Total	51,28
	Total 100%	2007975

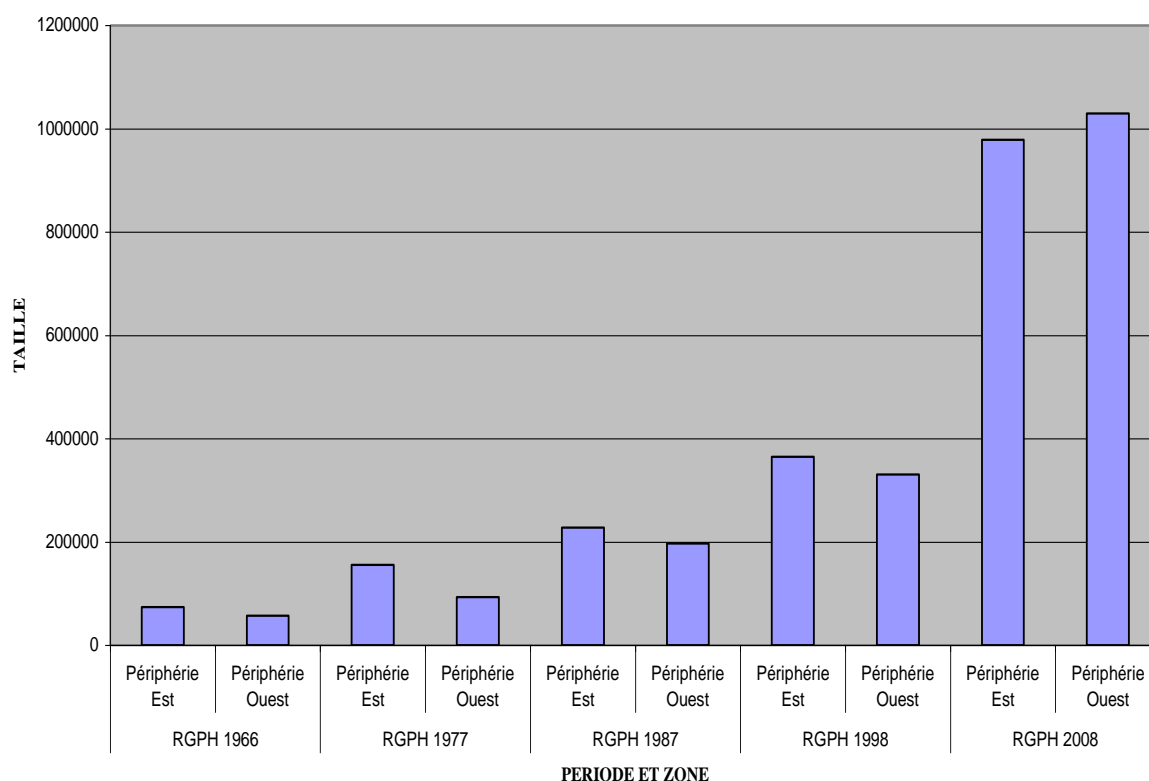
Source ONS RGPH 1966 – 1977 - 1987 - 1998 - 2008 et compilation auteur

Concernant le zoning, l'on s'est basé sur la situation géographique des communes. La lecture du tableau N°5 montre une différence quant au rythme d'évolution de la population des périphéries Est et Ouest. L'on constate que pour les recensements de 1966 et 1977 la périphérie Est concentre le plus grand nombre d'habitants de l'ensemble de la périphérie algéroise avec des taux respectifs de 56,32% et 62,49%, alors que la périphérie Ouest qui cumulait un taux de 43,67% en 1966 enregistre 37,50% seulement en 1977. La période entre 1977 et 1987 connaît un inversement de la tendance. La périphérie Est avec un taux de

62,49% en 1977 enregistre 53,69% de la population de l'ensemble de la périphérie en 1987. Pendant cette même période le poids de la périphérie Ouest augmente en passant de 37,50% à 46,30% et l'écart entre les deux parties de la banlieue d'Alger augmente jusqu'à atteindre 25% de la population totale de cette Zone .Entre 1987 et 1998 l'on constate une chute importante de cet écart jusqu'à une valeur inférieure à 5%. Cette tendance à l'équilibre s'explique par l'implantation d'importants programmes de logement à l'ouest d'Alger d'où l'attraction massive de populations vers cette zone. La différence de poids démographique entre les périphéries Est et Ouest persiste avec un écart d'environ 7% en 1987, moins de 5% en 1998, et 2,57% en 2008. La tendance à l'équilibre persiste et se lit plus facilement, elle reflète une volonté politique compte tenu des implantations d'importants programmes de logement avec des capacités dépassant les 1500 logements par site, citons à titre d'exemple les cités AADL au niveau des communes de Draria, El Achour, Zeralda et Mahelma, entre autres. Le graphe suivant se propose d'illustrer l'analyse de cette évolution.

Graphe n° 5

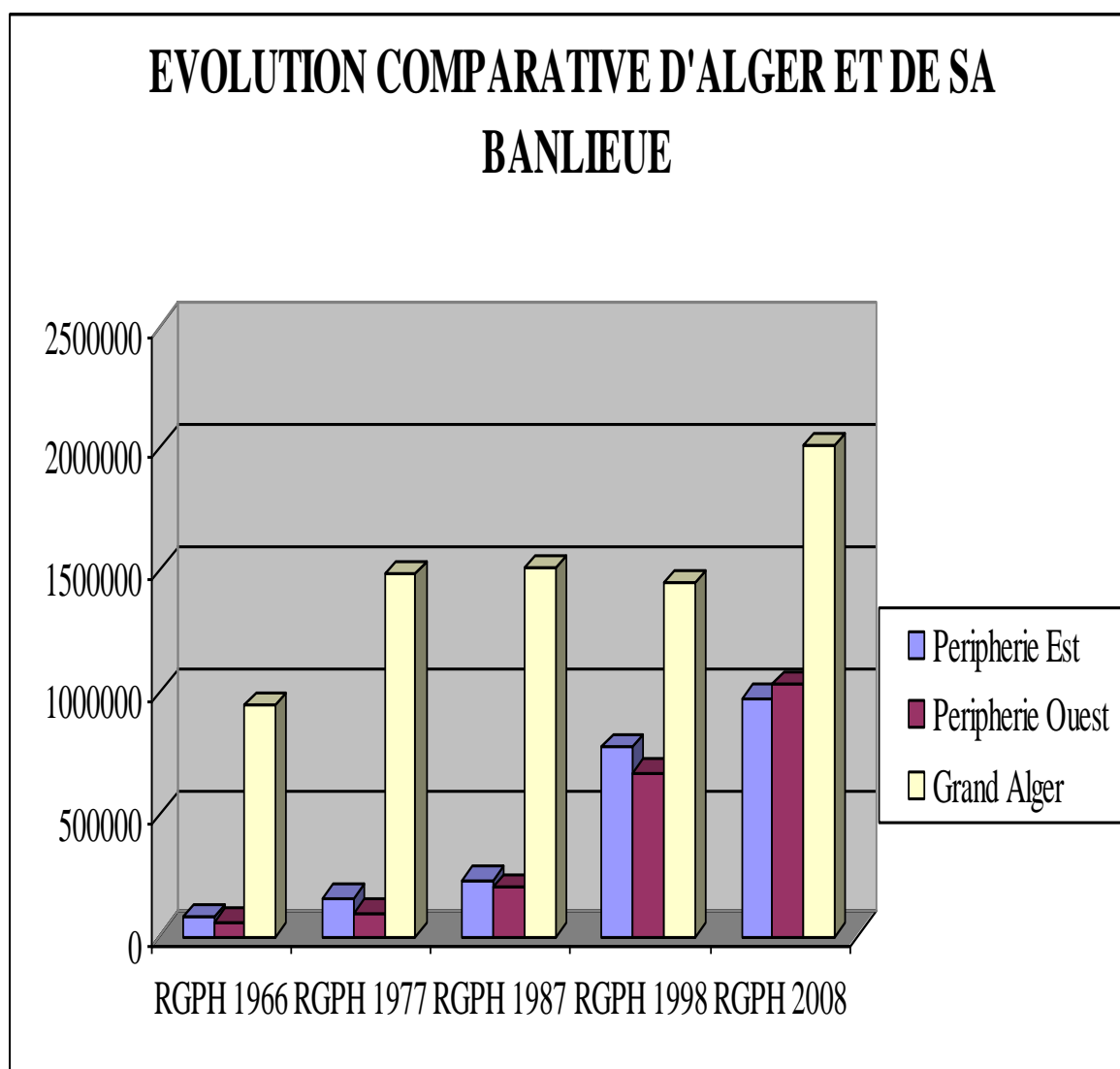
EVOLUTION DE LA POPULATION DES PERIPHERIES EST ET OUEST D'ALGER



La comparaison de l'évolution des périphéries Est et Ouest avec Alger lui-même a montré le maintien de la place de celui-ci au sein de la wilaya. Le grand Alger occupe toujours la première place du point de vue taille, malgré le renversement des tendances et le

ralentissement de son évolution. Cette situation est due en partie au phénomène d'agglomération qui adjoint encore plus de communes à notre grand Alger ¹, il ya en fait des communes que l'on a comptabilisé avec le réel grand Alger du fait des rapports fonctionnels existants d'une part et de la continuité de la trame d'autre part.

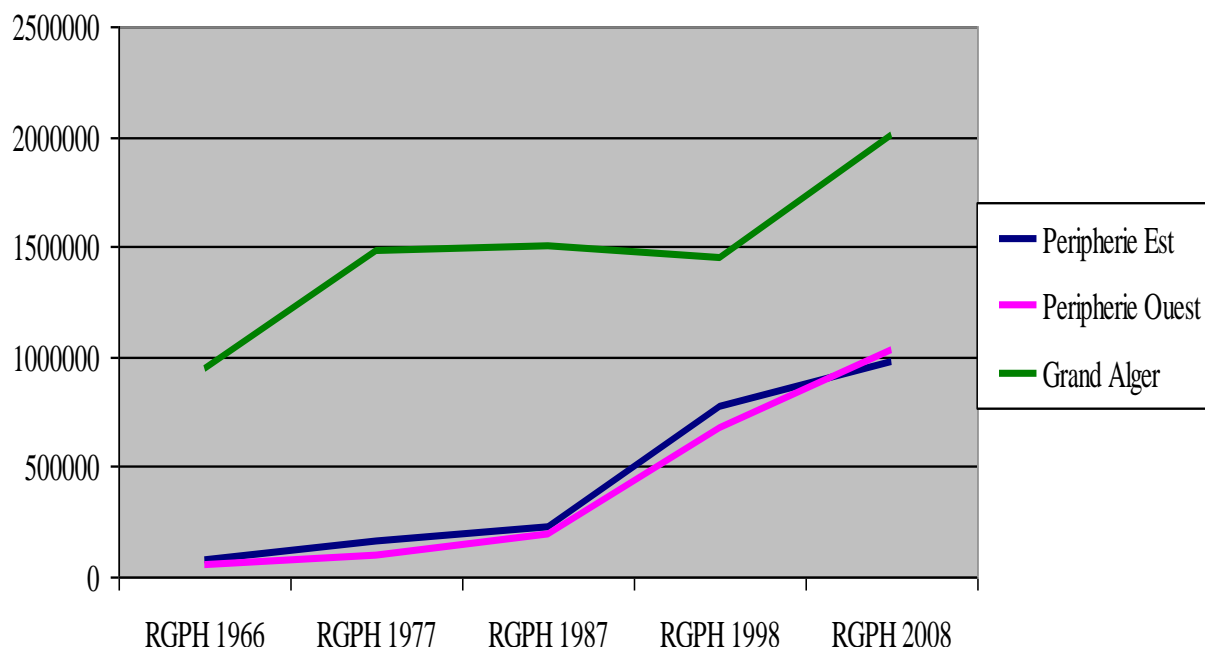
Graphe n° 6



¹ Délimitation du grand Alger cf. Ouvrage du Professeur Ali Hadjiedj "LE GRAND ALGER Activités économiques, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire" Page 14.

Graphe n° 7

EVOLUTION DE LA POPULATION D'ALGER ET DE SA PERIPHERIE



Après avoir atteint son plein démographique entre 1962 et 1977 avec un exode rural sans précédent (plus de 500.000 personnes), Alger connaît à partir de 1987 une baisse continue de son taux de croissance qui est passée de 1,08 % entre 1977 et 1987 à 0,35 % entre 1987 et 1998, soit le taux le plus bas, qui confirme la saturation de ses capacités d'accueil. Le déversement de l'excédent démographique s'est fait dans les communes périphériques et dans l'aire métropolitaine d'Alger (Boumerdès et Tipaza et Blida).

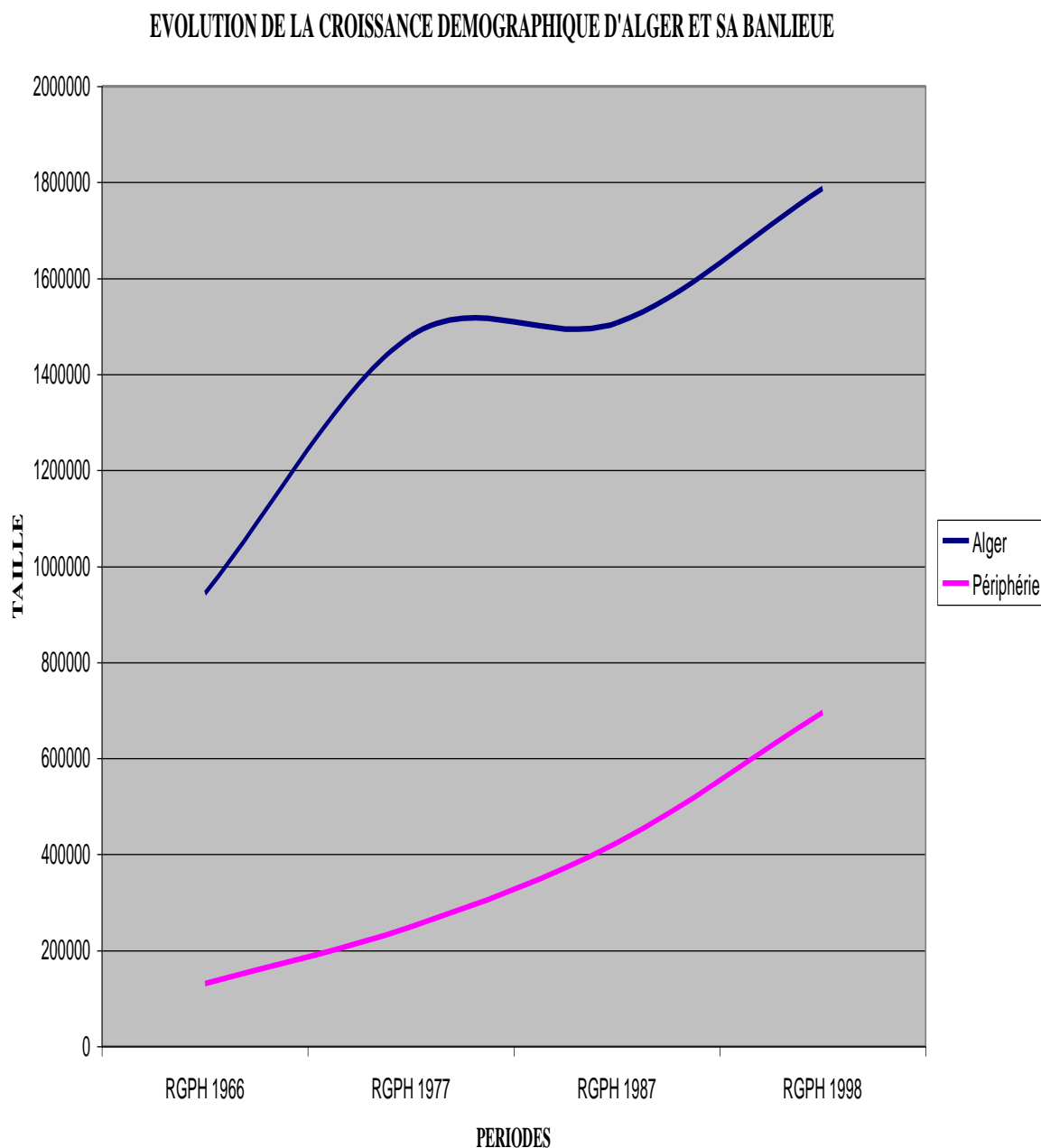
Tableau N°6 : Répartition de la croissance urbaine à l'intérieur de la Wilaya d'Alger

Population urbaine	1987	1998	Charge démographique	Taux d'accroissement
Agglomération Algéroise	1.507.241	1.569.897	62.656	0,35
Hors aggl. d'Alger et à l'intérieur de la wilaya	408.712	753.451	344.739	5,72
Total wilaya d'Alger	1.915.953	2.323.248	407.395	1,77

Source ONS RGPH 1987 - 1998

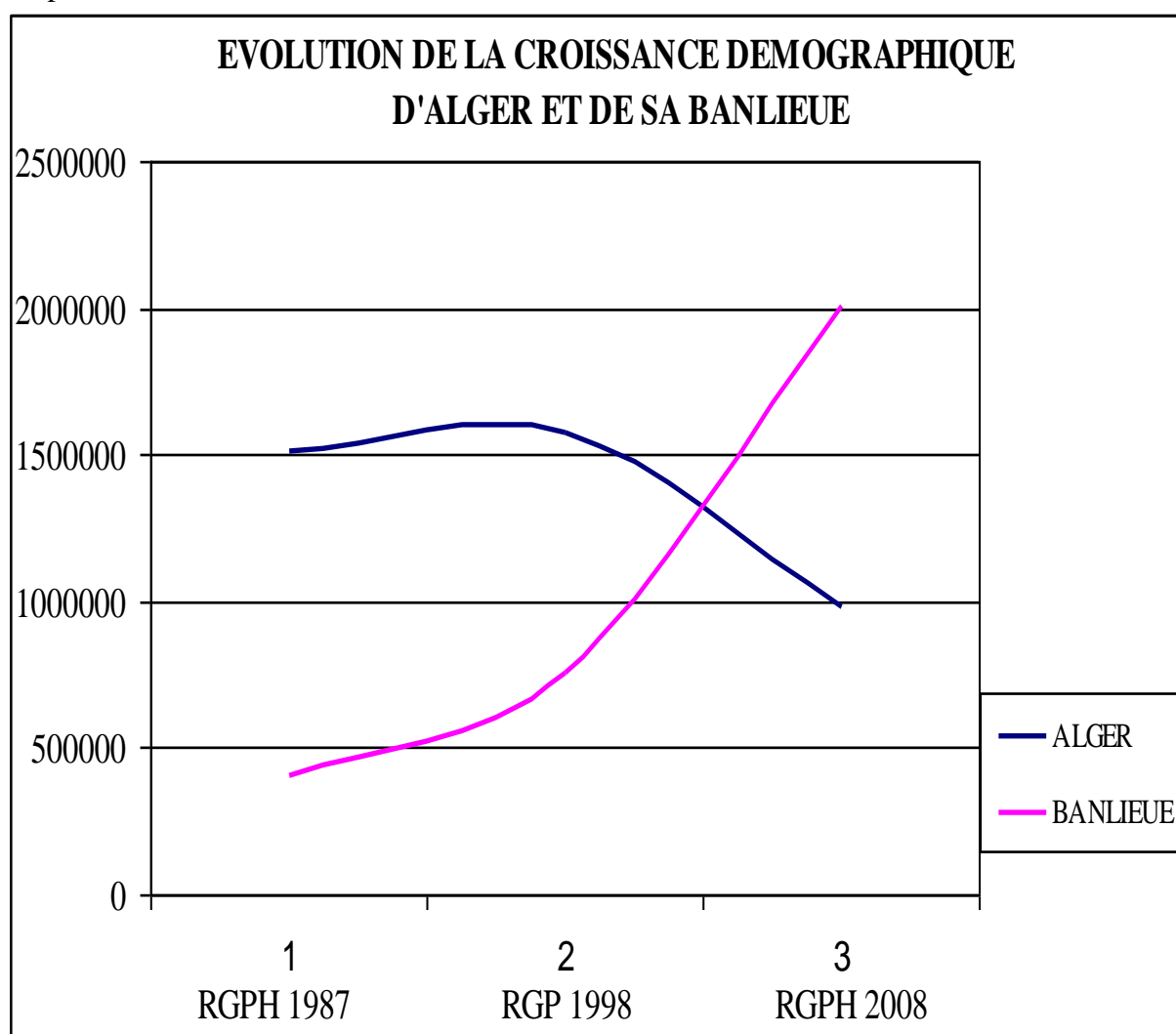
L'examen du taux d'accroissement d'Alger en comparaison avec celui de son espace périphérique révèle une très forte évolution de la population périphérique où l'on enregistre un taux de 5,72% entre 1987 et 1998 contre 0,35% pour l'agglomération algéroise pendant la même période.

Graphe n°8



Le changement des tendances de cette évolution est représenté sur le graphique suivant:

Graphe n°9



Ce graphique, contrairement au précédent qui marque une évolution parallèle des deux entités territoriales, montre un renversement de la situation où Alger évoluait de manière spectaculaire, là c'est la périphérie qui prend le relais, l'allure de la courbe dont l'angle formé avec l'horizontale augmente nettement, et ce entre les deux derniers recensements.

La courbe tracée pour l'évolution de la population d'Alger descend, ceci s'explique par les taux d'accroissement négatifs enregistrés au niveau de plusieurs de ses communes.

A cet effet les communes périphériques d'Alger se caractérisent par :

1- l'émergence de nouvelles agglomérations urbaines (RGPH 1998) initialement rurales dont celles de Dar El Beida, Ain Taya, S'haoula, Cheraga...

2- Un très fort taux de croissance annuel, l'on cite comme exemples pour le RGPH de 2008:

- ✚ Draria avec un taux de 6,8%;
- ✚ Bordj El Bahri avec un taux de 6,7%;

- ✚ Beni Messous avec un taux de 7,7%;
- ✚ El Achour avec un taux de 7,9%;
- ✚ Dar El Beida avec un taux de 6,1%.

3- Des flux de population très importants dont un flux interne allant d'Alger à sa périphérie, dus au plein démographique. Alger enregistre à partir de 1987 une baisse continue de son taux d'accroissement qui passe de 1,8% entre 1977 et 1987 à 0,35% entre 1987 et 1998, soit le taux le plus bas qui confirme la saturation de sa capacité d'accueil.

4- Des espaces urbains dominés par l'habitat et les zones résidentielles dû non seulement à une évolution rapide et importante de la population mais aussi à une volonté politique de lutte contre la crise de logement. Cette prise en charge du problème de logement classée parmi les priorités de l'état a engendré l'adoption et la mise en valeur d'une politique sectorielle traduite par:

- ✚ Les zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN) localisées en périphérie d'Alger;
- ✚ L'auto construction;
- ✚ Les lotissements urbains.

5- Des communes exclues de la vie urbaine par le fait qu'elles soient liées au centre urbain par des voies expresses (auto routes), ce qui constitue un véritable obstacle physique.

6- Des cités dortoirs, une expression qualifiant les communes périphériques pauvres dans leur organisation et leur qualité architecturale et dépourvues d'éléments susceptibles de constituer des repères pour les habitants

7- La monotonie des espaces publics peu identifiables et non hiérarchisés, les rues, les allées, les parcours et les places n'obéissent à aucune logique d'aménagement ce qui entraîne l'indifférence de l'habitant et le rejet de son espace extérieur.

8- Des quartiers présentant un cadre de vie dégradée dépourvue de liens sociaux et par conséquent de sécurité.

9- L'absence ou l'insuffisance d'équipements de première nécessité.

10- Des espaces caractérisés par la ségrégation sociale et l'exclusion urbaine.

Le processus de planification d'Alger a connu, en plus de ses problèmes internes, des perturbations causées par la rupture brutale des études au moment où certains des projets inscrits étaient déjà lancés. Le processus de son urbanisation aurait connu un sort meilleur si les prérogatives du POG avaient été respectées et appliquées. La centralité de type bipolaire aurait allégé l'hyper centre et permettrait de créer un nouveau pôle attractif avec un développement rationnel du réseau viaire.

Alger a donc connu d'importantes perturbations dans la gestion et l'organisation de son processus de développement où l'anarchie urbaine arrivait à son apogée, et ce , pendant la période du PUD. Le principe posé pour le PDAU, sensé être un instrument ayant force de loi demeure au stade de la théorie seulement. Détaillé par plusieurs plans d'occupation du sol (POS), ces derniers n'ont pas pu être appliqué du fait du lancement de leurs études ont avant l'adoption du PDAU lui-même. Ce constat est prouvé par l'incohérence et la discontinuité des entités territoriales d'Alger d'une part et par l'enclavement de certaines zones d'autre part.

Chapitre 2 POUR UNE URBANISATION DECONCERTEE, QUEL URBANISME?

L'homme subit et s'adapte aux changements qui affectent son environnement et c'est en remontant dans le temps et dans l'histoire de la formation et de l'évolution d'un espace que l'on pourra comprendre les éléments qui ont prévalu dans sa forme et sa logique d'occupation.

Les plans de développement et de planification qui ont tenté de gérer l'étalement d'Alger et de l'orienter, en vue d'une meilleure maîtrise de son espace, ont brouillé le bon développement des communes périphériques retenues pour accueillir le surplus de population du méga centre et d'apaiser la pression qu'il subit.

L'on se propose à travers cette analyse d'examiner, par le biais d'un bilan, les orientations des différents plans d'urbanisme et les recommandations spécifiques aux banlieues, notamment notre aire d'étude et d'identifier à différentes époques (selon la disponibilité de l'information) la forme d'occupation et le fonctionnement de ces espaces afin de saisir leurs spécificités et les mutations progressives qu'elles ont connues.

I LES PLANS D'URBANISME A L'EPREUVE DU TERRAIN:

Il sera tenté au cours de cette partie du chapitre, avant de présenter le processus d'urbanisation des communes de Draria et Birkhadem, d'établir un bilan des instruments d'urbanisme dont elles ont fait l'objet.

Il a été jugé utile de procéder par une analyse individuelle de chacune des communes de notre aire d'étude, ceci pour des raisons de pratique tant pour la présentation des données que pour les conclusions à en tirer.

I.1- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LA REALITE SUR LE TERRAIN:

I.1.1- LA COMMUNE DE DRARIA DANS LE POG:

Cet instrument avait pour axes de développement et d'extension outre les communes du grand Alger, celles du Sahel, de la Mitidja orientale et du sahel occidental.

Le POG a intégré Draria dans son périmètre d'étude en lui affectant des opérations de rénovation et de développement de ses équipements.

Les limites du POG vu le gaspillage des terres agricoles au profit de l'urbanisation ont mené à sa remise en cause et ce le 30 Septembre 1979.

I.1.2- LA COMMUNE DE DRARIA DANS LE PUD:

Le PUD est l'instrument qui avait pour exclusivité l'orientation de l'extension d'Alger vers le Sud-Ouest en adéquation avec la dynamique socio-économique. En vue de la préservation des terres agricoles, ce plan a opté pour l'occupation de terrains accidentés et de moindre fertilité. Parmi les trois variantes de ce plan, la deuxième et la troisième prévoyaient d'attribuer à Draria le rôle d'hyper centre à vocation administrative, relié par un axe de centralité, le PUD a prévu:

- ✚ La création d'un nouveau centre en continuité avec le centre existant;
- ✚ La création d'une micro zone d'activité et une assiette réservée aux grands équipements;
- ✚ L'affectation des terrains accidentés pour des programmes d'habitat collectif;
- ✚ Le renforcement et le développement du réseau routier.

Cependant, les orientations du PUD n'ont pas été menées à terme, un nouveau plan vient le relayer, c'est le plan d'urbanisme provisoire, le PUP.

I.1.3- LE PLAN D'URBANISME PROVISOIRE DE LA COMMUNE DE DRARIA :

L'objectif principal du PUP est la maîtrise de l'évolution de l'urbanisation des agglomérations urbaines. La particularité du PUP est la définition à court terme des actions à programmer ainsi que la stipulation sur l'utilisation optimale du foncier avec comme principe de base la préservation des terres agricoles. Le PUP n'a pas couvert l'ensemble de la commune, l'agglomération secondaire de Sebbala et la zone éparses n'ont pas été concernées. Ce plan a subdivisé le territoire communal en cinq compartiments:

Compartment N°1: Situé entre les chemins de wilaya N°116 et 113, cette partie du territoire est prévue pour l'implantation d'équipements d'accompagnement, il s'étend sur une surface de 8600 m².

Compartment N°2: Situé au Sud Ouest de Draria, prévu pour l'implantation d'une école, une maison de jeunes, un centre de santé, un bureau de poste et un terrain de sport.

Compartment N°3: Situé au Sud Ouest du centre de la commune, prévu pour un programme de logements en vue de répondre à une demande réelle avec une densité de 70 logements à l'hectare. Le programme à implanter étant de 210 logements sur une superficie de 29900m².

Compartment N°4: Situé au sud du centre de Draria le PUP prévoit sur cette zone un programme de 125 logements sur une superficie de 18000 m²

Compartment N°5: Situé au Sud Est de Draria, caractérisé par l'existence de constructions illicites. Les actions prévues par le PUP s'articulent autour d'une programmation de logements et d'équipements culturels et socioéducatifs.

Toutefois la mise en œuvre des orientations du PUP n'était que partielle. Certaines assiettes foncières ont été réaffectées, soit pour d'autres équipements tel que le centre de recherche nucléaire que l'on a implanté au niveau du secteur N°1 à la place des équipements prévus. En outre, au niveau du secteur N°2 l'espace réservé aux équipements socioculturels et de loisirs ont été vendus pour la concrétisation d'un programme de logements.

Au niveau du secteur N°4 où l'on a prévu un programme de logements collectifs, il a été implanté des logements individuels.

Les constructions illicites situées au niveau du secteur N°5 persistent et sans aucune régularisation. La résorption de l'habitat bidonvillesque n'a touché que ceux implantés sur des terrains publics, alors que ceux situés sur des terrains privés persistent en raison de la complexité de la procédure judiciaire et du coût des opérations à entreprendre.

En somme la majorité des terrains prévus pour des programmes de logement collectifs et à des équipements publics ont été détournés au profit de la création de lotissements pour l'habitat individuel.

I.1.4- LA COMMUNE DE DRARIA DANS L'ETUDE ZONE D'AMENAGEMENT DIFFEREE (ZAD):

La ZAD avait pour objectif principal de spécifier les orientations du PUD d'Alger pour contrôler le processus d'urbanisation de Draria et instaurer une politique d'intégration urbaine.

Le diagnostic établi par l'étude ZAD a réparti le territoire communal en trois zones:

- ✚ La zone 1: située à la partie Nord de la commune et constituée majoritairement de terrains libres.
- ✚ La zone 2: située au centre de la commune de Draria.
- ✚ La zone 3: Située à la partie Sud du territoire communal et caractérisée par la prolifération de l'habitat individuel et le manque sinon l'absence d'équipements d'accompagnement

Les orientations proposées par cette étude et suivant les potentialités foncières s'articulent autour des points suivants:

- ✚ L'implantation d'un programme de logements collectifs avec équipements
- ✚ d'accompagnements au niveau de la zone Nord;
- ✚ L'implantation d'un programme de logements mixtes le long des chemins de wilaya N° 111, 113 et 116.
- ✚ L'aménagement des berges de l'oued El Ghoula en espaces verts boisés;
- ✚ L'implantation d'une micro zone d'activité au Sud de la commune avec un objectif socio économique, à savoir la création d'emploi et une ressource locale.

