



République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la  
Recherche Scientifique  
Université des Sciences et de la Technologie d'Oran  
Mohamed BOUDIAF

FACULTE D'ARCHITECTURE, DE GENIE  
CIVIL ET D'HYDRAULIQUE  
DEPARTEMENT D'ARCHITECTURE

## Histoire et politique de l'habitat en Algérie

Cours intégral de la matière 3 de l'UED 8

Master architecture semestre 08.

Rédigée par Najet Mouaziz-Bouchentouf

Octobre 2017

Matière 3 de l'UED 8.

Cours : Histoire et politique de l'habitat en Algérie.

Master architecture semestre 08.

### **OBJECTIFS DE L'ENSEIGNEMENT (SELON LE PROGRAMME DU CANEVAS) :**

Le cours «Histoire et politique de l'habitat" s'inscrit dans la logique de préparation des étudiants à l'option qu'ils auront à choisir pour leur diplôme de fin de cursus. Il est obligatoire pour l'ensemble des étudiants en 2e semestre du master 1, il ouvre l'accès à l'option "Habitat" en master 2.

A travers cet enseignement, il s'agira de permettre à l'étudiant d'approfondir ses connaissances et d'acquérir toutes les notions nécessaires qui lui serviront de soutien théorique pour l'élaboration de son mémoire de diplôme. De ce fait deux aspects essentiels seront développés de manière intensive durant ce semestre, à savoir les politiques et stratégies mises en place à ce jour, ainsi que les formes architecturales et urbaines générées par ses politiques.

### **HISTOIRE ET POLITIQUE DE L'HABITAT EN ALGERIE :**

(suggestions du contenu des cours)

#### **A. Habitat, codifications traditionnelles**

1. Gestion des établissements
2. Acteurs de gestion

#### **B. Habitat, politiques et stratégies**

##### **I. Les politiques coloniales de l'époque française**

1. Stratégie du génie militaire
2. Stratégies d'occupation du territoire

##### **II. Les politiques de 1962 à nos jours**

1. Politiques et stratégies de développement avant 1990 (Etat providence) (Chartes et programmes de développement, procédures des ZHUN, habitat social, lotissements communaux, villages socialistes, opérations de recasement RHP)
2. Politique et stratégies de développement après 1990 (période de transition, libéralisation économique, Habitat promotionnel, lotissements communaux, politique d'accession au logement, opérations de recasement, habitat illicite et ses stratégies de production)

### **C. Habitat, formes urbaines et architecturales**

#### **I. Habitat traditionnel**

1. Habitat de montagne
2. Habitat des Hauts Plateaux
3. Habitat du désert
4. Habitat du littoral

#### **II. Habitat colonial**

1. Modèles et typologies
2. Styles et courants architecturaux

#### **III. Habitat de 1962 à nos jours**

1. Modèles et typologies
2. Formes d'habitat émergeant

Le programme comprend 14 CM et 8 TD, les 6 TD de la deuxième phase sont partagés avec le module de méthodologie.

## SOMMAIRE

Cours 01 : LOGEMENT, HABITAT ET POLITIQUE. CE QUE DIRE VEUT SIGNIFIER.....	3
Cours 02 : PESSAC DE LE CORBUSIER, UNE ETUDE SOCIO-ARCHITECTURALE.....	7
Cours 03 : MAISONS TRADITIONNELLES DU MONDE.....	14
Cours 04 : FAMILLE ET HABITAT DE L'ALGERIE PRECOLONIALE .....	19
Cours 05 : QUEL HABITAT PENDANT UN SIECLE DE PRESENCE FRANÇAISE EN ALGERIE (1830-1930) ? .....	26
Cours 06 : POLITIQUES ET MODELES D'HABITAT 1930-1962 (PARTIE1 : CITES MUSULMANES).....	30
Cours 07 : POLITIQUES ET MODELES D'HABITAT 1930-1962 (PARTIE 2: DE L'ORIENTALISME A L'ARCHITECTURE MODERNE).....	37
Cours 08 : POLITIQUES ET MODELES D'HABITAT 1930-1962 (PARTIE 3 : LES BIDONVILLES, LES CITES DE TRANSIT ET LE PLAN DE CONSTANTINE).....	46
Cours 09 : LES OPTIONS DE L'ALGERIE INDEPENDANTE EN MATIERE D'HABITAT.....	54
Cours 10 : LE FONCIER EN ALGERIE : EVOLUTION ET POLITIQUES.....	62
Cours 11 : LES MOYENS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT : FINANCEMENT, TECHNIQUES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION.....	73
Cours 12 : LES LOGEMENTS DES VILLAGES SOCIALISTES. ....	81
Cours 13 : EVALUATION DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT (1970-2015).....	88
LES TRAVAUX DIRIGES .....	96

## LIMINAIRES :

Ce cours semestriel d'histoire et de politique de l'habitat en Algérie se veut une fenêtre ouverte vers l'évolution du logement et de l'habitat, en général, en Algérie. En même temps, il tente de dresser un panorama de la production des logements depuis la colonisation française. Le premier cours s'attèle à expliquer les mots qui seront utiles à la compréhension de l'objet du cours à savoir le logement, l'habitat et la politique. Le second paraît comme un intrus et pourrait susciter un étonnement : pourquoi présenter l'ouvrage de Boudon sur Pessac ? Parce que ce cours s'accompagne de travaux dirigés, présenter Pessac de Le Corbusier permet d'introduire le TD et d'expliquer aux étudiants une méthode d'évaluation qualitative des logements collectifs. L'objectif est une possible application à travers les enquêtes socio-architecturales qu'ils auront à faire durant le semestre. Le troisième cours tente d'expliquer la diversité des formes, de l'organisation et des matériaux de la maison traditionnelle à travers notamment l'ouvrage de Rapoport. Le quatrième aborde le thème de la famille algérienne précoloniale et de son habitat. Du cours 5 au cours 8, c'est la politique et les modèles de l'habitat de la période coloniale qui sont présentés, avec d'abord un siècle de colonisation où très peu de logements sociaux ont été construits, puis une accélération de la construction et de la réflexion sur les modèles d'habiter jusqu'à l'appauvrissement de ces derniers avec le Plan de Constantine. Du cours 9 au cours 13, l'attention est portée sur la production des logements depuis l'indépendance et les politiques de l'habitat mises en œuvre. Les thèmes abordés sont le financement du logement, la politique foncière, les matériaux et les techniques de construction et enfin ce cours s'achève avec une ébauche d'évaluation et une tentative de bilan de cinq décennies de production de logements collectifs.

Dans le développement en infra, l'on nous reprochera peut-être de nous référer trop souvent à Alger particulièrement pour la période 1830-1962. Ceci est dû au fait qu'Alger a focalisé l'attention de la plupart des architectes et des auteurs (y compris le Corbusier). En même temps Alger est le miroir grossissant de ce qui s'est réalisé à travers tout le pays. In fine, les illustrations prennent une large part dans ce document mais vu qu'il est destiné à des étudiants en architecture, il est difficile de parler de logement et d'habitat sans montrer les réalisations.

## **Cours 01 : LOGEMENT, HABITAT ET POLITIQUE. CE QUE DIRE VEUT SIGNIFIER.**

BENMATTI N-A, 1982, *L'habitat dans le tiers-monde, cas de l'Algérie*, SNED, Alger, 275p.

ELEB M., 2015, *Les 101 mots de l'habitat à l'usage de tous*, Archibooks.

FIJALKOW Y., 2016, *Sociologie du logement*, Editions la Découverte, Paris.

FLAMAND J-P, 2004, *L'abécédaire de la maison*, Les éditions de La Villette.

LEVY J., LUSSAULT M. (sous la direction de), 2003, *Dictionnaire de la géographie et de l'espace des sociétés*, Belin.

PAQUOT T., 2005. « Habitat, habitation, habiter. Ce que parler veut dire... », *Informations sociales*, 2005/3 (n° 123), p. 48-54.

PEZEU-MASSABUAU J., 2014, *Trente-six manières d'être chez soi. Un art de vivre universel et menacé*, l'Harmattan.

SEGAUD Marion, BRUN Jacques, DRIANT J-C. (sous la direction de), 2002, *Dictionnaire de l'habitat et du logement*, Armand Colin.

Beaucoup de mots sont utilisés pour désigner le logement. Thierry Paquot (2005) cite appartement, maison, logis ou chez-soi ou d'autres plus familiers comme crèche, pénates, piaule, nid, niche ou repaire. Jacques Pezeu-Massabau (2014) énumère cent cinquante vocables pour désigner le logis ou la maison ou le chez-soi ou...etc. Chez nous ce serait *dar*, *villa*, *soukna*, *haouche* ou *bertmene* avec des variantes selon les régions en Algérie. L'adage populaire algérien « *dari setaret ari* » (ma maison protectrice de mon intimité) illustre bien le rôle assigné au logement. Un abri pour se protéger des agressions extérieures (le climat, les dangers, les regards étrangers), mais le logement est-il seulement cela ?

L'histoire de l'humanité nous rapporte que l'homme a toujours eu le besoin de s'abriter et l'a exprimé différemment. Jean-Pierre Frey

(Segaud et al, 2002, p.186) relate que Martin Heidegger en faisant l'association entre bâtir, habiter et penser « ...indique que l'édification d'une habitation est une activité essentielle de l'humanité, de la socialisation, des êtres vivants en général, animaux et végétaux. ». Il ajoute que les mots et les choses de la maison sont liés par des relations étroites constituées au fil des siècles et sont propres à chaque culture et civilisation. Yankel Fijalkow (2016) dans l'évolution du sens du logement au cours de l'histoire (de l'Europe probablement) distingue trois étapes. La première qui court des temps préhistoriques à l'Antiquité conduit à la *domiciliation*, la seconde qui englobe le Moyen-âge et la révolution industrielle développe l'*affiliation* enfin la troisième qui correspond à l'époque contemporaine tend vers l'*individualisation*. Chaque étape exprime un sens particulier du besoin d'habiter, être un citoyen reconnu, appartenir à une corporation pour travailler et enfin devenir un citoyen moderne mobile et socialement inséré. De cette profusion de vocables, nous nous attarderons sur deux *habitat* et *logement* parce qu'ils sont les plus utilisés mais aussi les plus empreints d'ambiguïtés. Le Larousse définit le logement comme le fait de se loger ou une action de loger les habitants d'une ville, d'un pays (synonyme, habitat). C'est également une partie d'un immeuble, d'une maison, où l'on habite (synonyme, habitation) (<http://www.larousse.fr/>, consulté le 11 octobre 2016). L'habitation est une partie de l'environnement définie par un ensemble de facteurs physiques, et dans laquelle vivent un individu, une population, une espèce ou un groupe d'espèces. C'est également un ensemble de faits

géographiques relatifs à la résidence de l'homme (forme, emplacement, groupement des maisons, etc.) comme l'habitat rural, urbain. Ou alors un ensemble des conditions relatives à l'habitation, au logement, comme l'amélioration de l'habitat. (<http://www.larousse.fr/>, consulté le 11 octobre 2016). Toutefois le Larousse met en garde contre la confusion entre *habitat* qui est une zone dans laquelle vit une population ou une espèce et *Habitation* qui est le fait d'habiter ou le logement.

Logement et habitat sont de thèmes communs à plusieurs disciplines ; l'architecture, l'urbanisme, l'économie, la sociologie, la géographie, le droit, la psychologie, la démographie...etc. D'une discipline à l'autre, des nuances s'introduisent dans les définitions et les acceptions autour du même objet à savoir le lieu de vie des familles et des personnes. Pour notre part, nous retiendrons pour le logement la définition de l'INSEE (<https://www.insee.fr>, consulté le 11 octobre 2016) parce qu'elle présente l'avantage d'être dénuée de toute référence politique, idéologique, économique ou sociologique et se rapproche le plus des préoccupations de l'architecte. Pour l'INSSE un logement est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation. Il est séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) et indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local. Il y a aujourd'hui un consensus général sur ce que doivent être les pièces constituant un logement : une cuisine, une salle de séjour appelée pièce à vivre ou pièce

principale, des chambres (parents, enfants, amis), des salles de bains, des WC, des loggias, des terrasses ou des balcons, une entrée, des couloirs ou des halls pour distribuer tous ces espaces. Cette liste des composantes d'un logement reflète le logement contemporain qui s'est mondialisé. Il n'en a pas été toujours ainsi puisque rien qu'en Europe, le logement s'est énormément simplifié et beaucoup de pièces ont quasiment disparu. L'office devient un placard autant que la chambre de bonne un cagibi à balais, la buanderie est remplacée par un lave-linge, la cave est devenue le réfrigérateur, le salon, le fumoir, le boudoir et la salle à manger sont réunis en une seule pièce, le séjour. La cuisine elle-même domaine du sale s'ouvre plus ou moins facilement sur ce dernier. On pourrait multiplier ces exemples pour montrer la normalisation du logement et de ses codes et la réduction des surfaces et de la diversité de ses pièces. Ces dernières sont remplacées par des équipements qui assurent plus rapidement et plus efficacement les fonctions qui étaient celles des pièces disparues et qui surtout permettent de se dispenser du personnel domestique.