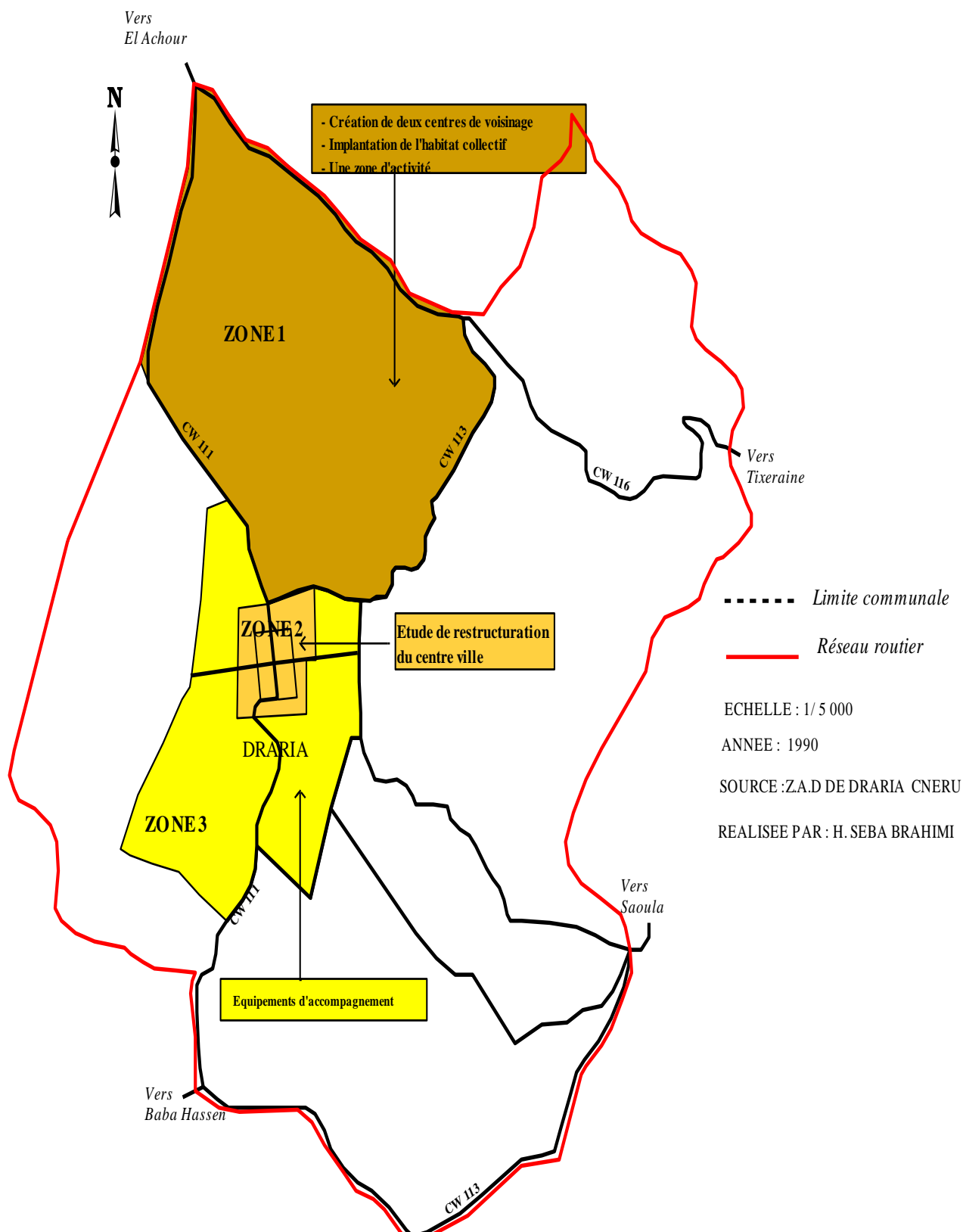
Néanmoins la réalité reflétée par le vécu de la commune de Draria est qu'aucune action programmée n'a vu le jour. Les orientations de l'étude ZAD n'ont pas été prises en considération, et cette dernière qui devait se baser sur les orientations du PUP n'a axé ses recommandations que sur les programmes d'habitat et d'activités.

I.1.5- LA COMMUNE DE DRARIA DANS LE PDAU D'ALGER :

Elaboré par le CNERU en 1994 conformément à la loi 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme, le PDAU a orienté l'extension d'Alger vers sa périphérie sud-ouest en définissant pour la commune de Draria des possibilités d'étalement de son agglomération chef-lieu et l'aménagement de l'ensemble de la commune avec comme principe de base la sauvegarde de son patrimoine agricole.

Pour ce faire l'on a procédé à la subdivision du territoire communal en plusieurs sous espaces avec l'élaboration de deux POS, l'un pour son centre ville (noyau colonial) et le

CARTE 7 L'ETUDE Z.A.D DE LA COMMUNE DE DRARIA



second couvre l'ensemble de la ville de Draria. Les services d'urbanisme de la commune nous informent de l'état des études lancées, à savoir le POS de l'agglomération secondaire Boudjemâa Temmine qui est à présent gelé.

I.1.6- LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE DE DRARIA:

Le plan d'occupation du sol est instauré par la loi N° 90-29 du 1^{er} Décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme dans le cadre de l'application des dispositions du PDAU. La planification du POS s'étend sur le moyen terme, il fixe à grande échelle les droits d'usage du sol pour l'ensemble du territoire communal ou pour une partie seulement.

Le POS est un outil juridique, il a pour rôle de:

- ✚ Déterminer les règles d'utilisation des sols;
- ✚ Fixer la nature et l'aspect extérieur des constructions admises;
- ✚ Fixer les densités.

Elaboré en Juillet 1991 par le CNERU, le POS de la commune de Draria se limite à son agglomération chef-lieu couvrant une superficie de 165,5 hectares, il se fixe comme objectifs:

1. Restructurer le centre de Draria;
2. Elaborer un règlement d'urbanisme;
3. Restaurer le centre de Draria;
4. Favoriser l'animation de la rue Mohamed Driouche;
5. Requalifier les îlots centraux.

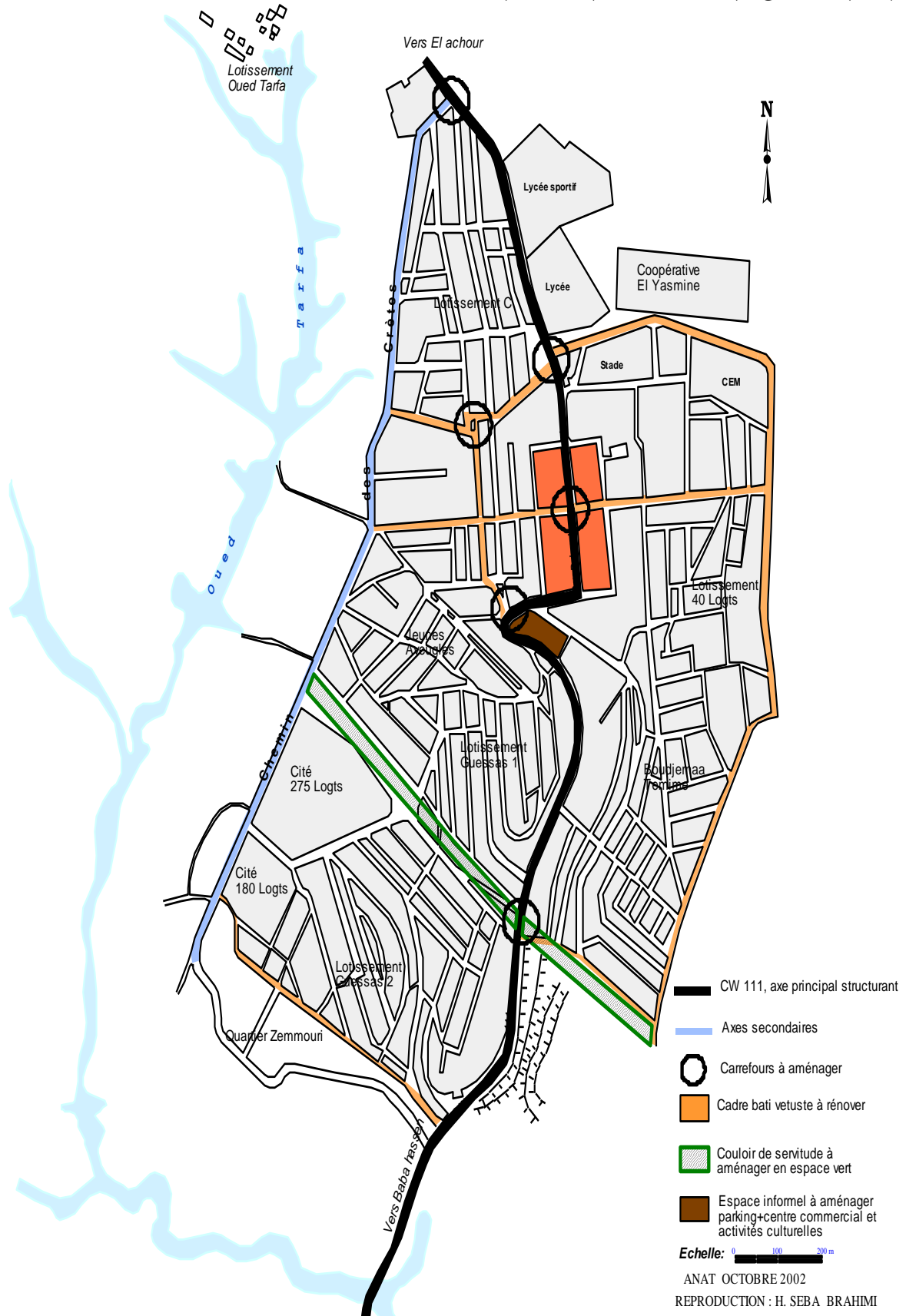
Le centre de Draria présente des anomalies flagrantes quant à l'état de son cadre bâti qui date de l'époque coloniale, et à celui de son réseau viaire sensé regrouper certains critères de dimensionnement. Les actions du POS de Draria sont sensées renforcer le caractère de centralité du périmètre d'étude, pour affirmer son rang et son rôle à son centre qui représente comme tout autre centre une référence en termes d'attractivité et d'offre de services pour l'ensemble de la commune.

Il a été défini deux zones distinctes:

1. La première composée du tissu existant programmée pour un axe de centralité en maintenant son aspect architectural;
2. La deuxième composée d'espaces périphériques au centre sensés le relayer.

POS DE DRARIA VARIANTE D'AMENAGEMENT N° 1

CARTE 8



Toutefois aucune action n'a été menée dans le sens de cette programmation.

Le PDAU d'Alger qui a préconisé un POS pour la commune de Draria a précisé que sa couverture devait dépasser celle du premier (élaboré par le CNERU) et devait s'étendre sur l'ensemble de la ville. Ce POS élaboré par l'agence nationale pour l'aménagement du territoire (ANAT) a focalisé son objectif sur la création d'une centralité hors du centre ville pour alléger l'afflux vers cet ancien centre. Cette vision se serait matérialisée par la multiplication des pôles de centralité avec l'aménagement d'espaces d'intérêts multiples et plurifonctionnels. Les actions programmées dans ce cadre se seraient concrétisées par:

- ✚ La restructuration du tissu urbain;
- ✚ La rénovation du cadre bâti vétuste et précaire;
- ✚ L'élargissement et le revêtement de la voirie;
- ✚ L'aménagement d'espaces publics;
- ✚ L'implantation d'équipements de rang métropolitain.

Quant à l'application de ces dispositions, la réalité sur le terrain est toute autre. Il est à signaler que la deuxième phase du POS reste inachevée.

En somme pour la commune de Draria plusieurs études ont été engagées, cependant les orientations et les directives n'ont connu aucune application sur le terrain. La limite enregistrée pour l'ensemble de ces études demeure dans le fait qu'elles ne couvrent qu'une partie du territoire communal, notamment le centre, alors que pour des raisons de maîtrise du développement et de l'organisation d'une entité territoriale la couverture globale est recommandée.

I.1.7LA COMMUNE DE BIR KHADEM DANS LE POG D'ALGER :

Le plan d'organisation générale, comme il a été précisé auparavant, avait pour objectif entre autres les désengorgements du centre ville d'Alger par la réalisation d'un axe de communication d'envergure, la rocade Sud. La commune de Birkhadem ne figure réellement pas dans le périmètre d'étude du POG, cependant cet axe de voirie tracé par ce plan longe la ville de Birkhadem et l'intègre forcément au reste de ce périmètre. C'est ainsi que Birkhadem passe au rang de ville satellite.

préservant le reste du foncier pour l'agriculture. Cependant le rythme d'urbanisation spontanée qu'a connu la commune de Birkhadem a empêché la concrétisation de ces orientations. L'on a alors assisté à un mitage des terres de haute valeur agricole au profit d'une urbanisation démesurée.

I.1.8- LA COMMUNE DE BIR KHADEM DANS LE PUD D'ALGER:

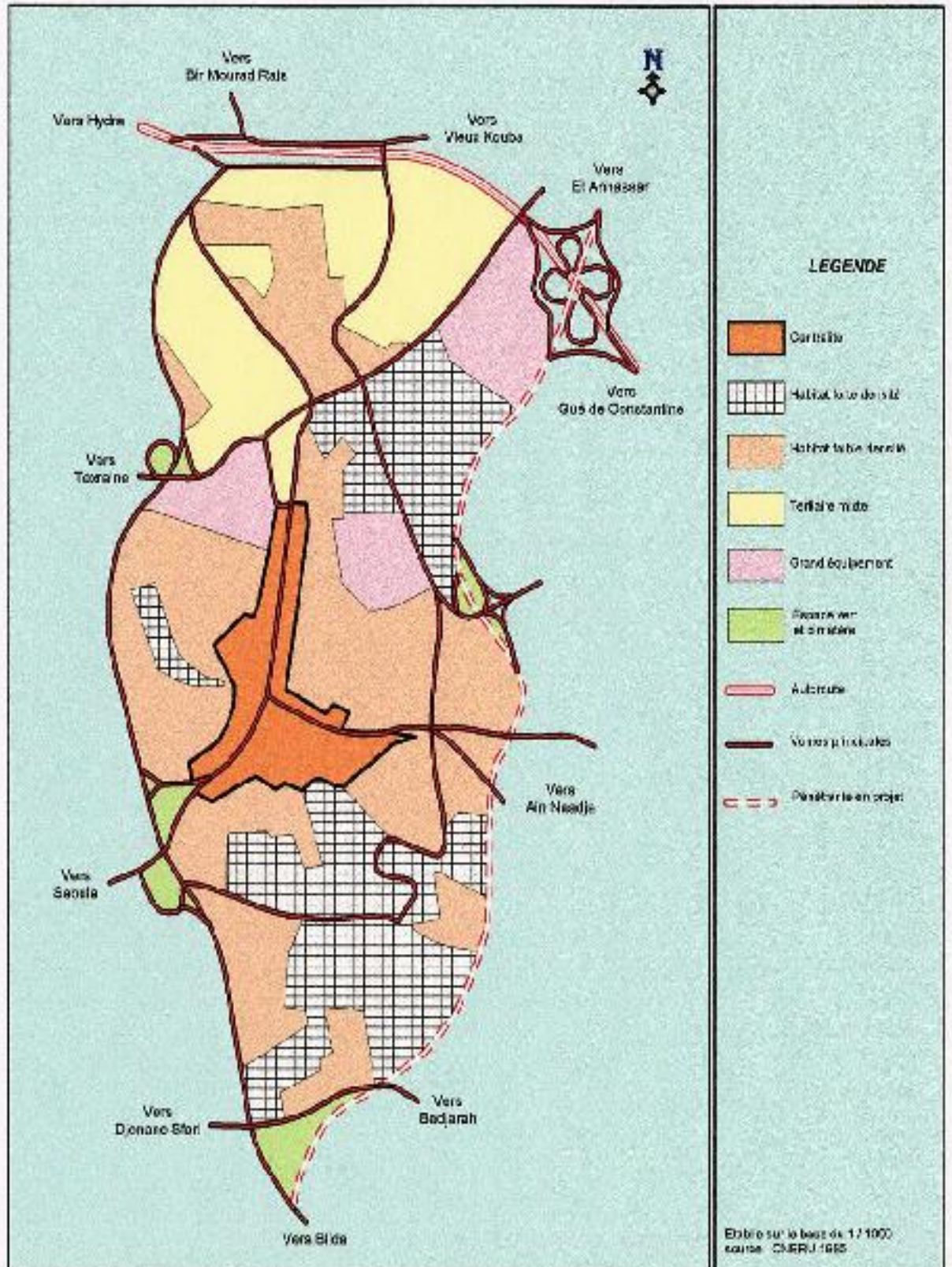
Le PUD est un document de programmation dont l'unité de base est le quartier. Ce plan restreint la complexité et l'ampleur des études d'urbanisme, ayant trait à l'équilibre urbain, à une simple programmation quantitative du nombre de logements et d'équipements. Il fixe comme repère de base la grille théorique des équipements. Les programmes de logements sont établis selon la disponibilité foncière et l'aptitude des terrains d'une part et l'objectif de densification fixé pour atteindre le seuil escompté d'autre part. A cet égard le Professeur Ali Hadjiedj précise: "**Les conséquences en sont, le déclin de la nouvelle stratégie, la création d'une ville en dehors de la ville sans logique d'urbanisation, la perte des milliers d'hectares du foncier agricole de la Mitidja, la généralisation des constructions illicites y compris les opérations exécutées par l'Etat, puisque toute construction en dehors du périmètre réglementaire d'un plan d'urbanisme est considérée comme étant illicite. ... Ce décalage a entraîné un problème aigu de transport par l'augmentation spectaculaire de la distance temps et la diminution de la vitesse commerciale, générant une multitude de problèmes influant négativement sur la mobilité à Alger et par conséquent sur l'efficacité des entreprises et la qualité de vie des habitants.**"¹

Birkhadem, une commune de la périphérie Sud ouest d'Alger joue un rôle déterminant dans la politique de maîtrise de son urbanisation. Cette commune est sensée, avec Draria, Mahelma, Cheraga, et d'autres, constituer l'exutoire de l'urbanisation de l'agglomération algéroise. De ce fait le PUD a prévu l'urbanisation du territoire de Birkhadem à un taux de 22% ce qui la confond au tissu urbain de l'agglomération algéroise. Le centre cette commune (jugé peu dense et peu développé) devait faire l'objet d'une densification. Ce plan avait prévu la restructuration de l'espace industriel et la création d'une zone d'activité sur Les Vergers. Cependant la révolution des opérations de lotissements sous forme de coopératives immobilières a déclenché une extension démesurée et un mouvement d'urbanisation sans précédent, de ce fait les orientations du PUD ont été dépassées et abandonnées puis remplacées par celles du PUP (plan d'urbanisme provisoire) .

¹Ali Hadjiedj " Une gestion de vision et d action par anticipation" la gestion urbaine d' Alger. Magazine promotionnel de l'Algerie EL DJAZAIR.com N°37 Avril 2011

P.U.D D'ALGER : SCHEMA D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DE BIRKHADEM

CARTE 9



A.N.A.T Mai 1989

Dans le cadre de l'étude du POG et pour une rationalisation de l'occupation du sol ,il a été préconisé l'implantation de programmes de logement en hauteur sur la partie Est de la commune. Sur la même partie des programmes d'équipements étaient prévus tout en Les orientations du PUP vont essayer de rétablir de manière plus détaillée celles du PUD pour en constituer une suite logique et pouvoir concrétiser les objectifs visés à l'échelle locale.

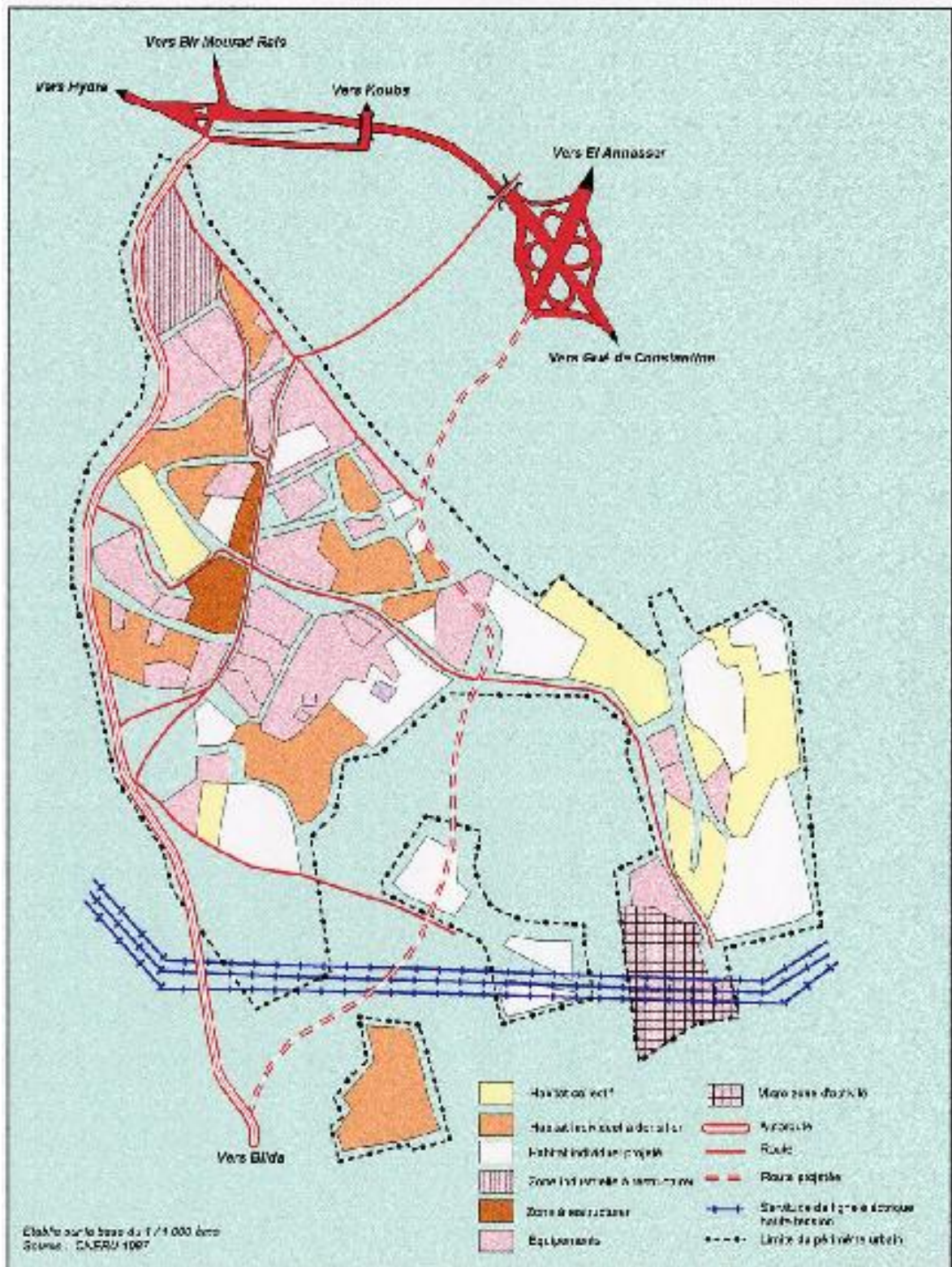
I.1.9- LE PUP DE LA COMMUNE DE BIR KHADEM:

L'étude du plan d'urbanisme provisoire de Birkhadem a été élaborée par le CNERU en 1987. Les principes de base de cette étude ont pour objectif la définition d'un cadre de cohérence aux actions programmées afin de concrétiser les orientations du PUD d'Alger au niveau local. A cet effet, les objectifs visés s'articulaient autour de:

- ✚ La conservation des réserves foncières communales et la planification des zones d'habitat urbain nouvelles (ZHUN);
- ✚ La maîtrise de l'extension urbaine;
- ✚ La limitation de l'urbanisation à l'intérieur du tissu urbain pour une desserte optimale des habitants en matière de logements et d'équipements.
- ✚ La division du territoire communal de Birkhadem en secteurs ce qui a permis de dégager les actions d'aménagement suivantes:
 - La préservation des terrains prévus pour l'implantation des ZHUN, à savoir :
 1. -ZHUN de Birkhadem Ouest d'une superficie de 158 ha ;
 2. -ZHUN de Birkhadem Sud d'une superficie de 288 ha ;
 3. -ZHUN de Kouba (située entre Birkhadem et Kouba) d'une superficie de 83,3 ha .
 - La régularisation de l'habitat illicite;
 - La restructuration du quartier de Zonka;
 - La restructuration du tissu industriel situé dans la partie Nord de la commune;
 - La restructuration du centre ville;
 - La création d'une micro zone d'activité à Djnane Sfari;
 - L'intégration des équipements de première nécessité;
 - La densification du tissu ancien;
 - Le réaménagement du réseau viaire.

PERIMETRE D'URBANISME PROVISOIRE (PUP) BIRKHADEM : SCHEMA D'AMENAGEMENT

CARTE 10



A.N.A.T. Mai 1998

En termes d'études le PUP a prévu au niveau de certains secteurs urbains le lancement d'études de restructuration (secteur 1, 8, et 13). Cependant, la pratique des orientations du PUP n'a pas vu le jour. Les terrains prévus pour l'implantation des ZHUN ont été attribués à des programmes de lotissement. La commune de Birkhadem a connu un essor d'urbanisation spectaculaire par l'émergence de la politique des lotissements qui a rongé les splendides étendues de terres agricoles.

I.1.10- LA COMMUNE DE BIRKHADEM DANS LE PDAU D'ALGER :

Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme est un instrument de planification spatiale et de gestion urbaine. A travers l'étude POS (plan d'occupation du sol), une étude qui vient compléter le PDAU, il fixe l'affectation des terrains de la commune et détermine leur urbanisation à différents termes. Il s'agit des orientations fondamentales d'aménagement du territoire. Cet instrument a pour objectif premier la rationalisation de l'utilisation de l'espace. Le PDAU a sectorisé la commune de Birkhadem de la manière suivante:

1. Le secteur urbanisé:

Ce secteur est composé de cinq zones: -Birkhadem centre d'une superficie de 26 ha;

- Birkhadem Est d'une superficie de 51 ha;
- Birkhadem Ouest d'une superficie de 64 ha;
- Birkhadem Sud d'une superficie de 113 ha;
- Zonka d'une superficie de 200 ha.

2. Le secteur à urbaniser:

Ce secteur est composé deux zones: -Tahar Bouchet d'une superficie de 182 ha;

- Said Hamdine.

3. Le secteur d'urbanisation future:

Ce secteur est composé cinq zones: -Ouled Meghnouche d'une superficie de 171 ha;

- Djnane Sfari d'une superficie de 215 ha.

1. Les orientations du PDAU au niveau du secteur urbanisé s'articulent autour de:

- ✚ La densification du cadre bâti;
- ✚ L'implantation d'équipements d'accompagnement;
- ✚ La création d'un centre de quartier à Zonka avec l'aménagement d'aires de jeux;
- ✚ La création d'une micro zone d'activité à Zonka avec l'aménagement d'une zone résidentielle des équipements;
- ✚ La création d'un système viaire hiérarchisé inséré au centre urbain de la commune;
- ✚ Le redressement du TOL à un taux entre 6,5 et 7 personnes par logement.

2. Au niveau du secteur à urbaniser le PDAU avait prévu:

- ✚ L'aménagement d'un centre de quartier regroupant l'habitat mixte et les équipements en relation avec le centre de Bir Mourad Rais matérialisé par l'organisation d'un axe central d'animation et d'un ensemble d'habitations. Les terrains accidentés feraient l'objet d'aménagements en espaces verts;
- ✚ La création d'une micro zone d'activité;
- ✚ La résorption de l'habitat précaire;
- ✚ L'implantation d'équipements d'accompagnements.

3. Au niveau du secteur d'urbanisation future le PDAU avait prévu:

- ✚ La création de la possibilité de liaison dans les groupements de quartiers;
- ✚ La prévision d'un programme d'habitat ;
- ✚ L'aménagement de voies secondaires pour lier les unités de voisinage;
- ✚ La densification du tissu existant;
- ✚ La démolition de l'habitat précaire et le transfert de certaines activités ;
- ✚ L'aménagement d'un centre de quartier regroupant l'habitat mixte et les équipements;
- ✚ La création d'une micro zone d'activité.

I.1.11- LE PLAN D'OCCUPATION DU SOL DE LA COMMUNE DE BIRKHADEM:

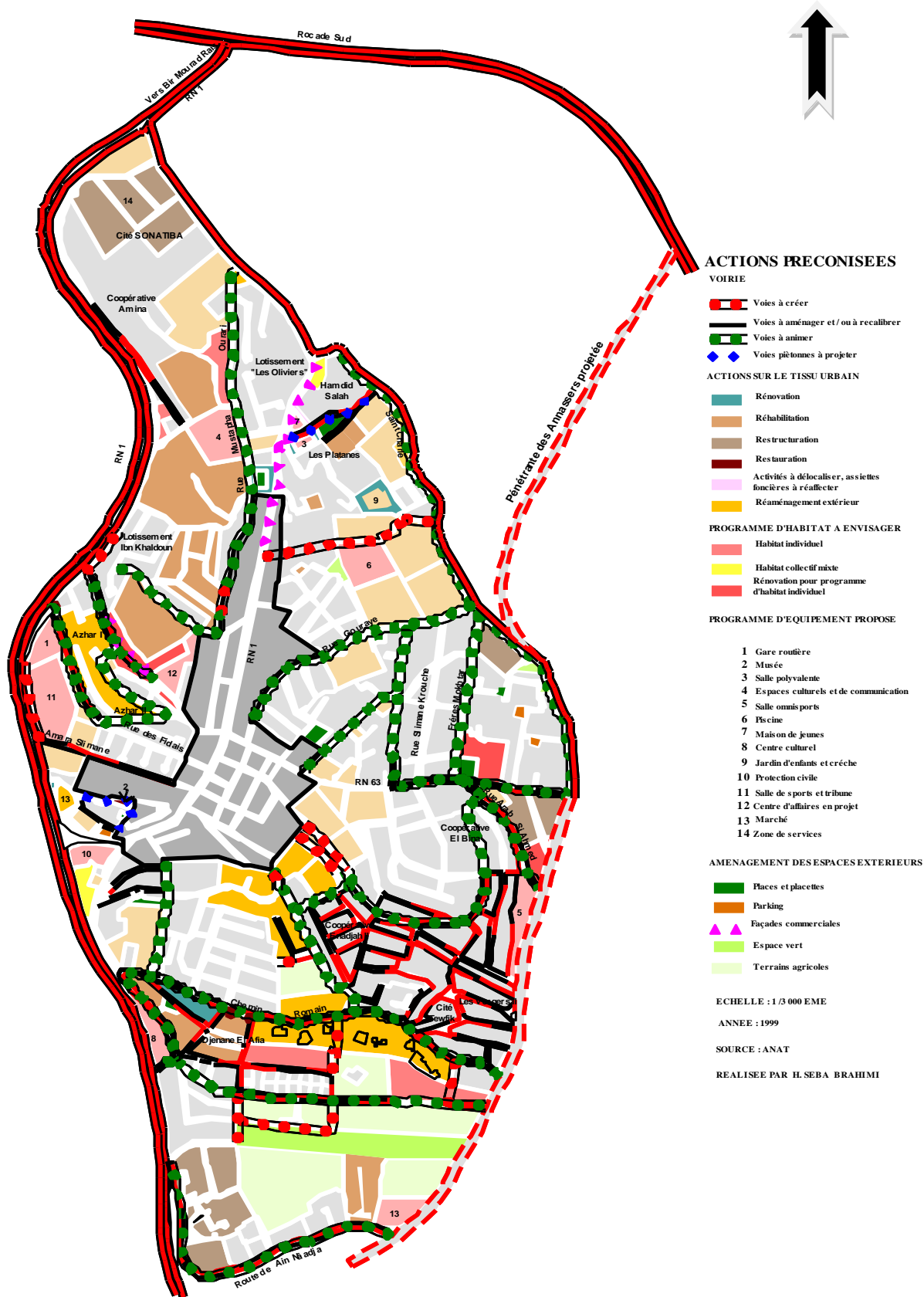
L'étude POS de cette commune a été confiée à l'ANAT (agence nationale pour l'aménagement du territoire) en 1999. Il s'agit des POS U97, U98, U99 et le POS du centre. Ces entités assimilables à l'agglomération de Birkhadem qu'il fallait promouvoir au rang de centre urbain pour lui permettre de relayer le méga centre d'Alger. A cet effet il a été préconisé:

- ✚ L'engagement des opérations de requalification urbaine par l'implantation d'équipements structurants;
- ✚ Le renforcement du pôle de centralité au niveau de la partie centrale du POS U100 pour assurer un équilibre fonctionnel de l'agglomération;
- ✚ Le développement d'un foyer d'équipements tertiaires au niveau du POS U99;
- ✚ L'aménagement d'un centre à vocation culturelle au niveau du POS U97;
- ✚ Conférer à Birkhadem une structure urbaine globale unitaire et cohérente par le rééquilibrage de la structure générale de l'agglomération;
- ✚ L'implantation de programmes de logements au niveau de chaque POS;
- ✚ L'implantation de programmes d'équipements regroupant, au niveau de chaque POS et suivant les besoins de la population résidente, une antenne APC;

DEUXIEME VARIANTE D'AMENAGEMENT DES POS U97 ,U98, ET U99

CARTE 11

DE BIRKHADEM



une antenne PTT, une mosquée, des écoles des différents cycles, des espaces verts et des terrains de sport;

- ✚ La réorganisation et la restructuration des quartiers selon des axes préférentiels;
- ✚ La résorption de l'habitat précaire avec l'implication des citoyens aux opérations engagées;
- ✚ La consolidation du réseau viaire pour optimiser son utilisation;
- ✚ La création d'une centralité à l'échelle du quartier;
- ✚ La délocalisation des activités nuisantes.

Les aménagements préconisés par le PDAU et devant se concrétiser par le biais des différents POS de la commune ont connu certaines réalisations telles que la réalisation de certains programmes de logements collectifs au niveau de Zonka, Birkhadem Sud, Birkhadem Est, et Tahar Bouchet. Les opérations de lotissements sociaux prévues se sont concrétisées au niveau de Zonka, de Tahar Bouchet et de Ouled Meghnouche.

Les POS de Zonka, Birkhadem Sud, Est et Ouest, Tahar Bouchet et Ouled Meghnouche se sont concrétisés par des opérations de coopératives immobilières.

La réalisation de certains projets d'équipements tels que certaines écoles, deux sièges de gendarmerie, et une salle omnisport ont eu lieu au niveau de Zonka et de Ouled Meghnouche. Ce constat a révélé l'absence d'interventions sur les terrains de Djnane Sfari, Said Hamdine, Birkhadem centre et Birkhadem Ouest.

L'absence d'aménagements de centres de quartier a accentué la congestion du seul centre colonial existant, ce qui a multiplié la pression par les flux de populations sans cesse croissants.

Les objectifs visés par le PDAU et que devait matérialiser le POS n'ont pas été atteints. Il en résulte alors un espace sous la pression d'une urbanisation rapide et non contrôlée sous forme de lotissements de coopératives immobilières et de constructions illicites, dépourvues d'environnement adéquat et convivial. A cet effet le territoire de la commune de Birkhadem connaît un contrecoup déplorable sur le plan social, urbain, paysager et environnemental.

L'examen bilan et l'analyse des études et plans d'urbanisme des communes de Draria et Birkhadem nous ont permis de discerner des anomalies d'ordres technique et juridique.

Le lancement des études d'urbanisme pour une commune ne doit pas restreindre son aire à une partie seulement de celle-ci, les entités territoriales d'une même commune devraient être soumises aux mêmes aléas et jouir des mêmes avantages de quel ordre que ce soit. Cette conception rejoint celle de l'équilibre territorial pour arriver à instaurer un régime de fonctionnalité, de communication, d'échange et d'équilibre socio urbain.

II EVOLUTION DE L'ETALEMENT URBAIN:

Aujourd'hui Draria et Birkhadem connaissent une phase critique dans leur réalité urbaine, une extension anarchique, des réseaux dégradés, et une répartition déséquilibrée des équipements. Il serait intéressant de suivre l'évolution diachronique de ces communes pour cerner les éléments d'analyse de leur réalité urbaine.

II.1- LA COMMUNE DE BIRKHADEM:

Au cours de son évolution Birkhadem est passée par quatre grandes étapes. Du petit village agricole à l'époque coloniale, Birkhadem devient à présent une agglomération urbaine à vocation principalement résidentielle.

II.1.1- AVANT L'INDEPENDANCE :

En 1831 l'administration coloniale installa à Birkhadem un camp militaire pour assurer la protection d'Alger contre les incursions venant de la Mitidja

Le village de Birkhadem a été créé et érigé en commune en 1856. Jusqu'en 1921 cette commune (village agricole) de 1700 habitants se caractérisait par un habitat individuel organisé en plan quadrangulaire (en damier) ayant comme point de repère une place centrale et dotée d'espaces verts

II.1.2- ENTRE 1960 ET 1980 :

La commune de Birkhadem a connu une extension vers le nord, cependant cette extension s'est faite indépendamment du tissu existant, dont les éléments directeurs furent :

- Les équipements localisés au nord représentant un pôle de croissance ;
- Les domaines agricoles privés situés au sud représentant des bornes de croissances ;
- La RN1 et les tracés des routes.

Durant les années 70 et suivant les prérogatives du POG (stratégie orientant l'extension d'Alger vers l'est) cette commune a connu une période d'urbanisation modérée.

II.1.3- ENTRE 1980 ET 1990 :

Cette période correspond pour la commune de Birkhadem à la phase de l'extension urbaine incontrôlée. L'on assiste à un enchevêtrement des modèles résidentiels (habitat collectif, lotissement sous forme de coopératives) et des activités tertiaires. L'habitat traditionnel formant le tissu ancien fut remplacé de façon progressive par de nouvelles formes d'habitat avec la réalisation de 1075 logements et la délivrance de 347 permis de construire pour la seule année 1987.

Si l'on procède à une comparaison de cette unique année avec la période 1963-1977 où seulement 937 logements ont été réalisés (en 15 ans) on peut alors qualifier cette phase de celle de l'explosion urbaine pour la commune.

Il est à signaler que pendant cette période le centre de Birkhadem a connu une véritable congestion spatiale au moment où la périphérie de la commune s'est caractérisée par la prolifération d'un habitat spontané dépourvu d'équipements d'accompagnement.

En outre et suivant les prérogatives du PUD orientant l'extension d'Alger vers le sud-ouest la commune de Birkhadem a été retenue comme une véritable assiette d'extension d'Alger qui s'est faite principalement vers le nord de cette commune et ce le long de ses axes principaux qui sont la RN1 et la RN63.

II.1.4- APRES 1990 :

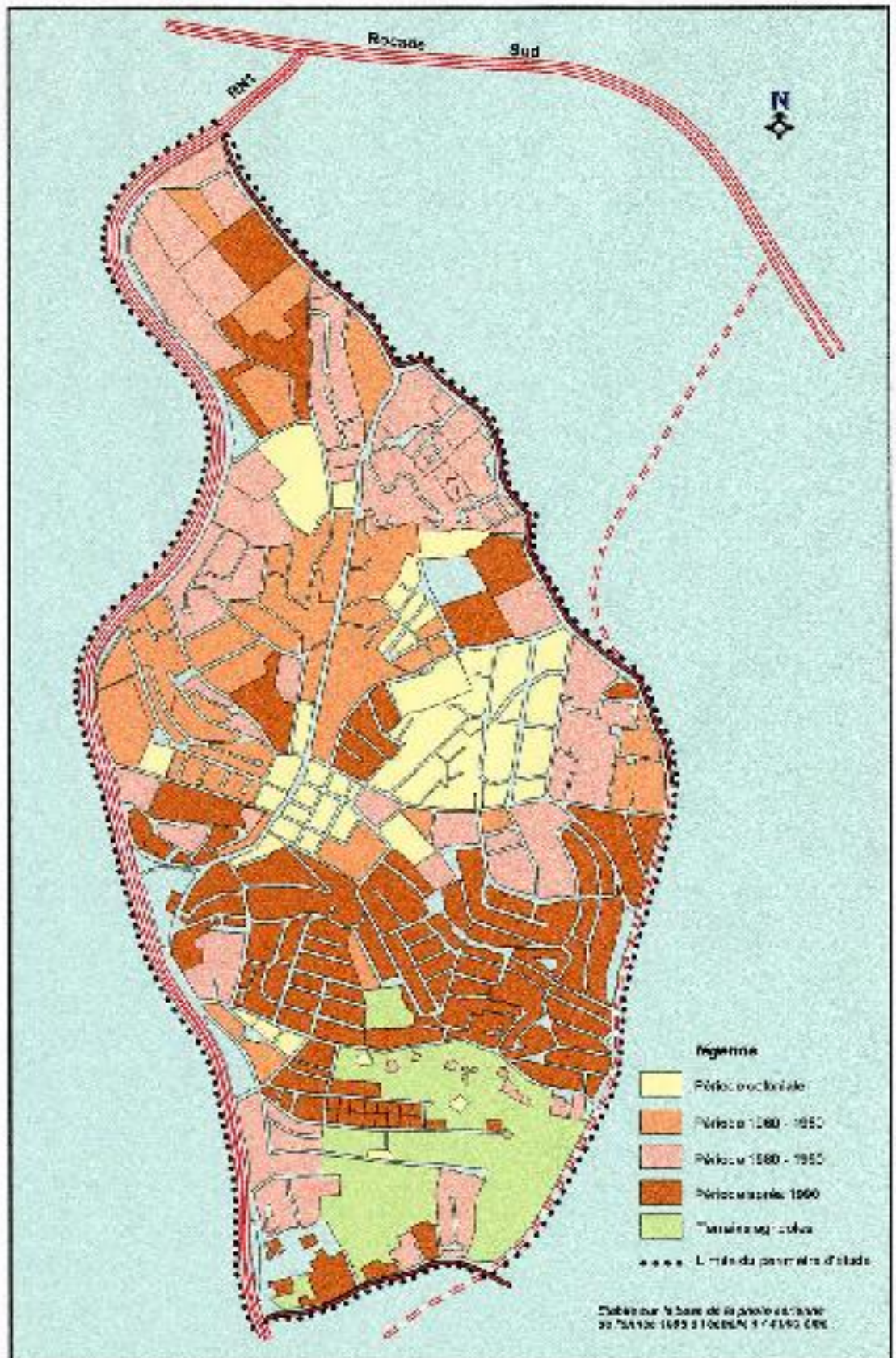
Il s'agit là de la période de création des coopératives immobilières où l'on assiste à une urbanisation orientée principalement vers le Sud-est et le Nord-Ouest de la commune. Grand nombre de terres agricoles ont été sacrifiées permettant la création respective des quartiers de Zonka et Tahar Bouchet.

C'est durant cette phase qu'eut lieu le lancement de plusieurs lotissements ainsi que la réalisation des 804 logements collectifs. L'unique partie du territoire (selon un entretien avec le personnel du service d'urbanisme de l'APC de Birkhadem) épargnée par le PDAU d'Alger qui la classe (UF) à urbanisation future reste celle nommée « Djnane Sfari » cependant elle est envahie par un nombre de constructions illicites.

Un petit village colonial à l'origine puis un centre fortement urbanisé, Birkhadem a connu une pression urbaine d'une ampleur considérable donnant naissance à un amalgame de tracés ou au lieu de voir une organisation d'éléments de la ville juxtaposés, le paysage urbain présente une addition démesurée et spontanée.

CARTE 12

CARTE DE L' EVOLUTION DIACHRONIQUE DE L'AGGLOMERATION DE BIRKHADEM



A.N.A.T. Mai 1995

II.2- EVOLUTION DE L'ETALEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE DRARIA:

L'évolution rapide du cadre bâti dans la commune de Draria fut impulsée par un accroissement naturel de sa population résidente et renforcé par d'importants flux migratoires. Du point de vue juridique son urbanisation s'est effectuée suivant les deux secteurs, public et privé. L'on assiste alors à :

1. L'apparition de l'habitat précaire localisé principalement au Sud du noyau primaire, (220 constructions réalisées à base de matériaux de récupération).
2. Le lotissement après viabilisation, de plusieurs dizaines d'hectares distribués dans le cadre des lotissements pendant les années 1980.

II.2.1- AVANT L'INDEPENDANCE :

La période coloniale fut caractérisée par la présence de fermes agricoles constituant des noyaux disséminés et répandus sur le territoire communal, et l'existence d'un tissu urbain dit colonial auquel se sont greffés des groupements de bidonvilles et d'habitat précaire.

II.2.2- APRES L'INDEPENDANCE ET JUSQU'EN 1977 :

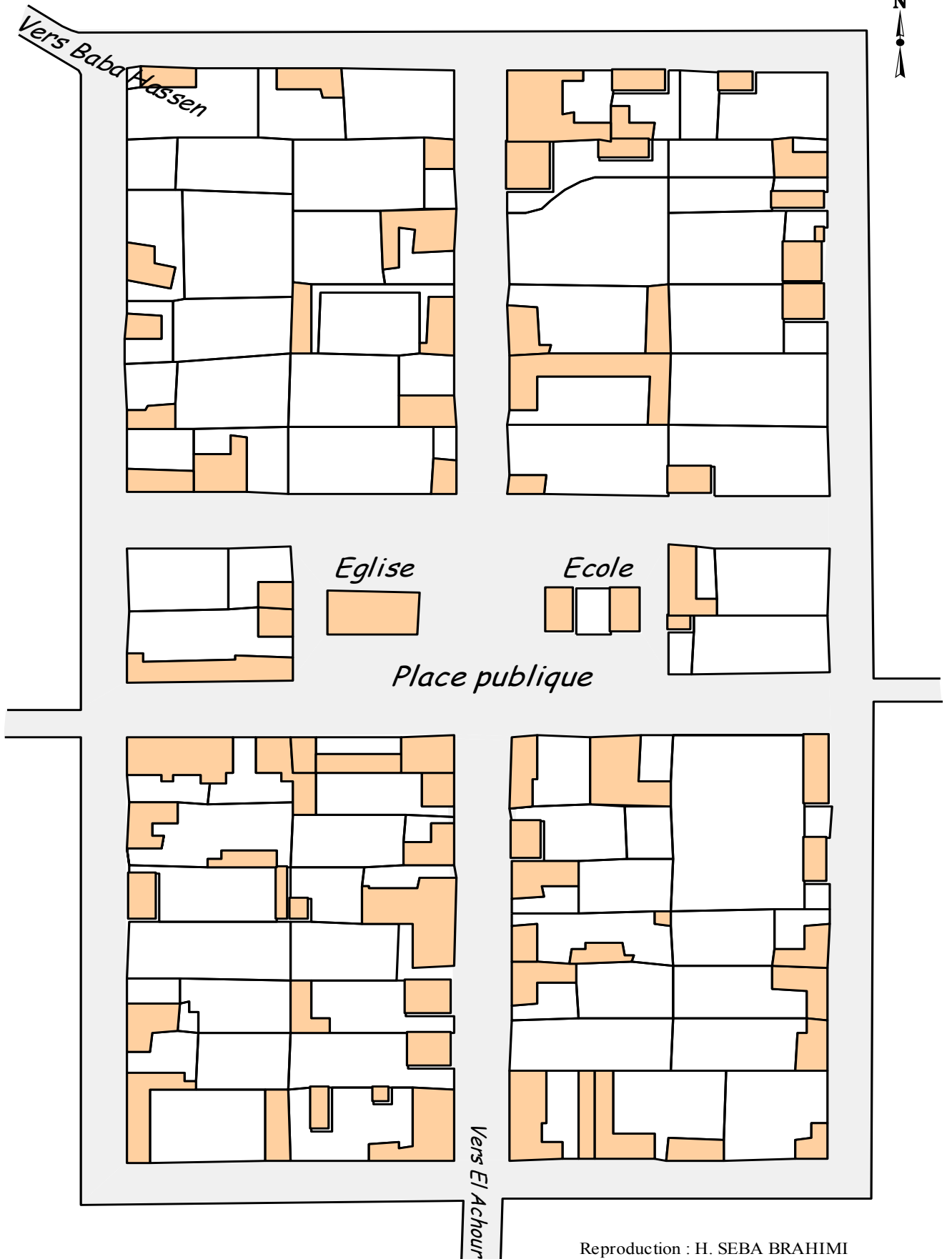
C'est l'ère de l'application de la politique des réserves foncières communales où l'on a assisté à la genèse de lotissements localisés autour de l'ancien noyau colonial.

II.2.3- Entre 1978 et 1988 :

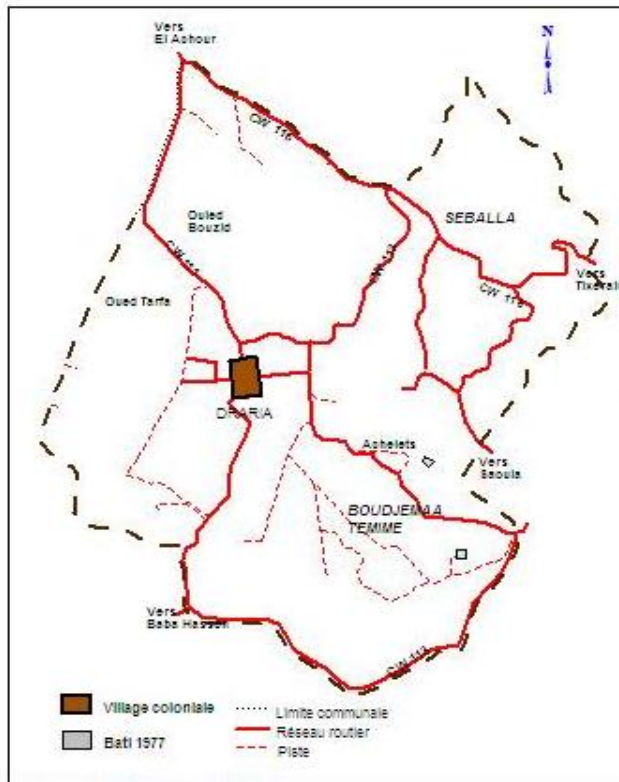
Cette période est caractérisée par la concentration du développement spatial de l'urbanisation autour du chef lieu et de l'agglomération secondaire, il s'agit de l'édification de programmes de logement et de quelques équipements. L'application de la politique des réserves foncières communales a donné naissance à certains lotissements. Les agglomérations secondaires Sebbala et Boudjemâa Temine ont connu l'apparition de constructions individuelles illicites. Les lotissements qui ont eu lieu pendant cette période sont les suivants :

- En 1984, le lotissement «c »
- En 1985, le lotissement "F" et son extension "F₁" et "F₂".
- En 1986 , le lotissement jeune aveugle et son extension en 1987
- En 1988, le lotissement Guessas et le lotissement Boudjemâa Temime programmés pour la régularisation et la rénovation de l'habitat précaire déjà en place.

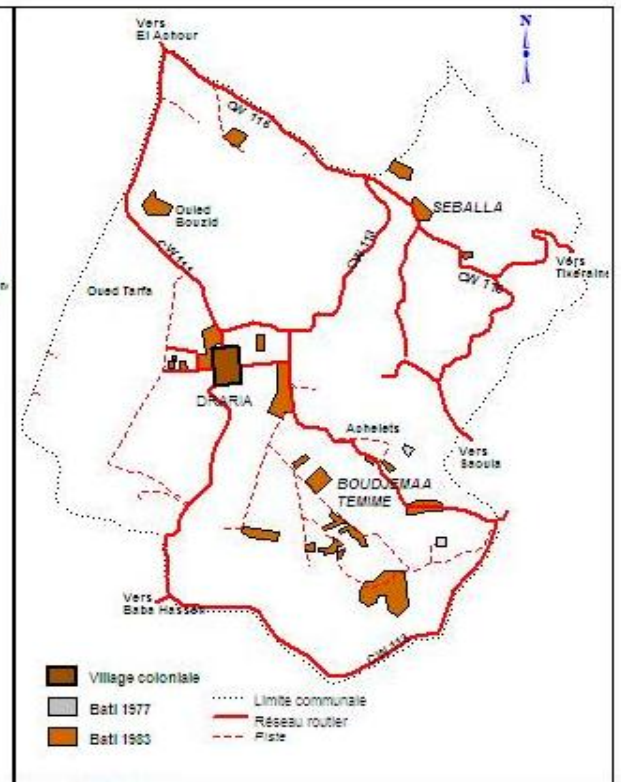
DRARIA EN 1869



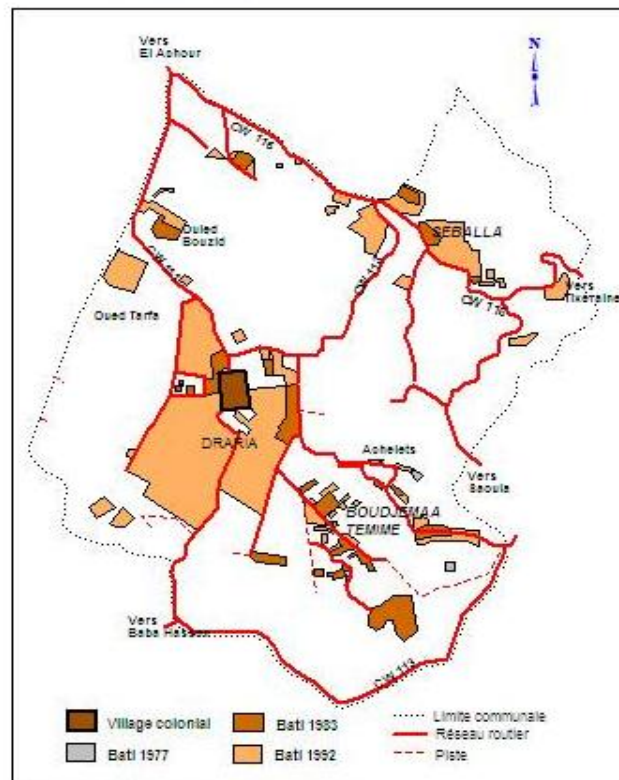
EVOLUTION ET CROISSANCE URBAINE DE LA COMMUNE DE DRARIA



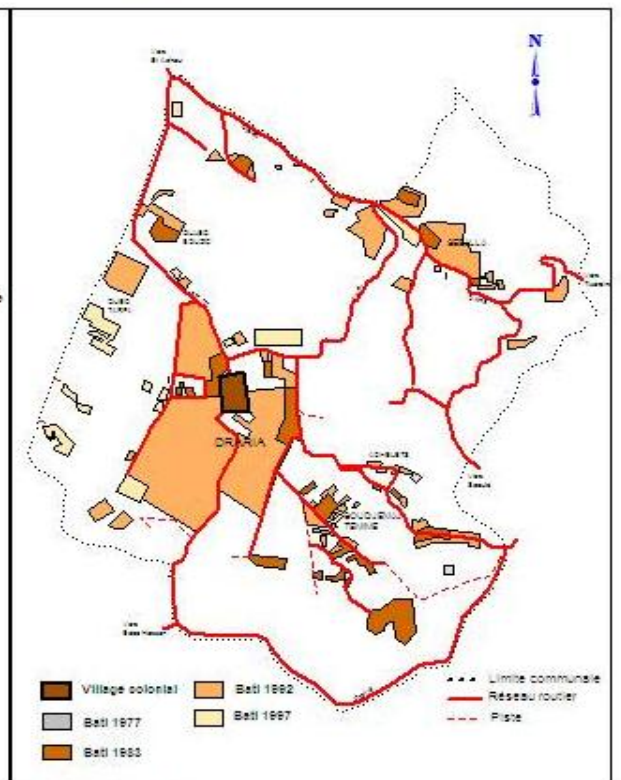
SITUATION DE DRARIA EN 1977



SITUATION EN 1983



SITUATION EN 1982



SITUATION EN 1987

II.2.4- Entre 1989 et 1998 :

L'agglomération secondaire Sebbala s'est complètement métamorphosée, par une extension de son cadre bâti, des programmes de logements collectifs ont été édifiés. Pour ce qui est du reste de la commune, l'on a assisté à l'apparition de quelques amas de constructions éparpillés sur la zone éparsée.

Après 1994 L'agglomération chef lieu a connu une véritable densification par l'implantation de l'habitat collectif.

II.2.5- Après 1998 :

C'est la période où l'habitat individuel a connu son plus grand essor. Des programmes de logement ont été réalisés dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire, ce qui a imposé aux autorités locales à opter pour l'édification d'équipements d'accompagnement de première nécessité afin de répondre aux besoins de la population municipale.

La propagation du cadre bâti a évolué de façon anarchique, non conforme aux conditions requises, que ce soit pour des lotissements ou dans le cadre des programmes de logements collectifs, à savoir le respect des normes urbanistiques et architecturales (COS, CES, ...) .Pendant cette période les lotissements mis en place sont :

- En 1989; le lotissement oued Tarfa en conurbation avec celui D'El Achour portant le même nom.
- En 1994; un projet de 180 logements collectifs lancé par l'O.P.G.I.
- En 1998 ;la deuxième tranche du programme O.P.G.I avec 580 logements.

A présent, l'explosion du processus d'urbanisation est très apparente, un nombre important de constructions est en phase de réalisation .Les chantiers éternels donnent une véritable image de désordre qui vient substituer les vues agréables de verdure et de maisons de campagne.

L'énorme conurbation, entre le chef lieu et les agglomérations secondaires tasse, progressivement, des masses considérables de population. La configuration urbaine se déstabilise et se diversifie, elle se transforme au rythme des extensions. Les espaces urbains qui en découlent sont des lieux de fragmentation spatiale et de désintégration sociale.

DEUXIEME PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT DES LIEUX DU PARC LOGEMENT

Sous quelque forme que ce soit, chaque pays possède une politique de logement et de ce fait, elle induit l'intervention des pouvoirs publics qui trouve sa justification dans l'apport du produit au bien être de l'individu et de la société, mais également pour ses retombées et son rôle dans l'activité économique. Dans ce contexte et selon une économie de marché les pouvoirs publics se doivent définir et ce à différents échelons (central, régional et local) une politique ayant comme principe de base la conciliation entre l'efficacité économique et la justice sociale. L'efficacité économique consisterait en la réalisation au moindre coût d'un nombre donné de logements, selon une demande exprimée, un besoin estimé ou un déficit calculé. La politique étatique du logement vise la protection des couches sociales les plus défavorisées, et implique dans sa mise en œuvre l'intervention des entreprises publiques, privées et les futurs bénéficiaires. Cet objectif reste conditionné par une organisation claire et généralisée.

Chapitre 1 : STRATEGIE DE L'HABITAT EN ALGERIE

La définition d'une véritable stratégie de l'habitat revient à reconnaître les éléments constitutifs du secteur lui-même, à l'établissement des normes relatives à chacun de ces éléments selon une fourchette bien déterminée et à une mise en oeuvre judicieuse et objective. En effet, il est certes faisable d'admettre l'évaluation des besoins en logement sur la base d'une étude approfondie de la population, de sa structure et de son rythme d'évolution. Toutefois, ce modèle de conception restreint le logement à un bien de consommation sans se soucier des conditions d'habitabilité requises. Une réelle politique de l'habitat est, sans qu'elle ne soit normative, fondée sur des critères économiques, techniques, sociaux et environnementaux. Depuis l'indépendance l'état algérien a fait plusieurs tentatives pour résoudre le problème de l'habitat en général et du logement en particulier. Cependant et pour des raisons internes ou externes au secteur, la situation demeure déplorable. L'on tentera, au cours du présent chapitre, d'établir une rétrospective de la politique algérienne de l'habitat depuis la période coloniale.

I - LE SECTEUR DE L'HABITAT A TRAVERS LES PLANS DE DEVELOPPEMENT:

I1- AVANT L'INDEPENDANCE :

D'un point de vue historique, il convient de rappeler que contrairement aux autres pays où le problème de l'habitat constituait une préoccupation majeure de l'état, la construction de logements en Algérie a, jusqu'aux années 1940, été abandonnée presque totalement à l'initiative privée. Ce n'est qu'après le déclenchement de la guerre de libération nationale que

les autorités coloniales ont exprimé leur intérêt pour ce secteur et ce par le biais du « plan de Constantine », instrument psychologique et politique visant à détourner la population des idéaux de liberté et à accréditer auprès d'elle l'idée que la France avait à cœur la solution des problèmes économiques et sociaux des algériens. Le programme¹ de l'époque consistait en la réalisation de 220.000 logements en milieu urbain et 110 logements en milieu rural et ce pendant une période de cinq (05) ans. Lors de l'avènement de l'Algérie à l'indépendance, l'on a assisté à l'abandon total des processus engagés, à la rupture des circuits de financement et à l'arrêt des chantiers. L'héritage donc de l'Algérie en matière d'habitat n'était qu'une situation anarchique. Le programme de Tripoli "² La stagnation économique et sociale de la société rurale, la sédentarisation empirique de la population depuis la conquête se reflètent dans la prolifération des taudis jusqu'aux abords des grandes villes et des centres urbains. La guerre a accentué ce phénomène par des mesures urgentes pour reloger, dans des conditions décentes, les populations éprouvées par la guerre , et tout en parant aux nécessités immédiates, reconstruire dans un cadre élaboré en fonction de leur réintégration dans le circuit économique. Dans les villes il est nécessaire de faire adopter rapidement une réglementation des loyers et d'utiliser les logements non occupés ou insuffisamment occupés "². Il apparaît clairement que si les autorités coloniales n'ont pu apporter de solutions adéquates au problème de logement (pour les français seulement), il n'en demeure pas moins que les dimensions du problème de l'habitat étaient déjà appréhendées par les militants de la révolution algérienne.

I.2 - APRES L'INDEPENDANCE:

Au lendemain de l'indépendance, en 1964, la charte stipulait: " Les logements abandonnés par les européens ne suffisent plus, il faudrait prévoir 75.000 logements nouveaux dans les villes en plus des 65.000 à prévoir dans les campagnes ", ajoutant : " La construction est une tâche ardue, les efforts doivent être portés, l'établissement d'un plan économique utilisant toutes les potentialités y compris les initiatives individuelles et collectives de construction de logements.....l'état doit par ailleurs faciliter l'accès à la propriété pour les besoins personnels et familiaux de logements notamment par la formule location-vente "¹

La situation de l'habitat depuis l'indépendance s'articule autour de quatre périodes :

1-cf, Programme de construction en Algérie R. HAMIDOU page 29

2-cf, Charte de Tripoli page 46

- La période de 1970 à 1973 recouvrant le 1^{er} plan quadriennal
- La période de 1974 à 1977 recouvrant le 2^{ème} plan quadriennal
- La période de 1979 à 1987 recouvrant le 1^{er} plan quinquennal et une partie du deuxième plan quinquennal.
- La période de 1985 à 1989 recouvrant le 2^{ème} plan quinquennal

I.2.1- LA PERIODE DE 1962 A 1969 :

En plus de perturbations économiques et financières qu'a connues l'Algérie indépendante, s'ajoutent les problèmes sociaux nés à partir des besoins nouveaux tel que celui du logement. C'est en 1965 que fut créée la commission interministérielle de l'habitat ayant pour objectif principal la reprise et l'achèvement systématique de tous les chantiers abandonnés par les colons et qui représentaient 42.000 logements environ (38.000 logements urbains et 4.000 logements ruraux) avec des taux d'avancement des travaux variant entre 3% et 65%. Le financement de ces logements provenait exclusivement du trésor public, et la quasi totalité des travaux était achevée entre les années 1970 et 1971.