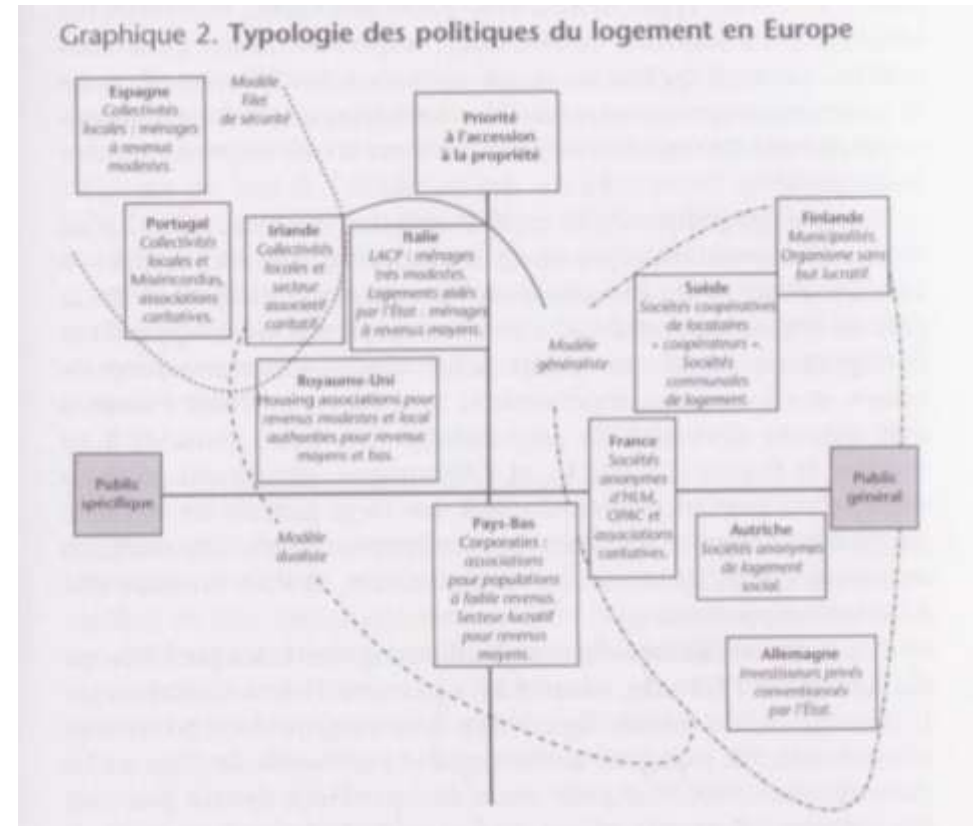
Il n'y a bien-sûr pas un type de logement et faire une classification serait aussi malaisé que circonscrire sa définition. Nous pourrions tenter de distinguer entre le logement urbain et le logement rural, entre le logement ancien et le logement récent, entre le logement bourgeois ou pour riches et le logement ouvrier, entre le logement en accession à la propriété et le logement en location...etc. Pour chaque couple il existe des types intermédiaires. Pourquoi donc logement et habitat seraient-ils différents ? Les auteurs s'accordent à dire qu'un logement est

appréhendé en l'absence de toute présence humaine alors que l'habitat suppose impérativement des habitants. L'habitat vient donc enrichir le logement d'une présence. On pourrait définir l'habitat, de manière très vaste, en fonction des interactions affectives fortes de l'homme avec l'espace où il réside. L'articulation entre logement et habitat, est quasi systématique. Penser l'habitat, c'est déborder les limites du logement lui-même quel que soit sa taille et son type (collectif, individuel, isolé, groupé, en bande, intermédiaire, mitoyen..etc), pour intégrer le cadre de vie. c'est « ... *penser aux jeux des jeunes enfants, offrir des recoins aux adolescents, loger en sûreté les cyclomoteurs et les voitures d'enfants, faciliter tous les gestes de la vie quotidienne.....placer les parkings au plus près des logements mais pas sous les fenêtres...penser aussi aux handicapés, aux vieillards, aux blessés, à faciliter l'entretien des parties communes et des espaces libres.* » (Lacaze, p.188). Pour Benmati (1982), l'habitat comprend le logement et l'ensemble des infrastructures socio-économiques et des infrastructures de viabilisation. C'est offrir les écoles, les commerces de proximité, les crèches, les centres de premiers soins, les jardins, les lieux de culture, mais également le tout-à-l'égout, l'éclairage public, l'eau courante, le gaz de ville, le téléphone, l'accès à internet, la télévision par satellite..etc

Le Larousse définit la politique comme un ensemble d'options prises collectivement ou individuellement par les gouvernants d'un État dans quelque domaine que s'exerce leur autorité (domaine législatif, économique ou social, relations extérieures) par exemple La politique économique de la France. C'est aussi une méthode particulière de

gouvernement, une manière de gouverner (Politique *libérale, autoritaire*) la politique c'est également les moyens mis en œuvre dans certains domaines par le gouvernement : *Politique de l'emploi ou des prix* (<http://www.larousse.fr/>, consulté le 11 octobre 2016). La politique du logement ou politique de l'habitat c'est l'ensemble des mesures que prend un pays pour loger toutes les couches sociales. Il s'agit d'aider ces personnes qui n'ont pas les moyens financiers de se prendre en charge toutes seules et ne peuvent trouver une solution de logement sans aide. En Europe et en France en particulier, l'histoire fait remonter l'apparition d'une politique du logement au début du XX<sup>ème</sup> siècle, avec le blocage des loyers, mesure prise dans l'urgence suite aux destructions massives de la première guerre mondiale. Paradoxalement, c'est l'initiative privée qui a tracé le chemin aux pouvoirs publics en réalisant les premières HBM ou cités patronales. Mais la véritable action publique envers le logement pour tous ne démarre qu'après la seconde guerre mondiale. C'est encore dans l'urgence et la nécessité de la reconstruction que l'Etat investit massivement dans le secteur du logement en créant les HLM en 1950 et avec le plan Courant (du nom du ministre de la Construction de l'époque) sont posés les fondements de la politique du logement qui ont encore cours de nos jours en France. Une politique du logement ne se limite pas à offrir des logements selon les catégories socio-professionnels des demandeurs. Elle doit être garante de la qualité de ces logements, de nos jours celle-ci repose sur énormément de facteurs. D'abord ce qui est inhérent au logement lui-même, sa surface, son agencement, la qualité des matériaux, l'isolation phonique et thermique, sa consommation

d'énergie, son impact sur l'environnement...etc. puis il y a ce qui rend ce logement un habitat, l'immeuble, le quartier, la qualité des services etc. La politique d'habitat d'un pays n'est jamais constante et est sujette à des changements voire des évolutions. Cela dépend de la santé financière du pays, de sa politique générale, de sa législation qui elle aussi peut changer, et du connexe international. Tout l'objet de ce cours semestriel est justement de comprendre la politique de l'habitat en Algérie depuis son indépendance et même durant la colonisation française.



(Fijalkow, 2016)



## Cours 02 : PESSAC DE LE CORBUSIER, UNE ETUDE SOCIO-ARCHITECTURALE

BOUDON P., 1977, *Pessac de Le Corbusier, 1927 – 1967 une étude socio-architecturale*, Paris, Bordas, Dunod (Aspects de l'urbanisme).

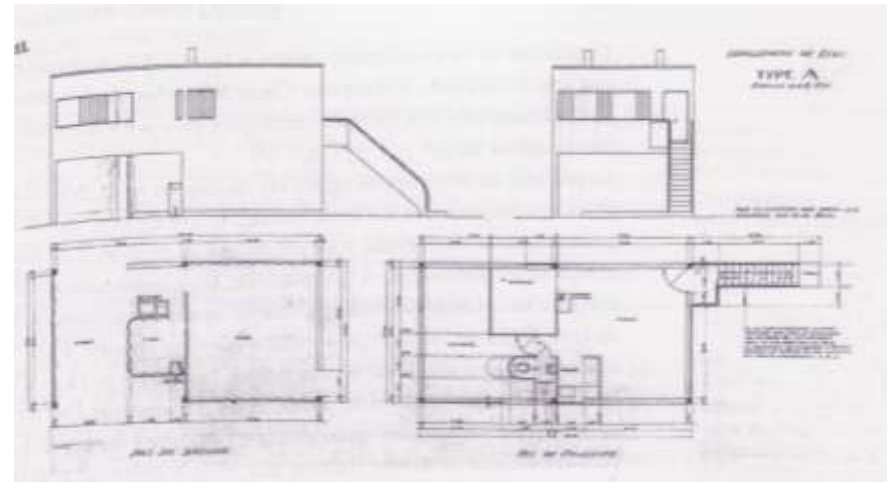
RAGOT G., DION M., 1997, *Le Corbusier en France. Projets et réalisations*, Paris, Le Moniteur.

MOSSON C., 2012, *Le quartier moderne Frugès : une histoire de transformations*, mémoire de Master 2 habitat et énergies, EAVT Marne-la -Vallée, sans éditeur.

INA, 1975, *Philippe Boudon à propos de Pessac et de Le Corbusier*, vidéo INA, <http://www.ina.fr/video/I05242515>, consulté le 15 septembre 2017.

### La commande dans son contexte :

En juillet 1924, Henry Frugès un industriel de Bordeaux décide de construire à Pessac un ensemble de maisons pour loger ses ouvriers. Le projet appelé *quartiers modernes Frugès* QMF est la deuxième commande de l'industriel à le Corbusier, ce dernier avait déjà réalisé en 1920 une dizaine de maisons ouvrières à Lège (bassin d'Arcachon). Frugès fit appel à Le Corbusier après avoir lu un de ses articles dans la revue *l'Esprit Nouveau*. Il découvre les idées de l'architecte sur la nécessité de construire bien, vite et différent à l'image des kilomètres de tranchées construites en un temps record durant la première guerre mondiale. D'une activité débordante, il se définit comme chercheur, artiste multivalent, architecte sans diplôme, peintre, sculpteur, pianiste, compositeur, écrivain, critique d'art, historien..etc. Féré d'art moderne et d'idées nouvelles et progressistes, il donne carte blanche à Le Corbusier lors de la commande des maisons de Pessac :



Les maisons ouvrières de Lège (Ragot, Ragot ; Dion, 1997)



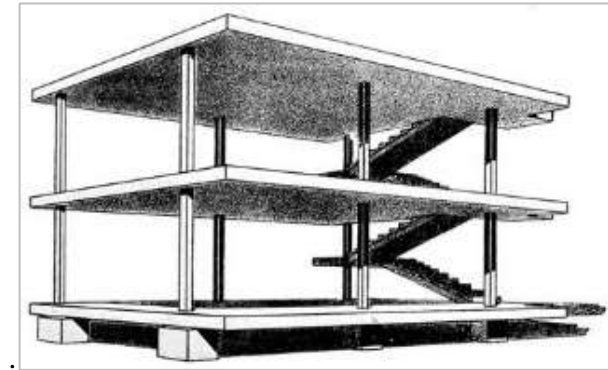
Les mêmes maisons transformées (Boudon, 1977)



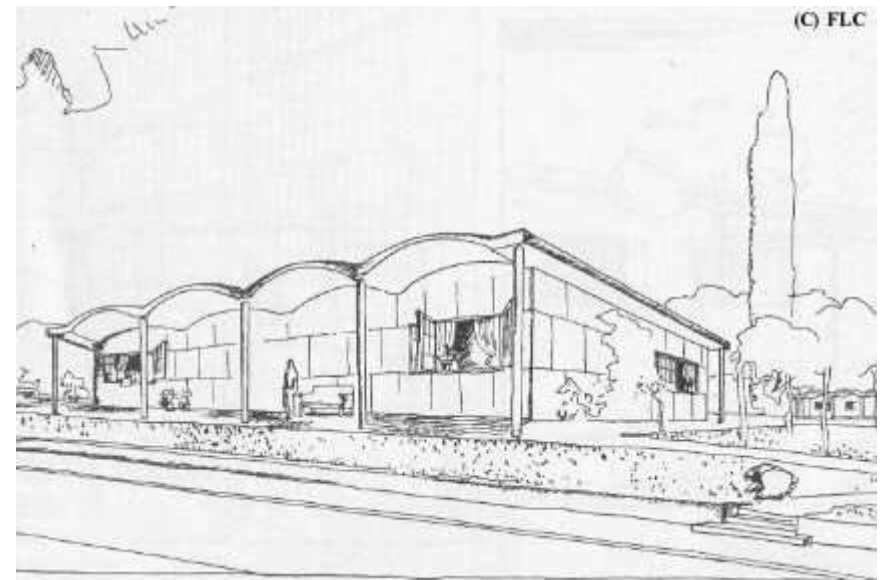
« *Je vous autorise à réaliser dans la pratique vos théories (...) Pessac doit être un laboratoire (...) je vous autorise pleinement à rompre avec toutes les conventions, à abandonner les méthodes traditionnelles.* » (Boudon, p. 43).

### **La réponse de Le Corbusier :**

« *Ceci est un exemple d'urbanisation moderne où les souvenirs historiques, le chalet suisse, le pigeonnier alsacien ont été laissés au musée du passé. Un esprit dépourvu d'entraves romantiques cherche à résoudre un problème bien posé....* » (Le Corbusier cité par Boudon, 1977). Dans l'œuvre de le Corbusier, Pessac précède la majorité des villas parisiennes dont la villa Savoye (1931). En même temps, le projet constitue l'aboutissement d'une longue série d'études sur la maison minimum bon marché et les cités jardins qu'il avait engagée depuis 1914. La maison *domino* (1914-1918) qui amorce cette recherche est un principe constructif en béton armé et un type de maisons en série qui se décline en plusieurs versions. Le Corbusier et ses collaborateurs l'ont mis au point pour répondre aux premières importantes démolitions qui ont eu lieu en Flandres et au nord et à l'est de la France au début de la Première Guerre mondiale. Plus tard à la fin du conflit, c'est l'étude théorique de la maison *Monol* (pour monolithiques) qui est présentée en 1919 comme la réponse à la pénurie de logement et à l'urgence de la reconstruction.



*Domino (Le Corbusier & Pierre Jeanneret, Œuvre Complète Volume 1, 1910–1929, Les Editions d'Architecture Artemis, Zürich, 1964)*

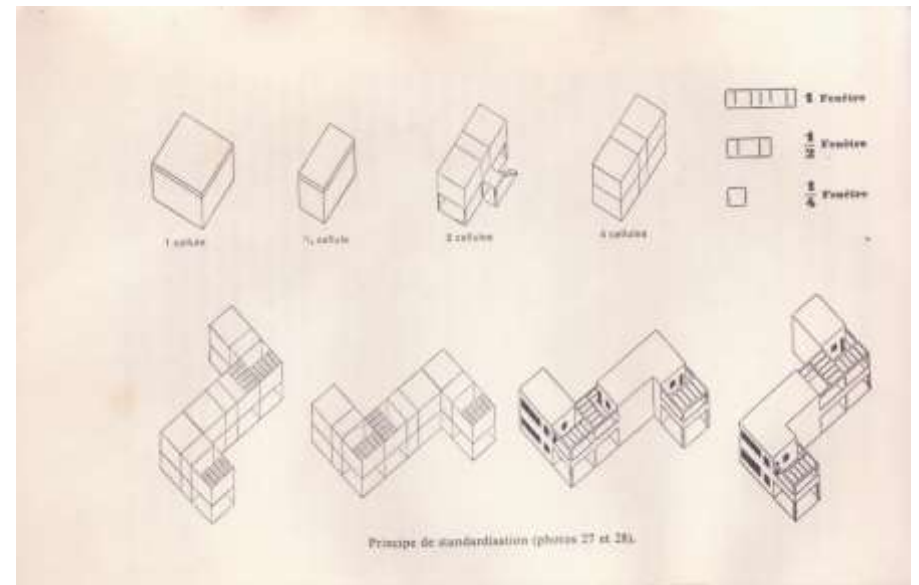


*Monol (Le Corbusier & Pierre Jeanneret, Œuvre Complète Volume 1, 1910–1929, Les Editions d'Architecture Artemis, Zürich, 1964)*

L'industrialisation du bâtiment, la standardisation, la préfabrication et la série sont présentées comme la panacée à la crise de logement qui sévissait dans le temps. Il est aussi question de revoir les modes d'habiter et les typologies de logements. C'est dans cet esprit que Le Corbusier conçoit les maisons des QMF en usant d'un vocabulaire plastique et architectural nouveau très éloigné de l'habituelle échoppe bordelaise. Il y applique les 5 points de l'architecture nouvelle (pilotis, toit-terrasse, plan libre, fenêtre en bande, façade libre) qu'il allait énoncer en 1927. La standardisation de ces maisons est basée sur deux cellules de bétons de 5m par 5 m et 2,50 m par 2,50 m ainsi que sur la même fenêtre, la même porte, le même escalier, le même cabinet de toilette, le même équipement de cuisine etc...la construction appelle une rationalisation et une taylorisation du chantier avec pour objectifs de construire vite et pas cher. Néanmoins, la standardisation et la série n'impliquent pas forcément répétitivité puisque l'étude a demandé un travail minutieux à l'architecte afin de proposer la variété avec peu d'éléments standards. C'est ainsi qu'il propose 4 types de maisons : arcade, gratte-ciel, quiconque ou zig-zag et la maison isolée. La maison gratte-ciel comme son nom l'indique est la plus élevée des quatre, sa hauteur est de trois niveaux. Elle abrite deux logements assemblés dos à dos. Au rez-de-chaussée, se trouvent l'abri, la buanderie et le garage, au premier étage, l'entrée, le séjour et la cuisine et au second, deux chambres et les sanitaires. Une terrasse est accessible par un escalier extérieur. Sa surface habitable est la plus grande, 110 m<sup>2</sup>.