I.2.2- LA PERIODE DE 1970 A 1973 :

L'amélioration des conditions de vie et la satisfaction des besoins fondamentaux de la population dans les différents domaines furent l'objectif principal du plan de cette période.

Le projet contenu dans ce plan a fixé une moyenne de 21.000 logements soit 3,2 fois la cadence de la période précédente. Cependant, face à un accroissement accru de la population exprimant un besoin très important, le programme de logements arrêté par ce plan demeurerait insuffisant. Les missions assignées à ce programme consistaient en la réunion des conditions nécessaires pour répondre aux besoins du logement et pour permettre à l'expansion de ce secteur d'exercer pleinement les effets d'entraînement généralement reconnus à ce type dans une économie intégrée.

Ce programme s'inscrivait dans une perspective d'atténuation des tensions existant dans certains centres urbains dues non seulement à l'insuffisance en matière de logement mais aussi à la médiocrité des équipements existants sur le plan quantitatif et qualitatif.

1- cf, Charte nationale page 79 et 95

En outre le déséquilibre en matière d'offre en logements et en équipements entre la ville et la campagne était flagrant. C'est en partie pour cette raison que l'on a développé l'habitat rural en vue de l'amélioration des conditions de vie des populations rurales. Cette mesure visait la stabilisation des ruraux, action qui s'inscrivait dans une politique de développement rationnelle des villes et d'aménagement du territoire national.

Cependant l'enveloppe financière allouée au programme d'habitat rural est restée faible.

La prise en compte de la difficulté ou de l'infaisabilité pour l'état de prendre en charge entièrement et sur ressources publiques un programme de construction aussi massif a conduit à la mise en œuvre des mécanismes appropriés de mobilisation de l'épargne privée des ménages afin de participer à l'effort de financement. L'on a assisté alors à l'institution du système d'épargne logement qui permet, lui, à tout particulier ayant accompli un acte d'épargne de prétendre à l'acquisition d'un logement ou à l'obtention d'un prêt à la construction.

I.2.3- LA PERIODE DE 1974 A 1977 :

Durant cette période la priorité fut accordée au secteur de la construction, grâce à l'industrialisation, en vue d'élargir les programmes d'habitat. Cette action a été engagée dans le souci de résorber le retard cumulé. En effet dans le domaine des infrastructures liées aux conditions de vie le retard important est généralement hérité par le pays au lendemain de l'indépendance, quoi que plus aigu dans les campagnes que dans les villes, il s'est ensuite aggravé par le phénomène de l'explosion démographique, l'accroissement des besoins engendrés par l'élévation des revenus, les exigences nouvelles liées au développement et aux transformations sociales ainsi que le phénomène d'urbanisation. Pendant la période précédente, grâce à la politique des programmes spéciaux, (institués déjà en 1966) et au premier plan quadriennal, une première réponse a été apportée à ces besoins en privilégiant les campagnes et certains équipements telle que l'alimentation en eau.

"Grâce aux effets favorables des actions lancées précédemment et à l'amélioration des ressources de l'économie, il est devenu possible à travers ce plan, de réserver davantage de moyens à l'amélioration générale des niveaux de vie"¹.

¹Cf, Le logement un défi R. Hamidou. Page 3

Cependant, malgré les efforts consentis, la réalisation des programmes de logements n'a pu atteindre les objectifs qui lui ont été assignés par les différents plans. L'on a assisté à une dégradation des conditions d'habitat exprimée par un TOL élevé à l'échelle nationale du fait de l'accroissement de la population dans les villes notamment.

Cette situation a signalé l'urgence de la définition, dans le cadre du plan de modernisation urbaine, d'une politique plus dynamique de l'habitat en ciblant les moyens de sa mise en œuvre à savoir :

- Le renforcement des entreprises de construction par la satisfaction de leurs besoins en approvisionnement, financement et encadrement dans le but d'améliorer leur capacité de réalisation;
- La mise en place de dispositifs permettant aux communes de constituer leurs réserves foncières destinées à servir d'assiettes aux constructions prévues;
- Le lancement des programmes de lotissement et de viabilisation des terrains à bâtir.

I.2.4- LA PERIODE DE 1978 A 1986 :

Les principales opérations lancées durant cette période étaient :

- L'habitat planifié;
- L'habitat promotionnel;
- Les prêts ordinaires à la construction consentis aux non épargnants;
- Les crédits individuels consentis aux épargnants;
- Les prêts accordés aux coopératives immobilières.

I.2.5- LA PERIODE DE 1986 A 1995 :

La baisse des ressources de l'état due à la chute du prix du pétrole a ouvert le champ au secteur privé (loi n° 86-07 du 04 Mars 1986 relative à la promotion immobilière) d'investir dans le secteur de l'immobilier. Cette loi qui visait l'introduction du capital privé dans le secteur immobilier n'a cependant pas eu les résultats escomptés. Elle a élargi l'éventail de l'accès au logement permettant l'offre aux APC, entreprises, OPGI et EPLF et ce par :

- La facilité d'accès aux terrains par l'intermédiaire des collectivités locales;
- La facilité d'accès au financement par simple décision du plan;

- Le retrait de l'état en 1990 en matière de logements sociaux a engendré l'engagement de réformes et la mise en place de l'aide à l'accession à la propriété en 1991, gérée par la caisse nationale du logement (CNL).¹
- La promulgation du décret législatif N° 93-03 du 1^{er} Mars 1993, relatif à l'activité immobilière faisant de la promotion immobilière², une véritable activité commerciale, qui s'étend sur :
 - 1- La promotion de tout bien immobilier destiné à la location ou à la vente .
 - 2- La promotion foncière.
 - 3- L'administration et la gestion des biens immobiliers.

Durant cette période la priorité accordée aux promoteurs publics en matière de facilité, a permis d'enregistrer un essor considérable.

I.2.6- LA PERIODE DE 1999 A NOS JOURS :

Depuis l'année 1999 le logement constitue la priorité des pouvoirs publics. En effet, la diversification des formules d'acquisition de logements par le biais des strates définies sur la base des catégories socioprofessionnelles exprime la volonté d'une gestion objective, en vue d'introduire la dimension économique dans le canevas de l'offre et de la demande. Les demandes exprimées sont ainsi canalisées selon les tranches de revenu, et l'on distingue:

- 1- Le logement promotionnel, destiné aux catégories les plus aisées, dont les cadres supérieurs et les professions libérales;
- 2- Le logement social participatif, et celui en location vente, destiné aux cadres moyens;
- 3- Le logement social locatif destiné aux couches sociales les plus démunies.

La nouvelle politique du logement se voit élargir son champ d'action et prend conscience de son immense responsabilité. Les études de risque au préalable du démarrage des projets sont condition sine qua non de toute approbation. Ces études ont pour but, la prévention des catastrophes naturelles, notamment, les séismes et les inondations. De ce fait la considération des règles parasismiques et le choix de matériaux appropriés sont imposés dans tous les nouveaux programmes. Par ailleurs et dans un souci de confort social et de respect du paysage

¹ cf, article 02 du décret n°91/146 des 12/05/91 portant modalités d'intervention de la CNL en matière de soutien à l'accès à la propriété du logement.

² cf, article 2 et 4 du décret n°93/03 du 01/03/1993 relatif à l'activité immobilière

extérieurs, espaces verts et aires de jeux. Dans le but de remédier à la situation de précarité urbain, les livraisons de logement ne peuvent avoir lieu qu'après traitement des façades des immeubles, et embellissement par l'aménagement des espaces qui a prévalu jusque là, la nouvelle politique du logement stipule :

- ✚ L'élimination des logements de type F1 des tous les programmes à réaliser (ce type traduit une situation de vétusté);
- ✚ La reprise des études des programmes non lancés pour l'élimination des logements de type F2 (exceptées les loges gardien);
- ✚ L'éradication des centres de transit ;
- ✚ L'éradication des bidonvilles;
- ✚ La résorption de l'habitat précaire;
- ✚ La remise à niveau des sites précaires, notamment au niveau des grandes villes;
- ✚ La restructuration des anciens quartiers;
- ✚ Le traitement des immeubles vulnérables;
- ✚ L'accroissement des capacités nationales à la gestion des catastrophes naturelles et à la gestion des risques;
- ✚ L'acquisition de moyens techniques de prévisions météorologiques au niveau des villes sujettes aux inondations.

II - POLITIQUE DE L'HABITAT A ALGER :

Les tendances de développement basées sur l'industrialisation ont constitué, pas seulement à Alger mais à l'échelle nationale, des pôles attractifs concentrés au niveau des métropoles algériennes.

Au moment où l'on devait orienter le développement suivant deux axes parallèles (développement rural et industrialisation), ce qui aurait pu éviter la concurrence vers les villes, l'on a par contre opté pour la seule industrialisation avec la création de bassins de main d'œuvre entraînant une expansion très rapide de l'habitat urbain.

Alger a connu des substitutions négatives d'ordre sectoriel d'où le remplacement de l'habitat par le logement, la ville équilibrée par la ville dense et engorgée, la ville aux repères identifiés et symbolisés par la ville standard et la fonctionnalité par la spatialité.

Le tissu urbain d'Alger se caractérise par sa complexité et la discontinuité de sa trame (îlots anciens et îlots nouveaux), ce qui engendre une spécificité dans le fonctionnement de chacun de ses fragments.

Cette désarticulation en matière d'aménagement urbain, l'insuffisance des équipements

éducatifs et sociaux et la dégradation du parc logement rendent compte de l'urgence de la mise en place d'un support à actions rénovatrices et novatrices.

En effet la demande de logement n'a pas fait l'objet d'une politique de structuration ni de localisation et par conséquent aucune politique de l'offre n'a pu faire face.

II.1- CARACTERISTIQUES DE LA POLITIQUE DU LOGEMENT A ALGER :

Dans le cadre de la dynamique du secteur de l'habitat et en harmonie avec le cadre de vie des habitants, s'impose pour Alger la **charte de l'habitat**, en vue de remédier aux problèmes de la ville qui sont ceux de la désarticulation en matière d'aménagement urbain, de la dégradation du parc logement, de l'insuffisance des équipements socioculturels, de l'emploi et de l'exclusion de certaines couches sociales. Ses principes de base devaient remédier à:

- 1 – l'identification du droit au logement ; traduite elle par le droit à la propriété, alors que le besoin de logement peut être satisfait par la simple location et non pas nécessairement par son acquisition;
- 2 – l'encouragement de la maison individuelle qui est très coûteuse en matière de moyens de conception, de réalisation et en matériaux de construction;
- 3 – l'assimilation de la décentralisation à la démocratisation;
- 4 – les réserves foncières communales exposées à la concurrence entre les différents utilisateurs de l'espace, et à la définition des règles d'expropriation des terrains privés;
- 5 – l'attribution de terrains à la simple construction individuelle au détriment des immeubles collectifs;
- 6 – la politique de l'habitat est menée indépendamment de celle des revenus.

Le but de la charte de l'habitat d'Alger, " outil au service de la démocratie locale " ¹se base sur les éléments du projet urbain engagé aujourd'hui axé, lui, sur le développement social.

Les principes de base de la charte de l'habitat d'Alger dont la préoccupation est axée aussi bien sur les quartiers anciens que récents (grands ensembles) s'articulent autour de la restauration de l'urbain et le relance de l'urbanité perdue dans cette ville déstructurée. Les recommandations de cette charte visent l'amélioration du cadre de vie des citoyens en

¹cf, Charte de l'habitat d'Alger, Avril 1997 Page 8

évitant les phénomènes à l'origine de la ségrégation et de l'exclusion sociales. Ce principe peut être possible et faisable par l'établissement d'un équilibre entre les différentes formules de logement (social, promotionnel,...). A cet effet, l'intégration des programmes de résorption de l'habitat précaire dans ceux de l'habitat promotionnel peut s'inscrire dans une logique quant au financement de ces deux types de programmes. La matérialisation des actions politiques de développement urbain doit s'inscrire à l'échelle du quartier ou de l'îlot avec un apport soigneux aux grands ensembles.

Quant aux équipements et activités indispensables à tout quartier, la charte de l'habitat d'Alger insiste sur les écoles, les bibliothèques, les infrastructures renforçant les activités de la ville, et les équipements hôteliers.

La charte de l'habitat d'Alger met l'accent sur la nécessité pour les plans d'urbanisme de prendre en charge l'urbanisme spontané et sur l'exigence des études de faisabilité et d'impact sur l'environnement quant à l'implantation de petits équipements à l'intérieur du quartier. En outre et parmi les recommandations de la charte, le support de base aux actions d'amélioration urbaine et de réhabilitation, aux opérations d'aménagement visant la protection du patrimoine historique et architectural, à la lutte contre l'insalubrité et à l'amélioration du cadre de vie de habitants. La mise en application de ces actions donnerait des références nouvelles à notre capitale, elle pourrait mettre en valeur sa particulière morphologie urbaine pour arriver ainsi à redynamiser le cadre de l'habitat, établir une justice sociale et assurer à Alger un développement durable.

III LA CHARTE DE L'HABITAT DU GOUVERNORAT DU GRAND ALGER:

Les mutations administratives, politiques et géographiques qu'a connu Alger avec son passage de statut de wilaya à celui de gouvernorat se sont accompagnées d'une volonté de sa promotion, en tant que capitale, et son essor à travers tous les secteurs notamment celui du logement.

La charte de l'habitat du gouvernorat du grand Alger constitue un outil de matérialisation des actions concertées au profit des habitants dans le cadre d'un projet urbain visant la rénovation de l'existant et l'innovation des principes mettant en valeur la qualification de la ville pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Les principes de base de la charte de l'habitat du gouvernorat du grand Alger dont le cadre juridique de référence sont l'aménagement du territoire, l'urbanisme et l'environnement s'articulent autour de :

- ❖ La restauration des quartiers anciens d'Alger et la mise en place d'une urbanité jusque là, non ressentie ;
- ❖ L'amélioration de la qualité de vie des algérois pour remédier au fléau d'exclusion sociale ;
- ❖ Le rapprochement des administrés à l'administration par le rétablissement de la qualification de la ville ;
- ❖ L'établissement d'un système de financement du logement dans le but de faire contribuer le programme de logements promotionnels à celui de la résorption de l'habitat précaire ;
- ❖ L'engagement des actions de développement du tissu urbain à l'échelle du quartier ou de l'îlot ;
- ❖ La valorisation des grands ensembles ;
- ❖ L'adoption et la réhabilitation de la notion de comité de quartiers pour la prise en charge des biens immobiliers et ce par le biais d'administrateurs de biens ;
- ❖ La responsabilisation des citoyens par leur implication aux actions d'entretien et de maintenance au niveau de leurs quartiers et de leurs immeubles ;
- ❖ L'implication des copropriétaires dans les plans de développement et les projets d'aménagement ;
- ❖ Le rétablissement de la notion de conciergerie ;
- ❖ La tenue régulière du cahier de santé de chaque immeuble dans le but de prévenir sa détérioration ;
- ❖ Assurer la sécurité des personnes au niveau des immeubles (explosions de gaz, incendies, électrocution,...) ;
- ❖ La dénomination des grands ensembles par une commission en collaboration avec les comités de quartiers ;
- ❖ La préservation du patrimoine historique et architectural, sa classification et sa mise en valeur par une commission composée de personnes qualifiées en la matière ;
- ❖ Assurer un traitement particulier aux monuments historiques en harmonie avec la morphologie urbaine ;
- ❖ La mise en place d'instruments de gestion du patrimoine ;
- ❖ Le traitement particulier à la Casbah d'Alger ;
- ❖ La préservation, l'entretien et la mise en valeur des parcs, jardins et espaces verts ;
- ❖ La substitution de la notion d'habitat à celle de logement ;
- ❖ La prise en charge des équipements scolaires, bibliothèques et autres équipements et infrastructures renforçant l'attractivité de la ville ;

- ❖ L'obligation d'études et l'impact sur l'environnement au préalable de toute opération d'intégration d'équipements au niveau des quartiers ;
- ❖ La localisation des activités libérales au rez de chaussée des immeubles ;
- ❖ La gestion et le contrôle de changement d'activité au niveau des commerces selon le besoin du quartier et sa sécurité ;
- ❖ L'intégration de lieux associatifs aux immeubles en rapport avec le besoin des habitants (régie du quartier, lieux d'accueil, cellule de proximité,...) ;
- ❖ L'aménagement d'espaces extérieurs et d'aires de jeux au niveau des quartiers ;
- ❖ L'intégration des nouvelles opérations en harmonie avec le tissu existant ;
- ❖ Le respect de la continuité de la croissance urbaine et la diversification de la typologie ;
- ❖ La personnalisation des quartiers selon le caractère physique, l'aspect du vécu,... ;
- ❖ Imposer une autorisation spéciale à tous travaux de construction, démolition ou modification, et une étude d'impact ;
- ❖ La mise en valeur des points de repère en chaque point de la ville ;
- ❖ Le développement d'un plan vert pour l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- ❖ La valorisation des espaces urbains (boulevards, jardins, rues,...) ;
- ❖ Le traitement architectural des quartiers et équipements publics pour faciliter leur repérage et leur identification ;
- ❖ La mise en place d'un règlement paysager spécifique au tissu urbain existant en respectant sa typologie ;
- ❖ Assurer la sécurité du piéton à l'intérieur du quartier notamment les personnes handicapées avec des passages protégés et une signalisation appropriée ;
- ❖ Et enfin la réglementation et l'organisation des déplacements et du stationnement au niveau des quartiers.

Ces directives et recommandations visent la revalorisation de notre capitale par l'amélioration de sa morphologie urbaine et la mise en valeur de son patrimoine historique entre autres. L'intérêt à travers l'implication du citoyen dans les opérations liées à son quartier réside dans l'expression d'une volonté politique de passer d'une gestion administrative à une gestion participative de consentement, l'on espère ainsi arriver à redynamiser le cadre de l'habitat et de la vie sociale.

IV LA POLITIQUE ACTUELLE DU LOGEMENT A ALGER:

A l'instar de toutes les wilayate du pays d'importants programmes ont été lancés après 1999 à Alger. La nouvelle politique est basée sur une logique de concertation entre les différents intervenants du secteur, notamment les structures de l'urbanisme. Cette concertation aspire à assurer la coordination des actions des intervenants et d'aboutir aux buts escomptés. La production de logements connaît un véritable essor depuis 1999. La consistance des programmes inscrits entre 1999 et 2009 s'élève à 137622 ¹, soient 17207 logements par an, contre 2404 logements construits par an entre 1962 et 1999 (Le nombre de logements construits de l'indépendance à 1999 est de 75724). Le nombre de logements livrés entre 1999 et 2009 est de 77816 (toute formule confondue) alors qu'entre 1990 et 1998 ce nombre n'était que de 26311 seulement. L'amélioration de l'aspect quantitatif est clairement exprimée à travers ces données, les livraisons de logements ont presque triplé .

L'importance accordée à la qualité des logements se concrétise à partir de l'étude de localisation des projets d'habitat. Cette étape ne se fie plus au seul critère de disponibilité foncière, elle est basée sur le principe de continuité urbaine. A cet effet, l'implantation des programmes se fait désormais, soit à partir d'un noyau existant, ou bien entre deux noyaux disjoints pour parvenir à une cohérence urbaine.

La programmation de logements est nécessairement accompagnée de celle des équipements d'accompagnement, infrastructures éducatives, sanitaires, sportives et socioculturelles. Par ailleurs, les livraisons de logements se font après le raccordement de ces derniers aux différents réseaux (eau, électricité, gaz). L'embellissement des parties communes, et l'aménagement des espaces verts, des aires de jeux et des aires de stationnement précèdent toute livraison. Le choix des matériaux utilisés est en parfaite adéquation avec l'évolution du marché local (la concurrence a imposé aux producteurs locaux des matériaux de construction à améliorer la qualité de leurs produits), ce qui a permis l'accès aux matériaux d'embellissement à moindre coût, (valable pour l'intérieur comme pour l'extérieur du logement). Dans le cadre de la remise à niveau des anciennes cités (cités dortoirs), des travaux de réhabilitation, d'embellissement et d'aménagement ont été lancés. L'éradication des bidonvilles et des centres de transit a aboutit au relogement de 45940 familles entre 1999 et 2009.

1: Source: Direction du logement de la wilaya d'Alger

La prise de conscience quant à la contribution de la résorption de l'habitat précaire à l'apaisement de la crise de logement se traduit par le lancement d'un programme de 35000 logements. Toutefois, la réalisation des programmes et la concrétisation des objectifs escomptés nécessitent une remise à niveau et une restructuration des moyens humains du secteur de l'habitat, il s'agit de:

- ✚ Remédier aux insuffisances en matière de maîtrise d'œuvre;
- ✚ Veiller à la remise à niveau des bureaux d'étude de suivi pour optimiser la qualité de la maîtrise d'ouvrage;
- ✚ Développer les moyens de réalisation locaux qui ne sont pas en mesure de faire face à des programmes aussi importants;
- ✚ Etablir et mettre en œuvre un programme de formation aux employés du secteur;
- ✚ Résoudre les problèmes liés au transfert du foncier agricole d'une part, et celui lié au transfert de propriété d'autre part, ces deux contraintes, contribuent fortement aux retards dans le lancement des programmes et dans la procédure juridique.

V LA SITUATION DU LOGEMENT EN ALGERIE

Le problème du logement constitue un trait dominant de la crise multidimensionnelle que traverse le pays. L'important effort d'investissement consenti par l'état au titre des différents plans de développement et qui a permis le doublement du parc logement depuis l'indépendance n'a pas permis pour autant d'y remédier.

Avant de procéder à l'examen de la situation actuelle (sur la base des données du RGPH 2008) du parc logement, il a été jugé utile de commencer par une rétrospective de 1998, ce qui nous permettrait d'évaluer la tendance du secteur de l'habitat et les résultats de la politique actuelle.

D'après le recensement général de la population et de l'habitat de 1998 le parc logement est de 5224537 dont 4102064 logements sont occupés. Le parc logement constaté au RGPH de 2008 s'élève à 6 685 675 unités, 1 381 721 logements inoccupés. Le nombre de logements inoccupés augmente de 259248 unités. Le taux d'occupation par logement qui était de 7,1 en 1998 est de 6,4 en 2008. La taille de ces logements se présente comme suit:

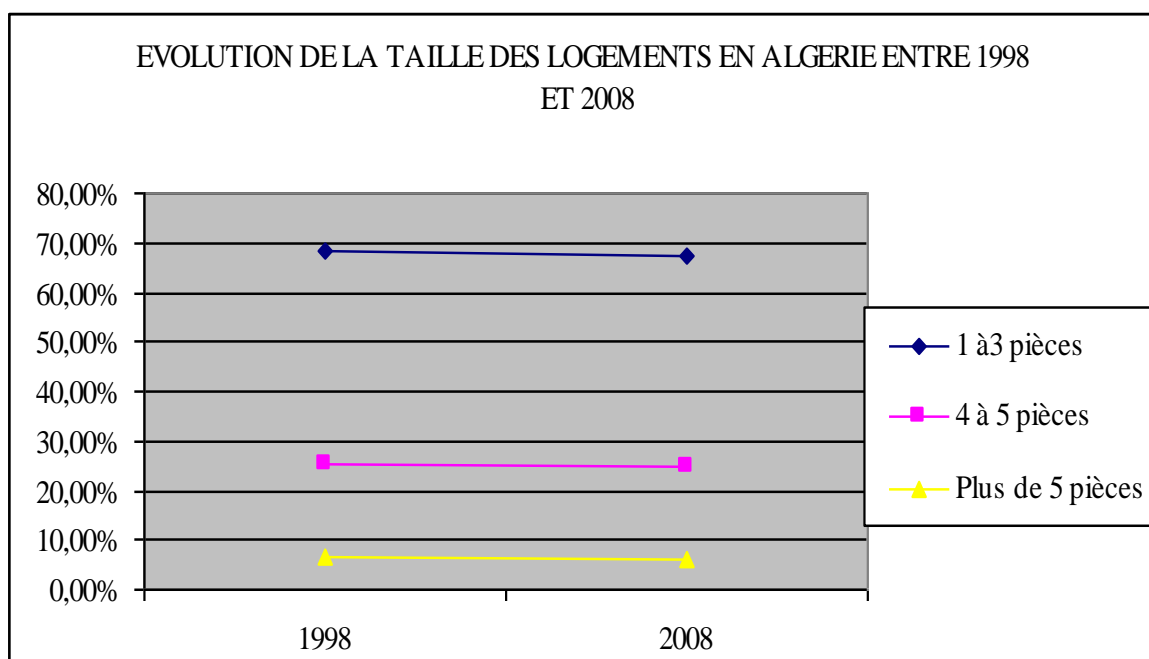
Tableau N°7 : Taille des logements RGPH 1998 et 2008

Taille des logements	Taux en 1998	Nombre de pièces en 2008	Taux en 2008
1 à 3 pièces	68,38%	3569754	67,29 %
4 à 5 pièces	25,22%	1312040	24,73 %
Plus de 5 pièces	6,40%	324766	6,12 %

Source RGPH 1998 2008 ONS

La lecture du tableau montre la prédominance des logements d'une à trois pièces pour les deux RGPH. Cette catégorie de logement représente en 2008 un taux d'environ 68 % du parc total, contre 24 % de logements à quatre à cinq pièces.

Graphe n°10



Le graphique ci-dessus répartit les trois classes de catégories de logements et met en exergue la relative stabilité dans l'évolution de la typologie. En outre, si l'on considère la taille moyenne des ménages recensée en 2008 de 5,2 personnes ceci reflète une situation de crise, puisque le taux de logements d'une à trois pièces est dominant par rapport au reste des autres types.

Le type de constructions est diversifié, sa répartition se présente comme suit:

Tableau N°8 : Type de constructions RGPH 1998

Type de construction	Taux par rapport au total
Immeubles	6,78%
Maisons traditionnelles et individuelles	75,13%
Habitat précaire	6,12%

Source RGPH 1998 ONS

La même source déclare qu'un taux de 67,1% des algériens sont propriétaires de leurs logements ce qui confirme la politique patrimoniale développée par l'état.

Concernant le taux d'occupation par logement (TOL) il est de 7,15% en 1998 avec une moyenne de 1,09 ménages par logement.

En Décembre 2006, d'après les données des études d'évaluation inventoriées par le commissariat de planification le parc logement total est estimé à 6200000 unités dont 8% inoccupés. Sur les 5700000 logements occupés (pour la même date) 7% représente l'habitat précaire et 18% vétuste.

En fait, les différentes approches qui ont prévalu dans le domaine de l'habitat, conjuguées à une expression sans cesse croissante des besoins du fait du fort accroissement démographique ont mené le secteur à une véritable situation de crise. L'ampleur de cette dernière peut être mesurée par un déséquilibre flagrant entre l'offre et la demande de logements et la dégradation progressive du cadre bâti sans une véritable prise en charge. Par ailleurs, l'inégalité dans la répartition spatiale de la population causé par l'enclavement de certaines régions du pays a donné naissance à de gigantesques sites de bidonvilles au niveau des centres urbains devenant ainsi un passage obligé pour l'acquisition d'un logement au niveau des grandes villes. Cette situation a généré une série de dysfonctionnements de nature à compromettre aussi bien la production massive de logements que l'émergence de promoteurs immobiliers à même d'assurer au secteur un développement durable. C'est ce qui a poussé la mise en œuvre d'une réforme institutionnelle du financement du logement. Cette réforme à laquelle ont été assignés trois objectifs essentiels, s'articule autour des principes suivants :

1. La considération de la production de l'habitat comme une activité économique régie par des règles commerciales ;
2. La considération du logement comme un bien économique où l'intervention de l'état se limitera à l'aide des ménages les moins solvables à accéder au logement.

L'objectif recherché dans la politique actuelle du logement consiste à définir des hypothèses d'échéanciers pour la réalisation du nombre de logements nécessaire à la résorption de la crise selon des priorités arrêtées que sont :

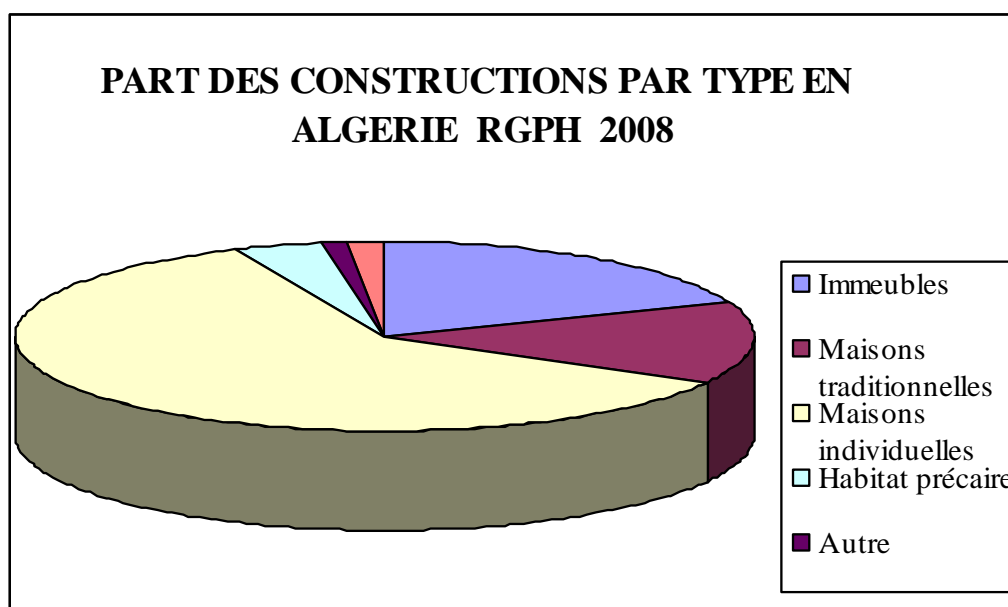
- ❖ La résorption de l'habitat précaire en particulier les bidonvilles ;
- ❖ Le renouvellement progressif du parc vétuste ;
- ❖ La réalisation de programmes de logements neuf pour répondre à des besoins nouveaux.

Tableau N°9 : Type de constructions RGPH 2008

Type de construction	Nombre de constructions	Taux par rapport au total
Immeubles	1015751	19,14 %
Maisons traditionnelles	734394	13,85 %
Maisons individuelles	3198252	60,29 %
Habitat précaire	209734	3,95 %
Autre	62547	1,17 %
ND	83666	1,57 %
Total	5304344	100 %

Source: RGPH 2008

Graphe n°11



Les données relatives au logement au niveau de la wilaya d'Alger et selon le recensement général de la population et de l'habitat de l'année 2008 nous révèlent des taux d'occupation par logement autour de 6.