*L'échoppe bordelaise (Boudon, 1977), (www.pinterest.com, consulté le 22 novembre 2013)*



*La standardisation des maisons des QMF (Boudon, 1977)*

Pour la maison arcade, la terrasse est au rez-de-chaussée sous une arcade comme un patio prolongeant la maison. L'étage comporte trois chambres et la salle de bains. La cuisine, le séjour, et l'entrée, sont au rez-de-chaussée, les pièces de service sont placées sous l'arcade. La surface habitable est de 85 m<sup>2</sup>. La maison isolée se distingue de la maison gratte-ciel par son escalier extérieur qui court le long de la façade sur deux niveaux et donne accès aux différentes pièces de vie (deux chambres, cuisine, séjour et salle de bains) situés au premier étage. Au rez-de-chaussée se logent les pièces de services (garage, et chai). En tout la maison fait 70 m<sup>2</sup> de surface habitable. Enfin, la maison quiconque est une bande de six logements orientés est-ouest, assemblés tête-bêche afin d'assurer une bonne isolation phonique. A l'étage les terrasses en retrait alternent avec la chambre principale. Les pièces à vivre se situent au rez-de-chaussée, seule la chambre demeure à l'étage, accompagnée de la salle de bains, et de la terrasse. La surface habitable est de 80 m<sup>2</sup>. La distinction entre les maisons s'effectue également par la polychromie, ce que Frugés (Boudon, 1977, p.9) appelle la Muse de la Peinture ou *Chromyris*. C'est ainsi que le bleu horizon, le jaune d'Or, le vert-jade, le blanc-crème et le marron viennent accuser la différence entre les maisons mais aussi les égayer.



*Les différents types des maisons des QMF : arcade, gratte-ciel, isolée et quiconque. Vue aérienne des QMF, à droite les maisons quiconque, au milieu les maisons gratte-ciel et au fond à gauche la maison isolée (www.flickr.com, consulté le 21 mai 2014)*



Frugès (Boudon, 1977, p.9) en parle « *Nouvelle divergence de vues entre Le Corbusier et moi : ennemi farouche de tout décor, ....il est partisan de laisser les parois brutes de décoffrage.....Je le comprenais fort bien puisque nous voulions tous les deux bâtir "bon marché", mais il ne comprenait pas ! j'avais beau lui demander de se mettre un peu à la place des futurs acquéreurs dont le regard est habitué au décor, ne serait-ce que le plus discret...».*

### De la machine à habiter au chez-soi :

« *Vous savez, c'est toujours la vie qui a raison, l'architecte qui a tort....* » (Le Corbusier en parlant des maisons des QMF à Pessac, cité par Boudon, 1977, p.1). Livrés en 1927 les 54 maisons ont d'abord eu du mal à trouver preneurs puis ont été habitées progressivement grâce à loi Loucheur. 40 ans après soit en 1967, Boudon (1977) découvre que l'aspect de ces maisons à la plastique pure a complètement changé. Les fenêtres en longueur ont été raccourcies, les patios fermés et les terrasses recouvertes pour en faire des pièces habitables. Les pilotis ont été comblés et des cabanes ont été rajoutées, ce qui, associé à la quasi-disparition des couleurs des maisons, donne à l'ensemble une image de délabrement total. Au QMF, un conflit a eu lieu entre les intentions de l'architecte et les souhaits et modes de vie des habitants. Il y a deux manières de voir ce conflit, soit considérer que les habitants ont massacré l'architecture moderne et puriste de Le Corbusier ou ces habitants ont véritablement pris possession des lieux en faisant de ces maisons leurs chez-soi.



Photos des années 1960 (Boudon, 1977) et en 2014 (www.panoramio.com, consulté le 13 novembre 2015)



En haut, l'état des maisons avant et après (Boudon, 1977) en bas, une maison gratte-ciel en 2014 (www.panoramio.com, consulté le 13 novembre 2015)

## La méthode :

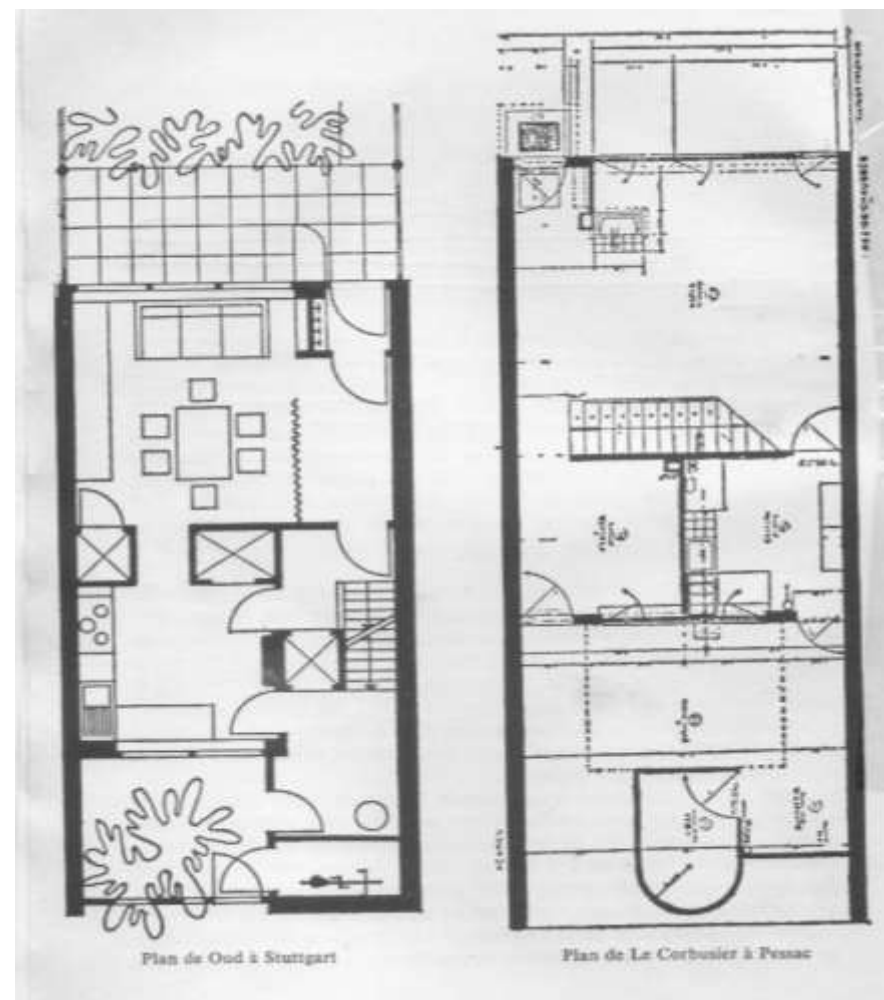
Quarante ans après leur construction et après toutes les modifications subies (du vivant de Le Corbusier), Philippe Boudon architecte et chercheur tente de leur trouver une explication. L'hypothèse qu'un conflit a eu lieu implique de multiples interrogations : les gens sont-ils sensibles à la standardisation ? Ont-ils réagi uniquement pour personnaliser leurs maisons ? Existe-il un besoin latent d'agir sur la maison ? Y'a-t-il un lien entre catégorie sociale et sensibilité à l'architecture ? Les actions des habitants sur les maisons sont-elles synonymes de création architecturale ? Pour ne pas focaliser sur l'une de ces questions, Philippe Boudon a choisi de ne pas perdre le caractère global de "l'habiter" et donc de procéder à des interviews de type non-directif auprès des habitants en choisissant un échantillon représentatif. Selon le type de maison, le fait qu'elle soit modifiée ou non, la situation de l'habitant (locataire ou propriétaire), la date et l'origine de résidence dans le quartier, l'âge et le sexe des habitants et enfin la taille de la famille. Se voulant une étude écologique de l'habitat, l'angle d'attaque est d'ordre sociologique et architectural. Le recours aux sociologues est indispensable pour éclaircir les discordances entre intentions de l'architecte et volontés des habitants. Toutefois pour Philippe Boudon, il était indispensable que l'étude soit faite par un architecte qui par sa formation ou son métier possède un langage de l'espace plus riche et plus complet. Il était également important de pouvoir lire spatialement les altérations pour pouvoir les interpréter. En outre l'architecte a les connaissances des problèmes liés à l'organisation de l'espace, à la



*L'état des maisons avant et après (Boudon, 1977)*

construction et d'une façon générale une connaissance de l'architecture. L'interview non-directive contrairement aux questionnaires donne la parole aux habitants et se réalise avec des enregistrements à transcrire. L'étude de Boudon ne s'est pas contentée de ces entretiens, elle a été complétée par une enquête historique et des observations du nouvel état des maisons et du quartier en général (l'absence d'altérations était aussi significative que les altérations elles-mêmes).

Cette étude se prête à beaucoup de conclusions et ouvre énormément de pistes de recherches. Elle est le fruit d'une évaluation d'une œuvre d'un architecte (Le Corbusier) effectuée par un autre architecte (Philippe Boudon) ce qui est une première en soi. Ce qui est intéressant à retenir, c'est que finalement les modifications des maisons de Le Corbusier sont une suite logique de son œuvre. En proposant une architecture ouverte, non figée, un plan non déterminée, il ouvre la voie aux actions des habitants qui ne font qu'achever son œuvre et démentent ainsi l'échec de Pessac.



*En comparant les plans des maisons de J.J Peter Oud (cité du weissenhof, 1927) à gauche et des maisons des QMF de Le Corbusier à droite, l'on remarque que pour des surfaces, des formes et des volumes quasi similaires, le plan de Le Corbusier paraît plus libre des circulations que celui de Oud. Le plan de Le Corbusier est réduit à 4 carrés (deux de 5m et deux de 2,5 m) et la circulation à 1m<sup>2</sup> soit le palier d'arrivée de l'escalier. Celui-ci offert à la vue n'est pas enfermé dans une cage comme dans la maison de Oud, il offre la « promenade architecturale ». (Boudon, 1977)*



### Cours 03 : MAISONS TRADITIONNELLES DU MONDE

RAPOPORT A., 1972, *Pour une anthropologie de la maison*, Paris, Dunod (Aspects de l'urbanisme).

PEZEU-MASSABUAU J., 1977. « La maison japonaise : standardisation de l'espace habité et harmonie sociale ». In: *Annales Économies, Sociétés, Civilisations*. 32<sup>e</sup> année, N. 4, 1977. pp. 670-701

VIARO A.M., ZIEGLER A., 1983, *Habitat traditionnel dans le monde. Eléments pour une approche*, Etablissements humains et environnement socio-culturel UNESCO.

VIOLLET-LE-DUC E., 1986, *Histoire de l'habitation humaine : depuis les temps préhistoriques jusqu'à nos jours*, Pierre Mardaga éditeur.

La maison traditionnelle n'est pas uniquement un abri, elle est le reflet de la culture de chaque peuple. Elle est en symbiose avec le climat, les techniques de construction, les matériaux et le mode de vie. Elle est conçue selon les croyances propres à chaque culture. L'espace de la maison est l'inscription d'une spiritualité et d'une symbolique. Dans la maison traditionnelle, il faut distinguer la rurale, l'urbaine, l'abri du nomade, la maison du riche et celle du pauvre. La maison loge la famille, sert d'abri aux animaux et comprend les réserves alimentaires (grenier, jarres..etc).

Amos Rapoport nous dit que l'environnement bâti n'est pas toujours commandé par un architecte et qu'il est le résultat d'une architecture indigène, folklorique ou populaire. L'œuvre de l'architecte ne représente qu'une infime partie de la construction. Il distingue d'ailleurs dans l'évolution de la production de la forme bâtie trois étapes, le stade *primitif* où il y a peu de types de bâtiments, avec un seul modèle sans grandes variantes individuelles et construit par tous. Le stade *indigène*

*préindustriel* comprenant un grand nombre de types de bâtiments, plus de variantes individuelles à partir du modèle par rapport au stade primitif. La construction est faite par des artisans.



(<http://ma-planete.com>, consulté le 30 juillet 2017)

Dans la série de documentaires « habiter le monde » diffusée sur Arte en automne 2016, le philosophe Philippe Simay interroge les Korowai qui habitent la cité des arbres en Papouasie (Indonésie) sur la construction de leurs habitations. Pour eux, savoir construire leur maison fait partie de leur éducation et de la transmission des savoir-faire d'une génération à l'autre. Lorsqu'il leur disait que sa maison était construite par quelqu'un d'autre, ils trouvaient la situation insolite.

Enfin, le stade *des bâtiments modernes caractérisés* où les types particuliers de bâtiments sont nombreux, chacun étant une création originale. Les bâtiments sont conçus par des équipes de spécialistes. Selon Rapoport, la maison n'est pas toujours une nécessité et le rôle d'abri qu'on lui assigne généralement n'est pas primordial comme l'atteste un certain nombre de tribus sans maisons en Asie du sud-ouest, en Amérique du sud et en Australie. Le motif de la protection contre le climat n'est pas non plus un argument suffisant puisque des tribus de la terre de Feu malgré un climat presque arctique n'ont que des paravents comme maison alors qu'ils ont construit des huttes coniques bien élaborées pour leurs rituels. Le bâti indigène se caractérise par une absence de prétentions théoriques ou esthétiques, une grande attention au site et au climat par non seulement le respect de l'environnement naturel mais aussi des autres individus et de leurs habitats. Une des qualités de l'habitat indigène est qu'il permet l'agrandissement, il est donc non spécialisé, ouvert différent de la forme fermée et finie des constructions de style. Cet habitat n'a nul besoin du recours à un dessinateur ou à un architecte car il est le résultat d'une collaboration entre de nombreux individus pendant plusieurs générations. En plus tout le monde connaît le modèle dont la construction est simple et facile à comprendre. La qualité esthétique est traditionnelle et transmise entre les générations. La tradition est acceptée et obéie car de son respect émane une autorité qui fait office de règlement tacite. Sans la tradition, ces règles ne sont plus suivies par tous et commence ainsi l'institutionnalisation.



Maisons traditionnelles de différentes régions du monde. ([www.linternaute.com](http://www.linternaute.com), consulté le 2 mars 2014)



La disparition de la tradition a trois raisons. La première c'est quand il y a un trop grand nombre de types de bâtiments souvent très complexes pour pouvoir être construits d'une manière traditionnelle. La seconde est la perte du système de valeurs qui fait office de règlement par l'absence de collaboration et de cohésion du groupe et la perte des valeurs communes. La troisième et dernière raison est que la civilisation moderne encourage l'originalité pour elle-même et qu'elle dédaigne les formes traditionnelles, d'où l'abandon du processus indigène de production de la maison. Pour Rapoport la maison est le fruit de l'interaction de l'homme et de la nature. L'homme, ce sont ses aspirations, son organisation sociale, sa conception du monde, son mode de vie, ses besoins sociaux et psychologiques individuels et collectifs, ses ressources, ses techniques, son comportement envers la nature, sa personnalité, ses coutumes et ses besoins physiques qui définissent le « programme fonctionnel ». La nature, ce sont les aspects physiques (climat, site, matériaux, lois structurales, etc.), notamment le paysage. Il est toujours difficile de dire lequel de ces facteurs est le plus déterminant dans la forme et la construction de la maison. Rapoport en multipliant les références dans les différentes régions du monde nous montre comment des climats différents donnent la même forme de maison et inversement comment un même climat peut engendrer des formes différentes, « .....*La constatation de la grande variété des conséquences qui peuvent résulter de causes apparemment similaires et des résultats similaires qui semblent découler de causes totalement différentes.*» (Rapoport, p.58).



Maisons traditionnelles de différentes régions du monde, ([www.linernaute.com](http://www.linernaute.com), consulté le 25 mars 2014)

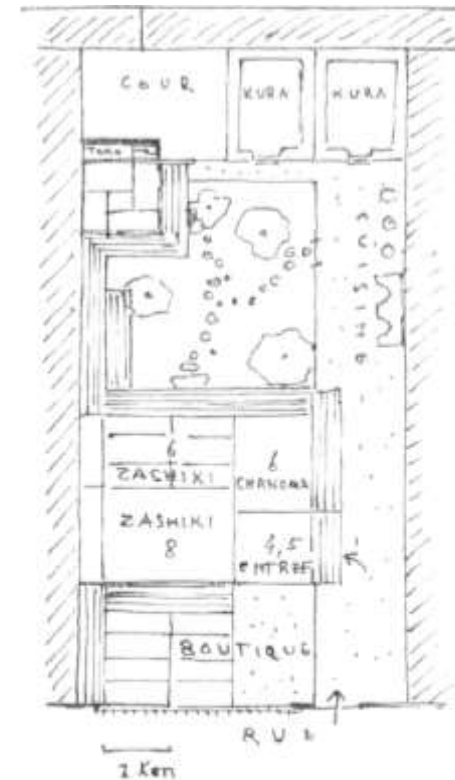
Ce sont les facteurs sociaux et culturels, plutôt que les forces physiques, qui ont le plus d'influence dans la création de la forme de la maison. Ces dernières (le climat, les matériaux et les techniques de construction) sont les facteurs modifiants. Mais la primauté des forces socioculturelles n'implique pas leur exclusivité, elles n'agissent pas seules et l'homme dans son groupe ou sa société a le choix entre plusieurs possibilités.

### La maison japonaise : la modernité dans la tradition.

La maison japonaise se caractérise par l'indéterminisme de ses pièces et leur modularité. Ce n'est pas la pièce qui décide de son usage, mais l'habitant qui peut en faire ce qu'il veut. Il suffit d'y poser un coussin, elle devient un salon, un futon (matelas en coton), et elle se transforme en chambre. Les espaces sont neutres et de tailles différentes, et les meubles sont peu nombreux. Même les panneaux de bois recouverts de papier ne sont pas fixes. Ils coulissent, sont remplacés ou simplement supprimés. Il n'y a ni porte, ni fenêtre, ni couloir, les pièces sont accolées les unes aux autres et changent de fonctions à loisir !

La modularité s'exprime par le *tatami* qui est une unité de mesure de surface en même temps qu'un tapis. Il représente la surface occupée par personne allongée soit un rectangle d'environ 190 x 90 cm selon les régions. Il est traditionnellement constitué de couches de paille de riz superposées et compressées puis recouvertes d'une paille tissée. La maison japonaise ne se mesure pas en mètres carrés mais en nombre de tatamis qui sont disposés parallèlement ou dans les deux sens. Pour se protéger du froid, de la pluie et du soleil la maison est entourée de galeries, de vérandas et de couloirs appelés *engawa*, littéralement « bord

côté». Ils ont un rôle d'isolant, de transition entre l'intérieur et l'extérieur, mais aussi de lieu de détente ou encore de méditation. La maison est également décollée du sol (de deux marches) pour permettre la circulation de l'air et rafraîchir l'habitation.



*Kura* : grenier  
*Zashiki* : salle de réception  
*Chanoma* : salle à manger

**Fig. 3. — Maison de marchand de Kyoto : au fond du jardin se trouve le chashitsu (pièce pour la cérémonie du thé, de 4,5 tatami) avec son tokonoma.**

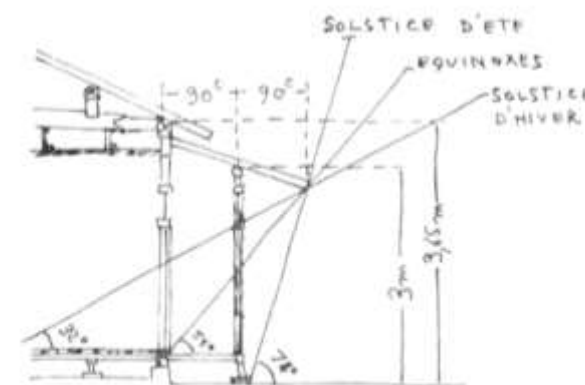
*Les vieilles demeures de marchands (fig. 3) à Kyoto ou Osaka s'allongent perpendiculairement à la rue : encadrant l'entrée, les magasins ; au centre, l'habitation ; au fond de la parcelle, le doma puis la cour avec les kura. ( Pezeu-Massabuau, 1966)*

La maison japonaise ne se conçoit pas sans jardin et cour intérieure de manière à faire succéder intérieurs et extérieur en passant de l'un à l'autre mais aussi dans le but d'isoler les espaces les uns des autres. La cour intérieure, souvent en terre battue, sépare la partie publique de l'habitation privée. Cet espace transitoire est aussi l'occasion de vivre avec les saisons. D'où l'omniprésence du jardin ou *nihon teien* qui est une mise en scène de la nature à échelle réduite. La maison japonaise tire un très grand nombre de ses caractères de la maison tropicale du Sud-Est asiatique et du Pacifique. Elle est d'abord entièrement végétale en dépit de la variété des climats du Japon allant du nord très froid et neigeux en hiver (température inférieure à 5°), à un sud tropical. Du fait de la nature de ces matériaux (bois, papier tissu, chaume) et de la forte amplitude des températures et des taux d'humidité entre l'été et l'hiver, la maison est faite pour mieux supporter l'été. En effet, le chauffage de la maison étant impossible en hiver à cause des matériaux inflammables, on mise sur le chauffage de la personne (bains quotidiens chauds, plusieurs couches de vêtements et de sous-vêtements) plutôt que sur celui de l'air des pièces. Tout est fait comme si la maison japonaise, venue des tièdes régions du Pacifique central, s'était trouvée maintenue telle quelle avec un soin jaloux jusqu'aux latitudes sibériennes, par les Japonais, au cours de leur remontée progressive vers le Nord, uniquement afin de se protéger des chaleurs humides de l'été.

*Ci-contre : Le toit, vaste et débordant, abrite du soleil estival tandis que le tiède et sec soleil hivernal pénètre fort avant dans la maison (fig. 6). Le rôle de la véranda est donc double ici : abri des rayons solaires et des averses en été, comme dans toutes les régions tropicales, solarium confortable et à l'abri du vent en hiver : on peut s'y tenir à la froide saison de longues heures sans autre chaleur que celle qu'assure le soleil. (Pezeu-Massabuau, 1966)*



Les maisons japonaises (<https://www.houzz.fr/>, consulté le 7 janvier 2014)



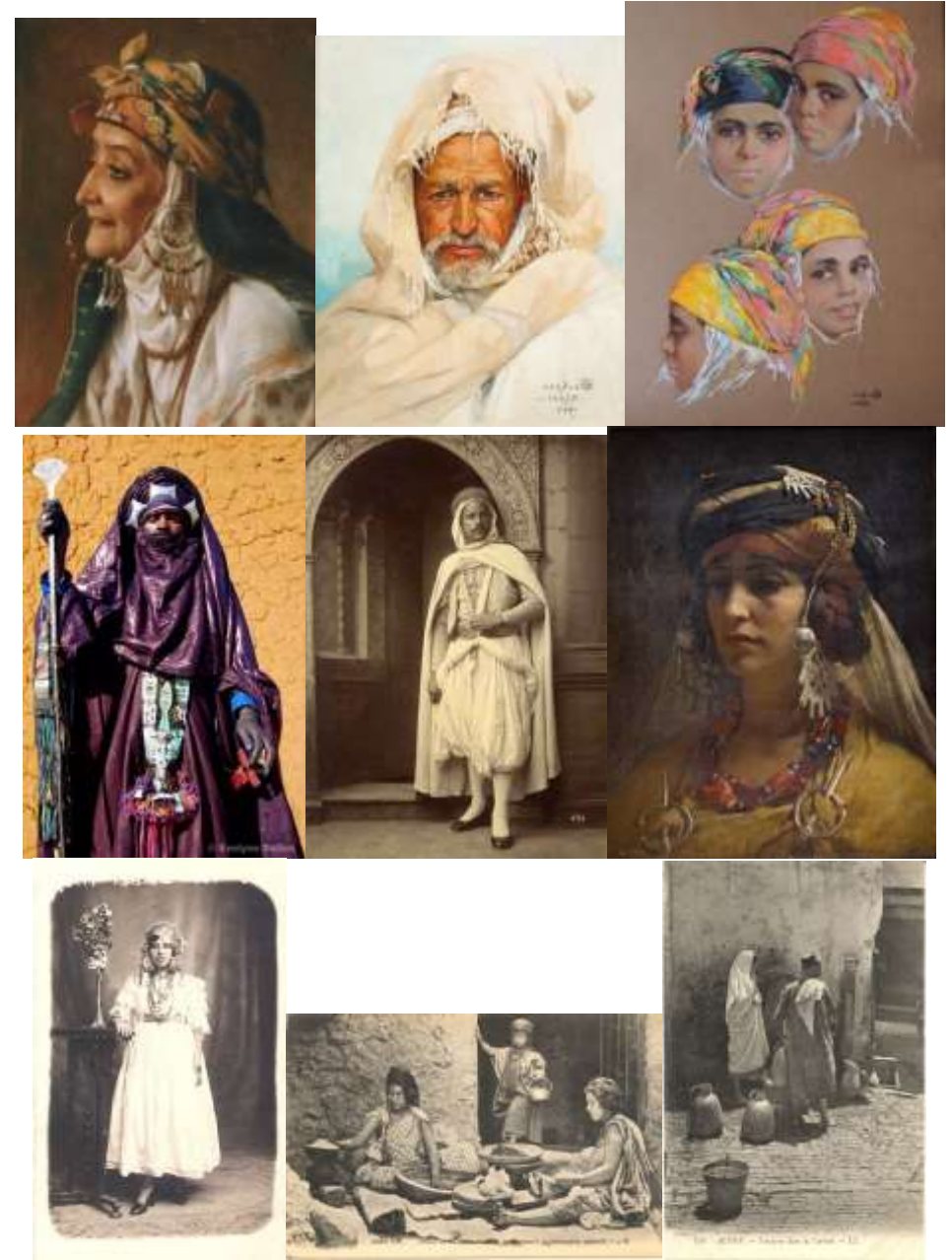
**Fig. 6. — Fonction de la véranda, quant à l'ensoleillement de la maison aux différentes périodes de l'année.**



## Cours 04 : FAMILLE ET HABITAT DE L'ALGERIE PRECOLONIALE

BERNARD A., DOUTTE E., 1917. « L'habitation rurale des indigènes de l'Algérie », *Annales de Géographie*. 1917, t. 26, n°141, pp. 219-228.  
BITAM, A., 2011. « L'héritage des tracés d'époque coloniale française en Algérie face au projet urbain », *Projets de paysage*. pp. 1-17.  
BOURDIEU P, 1958. *Sociologie de l'Algérie*, PUF.  
BOUTEFNOUCHET M, 1982. La famille algérienne. Évolution et caractéristiques récentes», SNED.  
CHERIFI N, GHEZIEL Z., 1982, « La famille algérienne dans la crise de logement », mémoire de fin de licence en sociologie industrielle. Université d'Oran.  
ZIANI DRID F., 2005 « La famille algérienne entre tradition et modernité », <http://iussp2005.princeton.edu/papers/50843>

Pierre Bourdieu (1958) définit la société algérienne précoloniale (non encore altérée par la colonisation) par des aires géographiques et culturelles. D'abord la distinction entre berbérophones et arabophones puis au sein du groupe berbérophones il y a les kabyles, les Chaouia et les mozabites, il ne cite pas les touareg (peut-être n'était-il jamais allé au fin fond du désert pour observer ce peuple). Les arabophones qui peuplent un territoire vaste et contrasté ont en commun la langue et la religion. Parmi eux, l'auteur distingue les citadins, les nomades les semi-nomades et les nouveaux sédentaires. Néanmoins ces différents groupes classés selon leurs langues et modes de vie ne vivent pas dans des territoires confinés et étanches les uns par rapport aux autres et dans des frontières bien tranchées.