La première et principale remarque à tirer de ce tableau est le nombre de logements inoccupés, 130029 unités recensées inoccupées en 2008, une situation paradoxale puisque la demande demeure supérieure à l'offre. Les TOL les plus élevés enregistrés à la wilaya d'Alger se localisent au niveau des communes de Baraki, Birtouta, Mahelma, Ouled Chbel et Rahmania allant jusqu'à 7,7 personnes par logement, ce qui traduit une situation critique. Les Tol les plus faibles sont enregistrés au niveau des communes d'El Mouradia, Alger centre et Hydra, les valeurs de cet indicateur n'atteignant pas les 5 personnes par logement. Ces données ne traduisent pas nécessairement un niveau de confort, une étude sur l'immobilier de bureaux à Alger précise ce qui suit : « **La récupération de la moindre parcelle ou la moindre friche est aussitôt utilisée pour l'implantation d'immobilier, dans sa grande partie, de bureaux. Ce dernier a non seulement occupé le bâti qui lui est destiné mais il s'est infiltré dans celui du résidentiel. En effet, d'après une étude (pas très récente mais encore d'actualité) réalisée sur la centralité d'Alger , et qui touche le secteur Didouche Mourad au coeur de la capitale (délimité par les rues de Khmisti, Dr Saâdane et Cnel Amirouche au nord, le boulevard Franklin Roosevelt au sud et le boulevard Mohamed V à l'ouest), sur 164 immeubles, 20, soit 12,2 %, sont à vocation résidentielle ; 110, soit 67,1 %, sont mixtes et les 34 restant soit 20,7 % sont exclusivement occupés par des bureaux. Signalons qu'une grande partie de ces immeubles était autrefois occupée par des logements. Sommes nous en face d'une crise de bureaux dans les zones à forte centralité urbaine ? »¹**

Les communes dont les taux sont inférieurs à la moyenne de la wilaya sont généralement celles ayant bénéficié d'importants programmes de logements pendant la dernière décennie notamment ceux construits par l'agence ADL.

Chapitre 2 LE LOGEMENT

Le problème du logement occupe une position nodale dans la crise des entités territoriales et notamment urbaines. La sur occupation des logements traduite par un T.O.L très élevé à Alger a fait que celle ci ait débordé sur sa périphérie. En effet les communes de Draria et Birkhadem sensées accueillir le surplus de population d'Alger, furent confrontées à de

¹ Ali HADJIEDJ,et Amel BAZIZ, Intégration de l'immobilier de bureaux dans l'espace périurbain algérois. Quelle logique d'implantation et quelles conséquences sur l'espace LGAT-USTHB, Algérie.

sérieux problèmes de logement. Le chapitre que nous entamons a pour objet deux questions d'analyse :

- La première est celle de la population des deux communes, laquelle traitera son évolution à travers le temps et sur la base des données du recensement général de la population et de l'habitat;
- La seconde question concerne le logement. Il sera tenté de présenter l'évolution du parc logement des deux communes et les tendances à l'urbanisation de territoires initialement ruraux.

Un élément capital du système urbain: la population. L'analyse de cette dernière fait ressortir les besoins quantitatifs et qualitatifs en logement, et en infrastructures d'accompagnement. Les communes de Draria et Birkhadem sont des communes sensées alléger l'engorgement d'Alger et accueillir son extension(selon les plans d'urbanisme).

D'après J.E Havel ,"**l'habitat est toute l'aire que fréquente un individu , qu'il y circule , y travaille , s'y divertisse , y mange , s'y repose ou y dorme "**¹

Pour J.ION "**l'habitat contient en lui même toute l'articulation entre le domaine construit et l'espace environnant proche ou lointain, géographique ou social**"².

Nous retenons de là que l'habitat est l'ensemble formé par le logement, les équipements socio-économiques et les infrastructures de viabilisation. Le logement constitue donc un besoin primordial dont la qualité et le degré de satisfaction sont considérés comme un indicateur fiable du niveau de développement d'une société. En effet, les besoins d'une population ne se restreignent pas seulement à celui du logement. Il s'agit de tout ce qui conditionne le cadre de vie de cette population.

L'étude de la population permet aussi d'évaluer le niveau d'équilibre à travers le territoire municipal et ce en comparant certains indices (TOL, TOP, Programmes de logement,...) à l'échelle des dispersions. A partir de là il sera possible de déceler, s'il y a lieu ,un déséquilibre entre l'offre et la demande en logement à l'échelle communale d'une part , et entre les entités composant cette même commune .

1 : J. E Havel Habitat et Logement P.U.F 1974 P. 10

2 : J. ION La promotion immobilière du logement à l'habitat >> in sociologie du travail 1970 édition du seuil P. 417

1 - LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE:

L'importance de l'étude de la population réside dans le fait que cette dernière conditionne la situation socio-économique de l'entité territoriale en question .Le dynamisme de la population contribue de façon directe à la production, l'évolution et la transformation de l'espace.

D'après Pierre Georges " l'avantage d'une étude démographique est de fournir des éléments de classification et de faire apparaître des données qui sont du plus haut intérêt pour l'analyse des besoins d'équipements et de services "

Cette partie du chapitre se propose de donner un aperçu global de l'aspect dynamique de la population des communes de Draria et Birkhadem .

L'analyse est essentiellement basée sur les données de l' O.N.S (recensements généraux de la population et de l'habitat de 1966, 1977, 1987 et 1998 et 2008).

A l'instar des communes limitrophes d'Alger Draria et Birkhadem ont connu une croissance démographique très importante depuis l'indépendance. L'on procède à l'examen de cette évolution en mettant en exergue les causes et les effets de sa croissance.

Tableau N°10 :Evolution de la population selon les RGPH 66-77-87-98 - 2008

Commune	Pop	Pop	T. acc	Pop	T. acc	Pop	T. acc	Pop	T. acc
	RGPH	RGPH	ann	RGPH	ann	RGPH	Ann	RGPH	Ann
	66 (Hab)	77 (Hab)	66/77	87 (Hab)	77/87	98(Hab)	87/98	2008(Hab)	98/08
Draria	2720	6800	8,59%	10241	4,17%	22781	7,46%	44141	6,8%
Birkhadem	16796	29431	5,23%	38551	2,74%	55084	3,30%	77749	3,6%
Wilaya d'Alger	1074865	1892400	4,40%	2128419	0,62%	2 483564	1,46%	2987160	1,6%

Source : R.G.P.H O.N.S

Les chiffres du tableau révèlent une évolution sans cesse croissante de la population des deux communes de notre aire d'étude de 1966 jusqu'à nos jours. Elle a plus que sextuplé en l'espace de 40 ans passant de 19515 habitants en 1966 à 121890 en 2008, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 5,2%(entre 1998 et 2008) , un taux nettement supérieur

à celui enregistré à l'échelle de la wilaya d'Alger qui est de 1,6 %. L'examen individuel de l'évolution de la population des communes de Draria et de Birkhadem montre une différence dans le rythme de cette croissance.

I.1 DRARIA :

Entre 1966 et 1977 la population de la commune s'est accrue de 4080 habitants, soit un taux d'accroissement annuel moyen de 8,59 %, ce qui représente le double du taux de la wilaya d'Alger à la même période (4,40%) . La période entre 1977 et 1987 montre un ralentissement de cette évolution, la taille de la commune n'a même pas doublé, cependant il est à noter qu'elle enregistre un taux d'accroissement nettement supérieur à celui de la wilaya d'Alger. Toutefois l'on explique cette diminution par le fait que le territoire de la commune de soit réduit suite au découpage administratif de 1884. Il est à préciser que Draria n'a été classée agglomération urbaine qu'après le RGPH de 1987. Le RGPH de 1998 enregistre une population de 22781 habitants pour cette commune, soit un taux de 7,46% en face de 1,46% pour la wilaya d'Alger. Une légère diminution du taux d'accroissement de la population de Draria pendant la période entre 1998 et 2008, 6,8% mais cette valeur reste toujours supérieure à celle de l'ensemble de la wilaya qui est de 1,6% pendant la même période. Cette croissance est due, outre le fort taux de croissance naturel enregistré à Alger, à un solde migratoire positif, et ce à l'instar de la majeure partie des communes de la périphérie d'Alger, notamment celles de son sahel . Ces masses de populations se déplaçaient à la recherche d'un emploi, pour certains chefs de ménage, d'un logement, ou d'une parcelle de terrain à bâtir pour d'autres. C'est durant cette période que Draria a connue une métamorphose urbanistique sans précédent due aux transactions foncières avec l'application de l'ordonnance des RFC (Réserves Foncières Communales) où l'on a assisté à la création d'un grand nombre de lotissements.

I.2- BIRKHADEM :

La population de la commune de Birkhadem a, elle aussi, connu un accroissement très important depuis l'indépendance. L'on a enregistré un effectif de 9161 habitants en 1954 et 55084 habitants en 1998, soit un apport de 45923 habitants en l'espace de 44 ans.

La période entre 1966 et 1977 a enregistré un solde démographique de 12635 habitants et un taux d'accroissement de 5,23%, contre 4,40% à Alger et 3,21% à l'échelle nationale. Cette apparence est expliquée par l'installation massive de populations venues de diverses wilayates du pays du fait que cette commune ait été une zone d'accueil très attractive compte tenu de la

disponibilité foncière. Entre 1977 et 1987 l'effectif de la population de la commune de Birkhadem passe de 29431 à 38551 habitants, avec un taux d'accroissement de 2,74%. Ce ralentissement de l'accroissement ne traduit en aucun cas une diminution du développement démographique de la commune mais simplement à la réduction de son territoire par le découpage administratif de 1984.

Durant la période entre 1987 et 1998 la commune de Birkhadem continue à évoluer positivement avec toujours un apport de population très important (16533 habitants) venant non seulement des communes de la wilaya d'Alger mais aussi de l'ensemble des wilayates du pays. Il est à noter que durant cette période d'importants programmes de logements collectifs ont été réalisés, dont les 1344 logements OPGI à Tahar Bouchet, et les 804 logements à Zonka. La commune de Birkhadem a accueilli, grâce aux opérations de lotissement et d'auto construction, une grande masse de population. Les données relatives au motif de migration des populations vers cette commune (Recueillies de l'ONS) nous ont permis de remarquer qu'entre le motif « travail » et « résidence » il y a eu un véritable basculement de la balance, cette commune qui offrait un véritable bassin de main d'œuvre avant 1962 et jusqu'aux années 1970 s'est transformée en refuge pour les populations à la recherche d'un logement ou d'un terrain à bâtir. La dynamique démographique de la commune de Birkhadem témoigne d'une certaine stabilité vu le léger écart enregistré pour son taux d'accroissement (0,3%) pendant la période entre 1998 et 2008. Cependant ce taux reste supérieur à celui enregistré pour la wilaya d'Alger.

II- REPARTITION ET EVOLUTION DE LA POPULATION:

Il a été jugé pertinent pour notre analyse, d'examiner de façon précise, la répartition de la population de notre aire d'étude et d'identifier ainsi les zones attractives par rapport à d'autres qui sont au contraire répulsives.

Les données du tableau ci-dessous montrent un contraste claire entre les deux communes, à Birkhadem l'on assiste à une dominance sans cesse croissante de l'agglomération chef lieu qui finit par occuper 100% du territoire communal, alors qu'à Draria l'agglomération chef lieu perd de son poids par rapport au reste de la commune depuis 1966 et n'acquiert les 50% environ qu'au RGPH de 1998. La tendance à l'agglomération pour cette commune n'est décelable qu'à partir de 1987.

Tableau N°11 : Evolution des populations de Draria et Birkhadem selon la dispersion

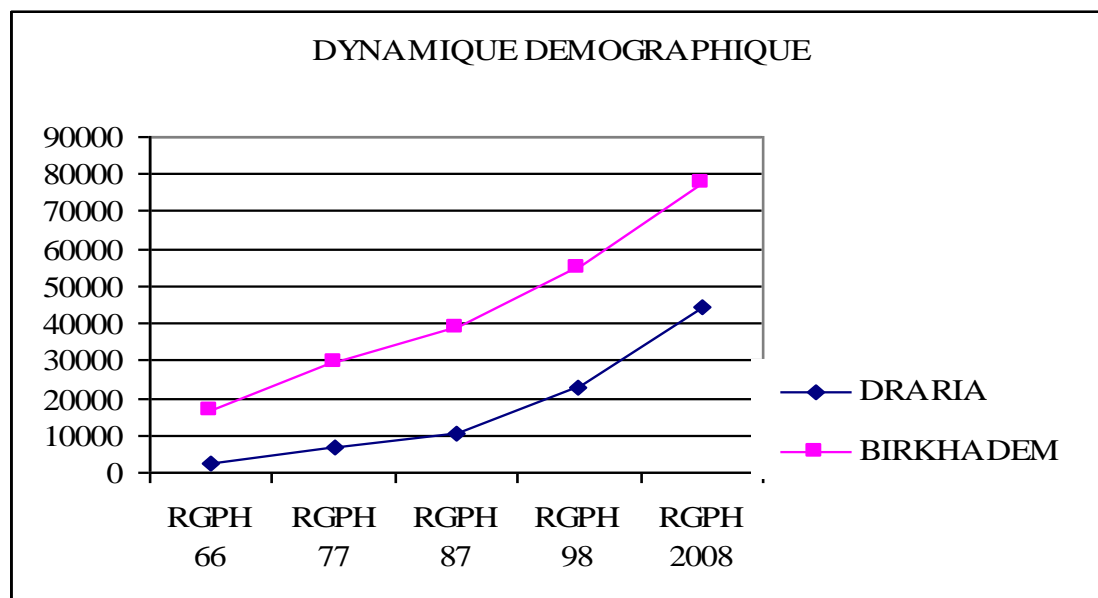
Commune	Dispersion	Population					% par rapport à la commune				
		RGPH 66	RGPH 77	RGPH 87	RGPH 98	RGPH 2008	1966	1977	1987	1998	2008
DRARIA	ACL	948	1499	3007	12907	32934	34,58	22,40	29,36	56,66	74,61
	AS	-	-	-	6148	10840	-	-	-	26,98	24,55
	ZE	1772	5301	7234	3725	367	65,42	77,76	70,64	16,35	0,83
	Total	2720	6800	10241	22781	44141	100	100	100	100	100
BIRKHADDEM	ACL	10987	17034	28217	55084	77749	65,41	57,87	73,19	100	100
	AS	-	5683	4050	-	-	-	19,3	10,51	-	-
	ZE	5809	6714	6280	-	-	34,58	22,81	16,29	-	-
	Total	16796	29431	38551	55084	77749	100	100	100	100	100

Source RGPH ONS et compilation auteur

La concentration de la totalité de la population de Birkhadem au niveau de son chef lieu s'explique par le fait que celle-ci constitue le noyau initial, point de départ de l'extension de la ville et abrite la quasi-totalité et services nécessaires à la population. D'autre part l'attraction de la population au niveau du chef lieu est due au fait que cette dispersion présente de grandes potentialités urbanistiques. Ce phénomène a persisté jusqu'à la fusion de l'ensemble des dispersions à l'agglomération chef-lieu pour n'en constituer qu'une seule qui a continué à se proliférer vers les espaces toujours en mesure d'accueillir l'étalement de la ville.

Le graphique suivant se propose d'illustrer l'analyse:

Graphe n°12



Il est important de rappeler que la commune de Draria ne fut érigée en agglomération urbaine qu'après 1987, cependant ceci ne l'a pas empêché de s'accroître et d'accueillir des masses de population très importantes.

L'on a souligné ci-dessus contrairement à Birkhadem que Draria présentait un chef lieu de commune plutôt répulsif par rapport au reste du territoire communal Cette situation s'explique par la réalisation de nouveaux lotissements suite à la promulgation de l'ordonnance portant création des réserves foncières communales (RFC) en 1974 et son application à partir des années quatre vingt, ainsi qu'à la démocratisation des permis de construire en 1982 et à la cession des terrains à bon marché. Il est à noter que des programmes d'habitat collectifs y ont été implantés en vue d'accueillir le surplus de population d'Alger, répondant ainsi aux prérogatives des plans d'urbanisme dont l'option a désigné la partie sud-ouest d'Alger comme zone d'extension de l'agglomération algéroise. Cette commune a accueilli non seulement la population venant de l'ensemble du territoire national (source : enquête ménage /habitat avril 2001) mais aussi et principalement celle venue de la wilaya d'Alger à la recherche d'un travail ou d'un refuge.

Les données fournies par le tableau N°11 permettent de déceler, pour la commune de Draria, la tendance à l'agglomération mais surtout vers le chef lieu de la commune. Après avoir enregistré un taux de 34,58% en 1966 représentant son poids démographique par rapport à la commune cette dispersion atteint un taux de 74,61% en 2008.

Contrairement à la zone éparsée qui cumulait 65,42% de la population totale de la commune en 1966, ne représente plus que 0,83% de celle-ci en 2008.

III- DES POPULATIONS MIGRENT VERS DRARIA ET BIRKHADEM :

Il a été souligné au cours de l'étude de l'évolution de la population que la croissance démographique des communes de notre aire d'étude est due essentiellement à un apport de l'extérieur, notamment d'Alger, du fait que les études d'urbanisme sensées orienter le sens de l'urbanisation d'Alger aient adopté l'option sud-ouest, d'où un solde migratoire positif pour les deux communes.

Les données relatives aux motifs d'installation des populations dans les communes de Draria et Birkhadem sont présentées sur les tableaux suivants.

Tableau N° 12 : Année et motif d'installation des populations dans la commune de Birkhadem :

Motif Période	Emploi	Résidence	Autre	Total
Avt 1962	96	18	2	116
1962-1970	26	24	3	53
1971-1980	16	38	1	55
1981-1990	15	69	5	89
1991-2002	14	162	6	182

Source Enquête ménage –habitat 2002 ONS

III.1- BIRKHADEM, UN QUARTIER RESIDENTIEL OU UNE ZONE D'ACTIVITE ?

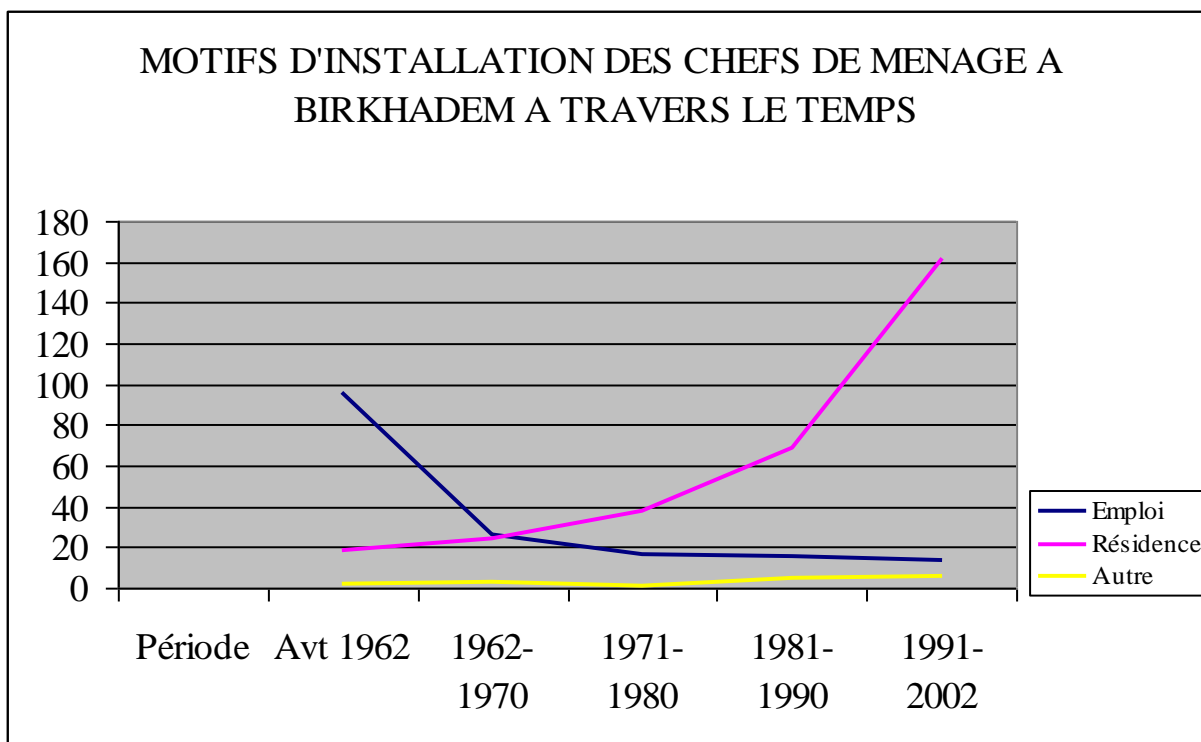
Les données relatives aux motifs d'installation des populations dans cette commune sont relatives aux besoins primordiaux de l'homme, logement, emploi. Il nous a été donné de constater que la période coloniale est marquée par des mouvements migratoires relativement faibles avec un taux d'environ 15%. Pendant cette période l'emploi représente le taux le plus fort (82,76%) comparé aux autres motifs, ceci s'explique par le fait que cette commune constituait un refuge pour les migrants à la recherche d'un emploi et principalement dans le secteur agricole compte tenu de sa vocation à cette époque (agriculture). Environ 15% seulement des migrants vers cette commune s'y sont installés pour le motif de résidence.

Après l'indépendance et jusqu'en 1970 selon les données fournies par la même source l'on a enregistré une baisse du nombre de personnes attirées vers cette commune, 9,5% du total. Sur ce taux 49% s'y sont rendus pour le motif de l'emploi et 45,28% pour celui du logement. Cette élévation du taux résidence est due à la disponibilité de logements vacants libérés par les colons et occupé par la population algérienne.

Durant la période entre 1971 et 1980 la baisse du taux des migrants vers la commune de Birkhadem continue, et l'attraction pour le logement s'accroît alors que le taux de migrants pour le motif de l'emploi régresse.

Entre 1981 et 1990 le taux de population migrante vers cette commune s'accroît l'on enregistre 16% de sa population totale, duquel 16,85% seulement s'y sont installés pour le motif de l'emploi alors que 77,52% l'ont fait pour celui du logement. Cette situation s'explique par la promulgation de la loi sur les réserves foncières communales (RFC) et l'apparition des lotissements. Le taux le plus fort des migrations vers cette commune a été enregistré pendant la période entre 1991 et 2002 à savoir 32,73% du total de sa population. Le taux relatif au motif de résidence augmente et garde la première place par rapport aux autres avec 89%. Ceci coïncide avec la période d'achèvement d'un grand nombre de lotissements et la réalisation d'infrastructures d'accueil, programmes de logements collectifs.

Graphe n°13



III.2- DRARIA UNE ZONE ATTRACTIVE:

Les données relatives aux motifs d'installation des chefs de ménage dans la commune de Draria sont présentées sur le tableau ci-dessous:

Tableau N° 13 : Année et motif d'installation des populations dans la commune de Draria:

Motif Période	Emploi	Résidence	Autre	Total
Avt 1962	8	30	25	63
1962-1966	6	16	3	25
1967-1977	16	26	5	47
1978-1987	19	48	9	76
1988-1998	53	170	44	267
1999-2001	22	53	9	84

Source Enquête ménage –habitat 2001 ONS

Une simple lecture du tableau permet de remarquer la prépondérance du motif résidence par rapport aux autres, et ce pour chacune des périodes.

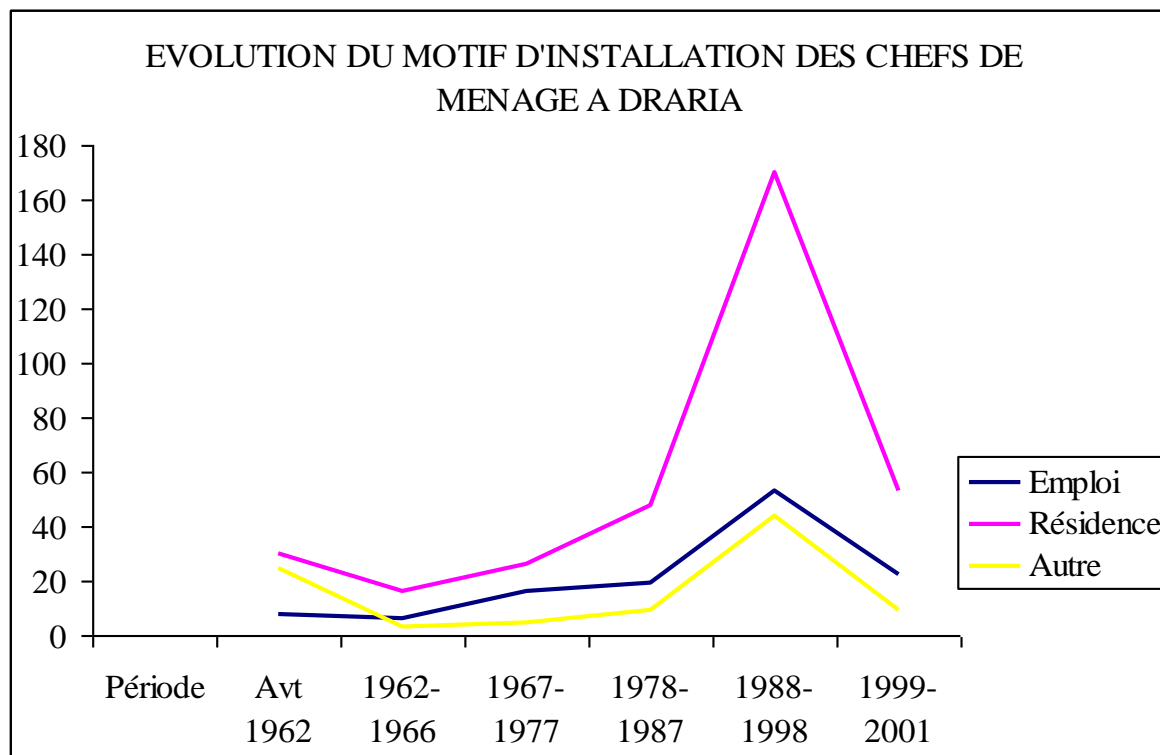
La période entre 1962 et 1966 enregistre un taux de 60% des chefs de ménages venus s'installer à Draria pour le motif du logement. Cette situation comme remarquée précédemment a pu avoir lieu grâce aux logements vacants libérés par les colons après leur départ. Le motif emploi se positionne en deuxième lieu après celui sus cité avec 24%.

Après 1966 et jusqu'en 1977 l'on enregistre une diminution du taux d'installation des chefs de ménages à Draria pour le motif résidence, 40,43% ce qui s'explique par la saturation des infrastructures d'accueil autrefois vacantes. Cependant il y a une forte augmentation du taux relatif au motif emploi compte tenu du programme d'industrialisation dont a bénéficié Alger ainsi que l'important marché de l'emploi favorisé par la révolution agraire.

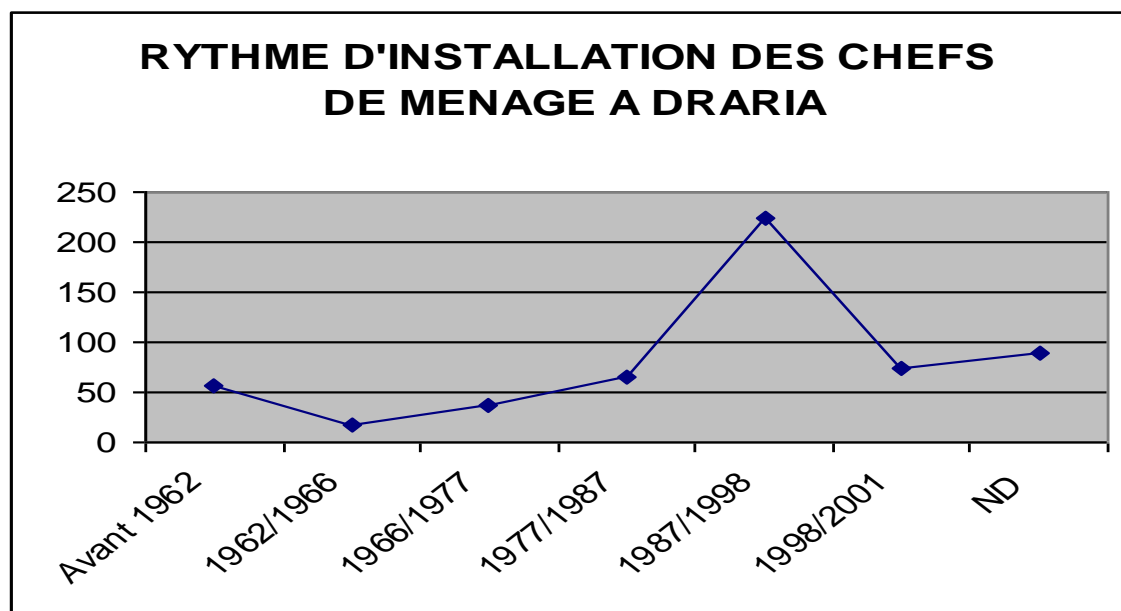
Pendant la période entre 1977 et 1987 l'on enregistre un renversement de la situation, une diminution du taux relatif à l'emploi et une augmentation de celui relatif au logement. C'est la période où un grand nombre de ménages s'est installé à Draria par la promulgation de la loi sur les réserves foncières communales (RFC) et celle des permis de construire ainsi que le dégel des transactions foncières.

Entre 1988 et 1998 c'est le pic du taux relatif au motif de résidence ceci s'expliquerait par la conjoncture de l'époque où un grand nombre de ménages (à l'échelle nationale) se déplaçait vers les centres urbains les plus sécurisés et fuyaient les zones enclavées.

Graphe n°14



Graphe n°15



L'analyse démographique des communes de Draria et Birkhadem affirme leur importance dans l'évolution d'Alger et confirme l'expression du Pr Ali Hadjiedj dans son ouvrage

"Le Grand Alger ", je cite : "Selon une hypothèse optimiste de l'ONS, la population algéroise comptera un nombre de 2 891 000 en l'an 2000 soit, un taux de croissance de 2,29 % entre 1999 et 2000. Cette évolution croissante engendrera bien évidemment des

mutations spatiales profondes dans les communes périphériques, au profit de l'urbanisation et au détriment des terres agricoles de la Mitidja et du Sahel"¹, fin de citation.

IV-LE PARC LOGEMENT:

La connaissance, l'analyse et la compréhension de la situation actuelle du parc logement à Draria et à Birkhadem, objet principal de notre thème d'étude, nous renvoie à effectuer une rétrospective des mécanismes à l'origine d'une telle situation.

IV.1-EVOLUTION DU PARC LOGEMENT :

Le parc logement quelque soit sa typologie, a connu une évolution très importante, résultant parfois d'une volonté politique de répondre aux besoins de la population et d'atteindre des objectifs fixés pour parvenir à un niveau de stabilité économique et sociale.

Le tableau suivant se propose de présenter les données relatives à l'évolution du parc logement au niveau des communes de notre aire d'étude.

Tableau N° 14 : Evolution du parc logement

Commune	Dispersion	1966		1977		1987		1998		2008	
		Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux	Nbre	Taux
BIRKHADEM	ACL	2621	100%	2336	59,68	3555	75,17	8312	100%	17534	100%
	AS	-	-	779	19,90	552	11,67	-	-	-	-
	ZE	-	-	799	20,42	622	13,16	-	-	-	-
	Total	2621	100%	3914	100%	4729	100%	8312	100%	17534	100%
DRARIA	ACL	171	24,23	203	23,66	390	29,42	2631	59,02	7237	67,23%
	AS	-	-	372	43,36	565	42,60	1242	27,98	3459	32,13%
	ZE	535	75,77	283	32,98	341	27,98	585	13,12	68	5,43%
	Total	706	100%	858	100%	1326	100%	4458	100%	10764	100%

Source RGPH ONS

¹ Ali Hadjiedj "LE GRAND ALGER Activités économiques, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire" Page 107.