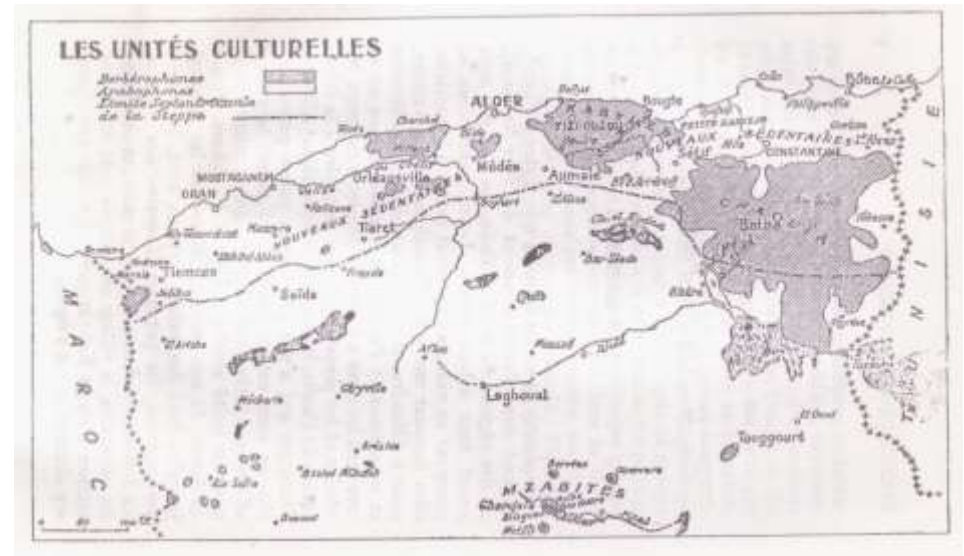


Hommes et femmes de différentes régions de l'Algérie précoloniale (www.pinterest.com, consulté le 18 août 2015)



Ainsi selon le climat et le relief, il y a un clivage entre tell et Sahara, entre les montagnards et les habitants des plaines et des collines. Le genre de vie oppose nomades et sédentaires mais avec des types intermédiaires comme le semi-nomade et le semi-sédentaire. Le type d'habitation discerne entre l'habitant de la maison à terrasse (Aurès, M'Zab), de la maison à tuiles en Kabylie, de la maison à cour dans les villes avec des transitions jusqu'au *gourbi*, habitat du semi-nomade ou semi-sédentaire. Il y va également de l'opposition entre l'habitat groupé propre aux vieux sédentaires et l'habitat dispersé fruit d'une population fraîchement sédentarisée.

D'autres critères permettent de définir les oppositions et les groupes de la population algérienne précoloniale à l'image du rapport à la religion, au droit, à la langue, à la terre, à la famille à la production artistique et artisanale, ...etc. Néanmoins, Bourdieu (1958) parle d'un fonds commun dans la structure de la famille et de la société : l'attachement au passé, aux ancêtres et aux traditions et leur transmission (de la mère aux filles, et du père aux garçons), le rôle socio-économique de chaque membre de la famille (Le père, la mère, les fils et les filles adultes, les belles-filles, les enfants, les cousins, les grands-parents etc...), « *Cet enseignement tend à façonner l'enfant à la conformité des ancêtres, à lui forger un avenir qui soit l'image vivante du passé.* » (Bourdieu, 1958, p.84). Cette invariance des structures sociales en dépit de la diversité des genres et des modes de vie permet de dégager les caractéristique de la famille algérienne traditionnelle la *Ayla*: grande famille, de type patriarcal, agnatique et indivise (Boutefnouchet, 1982, p.38)



(Bourdieu, 1958, p.10)



Scènes quotidiennes des "algériens" durant la colonisation (www.pressealgerie.fr/news/100-photos-de-lalgerie-tres-ancienne/, consulté le 13 décembre 2016)

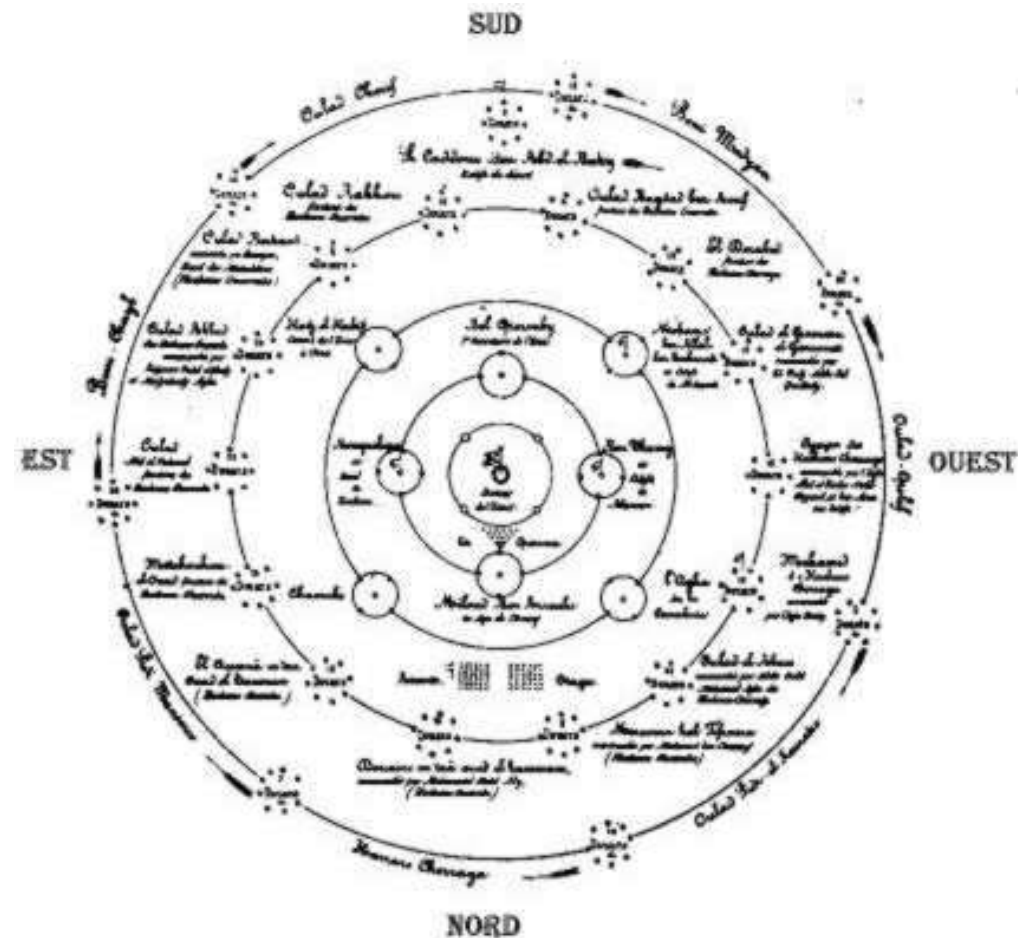
Grande famille : famille étendue où plusieurs familles conjugales vivent ensemble sous le même toit, on parle de grandes maisons pour les sédentaires et grandes tentes pour les nomades, 20 à 60 personnes et plus vivant en commun.

Famille de type patriarcal : le père ou l'aïeul (grand-père) est le chef spirituel du groupe familial, il organise la gestion du patrimoine commun et maintient la cohésion du groupe grâce à une discipline stricte.

Famille agnatique : la descendance y est masculine, la généalogie est toujours paternelle, la femme ou la mère demeure dans la généalogie de son père. L'héritage se transmet en ligne paternelle, du père au fils aîné en principe afin de sauvegarder l'indivision.

Une famille indivise : le père a à sa charge ses fils, les enfants de ses fils et les enfants de ses petits-fils. Les filles quittent le domicile au mariage. Les descendants mâles ne quittent pas la grande maison et forment autant de cellules qu'il y a de couples conjugaux avec leur progéniture.

La *ayla* vit dans une grande maison qui peut être agrandie par la construction de nouvelles pièces au gré du besoin. Le groupe domestique peut vivre dans une seule grande maison ou dans des petites maisons groupées, dans ce cas il y a plus d'autonomie et d'intimité de la cellule conjugale. Mais c'est la grande maison qui présente les caractéristiques les plus significatives de l'organisation domestique de la grande famille. La principale est d'échapper au regard des passants donc une organisation intravertie autour d'une cour. Cette grande maison très propre et bien aménagée et n'est pas obligatoirement luxueuse.

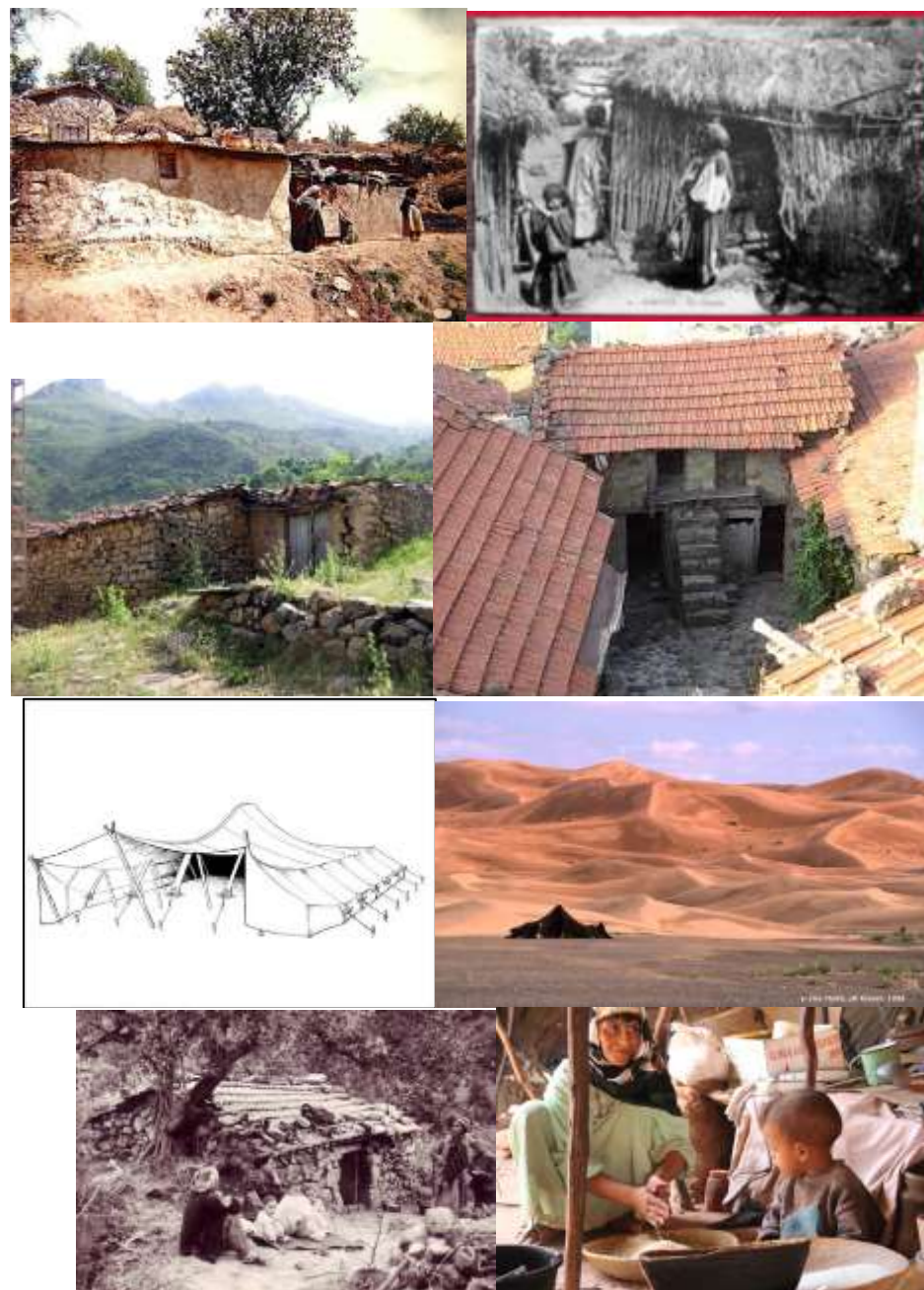


Exemple de grande famille, la Smala de l'émir Abdelkader. Une capitale nomade, sa ville mobile qu'on pouvait déplacer à dos de chameaux d'un moment à l'autre suivant les circonstances. Elle se composait de plusieurs cercles concentriques formés de douars jusqu'à 4 cercles si le terrain le permettait. Chacun des douars étant lui-même formé en cercles. Quand l'émir posait sa tente, chacun connaissait l'emplacement qu'il devait occuper. (<http://www.oran-memoire.fr/>, consulté le 25 juillet 2017).

L'agencement de l'intérieur doit permettre à chaque couple conjugal et à ses jeunes enfants de préserver une intimité propre et un minimum d'autonomie fonctionnelle. Les repas sont pris en commun, les hommes servis en premier, ensuite les femmes et les enfants, les garçons pubères passent à la *meïda* (table basse pour la prise des repas) des hommes. La cour est le point de rencontre de tous les membres de la famille.

Les grandes familles nomades à économie pastorale de transhumance ont un système d'habitation double : en hiver la famille habite la grande maison en dur et en été une grande tente. La grande maison est typique de la société rurale mais existe aussi dans les petites, les moyennes et les grandes villes. Dans la maison, il y a des espaces distincts : le foyer pour la préparation des repas, le stockage des aliments pour la famille et pour le bétail, le salon pour la réception qui peut-être la chambre à coucher du chef de famille, les chambres, le wc, la cour, l'entrée en chicane, et le métier à tisser ou le rouet.

Bernard et Douuté distinguent l'habitation mobile, la tente, de l'habitation fixe à savoir, le gourbi, la maison à terrasse et à la maison à toit en tuile. La tente est l'habitation du nomade et sa présence est quasi naturelle dans le Sahara et dans les steppes où la vie sédentaire et l'agriculture ne sont possibles qu'autour des points d'eau. Toutefois la tente peut aussi bien se trouver au bord de la mer à l'ouest d'Oran et vers Mostaganem. Elle gagne le nord là où il n'y a pas d'obstacles montagneux importants et où les pluies sont relativement faibles.



Gourbis, tentes et maisons, ([www.linternaue.com](http://www.linternaue.com), consulté le 26 avril 2016)



Le gourbi est l'habitation du paysan sédentaire de l'Algérie de même que la tente est l'habitation du pasteur nomade. Si la tente ne connaît pas beaucoup de variantes, il y a plusieurs sortes de gourbis selon les matériaux utilisés et leur mode de groupement. Le gourbi est également l'habitat du semi-nomade ou du semi sédentaire et souvent ses occupants oscillent entre gourbi et tente. Cela explique son caractère d'abri provisoire et sommaire et le peu d'attachement que ses habitants lui manifestent dans le sens où ils peuvent le quitter sans difficulté et sans regret. Son caractère d'abri provisoire et sommaire a fait de lui un synonyme de pauvreté et de misère. En Algérie les gourbis couvrent tout le Nord sur une profondeur plus ou moins grande sauf quelques régions (une partie du Dahra et des Trara, le Djurdjura) où on trouve plutôt des maisons.

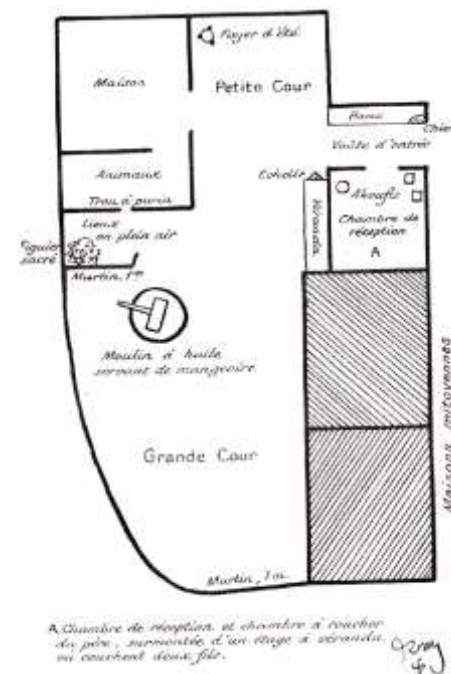
Tout comme la tente est la maison du nomade et le gourbi celle du cultivateur de céréales que son genre de vie ne permet pas une sédentarisation totale, la maison à terrasse ou à tuile (plus rare en Algérie que la première) est celle du jardinier ou du cultivateur d'arbres à fruits que ses vergers obligent à se fixer d'une manière permanente et à avoir un magasin de stockage. Les maisons occupent toute l'Afrique du Nord (aussi bien l'Algérie, le Maroc que la Tunisie). Contrairement à la dispersion des tentes et des gourbis, les maisons sont agglomérées en gros villages et parfois en véritables petites villes comme Mazouna, Kalaa, El-Bordj et Nedroma etc. Elles forment une transition vers l'agglomération urbaine dont elles sont dans certains cas difficiles à distinguer. Et c'est aussi dans les massifs montagneux (Aurès, Djurdjura,

Atlas de Blida, Dahra, Ouarsenis, massif de Tlemcen et Trara) que l'on retrouve les maisons car elles sont plus confortables et plus aptes à protéger du froid et de la neige.

**Statistique de l'habitation indigène (Algérie du Nord).**

	Nombre d'indigènes.	Superficie. Hectares.
Tentes. . . . .	1 200 000	13 000 000
Gourbis . . . . .	1 650 000	4 143 000
Maisons à toits de tuiles. . . . .	753 000	1 036 000
Maisons à terrasses. . . . .	380 000	1 863 000
Maisons à l'européenne . . . . .	21 000	} 732 000
Villes plus de 2 000 indigènes agglomérés. . . . .	296 000	
	<b>4 300 000</b>	<b>20 774 000</b>

Source : (Bernard, Douité, 1917, p.220)



Plan d'une maison traditionnelle (kabyle. <http://kabyle.com>, consulté le 10mars 2017)

Telles sont tracées les grandes lignes de la population algérienne précoloniale et de son habitat par différents auteurs ayant observé et tenté de deviner une société non encore perturbée et pervertie par l'élément colonisateur. En effet, L'évolution de l'habitat se fait par l'introduction d'un nouveau modèle de ville et d'architecture en rupture totale avec le modèle précoloniale complètement niée par la colonisation. La maison coloniale ou européenne est ouverte sur la rue, elle est construite en dur. Le village de colonisation est tracé en damier. La colonisation a également provoqué la désagrégation de la famille traditionnelle en brisant le sceau de l'indivision et en tuant les liens familiaux musulmans maintenus beaucoup plus par la propriété collective que par la religion. Il fallait vaille que vaille franciser et européeniser l'Algérien à l'image des propos de Napoléon III qui disait qu'il fallait faire accéder les indigènes aux lumières de la civilisation par la propriété privée pour qu'ils ne soient pas enchaînés à des liens séculaires. Enfin, la guerre de libération et l'indépendance ont libéré la femme de la grande famille en lui donnant un rôle majeur dans l'édification économique et sociale du pays, à travers notamment, l'éducation et le salariat. En dépit de la destruction massive opérée par la colonisation française, il persiste à travers le territoire national quelques ensembles urbains de l'Algérie précoloniale à l'image de la Casbah d'Alger, des médinas (Tlemcen, Constantine, Annaba, Bejaia, Mostaganem, Miliana), des ksours du désert algérien, et de la pentapole du M'Zab. Construits dans des climats et des régions différents, ils n'en présentent pas moins des caractéristiques communes à une organisation socio-spatiale et socio-économique similaires.

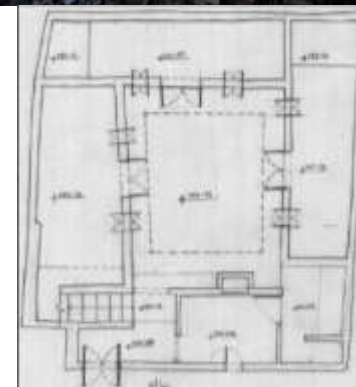
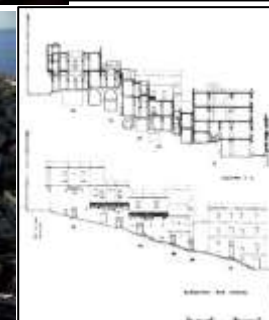
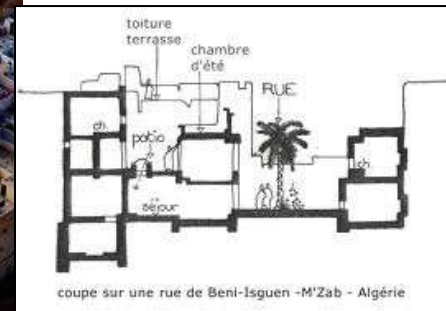
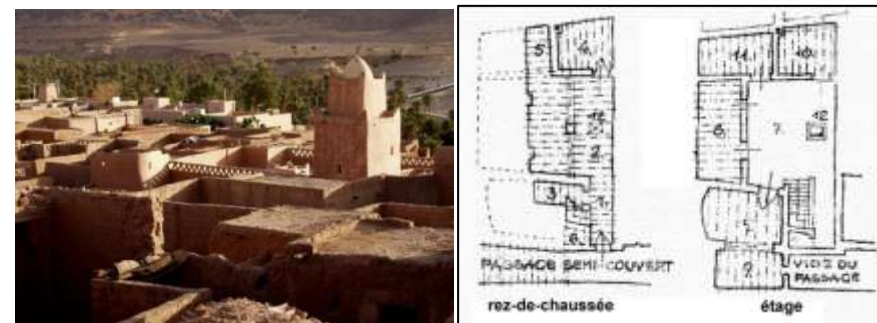


*Le quadrillage et la géométrisation du territoire par le binôme village/périmètre de colonisation (mis en œuvre par le général Bugeaud). Entre 1848 et 1928, les services de colonisation officielle ont créé 631 périmètres de colonisation. Ce sont 475 villages de colonisation en damier qui ont été construits dans ces périmètres à l'exemple de celui de Boufarik, Abdelkrim Bitam Publié le 20/07/2011 sur Projet de Paysage - [www.projetsdepaysage.fr](http://www.projetsdepaysage.fr) (consulté le 5 mai 2014)*



*La maison et le rue européennes, [www.vitamedz.org](http://www.vitamedz.org)(consulté le 15 mai 2014)*

Au-delà de la forme urbaine caractéristique de la plupart des villes musulmanes et méditerranéennes (hiérarchie des rues, séparation et spécialisation des quartiers), la maison présente la même organisation avec de petites nuances locales. L'introversion est le trait de caractère principal de ces maisons du fait que les pièces prennent air et lumière depuis un patio central entourée d'une galerie. Ce patio est très ouvert au nord et se rétrécit au sud pour devenir un puits de lumière afin de garder la fraîcheur des pièces du rez-de-chaussée et de les protéger de l'ardeur du soleil. Cette introversion est aussi garante de l'intimité de la vie de famille puisque ce patio est l'espace de vie des femmes et des enfants et il est protégé du regard extérieur par une entrée en chicane. Celle-ci dans les ksours du sud reste ouverte, ce qui permet aux enfants de rentrer et de sortir librement et à l'air de circuler et de rafraichir toute la maison. L'autre domaine des femmes est la terrasse qui à Alger offre à chaque maison une vue sur la mer. La terrasse ou *stah* ou *ennedj amakrame* au M'Zab est réservée exclusivement aux femmes qui peuvent s'y rencontrer et passer d'une maison à l'autre sans emprunter la rue. Les hommes pour y accéder doivent s'annoncer d'abord.



Ci-contre : Le Ksar de Taghit, le M'Zab, la Casbah d'Alger et la Médina de Tlemcen,  
[www.pierreseche.com](http://www.pierreseche.com), [www.space.algerie.over-blog.com](http://www.space.algerie.over-blog.com),  
[www.yannarthusbertrand2.org](http://www.yannarthusbertrand2.org) (consultés le 13 avril 2014).



## Cours 05 : QUEL HABITAT PENDANT UN SIECLE DE PRESENCE FRANÇAISE EN ALGERIE (1830-1930) ?

BENMATTI N-A, 1982, *L'habitat dans le tiers-monde, cas de l'Algérie*, SNED, Alger, 275p.

DELUZ J-J, 1988, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique*, P. Mardaga éditeur –OPU Alger,

DELUZ J-J, 2001, *Alger chronique urbaine*, Editions Bouchène.

LACOSTE, Y. ; NOUSCHI, A. ; PRENANT, A., 1960. *L'Algérie passé et présent. Le cadre et les étapes de la constitution de l'Algérie actuelle*, Editions sociales Paris.

PICARD A, 1994. « Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962). », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, pp. 121-136.

Les villes de l'Algérie (et l'habitat par conséquent) durant la colonisation française se sont constituées essentiellement de deux manières : la création des centres et périmètres de colonisation et l'extension des villes existantes (Alger, Tlemcen, Constantine, Oran..etc) par la destruction partielle ou totale des médinas. Quarante ans de conquête (1830-1870) ont provoqué la destruction de beaucoup de villes et la décadence de l'économie et de la société urbaine et rurale traditionnelle.

*Ci-contre : Rue de la Lyre à Alger taillée dans le tissu de la casbah, (Deluz 1988 ; [www.flickr.com](http://www.flickr.com), consulté le 16 septembre 2017)*



*La place d'Alger (place du gouvernement, place des martyrs) le marché et la Djenina [www.algertelemy.skyrock.com](http://www.algertelemy.skyrock.com), (consulté le 1 juin 2015)*



Durant cette période, beaucoup de créations urbaines de l'Emir Abdelkader T'aza, Tagdedempt et Boghar sont rasées pour toujours, Saida dans une moindre mesure. Médéa, Miliana et Mascara sont en grande partie incendiées. Alger, Tlemcen, Mascara et Miliana subissent des démolitions et des transformations pour l'élargissement des voies, la création des places d'armes, et la consolidation des fortifications (Lacoste et al., 1960, p.316), « *Emprisonnée dans ces rues étroites, l'armée ne pouvait faire usage de son matériel qu'avec des difficultés et des lenteurs infinies. Il fallut donc se frayer promptement à travers ce labyrinthe de petites rues et de constructions accolées les unes aux autres des voies de communication, désormais indispensables. C'est ce qui fit ouvrir promptement les premières rues et places.* » (Propos du chef du Génie de la ville de Tlemcen en 1851, cités par Picard, 1994). Ces villes détruites voient leurs populations locales baisser au profit de la population européenne. C'est ainsi que le recul démographique est tel que Alger ne retrouve en chiffres sa population musulmane de 1830 qu'en 1906, Koléa et Cherchell en 1872, Tlemcen en 1891, Mascara en 1901 et enfin Constantine en 1911 (Lacoste et al., 1960, p.317). Pour Deluz (1988, p.28) de 1830 à 1930, l'architecture (Alger) s'est partagée entre le néo-classicisme européen délibéré, les tendances orientalistes et l'expression populaire. En même temps, il précise qu'il est quasiment impossible de séparer le discours sur l'urbanisme de celui sur l'architecture et que cette dernière est indissociable de la maison et de la ville. Les immeubles de rapport à l'allure néo-classique sont en alignement sur les rues des principales villes algériennes. Ils reflètent l'enrichissement colonial grâce



Plan d'alignement (la casbah d'Alger) tracé au cordeau en ignorance totale du tracé existant, Deluz (1988, p.14).



Le néo-classique à Alger, [www.algerietourismeofficiel.wordpress.com](http://www.algerietourismeofficiel.wordpress.com) (consulté le 25 avril 2015)



notamment au commerce du vin et sont destinés presque exclusivement à une population européenne.

Le néo-mauresque ou style Jonnart que Deluz (1988) nomme orientalisme est surtout appliqué pour les édifices publics et les bâtiments de prestige. Charles Jonnart est gouverneur général de l'Algérie à trois reprises (1900-1901 ; 1903-1911 ; 1918-1919). Il eut l'idée de construire dans un style dont les « arabes » ont l'habitude afin de leur redonner confiance face au conquérant européen venu avec une architecture qui leur était inconnue (le néo-classique). Il transforme ainsi l'image de la France de conquérante en protectrice, ce rapprochement avec les « arabes » devait impérativement emprunter le chemin de la culture et du religieux d'où la référence aux mosquées et aux bâtiments du Maghreb et de l'Andalousie. Jonnart publie une série d'ordonnance pour en faire le style de l'Etat. Les médersas d'Alger et de Tlemcen sont construites par Henri Petit (1905), la medersa de Constantine (1909) et la gare d'Oran (1913) par Albert Ballu, la préfecture d'Alger (1906) et la grande poste d'Alger (1910) par Voinot et Tondoire et enfin la gare de Annaba est réalisée en 1927. La tendance orientaliste que prend l'architecture officielle en Algérie du début du siècle jusqu'à la fin des années 1920 est également encouragée par un contexte international, particulièrement l'exposition universelle de Paris de 1889. En effet, des bâtiments symbolisant une architecture maghrébine et orientale côtoient la tour Eiffel et la halle aux machines, symbole du progrès technique et du triomphe des ingénieurs, mais aussi de la crise de l'architecture et du passéisme des architectes.