L'urbanisation accélérée, le surcroît démographique et la volonté politique exprimée par les plans de développement d'Alger ont dévié la vocation des communes de Draria et de

Birkhadem initialement agricoles en communes résidentielles, ce constat est effectué par une simple lecture du tableau précédent.

IV.1.1- LE PARC LOGEMENT A DRARIA:

En 1966 le parc logement de Draria était de 706 unités dont plus de 75% localisés en zone éparse. Cette zone représentait une partie très importante de la commune puisqu'elle regroupait les deux actuelles agglomérations secondaires. L'ACL comptait à la même date 171 logements, ce qui représente moins de 25% du parc total de la commune. Il s'agit de l'héritage colonial localisé au centre. En 1977 il y a eu un rajout de 152 logements, il s'agit essentiellement de bidonvilles implantés au sud de l'ACL. La zone éparse enregistre une diminution du nombre de logements elle passe de 535 logements en 1966 à 283 logements en 1977 ceci est due à la nouvelle répartition du territoire communal faisant apparaître les deux agglomérations secondaires initialement confondues avec la zone éparse : l'agglomération de Sebbala et celle de Boudjamâa Temine. Ces deux agglomérations selon le RGPH de 1977 concentraient 372 logements, soient plus de 43% du parc total de la commune.

Au-delà de 1977 et jusqu'en 1987 année du troisième recensement de l'Algérie indépendante le parc logement de la commune de Draria est passé à 1326 unités, soit une augmentation de 468 logements. La partie la plus importante de ces logements a été implantée au niveau des agglomérations secondaires et de la zone éparse. A cette date l'agglomération chef lieu abritait 29,42% du parc total de la commune, la zone éparse 27,98% et les 42% restants sont partagés entre les deux agglomération secondaires.

Pendant cette période il y a eu la réalisation d'un programme de logements collectifs au niveau de l'ACL, alors qu'en agglomérations secondaires et en zone éparse, outre l'apparition de constructions illicites, l'on a assisté à une spéculation démesurée sur la distribution de lots de terrains aux particuliers et ce dans le cadre des réserves foncières communales en 1980.

En 1998 l'agglomération chef lieu concentrait à elle seule près de 60% du parc total. Il y a un renversement de la situation par rapport aux périodes précédentes

L'essor le plus marquant de la production de logements dans toutes ses formes au niveau de la commune de Draria a été enregistré pendant la période intercensitaire 1998 – 2008 où le nombre de logements a augmenté de 6306 unités. Le parc logement de cette commune a plus que doublé. Il passe de 4458 à 10764 unités. La majeure partie de ce nombre de logements construit pendant cette période se localise au niveau du chef lieu. Cette dispersion conserve sa première place par rapport aux autres. Elle cumule le taux le plus fort, 67,32 % du parc total. Les agglomérations secondaires viennent se classer en deuxième position avec un taux de

32,13 %. Le parc total recensé là a presque triplé en dix ans. L'on remarque une baisse importante du nombre de logements en zone éparse, il s'agit là de la jonction de plusieurs domaines aux agglomérations secondaires.

L'on a pu remarquer tout au long de notre interprétation que l'évolution du parc logement au niveau de la commune de Draria a pris plusieurs positions à travers le territoire communal. Commencant par une concentration massive au niveau des agglomérations secondaires et de la zone éparse, sous forme d'habitat surtout illicite, puis au niveau de l'agglomération chef lieu par une volonté de densification et d'extension de celui-ci .

Il est à rappeler que les limites géographiques du territoire communal de Draria ont connu plusieurs modifications, et que ceci n'a pas été sans effets sur son fonctionnement administratif, et sa densité en termes de logements et en termes de population.

IV.1.2- LE PARC LOGEMENT A BIRKHADEM:

La commune de Birkhadem concentrait en 1966 un parc logement de 2621 unités, ce chiffre passe en 1977 à 3914 unités dont près de 60% localisés au niveau du chef lieu de commune. Le reste du parc logement est réparti de façon quasi équitable entre l'agglomération secondaire de Meghnouche et la zone éparse, soient respectivement des taux de 19,90% et 20,42%. Cette situation résulte de d'une décision de densification et d'extension du centre suite à l'application de la loi sur les réserves foncières communales et la promulgation de celle relative aux permis de lotir et de construire.

Entre 1977 et 1987 le parc logement de la commune passe de 3819 à 4729 dont plus de 75% concentrés au niveau du chef lieu. L'on constate pour les agglomérations secondaires et la zone éparse une baisse considérable quant à leurs taux. Ceci pourrait être expliqué par les changements des limites géographiques suite au découpage administratif de 1984 où Gué de Constantine fut érigée en commune. Le territoire communal de Birkhadem connut donc une réduction au niveau de sa superficie. La commune de Birkhadem a bénéficié d'un parc logement supplémentaire très important après 1998 où l'on passe de 4729 en 1987 à 8312 logements en 1998. Cette situation résulte d'une part de la réalisation d'un programme de logements collectifs et d'autre part par la création de coopératives immobilières. En outre, l'on a assisté à la propagation de l'habitat précaire sous forme de bidonvilles implantés non seulement en périphérie, mais aussi au centre de la commune, il s'agit de populations fuyant les zones non sécurisées selon les données fournies par l'office nationale des statistiques (ONS) .La décennie 1998 – 2008 demeure la plus marquante quant à l'évolution du parc

logement dans cette commune, 9222 unités ont été construites. Comparé au nombre de logements construits pendant la période précédente ce chiffre représente près du triple.

IV.2- TYPOLOGIE DE L'HABITAT :

Les communes de Draria et Birkhadem présentent chacune un paysage urbain très diversifié concrétisé par la variété de la typologie de leur habitat. Les données relatives à cet élément sont fournies par le tableau suivant :

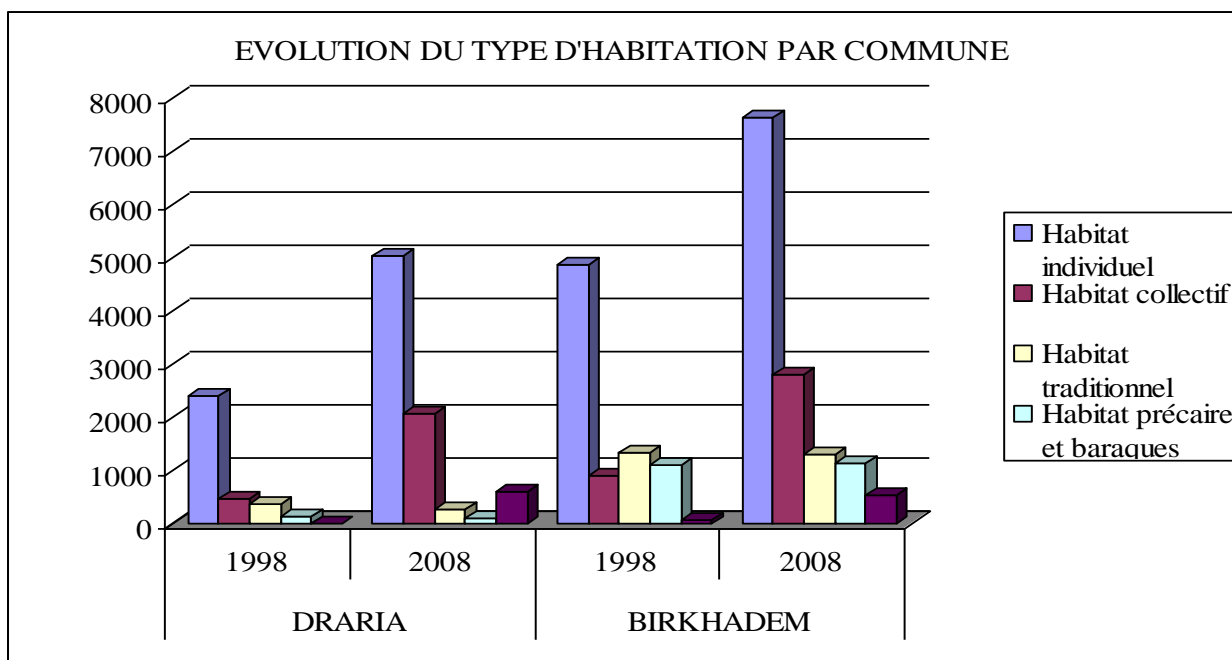
Il nous a été donné de constater à travers la lecture du tableau précédent la prédominance de l'habitat individuel pour les deux communes de notre aire d'étude. Plus de 70% du parc logement de Draria est de type individuel et près de 60% de celui de Birkhadem est du même type. Ce type d'habitat s'est développé grâce à la politique des lotissements matérialisée, elle, par la disponibilité foncière d'où une extension urbaine horizontale et une consommation abusive de l'espace. L'on constate au niveau des zones occupées par ce type de logements l'absence d'espaces publics, de lieux de rencontres des habitants et d'espaces verts. C'est une simple juxtaposition de bâtisses indépendantes les unes des autres faiblement structurées et loin de donner l'image d'un quartier. L'interprétation du graphique nous mène à la mise en évidence de la politique de densification pour laquelle le secteur de l'habitat a opté ayant pour but l'optimisation dans l'utilisation de l'espace.

Tableau N°15 : Evolution et répartition des logements selon le type d'habitation

Commune Typologie	DRARIA				BIRKHADEM			
	Nombre		Taux (%)		Nombre		Taux	
	1998	2008	1998	2008	1998	2008	1998	2008
Habitat individuel	2391	5047	71,41	62,27	4867	7631	58,55	56,8
Habitat collectif	451	2073	13,47	25,57	911	2812	10,96	20,93
Habitat traditionnel	364	268	10,87	3,3	1327	1297	15,96	9,65
Habitat précaire et baraques	133	113	3,33	1,39	1106	1148	13,31	8,54
Type non défini (ND)	9	267+ 337 ¹	0,89	1,45	63	389+ 156 ²	0,76	4,05
Total	3348	8105	100	100	8312	13434	100	100

¹ et ² Différence de nomenclature entre les deux RGPH 1998 et 2008 où ND regroupe aussi "Autre ordinaire"

Graphe n°16



L'on enregistre aussi un renforcement important du nombre de logements collectifs. C'est la période d'inscription et de lancement des projets de logements en location vente pris en charge par l'agence ADL d'une part, et des projets de logements sociaux participatifs, d'autre part. Ces deux formules étant nées pendant la période du premier plan quinquennal 1999- 2004.

L'habitat traditionnel marque sa forte concentration au niveau du chef lieu pour la commune de Birkhadem ,1327 logements, où, suite à une enquête de terrain, il nous a été donné d'enregistrer que son âge remonte à l'époque de création de celle-ci en 1857.



Photo 8 **Habitat traditionnel au centre de Birkhadem**

Ce type se présente sous une forme architecturale très simple et conçu à l'aide de matériaux

primitifs. Le nombre de logements traditionnels est moindre au niveau de Draria, 10,87% de son parc total. L'enquête terrain affirme l'existence massive de ce type d'habitat au niveau des agglomérations secondaires et de la zone éparses avec un aspect typiquement rural.

L'habitat précaire se présente sous forme d'ensembles d'habitations insalubres et sans hygiène, généralement faites de matériaux de récupération, dans lesquelles vivent les populations exclues ou mal intégrées dans la société. Ce type est très répandu à Birkhadem où il représente plus de 13% du parc total implantés essentiellement sur des assiettes de terrains du secteur public de vocation agricole, ce sont surtout les fermes.



Photo 9



Photo 10

Habitat précaire à Birkhadem

La commune de Draria abrite 133 logements précaires, soient 3% seulement du parc total. Ces habitations se situent au sud du centre et en zone éparses occupées essentiellement par les populations venues d'Alger.



Photo 11



Photo 12

Habitat précaire en zone éparses de Draria

L'habitat individuel est prépondérant par rapport aux autres types, situation maintenue jusqu'à nos jours. Cependant, ce type d'habitat enregistre une baisse entre 1998 et 2008 passant d'un taux de 71,41% à 62,27% pour la commune de Draria et de 58,55% à 56,8% pour la commune de Birkhadem.



Photo 13

Habitat individuel à Birkhadem



Photo 14

Habitat individuel à Draria

L'habitat collectif représente moins de 15% du parc total pour chacune des deux communes. Il a été jugé intéressant d'opter pour ce type d'habitat vu l'avantage qui le différencie du type sus cité et ce par la préservation de l'espace puisqu'il permet une densification en hauteur. Le projet le plus important de la commune de Draria est celui de l'agence ADL avec près de 2000 logements localisée à Sebbala (agglomération secondaire). Pour le reste de cette commune la quasi-totalité des logements collectifs se localisent en agglomération chef lieu. Pour la commune de Birkhadem la majorité des logements collectifs ont été transformés en programmes de lotissements telles que les ZHUN ouest et sud de la commune. La situation connaît un reversement dans sa tendance au niveau des deux communes puisque le taux de logements collectif double en l'espace de dix ans seulement. Il passe de 13,47% à 25,57% pour la commune de Draria et de 10,96% à 20,93% pour la commune de Birkhadem. Comme il a été précisé précédemment, ces deux communes ont bénéficié de programmes de logements collectifs de capacités considérables, non seulement pour la satisfaction des besoins internes aux deux communes mais aussi pour résorber la crise de logement exprimée par des citoyens résidents dans d'autres communes d'Alger.



Photographie 15



Photographie 16

Habitat collectif à Birkhadem



Photographie 17 **Cité AADL Sebbala**



Photographie 18 **Cité EPLF Centre**

Habitat collectif à Draria

IV.2.1- TYPOLOGIE ET LOCALISATION:

La typologie de l'habitat à l'échelle de la dispersion de chacune des deux communes nous permettra de localiser la concentration par type de construction et de mesurer l'ampleur des anomalies notamment la localisation de l'habitat illicite, précaire et les bidonvilles, un phénomène très répandu à Alger. Les données relatives au type de construction par dispersion sont fournies par le tableau suivant :

Tableau N° 16: Evolution et répartition des logements par dispersion selon le type de

Construction: Source RGPH 1998 2008 ONS

Commune	Dispersion et année		Immeuble	Maison Individuelle	Maison. Traditionnelle	Const.Prec Gourbi. Guitoune	Autres
Birkhadem	ACL	1998	156	3644	715	935	31
		2008	2812	7631	1297	1148	545
Draria	ACL	1998	68	1324	40	17	9
		2008	1444	3888	154	49	55
	AS	1998	32	544	95	15	13
		2008	644	1123	101	45	274
	ZE	1998	2	230	121	74	5
		2008	0	26	12	13	2
	Total	1998	102	2098	256	106	27
		2008	2088	5037	270	107	331
	Total général	1998	258	5742	971	1041	58
		2008	4900	12704	1567	1255	876

Il ressort des données fournies par le tableau ci-dessus l'importance et la prédominance de l'habitat individuel au niveau des deux communes de notre aire d'étude. Pour la commune de Draria l'agglomération chef lieu cumule à elle seule 77,18 % de l'ensemble des maisons individuelles de toute la commune. Les agglomérations secondaires sont classées en deuxième position avec un taux de 22,29 %, et vient en dernier lieu la zone éparse où l'on compte 230 logements du même type.

Le taux de précarité est relativement bas à l'échelle de la commune soit 1,32 % du parc total, ce taux se répartit à parts quasi égales à 45 % environ pour chacune des dispersions. Le chef lieu et les agglomérations secondaires. Le reste de ce parc précaire se situe en zone éparse, soient 12 % du nombre de logements précaires.



Photographie 19 **Prédominance de l'habitat individuel au chef lieu de Draria**

Pour la commune de Birkhadem la première constatation à tirer du tableau est le nombre élevé de constructions précaires, 935 en 1998 et 1145 en 2008 ce qui représente des taux respectifs de 11,24 % et 8,54 % du parc total de la commune, des valeurs qui avoisinent le taux moyen enregistré pour la wilaya d'Alger qui est de 9,14 % .Cette baisse considérable, du taux de précarité est due en grande partie aux opérations d'éradication de l'habitat précaire initiées et lancées dans le cadre de la nouvelle politique du logement. Des taux relativement bas sont enregistrés au niveau des deux communes quant aux constructions de type immeuble, il s'agit des logements collectifs.

V- LES CONDITIONS DE LOGEMENT:

L'appréciation des conditions de logement se décèle à travers des indicateurs quantitatifs, dont la combinaison donne des résultats pertinents quant à l'appréciation de l'état des populations à l'intérieur même de leurs logements. Ces indicateurs permettent aussi, sans avoir recours à faire un bilan entre l'offre et la demande de logement, d'évaluer le besoin de la population locale et d'intervenir pour remédier aux situations critiques.

V.1- LE PEUPEMENT DU LOGEMENT :

V.1.1- E TAUX D'OCCUPATION PAR LOGEMENT :

L'on se propose par le biais du tableau suivant de présenter puis les données relatives au

taux d'occupation par logement (TOL) au niveau de notre aire d'étude.

Tableau N°17: Evolution du TOL dans les communes de Draria et Birkhadem :

Commune	DRARIA			BIRKHADEM		
	Pop	Log	TOL	Pop	Log	TOL
1966	2720	706	3,85	16796	2621	6,40
1977	6800	868	7,83	29431	3914	7,51
1987	10241	1326	7,72	38551	4729	8,15
1998	22781	3348	6,80	55084	8312	6,62
2008	44141	10764	5,4	77749	17534	5,8

NB: le TOL calculé pour Draria est de 4,1p/lg

Source RGPH 1998 2008 ONS

Au niveau de la commune de Draria l'on constate un bond brutal du TOL entre 1966 et 1977 où l'on enregistre respectivement pour les deux recensements 3,85 et 7,83 personnes par logement. Cette croissance brutale explique la crise de logement vécue par l'ensemble des algériens de l'époque et qui a perduré avec presque la même valeur jusqu'au recensement général de la population et de l'habitat, de 1987. Un léger soulagement a été enregistré au RGPH de 1998 soient 6,8 personnes par logement. Cependant il demeure supérieur à celui enregistré à l'échelle nationale à savoir 6 personnes par logement.

Concernant la commune de Birkhadem, et pour les quatre RGPH aucune valeur de cet indicateur n'est inférieure à 6, et la période la plus critique se localise entre 1977 et 1987 où le TOL a dépassé 8 personnes par logement. Cette situation résulte d'une mauvaise prise en charge de la population de la commune qui a connu un très fort taux d'accroissement durant cette période où il aurait fallu loger les ménages selon la disponibilité des structures d'accueil et opter pour des programmes de logement collectifs au lieu de spéculer sur le foncier de manière exagérée. Il est à préciser qu'après 1990 d'importants projets de logements de type collectif ont été lancés.

La diminution du TOL en 1998 résulte d'une prise de conscience des autorités publique et locales avec l'achèvement et la livraison d'un nombre important de logement de type collectif au profit des habitants de la commune. Les données de l'année 2008 confirment la volonté de remédier aux mauvaises conditions de logement d'où une baisse du TOL au niveau des deux communes. Cette baisse est de 1,4 personnes par logement pour Draria et de 0,82 personne par logement à Birkhadem.

V.1.1.1-LE T.O.L AU NIVEAU DES DISPERSIONS:

Pour affiner notre analyse il a été jugé indispensable d'étudier la répartition du TOL au niveau des dispersions de la commune de Draria (Birkhadem est représentée par son chef lieu). Les données relatives au peuplement du logement à Draria sont présentées sur le tableau suivant:

Tableau N°18 : Répartition du TOL dans la commune de Draria :

	Agg.chef lieu	Agg.secondaires	Zone éparsé	Total commune
Population	32934	10840	367	44141
Logement	7237	3459	68	10764
TOL (per/log)	4,55	3,13	5,39	4,1

Source RGPH ONS et compilation auteur

Le TOL le plus élevé se localise en zone éparsé, il est supérieur à celui de la commune (calculé : 4,1 ou recueilli:5,4) . Les agglomérations secondaires enregistrent un taux nettement inférieur à la moyenne communale. En agglomération chef lieu le TOL est supérieur à celui calculé pour la commune mais reste inférieur au TOL moyen de la wilaya d'Alger. Ce constat confirme l'amélioration des conditions de vie de la commune notamment en zone éparsé, toutefois, les populations vivant en zone éparsé demeurent les plus défavorisées.

Le Tol est certes un indicateur crédible quant aux informations qu'il fournit, c'est le plus utilisé dans le secteur de l'habitat pour l'estimation des besoins en logement et l'établissement des hypothèses et prévisions. Néanmoins le taux d'occupation par pièce donne une précision très intéressante pour l'appréciation des conditions de logement. Il a, en conséquence, été jugé indispensable de compléter notre étude par l'examen du taux d'occupation par pièce (TOP).

V.1.2-TAUX D'OCCUPATION PAR PIECE :

L'appréciation du peuplement du logement par le seul biais du TOL présente des limites puisque la situation d'un ménage composé de huit personnes dans un logement de deux pièces est loin de valoir celle d'un ménage du même nombre de personnes dans un logement de huit pièces. Ceci dit, il est impossible d'évaluer le niveau de confort des ménages dans leurs logements sans examiner le taux d'occupation par pièce (TOP).

Le tableau suivant présente les données relatives au TOP au niveau de notre aire d'étude :

Tableau N° 19: Répartition des logements habités selon le nombre de pièces réservées à l'habitation :

Commune	Nbre de pièces	Année	1	2	3	4	5	6 ou+	ND	Total
DRARIA	Nbre de logements	1998	268	518	800	737	271	458	296	3348
		2008	795	1389	2554	1646	513	813	391	8101
	Total pièces	1998	268	1036	2400	2949	1385	2748	1047	11833
		2008	795	2778	7662	6584	2565	>4878	/	25262
BIRKHADEM	Nbre de logements	1998	1347	1888	2068	1315	334	1087	/	8039
		2008	1421	2877	4200	2317	838	1192	590	13434
	Total pièces	1998	1347	3776	6204	5260	1670	6522	/	24779
		2008	1421	5754	12600	9268	4190	>7152	/	40385

Source RGPH 1998 2008 ONS et compilation auteur

Au niveau de la commune de Birkhadem le premier constat à établir est l'importance du nombre de logements à une seule pièce, 1347 unités. Le nombre de logements composés de moins de trois pièces dépasse les 5000, à savoir un taux de plus de 50% du parc total de la commune. Ce constat nous permet ainsi de confirmer l'insuffisance pour notre analyse, de se limiter au seul TOL. Les conclusions à tirer pourraient être erronées.

En comparant la situation des deux communes on peut dire qu'elle présentent des similitudes puisqu'au niveau de Draria 50% du parc total de la commune représente le taux de logements composés de moins de quatre pièces, le nombre de logements de plus de quatre pièces est de 2736, il s'agit de certains logements de type collectif mais le reste représente l'habitat de type individuel.

Le TOP moyen calculé au niveau de la commune de Draria pour l'année 1998 est de 1,92 personnes par pièce, une valeur inférieure à celle calculée à l'échelle nationale qui est de 2 personnes par pièce. Cependant la prédominance de l'habitat de type individuel et le nombre élevé de logements de 4 pièces et plus reflète une situation meilleure mais toujours relative puisque le nombre de logements composés d'une à trois pièces est de 1586.

L'évolution du parc logements au niveau de la commune associé à la prédominance de l'habitat individuel a favorisé l'amélioration du TOP allant de 3,01 en 1966 à 2,3 en 1998. Cependant cette valeur reste supérieure à la moyenne nationale et à celle enregistrée à la wilaya d'Alger.

Le RGPH 2008 montre au niveau de la commune de Draria une évolution relativement parallèle des logements à deux, et quatre pièces dont la nombre a presque doublé, alors que ceux à trois pièces ont triplé et même plus.

Au niveau de Birkhadem l'évolution est quasi égale pour les logements à trois et quatre pièces dont le nombre a presque doublé. La particularité dans cette commune est le logement à cinq pièces dont le nombre passe de 1670 à 4190, soit un rajout de deux fois et demi.

Tableau N° 20 : Répartition du TOP à Draria et Birkhadem

Commune	Birkhadem	Draria			
Dispersion	ACL	ACL	AS	ZE	Total commune
TOP	1,9	1,7	1,7	2,6	2

Source RGPH 2008 ONS et compilation auteur

La grande partie des communes de la wilaya d'Alger enregistre des taux d'occupation par pièce supérieurs à 2. Draria et Birkhadem se trouvent parmi les rares communes dont le TOP n'excède pas les deux personnes par logement, une situation meilleure par rapport à la moyenne de la wilaya.

Des données supplémentaires ont été recueillies pour la seule commune de Birkhadem, il s'agit de l'évolution du TOP à travers les quatre recensements.

Tableau N°21 : Evolution du TOP à Birkhadem à travers les différents RGPH:

RGPH	Population	Nombre de pièces Réservées à l'habitation	Taux d'occupation Par pièce
1966	16796	5581	3,01
1977	29431	9284	3,17
1987	38551	14173	2,72
1998	55084	23641	2,3
2008	77749	40385	1,9

Source RGPH ONS

L'évolution régressive du TOP affirme le progrès fourni par l'état en matière de logement ces dernières années. Cependant le paysage urbain de Birkhadem et les données exploitées relatives à la typologie à prédominance de l'habitat individuel relatent une certaine ségrégation. Le confort concerne généralement les populations occupant des logements de type individuel.

V.2-L'ETAT PHYSIQUE DU BATI :

L'état physique du bâti représente la première image et impression donnée par la ville.

L'estimation des besoins en logements d'une population dans un territoire donné ne repose pas seulement sur le nombre de demandes exprimées ni sur les besoins calculés selon des hypothèses. Les autorités locales, par le biais de leurs services techniquement compétents, sont en mesure d'évaluer et de produire ces données relatives à l'état du bâti par une simple enquête de terrain. Tout dépend du degré de vulnérabilité qu'elle présente, chaque bâtisse nécessite un type d'intervention bien précis Il s'agit de rénovations, réhabilitation, restauration, entretien ou autre. Les édifices à démolir expriment des besoins en logements neufs. Une enquête de terrain avec la collaboration de techniciens du service d'APC de chacune des communes de notre aire d'étude, nous a permis d'établir certains constats :

- ✚ Une grande partie des habitations présente un bon état physique, ces constructions sont généralement de type individuel, et datent des années 1980, c'est le cas des lotissements et de quelques cités d'habitat collectifs ;
- ✚ Certaines constructions présentent un état moyen, pour la commune de Draria ces constructions se situent au niveau du chef lieu, elles datent des années 1970 ;
- ✚ Les constructions en état de vétusté sont celles héritées de la période coloniale, elles se situent au niveau du noyau central du chef lieu de chacune des deux communes. Toutefois il faut souligner que cette catégorie de constructions englobe aussi l'habitat précaire et ce quelque soit son âge. Les données relatives à l'âge des constructions du parc logement sont représentées sur le tableau suivant:

Tableau N°22 : Répartition du parc logement selon la date de construction:

Commune	Date d'achèvement	ACL	AS	ZE	Total
Birkhadem	99 et avant	10332	0	0	10332
	1999-2003	2968	0	0	2968
	2004-2008	1836	0	0	1836
	ND	2398	0	0	2398
	Total	17534	0	0	17534
Draria	99 et avant	4015	1057	38	5110
	1999-2003	1427	254	9	1690
	2004-2008	1116	1544	6	2666
	ND	677	603	15	1295
	Total	7235	3458	68	10761

Source RGPH 2008

Selon les données du RGPH 2008 la plus grande partie du parc logement a été construite avant 1999 et ce pour les deux communes de notre aire d'étude. Toutefois Birkhadem et pour la même période, cumule le double du parc logement de Draria. Ce n'est qu'à partir de l'an 2000 qu'une allure relativement parallèle est constatée pour les deux communes.

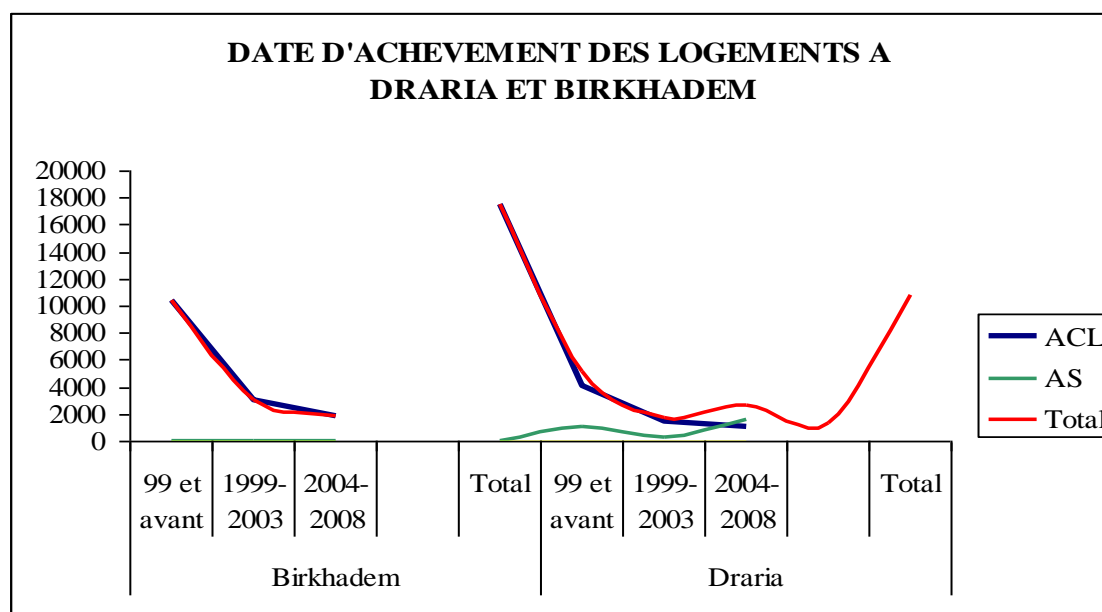
Jusqu'en 2003 le plus grand nombre de logements bâti à Draria se localise au niveau du chef lieu . Ce n'est qu'à partir de 2004 qu'un grand nombre de logements est bâti en agglomérations secondaires, 1544 unités, ce chiffre coïncide avec la capacité réelle du site AADL situé à Sebbala (AS).

Les constats les plus importants à tirer de ces données sont:

- ✚ Le parc logement le plus ancien se localise en chef lieu de la commune de Draria;
- ✚ La majeure partie du parc logement de Birkhadem est ancien.

Le graphique suivant se propose d'illustrer notre analyse.

Graphe n°17



V.3- LES COMMODITES DES LOGEMENTS :

L'examen du niveau de confort des habitants à l'intérieur de leurs logements est mesuré par l'analyse des indicateurs du logement. La qualité d'un logement n'est pas évaluée par sa seule composition architecturale (nombre de pièces), le raccordement aux différents réseaux d'eau, électricité et gaz, demeure un critère important quant à l'estimation de son niveau de confort. Il est évident que ces critères de classification diffèrent d'un pays à l'autre voire, d'une zone à l'autre, autrement dit l'on ne peut pas soumettre des logements situés en zones rurales et d'autres situés en zones rurales aux mêmes critères de classification.

D'un recensement à l'autre, l'office nationale des statistiques effectue des changements au niveau des ses questionnaires, et ce suivant le développement des besoins de l'homme et l'évolution du niveau de vie.

La lecture du tableau sur la page suivante montre une amélioration dans le niveau de raccordement des logements aux différents réseaux. Dans tous les cas et pour les deux communes malgré la relative faiblesse l'amélioration est affirmée.

Les taux actuels relativement élevés pour le raccordement des logements habités à l'ensemble des réseaux montrent un niveau de confort plus ou moins satisfaisants.