*Le néo-classique à Oran, Mouaziz-Bouchentouf, mai 2016*



*Le néo-mauresque : la Medersa de Tlemcen, la grande poste d'Alger, la préfecture d'Alger, les galeries algériennes devenues MAMA Alger, le siège de Alger Républicain, la gare d'Oran, [www.alger-city-com](http://www.alger-city-com) (consulté le 10 mars 2015), [www.vitamine.dz](http://www.vitamine.dz) (consulté le 10 mars 2015)*

L'expression populaire (Deluz, 1988), couvre une production de logements très diverse dans les quartiers musulmans et les quartiers européens de chaque ville. Si les populations musulmanes vivent dans des conditions matérielles différentes de celles des européens, ces deux populations ne sont pas homogènes. A Alger, par exemple cette ségrégation socio-spatiale suit le modèle du monde industriel : les ouvriers (en majorité des italiens, des espagnols et des maltais) logent d'abord à Bab El Oued, au quartier de la Marine dans la basse Casbah, puis plus tard au Hamma, à Hussein Dey et à El Harrach, au moment où la population européenne plus aisée et la classe dirigeante vivaient au centre puis sur les collines ouest de la ville. Lorsque ce ne sont pas des immeubles de rapports de moindre qualité (comparés à ceux des centres des villes), les maisons des européens des premiers faubourgs de la colonisation sont mitoyennes et alignées sur la rue avec un étage sur rez-de-chaussée et un percement sobre, elles évoluent en maisons isolées dans un jardin en gardant toutefois des caractéristiques quasi identiques, un plan carré avec une toiture à un, deux, ou quatre pans. La population musulmane loge dans les médinas, les casbahs et les villages nègres ou indigènes (Oran, sidi Bel Abbès). Dès la saturation de ces noyaux urbains originels, elle s'installe dans les bidonvilles aux abords des villes qui parfois se transforment en quartiers de maisons à un ou deux étages construits sans avoir recours à un architecte et dont la configuration est à mi-chemin entre la maison de la Casbah très simplifiée avec une cour et la maison européenne (fenêtres sur rue).



Le pavillon algérien et la maison arabe au Champ de Mars côtoyant la tour Eiffel. [www.jocondelab.iri-research.org](http://www.jocondelab.iri-research.org) (consulté le 12 décembre 2015)



Architecture coloniale en Algérie (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècle), ([www.vitamedez.com](http://www.vitamedez.com), [www.cartes-postales-anciennes-com](http://www.cartes-postales-anciennes-com), consultés le 3 juin 2015).

## COURS 06 : POLITIQUES ET MODELES D'HABITAT 1930-1962 (PARTIE1 : CITES MUSULMANES)

ALMI Saïd, 2002, *Urbanisme et colonisation, présence française en Algérie*, Mardaga éditeur.

BONILLO, J-L (sous la dir.), 2012. *Le Corbusier Visions d'Alger*, Paris : Editions de la Villette : Fondation Le Corbusier

CANDILIS G., JOSIC A., WOODS S., 1978, *Une décennie d'architecture et d'urbanisme*, Karl Krammer Verlag Stuttgart.

CELIK, Z, 1997, *Urban Forms and Colonial Confrontations. Algiers under French Rules*, University of California Press.

CHAULET, M-P ; GAILLARDOT, L.; GUINCHAT, P., 1981, *Il était une fois l'habitat : chronique du logement social en France*, Éditions du Moniteur.

DELUZ J-J, 1988, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique*, P. Mardaga éditeur –OPU Alger.

DU CHAZAUD, V., 23 mai 2013, l'école corbuséenne et le CIAM-Alger, *CEACAP* , billet N°36

FRALON José-Alain, 2012, *CHEVALLIER Jacques. L'homme qui voulait empêcher la guerre d'Algérie*, éditions Fayard.

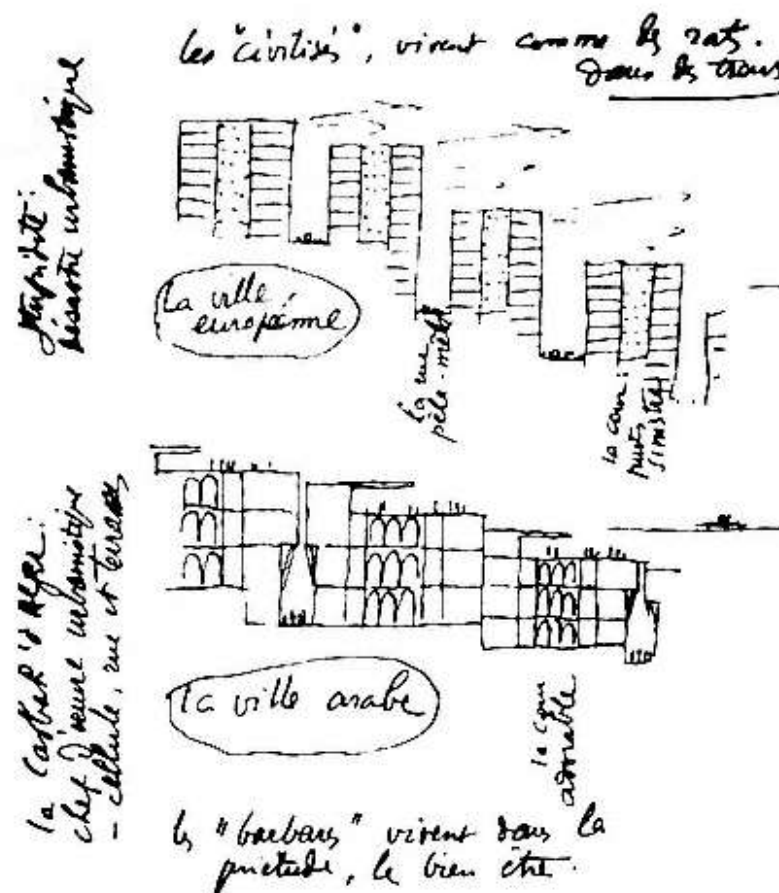
POUILLON Fernand, mémoires d'un architecte, 1968, Editions du Seuil.

PICARD A, 1994. « Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962). », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, pp. 121-136.

TESORIERE Zeila, 2005 « De l'habitat au logement : Thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale de Roland Simounet », document Roneo.

Jusqu'aux années 1920, il n'y a pratiquement pas de programmes de logements sociaux pour les musulmans et même pour les européens. La situation en métropole n'est pas meilleure puisque dans l'histoire du logement social en France, celui-ci ne devient une politique publique qu'entre 1920 et 1939 et que la naissance du droit au logement s'opère à la veille de la première guerre mondiale (Chaulet et al., 1981). En

Algérie, il faudra attendre le centenaire de la colonisation pour voir une inflexion dans la politique publique en matière de logements



« "Les civilisés" vivent comme les rats dans des trous [...] "Les barbares" vivent dans la quiétude, le bien-être. », Dessin de Le Corbusier publié dans *La Ville Radieuse*, Ed. Vincent et Fréal, 1935.



L'intérêt de l'administration française pour le logement des musulmans se manifeste aux alentours de 1930. C'est le centenaire de la colonisation qui a été fêté avec faste, c'est aussi l'année de la publication de l'ouvrage de Lespès sur Alger (celui d'Oran le sera en 1938). En 1933, se tient à Alger le congrès d'architecture et d'urbanisme auquel participe le Corbusier. Il visite la Casbah et y effectue des relevés, il est très impressionnée par la ville ottomane « ... *Une entité architecturale et urbanistique admirable. C'est la ville la plus standardisée et la plus fonctionnelle que l'on puisse rêver ; c'est aussi la ville la plus poétique pour qui sait y regarder*" ... *D'une adorable Kasbah, que l'on peut aménager et que jamais, non jamais on ne doit détruire!...Vie intime et béatitude devant les larges horizons ... le dedans, le dehors....* » (Deluz, 1988, p.17)

En dépit du peu d'intérêt pour les médinas algériennes en général et pour la Casbah d'Alger en particulier et de la timide volonté de les protéger, il n'en demeure pas moins qu'elles ont constitué un modèle pour des projets urbanistiques et architecturaux de grande qualité. En témoignent les nombreux immeubles à cours entourés de galerie construits depuis la fin du XIXe siècle particulièrement pour les hôpitaux et les casernes et que l'on trouve rarement à la même période en métropole. Le centenaire de la colonisation est aussi l'occasion de faire un bilan et de penser à une politique de logements des musulmans notamment le type de logements à adopter. Ceci est également dû à la reprise démographique de la population musulmane après le déclin observé depuis la conquête

française, et à sa conséquence, le délabrement des conditions de vie des musulmans dans la plupart des villes algériennes.



Architecture sociale (19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> siècle), les cours, les galeries et les grandes fenêtres, inspiration des médinas et exigences hygiénistes également. Lycée Lamoricière Oran, hôpital Baudens Oran, Lycée Bugeaud Alger, Petites sœurs des pauvres Oran, Hôpital Constantine, orphelinat de Beni-Messous, ([www.pinterest.com](http://www.pinterest.com), consulté le 12 juin 2014).



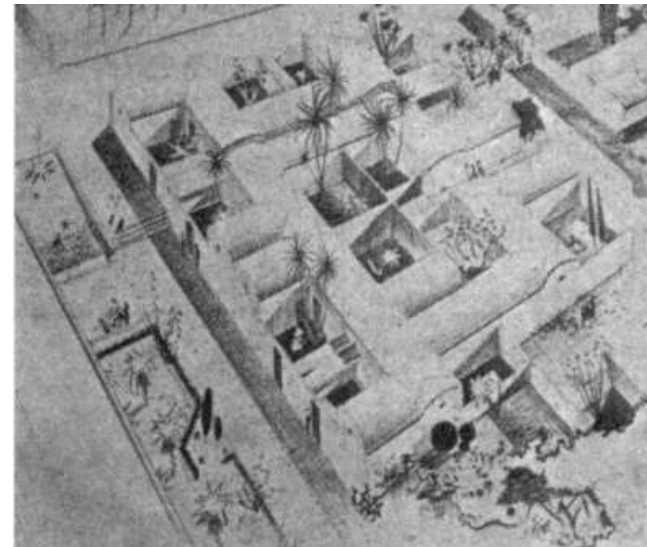
S'il est clair que reconstruire une ville arabe (médians et Casbah) est impensable, faire habiter les musulmans dans un logement totalement européen l'est tout autant. Les architectes produisent études théoriques et projets réalisés de logements pour musulmans en s'inspirant de la médina mais en proposant des logements minimum conformes aux critères du logement social.

François Bienvenu en 1933 propose un quartier indigène à Climat de France sur les hauteurs de Bab el-Oued, les murs blanchis à la chaux, les volumes cubiques rappelant la casbah, des rues droites, le dessin représente les femmes voilées en blanc se pressent dans ces rues. Les maisons individuelles sont imbriqués les uns avec les autres et chaque chambre est introvertie au moyen d'une cour avec seulement une fenêtre principale à l'extérieur.

Louis Berthy en 1939 propose également une grille qui se pose sur un site abstrait rappelant également la Casbah et crée un réseau simplifié de rues éloigné de l'entrelacement du modèle d'origine. Dans la grille, chaque bloc est divisé en maisons individuelles avec des cours séparées par des murs. Les façades sur rues sont aveugles, sauf pour les portes d'entrée, tandis que les maisons s'ouvrent aux étages en affichant des paradis miniatures plantés avec des plantes et des arbres.



*Projet théorique de cité indigène, Climat de France, 1933, François Bienvenu (Celik, 1997, p.133)*



*Projet théorique de cité indigène, 1936, Louis Berthy (Celik, 1997, p.133)*

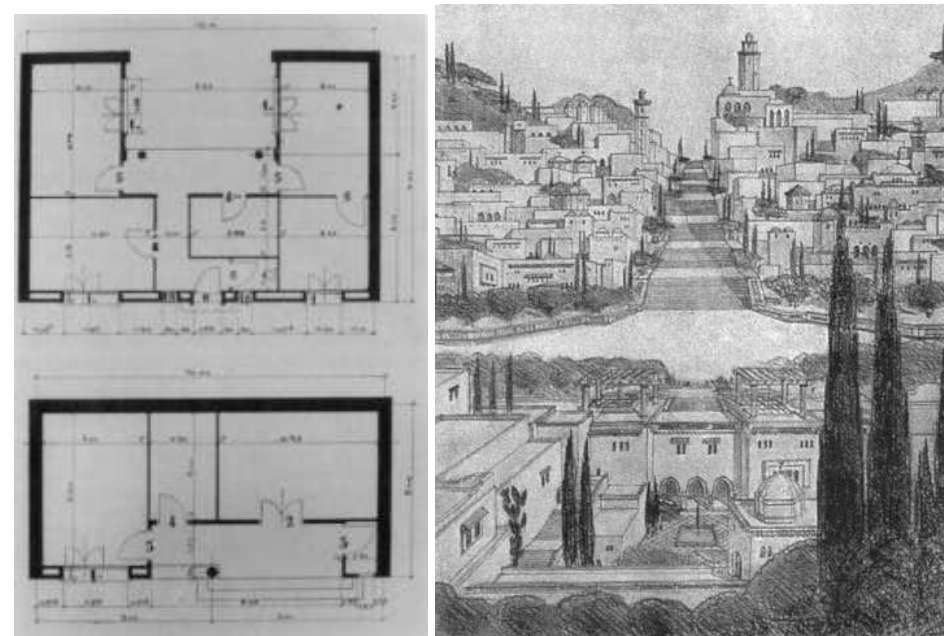
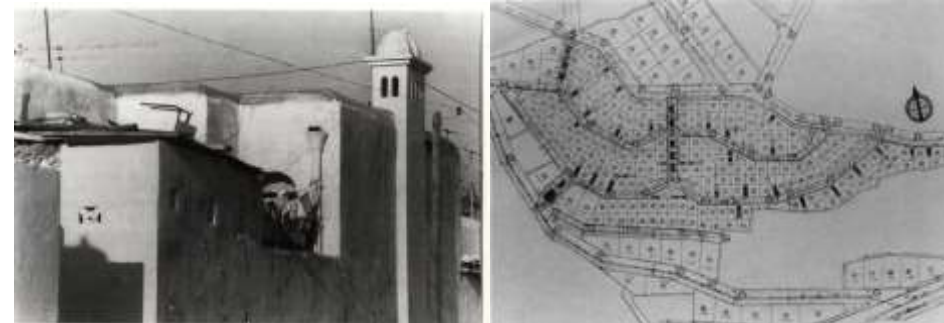
La première réalisation à Alger de cité indigène revient à François Bienvenu qui réalise 64 logements au boulevard Verdun jouxtant la Casbah et s'adossant au nord de ses remparts. L'ensemble se compose de trois blocs, séparés les uns des autres par des passages intérieurs et des cours. Les entrées multiples sont marquées par des arcs en fer à cheval et donnent accès aux différents niveaux, mais seulement du côté du boulevard de Verdun, le complexe ne peut être atteint à partir de la Casbah. Le volume et la hauteur des blocs (qui atteignent sept étages à leur plus haut niveau) contrastent avec l'étalement du tissu de la Casbah et accentuent encore l'image d'une architecture de l'entre-deux. La topographie complexe du site contribue à animer les volumes et les espaces, tandis que les façades sur le boulevard de Verdun sont de six à sept étages, les façades arrières (coté Casbah) ne font que trois étages. L'architecture des blocs du boulevard de Verdun offre une nouvelle image urbaine qui combine tradition et modernité. C'est un type de logements neufs qui répond aux coutumes des habitants musulmans tout en leur donnant les commodités d'une habitation européenne. Avec leurs lignes épurées et modernes, les surfaces blanches, les différentes ouvertures, le skyline crénelé et les toits plats, les nouveaux bâtiments empruntent à la Casbah son aspect pittoresque, mais leur hauteur exagérée sur le boulevard de Verdun a agi comme une barrière séparant la Casbah du projet.