Le degré de confort des habitants de Draria et Birkhadem sera évalué à travers l'analyse des données présentées par les tableau suivant.

Tableau N°23 : Les commodités des logements à Draria et Birkhadem

Commune	Type d'équip	Aliment.Eau	Elect	Assainissement	Gaz de ville	
Draria	Nombre	1998	2782	2790	2610	2165
		2008	/	/	/	/
	Taux	1998	81,80 %	82,03	76,74	50,35
		2008	92,8	98,7	93,1	73,3
Birkhadem	Nombre	1998	6745	6855	6593	/
		2008	/	/	/	/
	Taux	1998	81,42 %	82,75 %	79,59 %	/
		2008	89,8 %	97,4 %	91,4%	60,7 %

RGPH 1998 ONS et compilation auteur

Concernant le réseau d'alimentation en eau potable les logements non raccordés sont ceux situés en zones éparses pour les deux communes. Il est à préciser qu'au niveau de Birkhadem certaines maisons continuent à s'alimenter par les biais de puits (2,5%) selon le RGPH de 1998. Le taux de raccordement au réseau d'eau potable enregistré en 2008 est de 28,8 % en zone éparses à Draria, alors qu'il est de 94,8 % en ACL et 89,3 % en agglomérations secondaires.

Pour le réseau d'électricité au niveau des deux communes le taux de raccordement dépasse les 80% en 1998 et atteint presque les 100 % en 2008. Les logements non raccordés sont généralement ceux situés en zones éparses, les constructions illicites ou les bidonvilles.

Le réseau d'assainissement assure une couverture de près de 80% en 1998 et dépasse les 90 % au niveau des deux communes. Le taux de logements non raccordés au réseau d'assainissement représente les bidonvilles, les constructions illicites ou ceux situés en zones éparses, l'on enregistre 40,4 % seulement au niveau de la zone éparsée de Draria.

Toutefois il faut souligner que ces carences portent préjudice à la qualité environnementale et aux bonnes conditions d'hygiène. Le réseau de gaz demeure le moins accessible pour les populations de Draria et Birkhadem. Les taux de raccordement des deux communes sont respectivement 73,3 % et 60,7 %, des valeurs qui avoisinent la moyenne de la wilaya d'Alger (61,6 %), mais qui restent relativement faibles comparées à celles enregistrées au niveau de certaines communes, l'on cite comme exemples: 92,5 à Alger centre et 90,2 % à Sidi M'hamed. Il est à signaler que certaines communes de la wilaya d'Alger enregistrent des taux très faibles, telles que Tessala El Merdja avec 27 %, Ouled Chbel avec 14,5 %, Mahelma avec 3,5 % et enfin Rahmania avec 2,1 % seulement.

VI- LES PROGRAMMES EN COURS:

Le tissu urbain d'Alger continue à s'accroître sur son espace périphérique. Le programme de logement notifié et projeté dont la localisation est prévue sur son espace périurbain est d'une consistance considérable. Il s'inscrit dans le cadre du programme quinquennal

2005 – 2009. La direction du logement de la wilaya d'Alger qui prend en charge toute forme et formule de logement en collaboration avec la direction de l'urbanisme et de la construction, se charge de la localisation de ces programmes. Il s'agit des logements sociaux locatifs et participatif, promotionnels, ruraux et même ceux destinés au relogement des sinistrés. Le programme de résorption de l'habitat précaire dont les logements sont cédés en sociaux locatifs est établi selon le degré de précarité au niveau de chaque commune suite à un recensement effectué par des éléments de la direction.

Les communes de Draria et Birkhadem constituent jusqu'à nos jours le réceptacle de la population d'Alger. Ce constat est établi par le fait que selon des techniciens de la direction du logement de la wilaya d'Alger, les logements inscrits (en cours de réalisation) ne sont pas destinés aux populations des communes concernées. Les autorités locales des communes centrales se contentent de communiquer les listes des souscripteurs, et reçoivent les données relatives à la localisation des logements selon la disponibilité foncière.

C'est à partir de là qu'à l'instar des communes limitrophes d'Alger, Draria et Birkhadem bénéficient d'importants programmes, les données sont présentées sur le tableau suivant:

Tableau N°24: Programmes de logements en cours de réalisation:

Type de programme	Draria	Birkhadem	Alger
RHP (LSL)	/	1600	24739
LSL	/	1212	10000
RURAL	75	/	896
LSP	4978	845	24739
INTEMPERIES	/	700	5000
TOTAL	5053	4357	65374

Source : Direction du logement de la w. d'Alger 2011

Les programmes inscrits sont confiés à des promoteurs publics (AADL, OPGI) ou privés.

La dite révision des procédures en vue d'améliorer la prestation connaît une lenteur très importante, due aux vérifications par le fichier national d'une part où l'opération peut durer des mois, et aux aléas administratifs et techniques rencontrés lors des travaux d'autre part.

"L'évolution économique et démographique qu'a connu l'agglomération algéroise après sa mutation d'une métropole coloniale à capitale politique et économique, a généré une extension urbaine spontanée et non dirigée dans les communes périphériques"¹.

Les communes de Draria et Birkhadem ont connu une urbanisation accélérée et non contrôlée. Leur vocation initialement agricole s'est vue disparaître et substituée par la fonction résidentielle avec une spéculation spectaculaire sur un foncier de haute valeur agricole. Elles devaient répondre aux besoins d'Alger par l'accueil de sa population à la recherche d'un logement ou d'un emploi. L'étape la plus importante de l'accroissement de leurs populations a eu lieu après l'indépendance, où elles ont été le siège d'importants programmes de logement sous forme d'habitat individuel en majorité.

Les problèmes que vivent ces communes à présent sont d'ordres structurel, organisationnel mais surtout fonctionnel, vu la concentration des équipements au niveau de leur chef lieux causant ainsi leur engorgement. Le manque d'objectivité dans la programmation et l'implantation des logements ainsi que la typologie à prédominance individuelle a engendré

¹ P^r HADJIEDJ « Le grand Alger Activités économiques, problèmes socio urbains et aménagement du territoire» O.P.U 1994 Page 183

l'implantation des logements ainsi que la typologie à prédominance individuelle a engendré des déséquilibres spatiaux et des formes de désintégration urbaine et d'exclusion sociale.

Les zones éparses et même dans certains cas les agglomérations secondaires souffrent d'une certaine marginalisation puisqu'elles présentent un niveau de confort relativement bas malgré la relative baisse du TOP et du TOL, le sous équipement des logements et les carences liées au raccordement aux différents réseaux, notamment celui du gaz traduisent une situation de médiocrité. L'on a été amené à remarquer au cours de notre recherche que les prérogatives de la commune, dans la procédure de logement, s'arrête au simple établissement des listes des éventuels bénéficiaires (les listes subissent des modifications au niveau de la wilaya comme au niveau de la direction du logement et de la caisse nationale du logement, structure chargée de l'octroi d'aide au logement), à cet effet il appartient aux responsables du secteurs de remédier à un tel dysfonctionnement, à ce sujet dans des travaux de recherche sur la gestion d'Alger

l'on précise : " L'Etat, régulateur de la vie économique et sociale du pays, doit laisser à la commune toutes les prérogatives et les moyens d'actions d'une autorité locale pleinement responsable." ¹

¹ ABBADIE MONA*– ALI HADJIEDJ* Quelle politique urbaine pour la capitale ? Courrier du Savoir – N°06, Juin 2005, pp.07-10

TROISIEME PARTIE

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Au courant de l'élaboration de la première et de la deuxième partie de notre étude il a été tenté de répertorier et d'analyser les aspects et processus ayant contribué à la genèse, à la transformation et au bouleversement des espaces communaux de Draria et Birkhadem.

Il nous a alors été donné de mettre en exergue les principales anomalies qui ont affecté leur fonctionnement en général et qui ont donné naissance à des espaces déséquilibrés dépourvus de toute forme naissant d'une véritable réflexion.

En effet il nous est indispensable d'envisager les actions à engager et à mettre en oeuvre pour remédier aux problèmes vécus au niveau de ces espaces, notamment ceux liés au logement.

Cette partie de notre étude scindée en deux chapitres portera dans un premier temps sur une analyse critique du logement et dans un deuxième temps sur les mesures à prendre pour remédier aux failles rencontrées tant sur le plan sectoriel que spatial.

Chapitre I: PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

La problématique générale, les axes de recherche fixés et la méthodologie suivie pour la réalisation de notre recherche nous ont permis de dégager pour chacune des communes de notre aire d'étude des spécificités territoriales quant à la stratégie de développement mise en oeuvre. Toutefois elles présentent des similitudes dues à leurs rôles et missions par rapport à Alger. En effet, notre principe est de développer des axes de réflexion et de recherche pour la mise en valeur d'un échelon intercommunal où les programmes d'action seraient plus efficaces et moins segmentés et ainsi mieux adaptés aux réalités locales.

Il sera tenté au courant de ce chapitre, après avoir défini les principales anomalies propres à chacune des communes de Draria et Birkhadem, de proposer des aménagements qui serviraient non seulement à remédier à ces carences sur le plan sectoriel et spatial mais aussi de leur permettre une réelle aptitude au rôle qu'elles ont à jouer à l'égard d'Alger.

I DRARIA :

Du point de vue organisationnel le tissu urbain de la commune de Draria se présente sous forme d'un amalgame entre habitat collectif et individuel. Ce dernier apparaît comme des implantations en poches dépourvues de toutes formes d'obéissance aux normes urbanistiques requises, sans soucis d'intégration à l'existant ni de logique de continuité de la trame.

Le paysage urbain présente une très forte densité, conséquence du non respect des normes de construction d'où des coefficients d'occupation du sol (COS) et des coefficients d'emprise au sol (CES) très élevés. Le non respect des directives des plans d'urbanisme a généré une complexité et une hétérogénéité des trames tant sur le plan architectural que sur le plan urbanistique.

Du point de vue fonctionnel la position excentrée du centre lui-même de la commune est un paradoxe qui confirme l'anarchie, nous disons, de son étalement et non de son développement pour exprimer la réelle crise de sa situation. Ce centre qui devrait contrôler, selon les modèles théoriques de l'organisation de l'espace, et gérer tout le reste du territoire communal par sa polarisation et son attraction, se trouve pourtant loin d'être en mesure de faire face à l'accroissement démographique et urbain de la commune. Le centre de Draria se présente sous forme d'un tissu ancien, dense, partiellement dégradé vétuste et occupé en grande partie par l'habitat individuel, accompagné d'un certain nombre d'équipements et de commerces pour le desservir.

La prolifération de la construction, essentiellement destinée au logement, s'est opérée de manière ponctuelle. Ces constructions individuelles sont édifiées par le secteur public et privé sous forme de coopératives immobilières, de lotissements communaux et d'auto construction. En effet, la multiplication des acteurs d'une part et la diversité des politiques mises en œuvre et le manque de concertation et de repères par rapport aux normes requises et aux plans d'urbanisme d'autre part, ont eu pour conséquences :

- ✚ Une vue d'ensemble qui permet aisément de constater la désarticulation entre le noyau central de la commune et le reste du territoire sous forme de poches éparpillées ça et là ;
- ✚ La dépendance de l'ensemble de la commune, malgré l'éloignement, du noyau central tant sur le plan administratif et commercial que sur le plan socioculturel, ce qui a induit une saturation et une desserte insatisfaisante pour l'ensemble de la population;
- ✚ L'implantation des programmes dits d'habitat reflète une image de désintégration urbaine et d'exclusion sociale, ces ensembles d'habitation sont très mal équipés et parfois dépourvus d'équipements d'accompagnement ;
- ✚ La prolifération de l'habitat précaire sur l'ensemble du territoire communal, notamment aux alentours du noyau central ;

- ✚ La discontinuité et la désintégration du bâti est un phénomène constaté tant au niveau du chef lieu qu'en zones éparses, ce qui désorganise l'organisme urbain ;
- ✚ La concentration des équipements au niveau du chef lieu, notamment au niveau du noyau central crée non seulement un déséquilibre et un dysfonctionnement à l'échelle de la commune mais aussi génère et multiplie les flux vers ces zones trop convoitées, d'où des problèmes de fluidité de la circulation et de difficultés de stationnement ;
- ✚ Aux problèmes de circulation et de transport liés au flux important vers le chef lieu se conjugue celui du manque de liaison entre les entités territoriales de la commune indépendamment du centre ;
- ✚ L'offre en matière de transport, commerces spécialisés, banques, établissements scolaires et équipements culturels est très relative en raison des distances à parcourir et des temps de trajet moyens. En outre, le constat principal relatif au réseau routier qui est dégradé, insuffisant et partiellement aménagé, est qu'il ne répond en aucun cas à une hiérarchie claire quant à son importance, son utilisation, et sa position au niveau de la commune ;
- ✚ L'inadaptation relative du logement aux règles d'urbanisme pouvant revêtir d'une part le développement anarchique des zones d'habitation indépendamment du maillage urbain existant, et d'autre part l'insuffisance ou même l'absence d'espaces verts, manque d'intégration paysagère et substitution de la vocation première de la commune d'où perte de son identité ;
- ✚ L'habitat traditionnel qui représente plus de 10% du parc total de la commune est composé de constructions présentant un degré de vétusté assez élevé ;
- ✚ Le taux de précarité enregistré à Draria est d'environ 3%, cependant ces constructions sont généralement situées au centre de la commune et en zone éparses. Ce type de constructions confère au paysage de la commune une médiocrité incomparable de ses valeurs urbanistiques ;
- ✚ Du point de vue environnemental, la multiplication des points de dépôts d'ordures, notamment le long des axes principaux de la ville contribue à la dégradation des valeurs paysagères entre autres.

II BIRKHADEM

La structure urbaine de la commune de Birkhadem caractérisée par l'hétérogénéité de ses composantes reflète mal les principes dont elle a fait l'objet et les objectifs auxquels elle devait répondre. Cette commune, à l'instar des communes situées en périphérie d'Alger, était sensée contribuer au désengorgement de cette dernière par un accueil massif de sa population à la recherche d'un logement. Cependant la programmation et le réalisation d'importants programmes de logements notamment de type individuel a lourdement pesé sur la cohérence de son fonctionnement, du fait de la forte pression exercée sur son centre concentrant à lui seul la majeure partie des équipements administratifs, commerciaux et socioculturels de la commune.

L'urbanisation accélérée, anarchique et non contrôlée de la commune de Birkhadem présente un caractère mono centrique. Cette situation engendre des flux très importants des populations résidentes de ses quartiers pour la satisfaction de leurs besoins tant quotidiens qu'occasionnels. Cependant, il est à signaler que certains services à la population nécessitent des déplacements vers Alger centre même.

Sur le plan organisationnel, la juxtaposition des quartiers sous des logiques de disjonction sans aucun souci d'intégration ni de continuité avec l'existant. Les quartiers greffés ne présentent aucune cohérence ni éléments d'articulation entre eux ou avec le centre lui-même.

La concentration de la majorité des services au centre de la commune a accentué sa dominance et son influence sur le reste du territoire d'où la générésence et la multiplication des flux causant ainsi son engorgement et son asphyxie.

La commune de Birkhadem, initialement rural, connue jadis par ses vergers, ses paysages verdoyants et ses prairies fleurissantes est à présent presque dépourvue du moindre jardin ou espace vert, à l'exception de l'unique place centrale. La population de la commune ne jouit d'aucun point de repère ni de lieu de rencontre (place ou placette) constituant des pôles d'attractivité et de convivialité et un réel cadre de vie urbain.

Du point de vue fonctionnel l'implantation des programmes d'habitat collectifs ou individuels dépourvus d'équipements d'accompagnement a développé un caractère monofonctionnel d'où la prépondérance de cette fonction par rapport à celles sensées exister à des niveaux différents suivant la hiérarchie urbaine. Cette situation a engendré une dépendance d'ordre fonctionnel interne à la commune et au détriment des zones d'habitat, et externe au détriment de la commune elle-même.

La politique des lotissements et l'application de la loi sur les réserves foncières communales ont fortement contribué à la prolifération de l'habitat individuel contrairement aux directives des plans d'urbanisme qui ont orienté l'affectation des terrains aux équipements et à l'habitat collectif par souci d'économie foncière entre autres.

L'attribution abusive de terrains à bâtir a encouragé la prolifération de l'habitat illicite et ce, depuis l'indépendance et jusqu'à nos jours. Cet habitat ainsi classé résulte de la transgression de la loi sur les permis de construire. Cette situation met en évidence le manque de suivi par les services concernés, de l'évolution des constructions et donc la non maîtrise de l'urbanisation elle-même. L'habitat illicite s'est développé non seulement à l'intérieur du périmètre prévu pour l'urbanisation qu'en dehors de celui-ci.

Une des causes principales de la prolifération de ce type d'habitat est le morcellement illégal des grands propriétaires privés de leurs terres pour échapper à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Certaines de ces constructions ont même été édifiées sur des terrains non constructibles. Un processus de régularisation a été entamé pour la légitimation de l'habitat illicite, cependant au lieu de réduire son taux cette tentative n'a fait que l'aggraver par le recours d'un grand nombre de citoyens à ce type d'occupation du logement dans l'espoir d'être régularisé.

Le recensement général de la population et de l'habitat de l'année 1998 déclare 916 logements de type précaire dont plus de 30% concentrés au niveau du chef lieu . Ce phénomène connaît une accélération très importante, surtout pendant les années 1990 où des populations des wilayates limitrophes sont venues s'y installer pour des raisons sécuritaires.

Le choix de terrain d'implantation pour ces populations est porté sur des assiettes foncières relevant du domaine public. Le passage par ce type d'habitat se fait malheureusement, une place dans le processus d'acquisition de logement par le biais des opérations de relogement prises en charge par l'état.

Le peuplement du logement dans cette commune a connu une période critique où il a atteint 8,15 personnes par logement, ceci s'explique par la faiblesse de réalisation de logements notamment ceux de type collectif, face à l'explosion démographique à la même période. Cependant cette valeur demeure peu signifiante vu la prédominance de l'habitat de type individuel où pour un logement composé de huit pièces (à titre d'exemple) un TOL de huit personnes par logement veut dire une personne par pièce.

Les principes de base pour remédier à la situation critique du logement à Alger, notamment

en périphérie urbaine, ne se limitent pas à la seule action de produire des logements neufs, cependant, notre analyse nous a permis de cibler les types de problèmes et de les localiser.

Nos espaces urbains requièrent une reconquête qui leur permettra de mettre en valeur des richesses jusque là étouffées et mal exploitées, ces actions à mettre en œuvre vont concourir à inscrire nos projets dans une politique de rentabilité économique et de développement durable.

Les opérations à engager s'articulent autour de :

- ✚ Définir une stratégie pour la réhabilitation en général et spécifier les actions à entreprendre dans le cas particulier de chacune des deux communes ;
- ✚ Lancer des plans de sauvegarde des quartiers avec la mise en valeur des monuments communautaires tels que les places, les marchés, et des édifices religieux ;
- ✚ En vue de minimiser le coût, inciter les entreprises à utiliser des matériaux locaux ;
- ✚ Interdire les densifications verticales qui dénaturent la typologie architecturale et urbanistique et agressent la morphologie du site ;
- ✚ Sensibiliser les habitants sur le caractère culturel patrimonial et agricole des communes qu'ils occupent ;
- ✚ Repérer par les biais d'une enquête, les propriétaires en mesure d'en assurer la main d'œuvre et la rénovation de leurs logements par l'octroi de matériaux de construction, ceci n'exclut pas le contrôle continu de la cellule de suivi ;
- ✚ Les productions urbanistiques et architecturales doivent refléter les besoins et exigences des populations à loger ou à reloger ;
- ✚ Veiller à préserver les valeurs traditionnelles du bâti, aux quelles s'identifient les propriétaires ;
- ✚ Circonscrire l'intervention et l'apport de tout un chacun, notamment les autorités locales et les propriétaires même ;
- ✚ Adjoindre une cellule de suivi permanent, constituée d'une équipe pluridisciplinaire pour la mise en œuvre des prérogatives des plans d'urbanisme ;
- ✚ Définir les quartiers anciens et nouveaux dans un véritable cadre urbain pour rétablir et maintenir leurs propriétaires qui les abandonnent pour aller construire ailleurs et aboutir ainsi à un tissu lâche et disloqué.

Chapitre 2 : POUR UN PROJET D'HABITAT DE QUALITE

Les éléments d'information, d'interprétation et d'analyse fournis tout au long de notre étude visant la mise en relief des problèmes vécus par les secteur de l'habitat, notamment le logement, nous a conduit à développer une réflexion, qui a exigé une recherche approfondie, assistée, encadrée et orientée par les conseils et directives précieux du Professeur A.HADJIEDJ. Cette réflexion sur Le logement à Alger notamment la zone d'extension sud-ouest nous a permis d'approcher les pratiques urbanistiques volontaristes à l'origine de formes dites urbaines et souvent vernaculaires.

L'on ne s'est pas contenté de discerner ces tares préjudiciables à l'épanouissement de l'homme, que sont l'insalubrité, l'exiguïté, le dysfonctionnement de commodités,...mais ce diagnostic nous a permis de proposer des recommandations dans une perspective novatrice et innovatrice visant la création d'éléments régénérateurs pouvant redonner un aspect dynamique au secteur lui-même, une harmonie à la vie sociale, une revalorisation de l'habitant, et une logique au sens de l'urbanisation.

I- POUR UNE REELLE POLITIQUE DULOGEMENT

Les réformes économiques engagées par l'état doivent permettre l'émergence des différents marchés notamment celui du logement tel qu'il ressort dans la stratégie nationale de l'habitat basée sur la situation actuelle et les retombées des programmes initiés au cours des dernières années dont le principe est de faire basculer le secteur d'une logique socioéconomique vers une raison et une réalité participative où l'état reste le principal pourvoyeur de logements. Cependant, ce dernier opère selon ses moyens en faveur des ménages les plus démunis exigeant leur participation au financement du logement, pour établir un équilibre entre l'offre et la demande.

Le foncier reste l'élément de base de la politique du logement dans la stratégie nationale de l'habitat puisqu'il constitue le premier segment du processus de production du logement, c'est le préalable à la réussite. Il s'agit de garantir une transparence dans l'accès au foncier.

Il est impératif, selon la stratégie nationale de l'habitat de reconduire et de mettre l'accent sur :

- L'auto construction ;
- L'aide à l'habitat urbain et rural ;
- La promotion urbaine publique ;
- La promotion immobilière privée ;

- L'émergence des marchés foncier et immobilier ;
- Le développement du marché hypothécaire et du crédit immobilier ;
- Le développement de l'aide à l'accession à la propriété ;
- La gestion immobilière.

La participation à la mise en œuvre d'une politique qui permettrait de corriger ou d'atténuer le déséquilibre entre l'offre et la demande de logement est tributaire d'une connaissance la plus approfondie possible de la situation actuelle du marché du logement en général et de la demande en particulier.

L'existence de l'habitat dégradé, précaire et insalubre, et la prolifération des bidonvilles portent préjudice à l'équilibre entre l'offre et la demande.

En somme, il nous parvient donc d'apprécier l'importance d'accompagner toute politique de l'habitat d'une étude du marché du logement ayant pour but primordial la connaissance et le fonctionnement du marché du logement, ses mécanismes, les acteurs qui l'animent ainsi que l'importance des différents segments de la production du logement, notamment, le financement, la réalisation et la gestion.

La connaissance de tous ces éléments n'est possible qu'après l'analyse d'un certain nombre d'indicateurs et de mesures pertinents qui seront identifiés et proposés dans cette étude. Ces indicateurs sont nécessaires et préalables à toute prise de décision afin de suggérer des actions en mesure d'influer sur ce marché et de permettre ainsi plus facilement aux ménages d'accéder à une offre adaptée à leurs moyens et à l'évolution de leurs besoins.

Cet objectif s'inscrit dans un ensemble mouvant de mise en relation d'une demande avec une offre, un marché dans lequel la gamme de produits devrait s'ajuster aux fluctuations démographiques, sociales et économiques des moyens et des besoins.

Si l'on définit le marché du logement comme étant celui qui offre la plus grande liberté de choix résidentiel, la condition première serait la disponibilité quantitative du bien logement là où s'exprime la demande, la seconde serait la considération des aspects qualitatifs et leur évolution à l'échelle nationale.

Les axes de développement dégagés par le stratégie nationale de l'habitat nécessitent une efficacité économique qui consisterait en la réalisation au moindre coût d'un nombre de logements selon la demande et les besoins exprimés ou selon le déficit estimé répondant aux normes requises (TOL, surface habitable, top,...). L'opération nécessite l'appui, la confiance et la coopération des investisseurs et des occupants avec l'aide publique.

Par ailleurs, l'état se voit redevable envers les couches sociales les plus démunies auxquelles il donne la priorité quant aux actions qu'il faut mettre en œuvre pour garantir une certaine cohésion sociale.

Cette politique du logement requiert une organisation claire et intégrée et une définition précise des rôles respectifs des parties concernées par sa production : administration publique, secteur privé et futurs acquéreurs. L'objectif serait donc d'intégrer à la politique économique générale celle du logement afin d'optimiser son efficacité sur le plan économique et social et l'inscrire dans un contexte de développement durable.

La production du logement est exposée aux aléas et fluctuations des marchés, foncier financier, matériaux et main d'œuvre. Dès lors en tant qu'agent régulateur l'état se manifeste par le biais de la mise en œuvre des dispositions légales, réglementaires (foncier, urbanisme,...)et financières (subventions, aides,prêts,...)

Une politique du logement se doit claire quant à ses objectifs, deux questions se posent et auxquelles elle doit répondre :

1. Optimiser la production du logement et/ou améliorer la qualité ?
2. Comment maintenir en bon état le parc logement existant afin d'assurer sa longévité et prévenir les risques de sa détérioration ?

Pour mesurer l'impact et la complexité de l'acte de produire des logements justifiant par ailleurs la nécessité d'une approche concertée et rigoureuse, examinons les différentes étapes du processus lui-même :

1- LES PREALABLES :

Il s'agit de l'estimation des besoins ou du déficit, de la capacité du secteur industriel (matériaux), de la disponibilité foncière pour la localisation et l'implantation des projets de l'existence des infrastructures d'accompagnement, du montage financier, des études diverses, et des évaluations.

II- LA REALISATION :

C'est le suivi et le contrôle de l'exécution des projets à différents niveaux et par l'ensemble des acteurs concernés.

III- L'ATTRIBUTION :

Cette étape est régie par des textes de loi selon la formule (promotionnel, social participatif, social locatif, ou location vente). L'attribution du type de logement est liée aux moyens financiers, à la catégorie socioprofessionnelle, aux conditions d'habitat et à la situation matrimoniale du demandeur.

IV- LA GESTION DES BIENS :

Elle est sensée assurer la préservation de la valeur des logements et des investissements qui leurs sont consacrés. La gestion immobilière se distingue sous deux aspects fondamentaux :

IV.1- L'aspect financier :

Il concerne le recouvrement des loyers et l'administration de la cession des biens.

IV.2- L'aspect matériel :

Il concerne l'entretien et la maintenance des biens immobiliers par leur préservation en vue de les maintenir en état permanent d'habitabilité, cette tâche de préservation des immeubles s'articule autour de :

IV.2.1 L'aspect préventif :

Il nécessite une surveillance régulière par des visites, ce qui consiste à dépister les anomalies survenues et à prévenir les risques de dégradation et d'accidents au niveau des immeubles.

IV..2.2- L'aspect prévisionnel :

Il s'agit d'une intervention périodique selon le besoin, elle varie d'une région géographique à une autre (climat), à titre d'exemple l'on cite la réfection de l'étanchéité, ceci nécessite la tenue d'un carnet de santé pour chaque immeuble.

IV.2.3- L'aspect curatif :

Ce sont toutes les actions engagées suite à des situations de dégradation ou autres.

V-REFLEXION STRATEGIQUE ET ETHIQUE DE L'ACTION :

L'inadaptation de la politique du logement et de certains plans d'urbanisme, le non respect des prérogatives de chacun d'eux, leur mauvaise application renforcent leur échec d'où un déséquilibre territorial et la création d'une véritable ségrégation sociale notamment au niveau des banlieues. Ces zones qui vivent une situation de crise accueillent le surplus des populations des métropoles (Grandes villes). Elles représentent le lieu de croissance démographique favorisée en grande partie par un important flux migratoire. C'est le déversoir du centre par rapport auquel il est sous évalué. Toutefois en Algérie, notamment à Alger les espaces périphérique ne sont pas nés par hasard mais issus des erreurs de la planification et des déséquilibres économiques et culturels.

Aujourd'hui ces espaces périphériques algérois ont atteint une taille démographique très importante, elle dépasse largement celle d'Alger.

1-Comment arriver à revaloriser ces espaces ?

2-Quelles sont les actions à entreprendre pour éradiquer leur vulnérabilité et assurer leur développement ?

SUR LE PLAN DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT :

- ❖ L'orientation des processus volontaristes vers des actions planifiées basées sur la rationalité économique et conjuguées à des objectifs sociaux contemporains ;
- ❖ Dans les cas de saturation du centre, l'implantation des ensembles d'habitat doit constituer un prolongement de l'existant formant son extension par une continuité de la trame et non pas par leur simple rattachement par un réseau de voirie ;
- ❖ Fonder une véritable vie urbaine au niveau des grands ensembles;
- ❖ Assurer un maillage urbain avant l'implantation des projets d'habitat pour éviter le développement anarchique des ensembles d'habitation ;
- ❖ Adapter les espaces périphériques aux éventuels changements spatiaux et socioéconomiques par les aménagements nécessaires ;
- ❖ Préserver l'environnement de ces espaces et prévenir leur dégradation ;
- ❖ Encourager les initiatives locales pour la coordination et le soutien ;
- ❖ Innover des démarches intercommunales de façon à intégrer les éléments de requalification urbaine économique et sociale ;

- ❖ Déterminer les programmes d'action après avoir établi un diagnostic et défini les objectifs de développement ;
- ❖ Intégrer les espaces périphériques dans une conception globale du développement pour avoir une vue d'ensemble de la problématique urbaine et renoncer à la spécificité du suburbain ;
- ❖ Aborder les espaces périurbains comme des zones aptes au renouvellement ;
- ❖ Rechercher des voies et moyens pour réconcilier le banlieusard avec la ville et préserver les valeurs marquées des territoires agricoles, naturels et touristiques ;
- ❖ Maîtriser la croissance urbaine afin de mieux assurer les diverses fonctions socioculturelles et économiques et réduire les dysfonctionnement en matière de gestion urbaine ;
- ❖ Contrôler rigoureusement et respecter la réglementation ;
- ❖ Eliminer progressivement les facteurs de précarité du cadre bâti et les risques liés aux aléas technologiques et naturels ;
- ❖ Freiner le désordre urbain par la maîtrise des implantations anarchiques précaires et non réglementaires en périphérie au détriment des terres agricoles ;
- ❖ La prise en charge du bâti ancien et vétuste et l'atténuation de la perte du patrimoine immobilier ;
- ❖ Assurer un contrôle rigoureux et le respect de la réglementation ;
- ❖ Atténuer la promotion sur le logement par la celle d'un marché de l'habitat locatif avec la mise en place d'un cadre réglementaire pour la protection des deux parties concernées par la location .Cette mesure permettra de mettre en exploitation une grande partie des logements recensés inoccupés par le RGPH 2008 ;
- ❖ Rechercher les éléments permettant l'intégration et la défragmentation des banlieues et garantir ainsi leur continuité à la ville ;
- ❖ Améliorer les conditions d'habitabilité des populations ;
- ❖ Promouvoir et développer des études socioéconomiques à l'échelle locale (commune) pour une réelle exploitation, indispensable à la prise de décision ;
- ❖ Généraliser la notion de conciergerie à l'ensemble des cités qu'elles soient inscrites dans le secteur public ou privé, l'action est déjà entamée par l'agence ADL et ce depuis l'année 2005, cependant le concept demeure peu connu et imparfaitement maîtrisé ;
- ❖ Impliquer le citoyen dans les opérations d'intervention sur la cité ou sur le bâtiment, ceci nécessite leur organisation en comités de quartiers ;
- ❖ Veiller à la transparence dans les opérations d'attribution de logements ;

- ❖ Généraliser et uniformiser le fichier national de l'habitat et veiller à l'application du filtre pour mettre fin aux attributions abusives. Cette mesure contribue à répondre au mieux à la demande de logement notamment celle du logement aidé.

Il nous é été donné tout les long de notre recherche de constater que le parc logement vétuste et précaire représente un taux relativement élevé, ce qui accentué hautement le déséquilibre entre l'offre et la demande en logements. Dans une réelle politique du logement il ne suffit pas seulement de loger les populations, mais il est nécessaire d'engager des pratiques de gestion pour entretenir et sauvegarder le patrimoine immobilier.

Dès sa livraison, un bien immobilier est soumis, sous l'effet de l'utilisation de l'homme, des aléas sismiques ou climatiques, à une dégradation progressive.

CONCLUSION GENERALE

L'organisation du tissu urbain est tributaire du degré de fonctionnalité, de l'attractivité du centre et son influence sur son espace périphérique.

La ville en tant que système géographique représente elle-même un sous système intégré dans un système plus vaste et plus dominant, elle a tendance à se développer au détriment de son espace environnant, un espace où cristallisent les principaux dysfonctionnements de la société. Il représente pourtant la partie la plus importante aux plans géographique et économique.

A l'instar des pays en développement l'Algérie a connu une évolution urbaine très accélérée avec une concentration massive des populations au niveau des centres urbains, notamment les métropoles. Ce mécanisme manquait des mesures quant à la prise en charge de la population sur le plan socioéconomique. L'on a donc assisté au déclenchement de la crise sociale avec l'élévation du taux de chômage (l'exode rural a conduit à l'abandon des terres agricoles par les paysans à la recherche d'un travail au niveau des villes, phénomène favorisé par la révolution industrielle) et la germination de la crise de logement avec tous les maux sociaux qu'elle a véhiculé et qu'elle continue à alimenter, l'on cite la prolifération des l'habitat précaire autour des pôles industriels , la spéculation sur le foncier et le maintien de la concentration des équipements socioéducatifs, culturels, sanitaires et administratifs au niveau du centre engendrant des flux et déplacements quotidiens souvent impraticables et non maîtrisables .

La volonté politique de décentralisation et de rééquilibre régional et urbain et la stratégie de développement sectoriel sont à l'origine d'une situation paradoxale vécue par nos villes notamment Alger. Cette grande ville que l'on cherche à désengorger pour y assurer une meilleure gestion n'a pourtant jamais cessé et continue jusqu'à nos jours à constituer le lieu de drainage des populations des autres régions du pays par excellence. C'est ainsi qu'une fois asphyxiée elle a débordé sur sa périphérie d'abord immédiate puis lointaine. C'est à partir de là que le problème périurbain d'Alger a pris naissance et a évolué jusqu'à en constituer une préoccupation majeure aux décideurs et des axes de réflexion d'intérêt indéniable pour les chercheurs dans le domaine de l'urbanisme.

Les périphéries urbaines d'Alger sont le siège de son développement, situées à l'Est, à l'Ouest ou au Sud Ouest, elles lui ont toujours servi de déversoir, ainsi l'évolution croissante de ces zones résulte de la stratégie de planification adoptée. Il nous a été donné, compte tenu des objectifs fixés par notre recherche, de développer cet axe par le biais duquel nous avons suivi la production progressive de l'espace périphérique induite par la succession des plans orientant l'étalement urbain, tantôt vers l'Est (POG) tantôt vers le Sud Ouest (PUD).

Cependant, du fait des aléas techniques, administratifs et politiques, aucun de ces plans n'a connu une véritable concrétisation sur le terrain. Il est à préciser que le POG reste le seul instrument d'urbanisme fondé sur la maîtrise et la régulation. Hélas, son annulation (sous prétexte d'une révision) a conduit Alger à une véritable crise multidimensionnelle. La réorientation du développement de l'urbanisation d'Alger vers le Sud Ouest a permis son étalement dans tous les sens donnant naissance à un véritable déséquilibre fonctionnel. A cet effet, Alger n'a pas cessé de se déverser sur sa périphérie engendrant la prolifération massive de l'habitat précaire et des constructions illicites sur des terrains publics et privés.

Les communes de Draria et Birkhadem situées dans la périphérie Sud Ouest d'Alger ont, à l'instar des autres communes de la banlieue, subi le même sort. Elles ont fait l'objet de support pour l'implantation de programmes de logement destinés à l'accueil des populations d'Alger. Ces constructions sont de type collectif ou individuel. La majorité de ces programmes se sont concrétisés sous forme de lotissements avec la promulgation de la loi relative aux réserves foncières communales et à celle relative aux lotissements. C'est ainsi que la majorité des terres agricoles de la zone a changé de vocation sans pour autant servir aux besoins des populations réellement nécessiteuses. Cependant ces programmes se restreignaient à une simple réponse au besoin en logements, sans accorder la moindre importance aux équipements d'accompagnement. De ce fait, au problème d'engorgement d'Alger vient se greffer celui de dépendance administrative, économique et sociale. Les populations de ces communes devaient pour le moindre besoin effectuer de longs déplacements, soit à l'intérieur de la commune même soit à l'extérieur pour rejoindre le centre d'Alger où tous les services sont présents. L'inadéquation entre les plans d'urbanisme et leur application a favorisé la spéculation foncière et la prolifération de l'habitat précaire et illicite.

Les projets de développement actuels basés sur la politique de développement durable ont orienté les axes de notre recherche sur l'art et la manière de prévenir la crise de logement au lieu de la guérir, par la préservation du patrimoine immobilier public ou privé en perpétuelle dégradation. Ces mesures consistent en le maintien en état d'habitabilité des immeubles et des cités par l'instauration de mesures adoptées par les institutions productrices de logements et soutenues par les usagers. Dans leur conception, ces mesures doivent s'inscrire dans la lignée des actions nationales et locales de coordination pour inculquer les notions de civisme, d'urbanité et de citoyenneté à une échelle la plus grande possible.

La stimulation et l'harmonisation des actions à entreprendre nécessitent :

- ❖ Une vision à long terme ;
- ❖ Une solidarité intercommunale ;

❖ Une implication vigoureuse du citoyen.

De ce fait la gestion immobilière représente un élément décisif dans la politique de l'habitat en général et dans l'optique de préservation du bâti ayant pour objectif l'atténuation optimale de la demande de logement et la résorption de la crise. En Algérie, notamment à Alger la gestion immobilière est au stade foetal malgré l'âge avancé d'une grande partie du parc logement et le fort taux de précarité enregistré par le dernier recensement de la population et de l'habitat (RGPH 2008). La prise en charge de ce volet permettrait d'une part, la préservation du parc immobilier et la maîtrise de la législation et de la réglementation relatives à la copropriété d'autre part. De ce fait l'élaboration d'un dispositif réglementaire et législatif relatif à la gestion des parties communes doit s'inscrire en premier plan dans l'objectif de redresser la politique de l'habitat en général et celle du logement en particulier.

Le débat reste ouvert sur le choix du meilleur parcours pour réussir l'intégration urbaine, l'épanouissement social et culturel et le développement durable.

ANNEXES

ANNEXE 1

PROGRAMME QUINQUENNAL LSP		
Programme	Projet	Consistance
QUINQUENNAL	500 Souidania	500
	500 Hammamet	500
	300 Rouiba ex Ouled Fayet	300
	250 Souidania	250
	200 Souidania	200
	400 Kourifa ex Ain Benian	400
	150 Souidania ex Ain Benian	150
	850 Tessala El Merdja ex Bir Khadem	850
	200 Hammamet	200
	500 logts Eucalyptus	500
	500 logts Baraki	500
	400 logts Ain Benian	400
	400 logts Djenane Sfari	400
	150 logts Zeralda	150
	1200 logts Tessala El Merdja	1200
	812 Haouch Meghnouche ex Sidi Moussa	812
	440 R'madnia ex Souidania ex Shaoula	440
	1680 Birtouta	1680
568 BARAKI	568	
Total général		10000

ANNEXE 2

PROGRAMME DE L'HABITAT RURAL			
Programme	Circonscription Administrative	Commune	Consistance
TRANCHE ANNUELLE 2003	Draria	Khraissia	22
		Douera	53
		Draria	75
	S/TOTAL		150
TA 2007	Rouiba	Rouiba	212
		Reghaia	
		Heuraoua	
	Zeralda	Mehelma	134
		Souidania	
	Baraki	Sidi Moussa	64
	Bir Mourad Rais	Shaoula	176
	Birtouta	Birtouta	120
	Draria	Douera	40
		Khraissia	
S/TOTAL		746	
TOTAL GENERAL			896

ANNEXE 3

PROGRAMME QUINQUENNAL LSP 2005-2009	
COMMUNE	NBRE DE LOGEMENT
EUCALYPTUS	200
	108
BIRTOUTA	540
SOUIDANIA	800
DRARIA ex AIN BENIAN	300
DAR EL BEIDA	600
TESSALA EL MERDJA	109
STAOUELI	442
SHAOULA	384
GUE DE COSTANTINE	426
OULED FAYET	484
AIN BENIAN	780
ROUIBA (20+6)	720
AIN BENIAN	732
AIN BENIAN	536
AIN BENIAN	303
DRARIA	545
DRARIA	532
REGHAIA	692
DRARIA	2684
	109
BORDJ EL BAHRI	1000
BORDJ EL KIFFAN	650
AIN BENIAN	290

AIN BENIAN	200
BORDJ EL BAHRI	200
EL HARRACH	50
SHAOULA	700
AIN BENIAN	108
	150
	194
AIN TAYA	180
AIN BENIAN	129
	980
	80
	64
	56
	44
	47
	88
	92
	96
DJENAN SFARI	30
	124
	104
	52
	96
	68
	114
	82
518	
STAOUELI	420

BIRKHADEM	104
AIN BENIAN	1000
REGHAIA	110
	262
	90
	122
	104
MOHAMADIA	200
KHERAISSIA	264
DRARIA	145
	110
	184
	50
	65
ROUIBA	104
EUCALYPTUS	150
	100
	50
EL HAMIZ	200
AIN TAYA	100
	100
SHAOULA	100
	132
	70
	100
	82
	50
	84
GUE DE COSTANTINE	432
	208
TOTAL	24739

ANNEXE 4

PROGRAMME ACTUEL		
PROGRAMME LSP		
Programme	Projet	Consistance
RHP	800 Ouled Slimane (Kheriacia)	834
	1500 Sidi Lakhdar (Birtouta)	1448
	2000 El Kahla (Birtouta)	1699
	1000 Ouled Mendil (Douéra)	1032
	1500 Beni Abdi (Kheraicia)	1432
	2000 Sidi M'Hamed (Birtouta)	2160
	3000 Chaiba (Ouled Chebel)	3216
	1500 Baba Ali	1299
	1700 Douera	1880
	668 Heuraoua	668
	762 Heuraoua	762
	1540 +516 Hamiz	2056
	1048 Dalia Eucalyptus	1048
	648 Remadnia	648
	1078 Ben talha	1078
	Total général	

ANNEXE 5

Récapitulatif par commune de la situation du peuplement du logement à la wilaya d'Alger

Daira	Commune	POP 2008	Logemenst habités 2008	TOTAL LOGEMENT 2008	T O L
BAB EL OUED	Bab El Oued	63496	11773	13610	5,4
BAB EL OUED	Bologhine	47279	7512	7636	6,3
BAB EL OUED	Casbah	36826	7157	9084	5,1
BAB EL OUED	Oued Koriche	45042	8700	9373	5,2
BAB EL OUED	Rais Hamidou	29726	4666	5801	6,4
Total BAB EL OUED		222369	39808	45504	5,6
BARAKI	Baraki	115393	17024	20557	6,8
BARAKI	Eucalyptus	118054	17440	22781	6,8
BARAKI	Sidi Moussa	40087	5349	6293	7,5
Total BARAKI		273535	39813	49631	6,9
BIR MOURAD RAIS	Bir Mourad Rais	41055	7853	10125	5,2
BIR MOURAD RAIS	Birkhadem	75854	13075	17752	5,8
BIR MOURAD RAIS	Jasr Kasentina	128462	23611	29441	5,4
BIR MOURAD RAIS	Hydra	28465	5777	7984	4,9
BIR MOURAD RAIS	Saoula	42778	7161	8926	6,0
Total BIR MOURAD RAIS		316613	57477	74228	5,5
BIRTOUTA	Birtouta	30455	4316	6304	7,1
BIRTOUTA	Tessala El Merdja	16038	2155	2417	7,4
BIRTOUTA	Ouled Chebel	19487	2542	3282	7,7
Total BIRTOUTA		65980	9013	12003	7,3
BOUZAREAH	El Biar	50562	9304	10856	5,4
BOUZAREAH	Bouzareah	83002	14620	17486	5,7
BOUZAREAH	Ben Aknoun	17865	3527	4365	5,1
BOUZAREAH	Beni Messous	36335	6456	8625	5,6
Total BOUZAREAH		187764	33907	41332	5,5
CHERAGA	Dely Ibrahim	35610	6048	7538	5,9
CHERAGA	El Hammamet	22446	4528	5147	5,0
CHERAGA	Ain Benian	67470	12250	15112	5,5
CHERAGA	Cheraga	77428	13005	17800	6,0
CHERAGA	Ouled Fayet	27765	4954	7600	5,6
Total CHERAGA		230720	40785	53197	5,7
DAR EL BEIDA	Dar El Beida	82620	13668	16356	6,0

DAR EL BEIDA	Bab Ezzouar	94102	17668	22743	5,3
DAR EL BEIDA	Mohammadia	67225	11565	14469	5,8
DAR EL BEIDA	Bordj El Kiffan	147715	24031	29846	6,1
DAR EL BEIDA	Ain Taya	33582	6053	7491	5,5
DAR EL BEIDA	Bordj El Bahri	52046	8747	14681	6,0
DAR EL BEIDA	El Marsa	11640	2056	2908	5,7
Total DAR EL BEIDA		488929	83788	108494	5,8
DRARIA	El Achour	39100	7781	10185	5,0
DRARIA	Draria	44568	7857	10971	5,7
DRARIA	Douera	56782	8281	12928	6,9
DRARIA	Baba Hassen	22117	4079	6030	5,4
DRARIA	Khraicia	28210	4257	5734	6,6
Total DRARIA		190779	32255	45848	5,9
EL HARRACH	El Harrach	50002	8284	9537	6,0
EL HARRACH	Oued Smar	31346	5256	6087	6,0
EL HARRACH	Bourouba	70036	10882	11805	6,4
EL HARRACH	Bachdjarah	95008	15044	16220	6,3
Total EL HARRACH		246393	39466	43649	6,2
HUSSEIN DEY	Mohamed Belouizdad	43998	8017	9476	5,5
HUSSEIN DEY	Hussein Dey	40401	6736	7986	6,0
HUSSEIN DEY	Kouba	96759	18958	23374	5,1
HUSSEIN DEY	El Mouradia	20110	4547	5060	4,4
HUSSEIN DEY	El Magharia	30623	5920	6470	5,2
Total HUSSEIN DEY		231890	44178	52366	5,2
ROUIBA	Haraoua	27863	4633	6002	6,0
ROUIBA	Rouiba	61298	10350	12330	5,9
ROUIBA	Reghaia	84290	13965	17449	6,0
Total ROUIBA		173450	28948	35781	6,0
SIDI-M'HAMED	Alger-Centre	69714	15851	21029	4,4
SIDI-M'HAMED	Sidi-M'hamed	65011	13123	16021	5,0
SIDI-M'HAMED	El Madania	38585	7537	8097	5,1
Total SIDI-M'HAMED		173310	36511	45147	4,7
ZERALDA	Staoueli	47447	7781	10236	6,1
ZERALDA	Zeralda	50980	8232	10651	6,2
ZERALDA	Mahelma	21459	3046	4923	7,0
ZERALDA	Rahmania	7546	1072	1207	7,0
ZERALDA	Souidania	18283	2695	4607	6,8
Total ZERALDA		145714	22826	31624	6,4
TOTAL WILAYA D'ALGER		2947446	508775	638804	

TABLES DES ILLUSTRATIONS

LISTE DES CARTES:

Carte 1: Draria et Birkhadem dans la wilaya d'Alger.....	Page 8
Carte 2: Structure de la commune de Draria.....	Page 15
Carte 3: Situation de la commune de Birkhadem au sein du GGA.....	Page 17
Carte 4: Croissance urbaine d'Alger de 1830 à 1895.....	Page 22
Carte 5: Perimetres d'urbanisation d'Alger prévus par le PUD.....	Page 30
Carte 6: Les secteurs dans le PUP de la commune de Draria.....	Page 58
Carte 7: L'étude ZAD de la commune de Draria.....	Page 60
Carte 8: POS de Draria variante d'aménagement N°1.....	Page 62
Carte 9: PUD d'Alger: Schéma d'aménagement de la zone de Birkhadem.....	Page 65
Carte 10: Périmètre d'urbanisme provisoire Birkhadem: Schéma d'aménagement... ..	Page 67
Carte 11: Deuxième variante d'aménagement des POS u97, U98, U99 de Birkhadem....	Page 70
Carte 12: Evolution diachronique de l'agglomération de Birkhadem.....	Page 74
Carte 13: Draria en 1869.....	Page 76
Carte 14: Evolution et croissance urbaine de la commune de Draria.....	Page 77

LISTE DES FIGURES

Figure n°1: Evolution diachronique d'Alger.....	Page 26
Figure n°2 : Changements de périmètres d'urbanisation.....	Page 29
Figure n°3 : Les prescriptions du PDAU de 1995.....	Page 32
Figure n°4 Schéma d'aménagement de l'agglomération algéroise à l'horizon 2000.....	Page 33
Figure n°5 Rééquilibrage de la centralité proposé par le GPU 1997-2001.....	Page 33
Figure n°6 : Les actions projetées dans le cadre du GPU par le Gouvernorat d'Alger1997-2000	Page 34
Figure n°7 Proposition du GPU, développement de la centralité métropolitaine au niveau de l'hyper centre.....	Page 35
Figure 8: Aire métropolitaine d'Alger en 1987 selon l'ONS	Page 40
Figure 9: Changements de périmètres administratifs.....	Page 43

LISTE DES GRAPHIQUES

Graphe 1: Evolution de la population entre 1966 et 1977.....	Page 38
Graphe 2: Evolution de la population de la wilaya d'Alger entre 1977 et 1987.....	Page 41
Graphe 3: Evolution de la population entre 1987 et 1998.....	Page 44
Graphe 4: Evolution des taux des communes par rapport au total.....	Page 4
Graphe 5: Evolution de la population des périphéries Est et Ouest d'Alger.....	Page 49
Graphe 6: Evolution comparative d'Alger et de sa banlieue	Page 50
Graphe 7: Evolution de la population d'Alger et de sa périphérie	Page 51
Graphe 8: Evolution de la croissance démographique d'Alger et sa banlieue	Page 52
Graphe 9: Evolution de la croissance démographique d'Alger et sa banlieue 19872008.....	Page 53
Graphe 10: Evolution de la taille des logements en Algérie entre 1998 et 2008	Page 93
Graphe 11:Part des constructions pat type en Algerie RGPH 2008.....	Page 95
Graphe 12: Dynamique démographique.....	Page 102
Graphe 13: Motifs d'installation des chefs de ménage à Birkhadem à traversle temps.....	Page 104
Graphe 14: Evolution du motif d'installation des chefs de ménage à Draria.....	Page 106
Graphe 15: Rythme d'installation des chefs de ménage	Page 106
Graphe 16: Evolution du type d'habitation par commune.....	Page 111
Graphe 17: Evolution date d'achèvement des logements à draria et Birkhadem.....	Page 122

LISTE DES PHOTOS

Photo 1	Draria vers 1900.....	Page 11
Photo 2	Draria Tissu colonial.....	Page 12
Photo 3	Centre de Draria Epoque coloniale.....	Page 12
Photo 4	Draria après l'indépendance	Page 13
Photo 5	Boulevard principal de la commune de Draria.....	Page 14
Photo 6	Centre ville de Draria	Page 14
Photo 7	Axe structurant la ville Chemin de wilaya N°111.....	Page 14
Photo 8	Habitat traditionnel au centre de Birkhadem.....	Page 112
Photo 9 et 10	Habitat précaire à Birkhadem.....	Page 112
Photo 11 et 12	Habitat précaire en zone épars de Draria.....	Page 113
Photo 13	Habitat individuel à Birkhadem.....	Page 113
Photo 14	Habitat individuel à Draria.....	Page 113
Photo 15 et 16	Habitat collectif à Birkhadem	Page 114
Photo 17	Habitat collectif à Draria Cité AADL Sebbala	Page 114
Photo 18	Habitat collectif à Draria Cité EPLF Centre.....	Page 114
Photo 19	Prédominance de l'habitat individuel au chef lieu de Draria.....	Page 116

LISTE DES TABLEAUX

Tableau N°1: Evolution de la population de l'agglomération algéroise entre 1966 et 1977.....	Page 39
Tableau N°2: Evolution de la population de la wilaya d'Alger entre 1977 et 1987.....	Page 41
Tableau N°3: Evolution de la population de l'agglomération algéroise entre 1987 et 1998.....	Page 43
Tableau N°4: Evolution de la population d'Alger entre 1998 et 2008.....	Page 46
Tableau N°5 : Evolution de la population de la périphérie Algéroise.....	Page 48
Tableau N°6 : Répartition de la croissance urbaine à l'intérieur de la Wilaya d'Alger.....	Page 51
Tableau N°7 : Taille des logements RGPH 1998 et 2008.....	Page 93
Tableau N°8 : Type de constructions RGPH 1998.....	Page 94
Tableau N°9 : Type de constructions RGPH 2008.....	Page 95
Tableau N°10 : Evolution de la population selon les RGPH 66-77-87-98 - 2008.....	Page 98
Tableau N°11 : Evolution des populations de Draria et Birkhadem selon la dispersion.....	Page 101
Tableau N° 12 : Année et motif d'installation des populations dans la commune de Birkhadem.....	Page 103
Tableau N° 13 : Année et motif d'installation des populations dans la commune de Draria.....	Page 105
Tableau N° 14 : Evolution du parc logement.....	Page 107
Tableau N°15 : Evolution et répartition des logements selon le type d'habitation.....	Page 110
Tableau N° 16: Evolution et répartition des logements par dispersion selon le type de construction.....	Page 115
Tableau N°17: Evolution du TOL dans les communes de Draria et Birkhadem.....	Page 117
Tableau N°18 : Répartition du TOL dans la commune de Draria.....	Page 118
Tableau N° 19: Répartition des logements habités selon le nombre de pièces réservées à l'habitation.....	Page 119
Tableau N° 20 : Répartition du TOP à Draria et Birkhadem.....	Page 120

Tableau N°21 : Evolution du TOP à Birkhadem à travers les différents RGPH.....	Page 120
Tableau N°22 : Répartition du parc logement selon la date de construction.....	Page 121
Tableau N°23 : Les commodités des logements à Draria et Birkhadem.....	Page 123
Tableau N°24: Programmes de logements en cours de réalisation.....	Page 125

BIBLIOGRAPHIE SELECTIVE

OUVRAGES

1. Ali HADJIEDJ, « le grand Alger : Activités économiques, problèmes socio-urbains et aménagement du territoire », Alger, OPU, 1994.
2. Ali.Hadjiedj, J.Dubois-Maury, C.Chaline (sous la direction), "Alger, les nouveaux défis de l'urbanisation", L'Harmattan, Paris 2003 , 298p
3. Deluz. J. J, « Aperçu Critique sur l'Architecture et l'Urbanisme à Alger », édition 1979
4. Berezowska-Azzag E.EPAU, El Harrach, 1981*, "Réflexion sur la structuration spatiale et fonctionnelle du territoire du GGA", Urbanis 1999
5. Berezowska-Azzag, E., "Problématique de l'habitat dans la démarche de développement durable en Algérie",
6. Berezowska-Azzag E., "Les nouveaux défis de la gestion urbaine, Alger hésite",
8. DAHMANI Ahmed, « l'Algérie à l'épreuve », Paris, l'Harmattan, 1999.
9. DELUZ J.J, L'urbanisme et l'architecture d'Alger, Pierre Mardaga, Office des Publications Universitaires d'Alger, 1988, 195
10. Djilali Benamrane, "Crise de l'habitat, Perspectives de développement socialiste en Algérie", CREA , 1980.
11. MADANI SAFAR –ZITOUN, «Strategies patrimoniales et urbanisation Alger 1962- 1992», L'Harmattan, Paris 2003 , 297p
12. Marc Musy, Albert Louppe, et Laurent Hermil , "Banlieues 2015.pour une meilleure stratégie du suburbain" l'Harmattan 1996.
13. Nacira Meghraoui Chouiguiat, "Quel habitat pour l'Algérie? La nouvelle ville de Constantine" 2006.

THESES DE DOCTORAT ET MEMOIRES DE MAGISTER

1. BAZIZ Amel, « le port d'Alger et son impact sur l'organisation et le fonctionnement du tissu urbain », mémoire de magister, USTHB, février 2003.
2. BELHAI Atika, « impact de l'étalement urbain d'Alger sur la périphérie Est, cas des communes de Bab-Ezzouar de Bordj-El-Kiffan et de Dar-El-Beïda », mémoire de magister, USTHB, juin 2005.
3. Baouni T., "Croissance urbaine, mobilité et transport urbain dans l'agglomération d'Alger" EPAU 2005 Thèse de doctorat

4. Bakour M., "La question du renouvellement urbain à Alger", mémoire de magister, USTHB Alger 2006
5. CROUSET Eric, « les bureaux dans l'espace métropolitain, miroirs d'une nouvelle organisation urbaine », université de Toulouse II, 1999. Thèse de doctorat
6. MEFTEH Saïda, « analyse du système de centralité d'Alger », mémoire de magister, USTHB, juillet 1999.
7. SGROÏ-DUFRESNE Maria, La politique urbaine à Alger : continuités et ruptures, thèse de 3e cycle, Paris I, Institut de géographie, 1983. Thèse de doctorat

COLLOQUES, REVUES, RAPPORTS ET PERIODIQUES

1. Alger : Charte de l'habitat ", Wilaya d'Alger, avril 1997.
2. Cahiers de l'Aménagement, publication de l'Unité de Recherche en Aménagement Territorial, Office des Publications Universitaires n° 8 1988
3. Cahier des charges relatif à l'élaboration du PDAU d'Alger, Wilaya d'Alger, Direction d'Urbanisme, mai 2006
4. Cahiers de l'EPAU", n°9/10, Alger 2001
5. Annales de géographie n°622, A.Collin, Paris 2001
6. Colloque International « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Sfax, du 24-25 novembre 2005
7. Rapport sur l'état et l'avenir de l'environnement", MATE, Alger 2003
8. Rapport du diagnostic, mission 1, SNAT 2025", ANAT, Alger 2004
9. Rapport du diagnostic, Mission 1, SRAT RNC, MATE, Alger 2005
10. Le Grand Projet Urbain, GGA, Urbanis, Alger 1997
11. Colloque international sur l'habitat, Conseil National de l'Ordre des Architectes Algériens, Alger 2005
12. Journée mondiale de l'habitat, Ghardaia 2000
13. Le transport en commun en site propre à El Djazair, CNERU? Agence d'urbanisme d'El Djazir
14. P.D.A.U, Plan directeur d'aménagement et d'urbanisme commune d Alger: Phase 1 Bilan et perspective de développement » A.N.A.T 1994, Agence Nationale de l'aménagement du territoire
15. PUD d'Alger 3^{ème} phase CNERU Novembre 1995.
16. plan d'aménagement cotier (PAC) d'Alger, première partie de la phase 1 "etude globale de l'urbanisation" CNERU.

17. Collection statistique N° 22 evolution des populations et des limites communales, Janvier 1991.
18. Les tissus urbains, Colloque International, Oran 1-3 décembre 1987.
19. Recensement général de l'habitat et de la population, (RGHP) 1966. Office National des Statistiques:
20. Recensement général de l'habitat et de la population, (RGHP) 1977. Office National des Statistiques:
21. Recensement général de l'habitat et de la population, (RGHP) 1987. Office National des Statistiques:
22. Recensement général de l'habitat et de la population, (RGHP) 1998. Office National des Statistiques:
23. Recensement général de l'habitat et de la population, (RGHP) 2008. Office National des Statistiques:
24. Colloque de l'association de science régionale de langue française : Concentration et segregation dynamiques et inscriptions territoriales Lyon – 1, 2 et 3 Septembre 2003
25. Schéma de structure d'Alger pour l'horizon 1985.
26. Fichier des ZHUN

ARTICLES

1. Ali Hadjiedj et Amal Baziz "Intégration de l'immobilier de bureaux dans l'espace périurbain algérois. Quelle logique d'implantation et quelles conséquences sur l'espace ?" Colloque International « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Sfax, du 24-25 Novembre 2005
2. Ali Hadjiedj " Une gestion de vision et d action par anticipation" la gestion urbaine d' Alger. Magazine promotionnel de l'Algerie EL DJAZAIR.com N°37 Avril 2011
3. Ali Hadjiedj – Abbadie Mona « Quelle politique urbaine pour la capitale? » Courrier du Savoir – N°06, Juin 2005, pp.07-10 Université Mohamed Khider – Biskra, Algérie, 2005
4. Ali Hadjaiej Quelle stratégie urbaine en Algérie dans la vision de l'aménagement du territoire ? Colloque International « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Sfax, du 24-25 Novembre 2005

5. Abdelmajid Boudier Impact de l'industrialisation et de l'urbanisation sur l'étalement urbain à Alger : esquisse d'un bilan. Colloque International « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Sfax, du 24-25 Novembre 2005
6. Berezowska-Azzag E., "Les instruments d'urbanisme de la période post-indépendance et leur impact sur le développement spatial d'Alger", Cahiers de l'EPAU", n°9/10, Alger 2001
7. Berezowska-Azzag E., "Réflexion sur la structuration spatiale et fonctionnelle du territoire du GGA", Urbanis 1999
8. Djelal N., "Equipements tertiaires et espace urbain à Alger", Annales de géographie n°622, A.Collin, Paris 2001
9. Farida NACEUR «Dynamisme associatif dans les quartiers spontanés», Colloque de l'association de science régionale de langue française : Concentration et ségrégation dynamiques et inscriptions territoriales Lyon – 1, 2 et 3 Septembre 2003
10. Leila Abbas, Fella Belaidi Rythme et tendances actuelles de l'urbanisation des villes côtières en Algérie. Réalités et Diversités, cas d'Alger, Annaba et Oran . Colloque International « Les villes au défi du développement durable : Quelle maîtrise de l'étalement urbain et des ségrégations associées ? » Sfax, du 24-25 Novembre 2005
11. Madani Safar-Zitoun « Alger ou la recomposition d'une métropole », La pensée de midi 1/2001 (N° 4), p. 30-35.
12. Nadia Djelal Étalement urbain, répartition des équipements et développement durable à Alger