*Ci-contre : 64 logements au Boulevard de Verdun, Alger, 1935, François Bienvenu, (Celik, 1997), Mouaziz-Bouchentouf, mars 2015*

Il est à souligner que la cour de chaque bloc a perdu son rôle intime et privée de la maison traditionnelle, puisqu'elle ne distribue plus des pièces mais des logements par le biais de couloirs. Cet ensemble de logements n'a pas réussi à servir de modèle pour les autres réalisations qui ont suivi, parce que l'administration a retenu les caractéristiques dominantes de la "traditionnelle" maison algérienne (comme étudié par les Français) privilégiant l'horizontalité du logement qui répond mieux aux besoins des Algériens que la verticalité. Le boulevard de Verdun reste donc une expérience unique car de par son emplacement, il n'était pas possible eu égard au prix du terrain d'opter pour un modèle horizontal.

Contrairement au boulevard Verdun, les deux autres réalisations des années 1930 situées loin de la Casbah et du centre-ville d'Alger adoptent l'horizontalité. Albert Seiller et Marcel Lathuillière ont conçu la cité Scala au Clos Salembier (El Madania) en unités individuelles attachées les unes aux autres et chacune s'ouvrant sur une cour ou un petit jardin derrière de hauts murs. Entre l'esquisse et le projet réalisé, les architectes ont supprimé les références néo-islamiques et ont opté pour un vocabulaire pur et moderne en extérieur et une distribution intérieure largement influencée par les types de logement ruraux étudiés par des ethnographes.

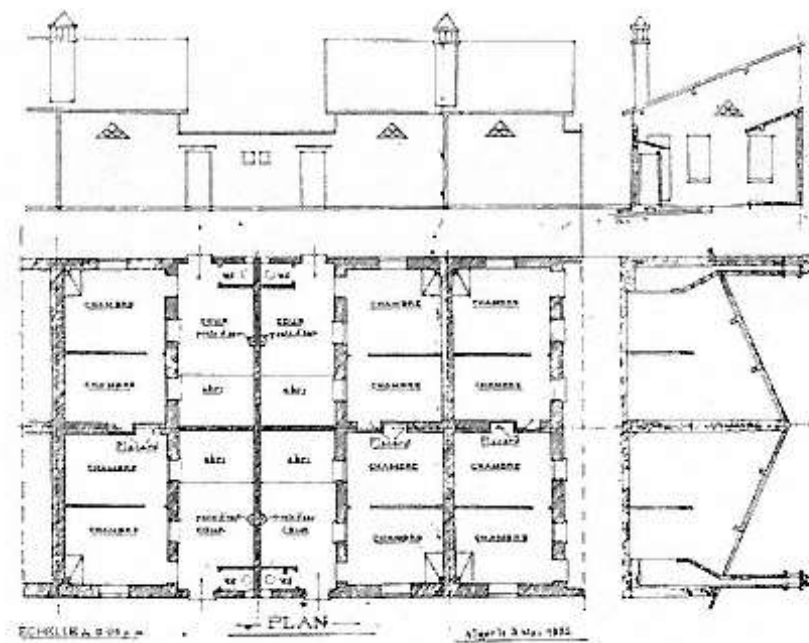


*Cité Scala à Clos Salembier, projet réalisé (Deluz, 1988, p.39), esquisse initiale, 1935. Albert Seiller et Marcel Lathuillière. (Celik, 1997, p.136, 137, 138)*

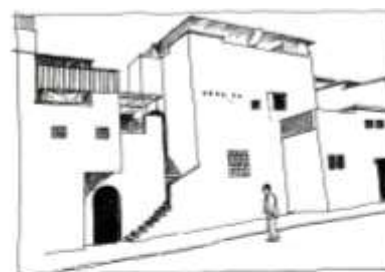


En 1932, Louis Bonnefour propose une étude théorique d'un habitat indigène horizontal où les façades extérieures ont un minimum d'ouvertures : une porte d'entrée, une fenêtre de salle de bain, et une fenêtre triangulaire d'ornement pour la ventilation. Un toit en pente abrite deux unités assemblées dos-à-dos. L'ensemble est organisé par une grille extensible à l'infini, chaque unité est composée de deux chambres, une cour avec un point d'eau, un WC séparé, et une zone abritée.

En 1935, les architectes Guérineau et Bastelica réinterprètent ce schéma en augmentant la densité par la superposition d'un troisième logement au-dessus de deux unités voisines tout en conservant l'organisation interne de chaque unité. C'est la cité indigène à Sainte-Corinne qui a introduit une typologie de longue durée. Comme l'a soutenu Deluz (1988), les espaces de vie minimales et les cours intérieures privées avec points d'eau et des toilettes, modèle de la maison traditionnelle et censé répondre au mode de vie des musulmans, ont été ultérieurement incorporés dans des bâtiments de grande hauteur.



Projet théorique de Louis Bonnefour (Celik, 1997, p.136, 137, 138)



Détail à la cité Sainte-Corinne, dans la zone d'Ouchayah.  
Ces logements sociaux de 1935 cristallisèrent un exemple du style «algériensant» qu'on tenta d'instaurer pour l'habitat musulman. On trouve encore d'autres exemples de la même période à El Madania (Clos Salembier). Le pittoresque des volumes, des façades nues, procède d'un modèle théorique référant à la Casbah d'Alger.



Cité Sainte-Corinne (Deluz, 2010, 1988)



La question du logement social pour les européens trouve aussi un début de réponse à partir de 1925 où sept ensembles de logements ont été construits jusqu'en 1935 aux abords de la ville d'Alger dont la première est la cité Bobillot (1925) et les HBM du Champ de Manœuvre, pâle copie de la cité –jardin car le jardin est en réalité une cour intérieure asphaltée. Les opérations patronales contribuent également à l'effort de loger les ouvriers européens à l'image de la cité Altairac à Maison Carré (El-Harrach). Lorsqu'il s'agit de construire pour les européens, Guérineau et Bastelica changent radicalement de vocabulaire : les maisons de la cité Altairac (1931) sont largement ouvertes sur la rue et affichent une plastique moderne, et les pilotis qui tout en rappelant un des points de l'architecture moderne protègent les maisons des crues de oued El Harrach.



*Ci-contre :*

*Les HBM du Champ de Manœuvre Alger (www.panoramio.com, www.gallica.bnf.fr, consultés le 5 mai 2014)*

*La cité Altairac (Mouaziz-Bouchentouf, octobre 2105 ; Deluz, 1988, p.38)*



## **COURS 07 : POLITIQUES ET MODELES D'HABITAT 1930-1962 (PARTIE 2 : DE L'ORIENTALISME A L'ARCHITECTURE MODERNE)**

BERTAUD DU CHAZAUD S., 2012. *Centre « Albert Camus » (1955-1961) Orléansville, Algérie. Louis Miquel, Roland Simounet Architectes*, Master 2 - Histoire de l'architecture contemporaine, Université Paris I - Panthéon-Sorbonne UFR 03

BONILLO, J-L (sous la dir.), 2012. *Le Corbusier Visions d'Alger*, Paris : Editions de la Villette : Fondation Le Corbusier

CANDILIS G., JOSIC A, WOODS S, 1978. *Une décennie d'architecture et d'urbanisme*, Karl Krameer Verlag Stuttgart.

CELIK, Z, 1997. *Urban Forms and Colonial Confrontations. Algiers under French Rules*, University of California Press.

DELUZ J-J, 1988, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique*, P. Mardaga éditeur –OPU Alger.

DOUSSON, X., 2014. *Jean Bossu. Une trajectoire moderne singulière*, Editions du patrimoine, Paris. DU CHAZAUD, V., 23 mai 2013, l'école corbuséenne et le CIAM- Alger, *CEACAP*, billet N°36

MAACHI MAÏZA M. 2008. « L'architecture de Fernand Pouillon en Algérie », *Insaniyat / إنسانيات*, 42 | 2008, 13-26.

PICARD A, 1994. « Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962). », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, pp. 121-136.

POUILLON F., 1968. *Mémoires d'un architecte*, 1968, Editions du Seuil.

Au début des 1930, l'intérêt pour le style néo-classique et la tendance orientaliste baisse au profit de bâtiments adoptant un vocabulaire moderne. A ce titre, Deluz (1988, p.51)) résume bien un siècle et demi d'architecture en Algérie « *Pour la masse moyenne des architectes, la clientèle de la grosse bourgeoisie coloniale voulait du néo-classique, le promoteur de l'après-guerre veut du moderne, l'équipe de Chevallier demandera du caractère, les technocrates du plan de Constantine du*



*Un siècle et demi d'architecture en Algérie à Oran et à Alger, (Mouaziz-Bouchentouf, mars 2015)*

*technique et après l'indépendance le nouveau régime exigera du social ». L'éclosion de l'architecture moderne en Algérie doit énormément aux voyages de Le Corbusier et son influence sur un groupe d'architectes. Il y a aussi le fait qu'au début du siècle, l'Algérie prospère et s'organise. Le comité du Vieil Alger est créé en 1900, il rassemble de nombreux intellectuels et notables et se donne pour tâche la préservation de la ville turque. Après la succession de plusieurs générations de français nés en Algérie, Une élite se forme à Alger (et dans la plupart des villes algériennes) et réclame une identité propre à elle. Cette génération d'intellectuels et d'architectes des années 1930 trouve dans l'architecture moderne d'inspiration méditerranéenne voire arabe, mauresque ou ottomane, une expression à cette identité. Cet emprunt à la fois au vocabulaire moderne et à l'architecture des maisons traditionnelles trouve déjà une expression dans les cités indigènes des années 1930. Ceci fait dire à Marcel Lathuillère (cité par Picard, 1997, p.128), « *Les architectes d'Algérie ont combattu la routine et le pastiche et découvert une esthétique qui s'adapte aux exigences de la construction et de la vie moderne en même temps qu'aux nécessités naturelles commandées par le climat et par le site.....Un moderne non pas bruyant et tapageur, mais au contraire un moderne appuyé sur des bases rationnelles adaptées au soleil d'Afrique du Nord.* »*



*Immeuble de rapport au 12 rue du Dr Chérif Saadane, (Xavier Salvador, René Lugaan 1928), la tour Shakespeare (Ricklin, 1959), (Mouaziz-Boucentouf, mars 2015).*

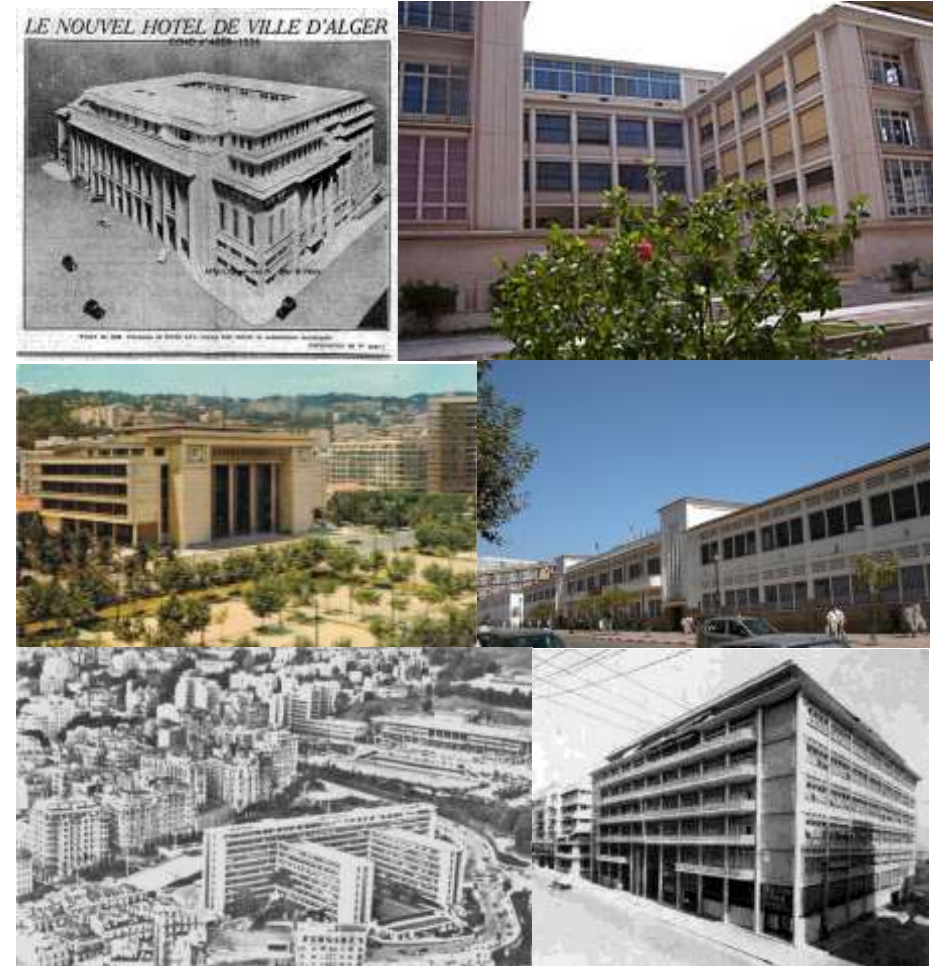


*La Bibliothèque Nationale d'Alger (Tombarel, 1952) (Mouaziz-Boucentouf, mars 2015).*



Malgré ses différentes propositions et études pour Alger et d'autres villes, Le Corbusier n'a jamais rien réalisé en Algérie, néanmoins l'écho de sa pensée et de son œuvre reste vivant dans ce que Bonillo (2012, p.219) appelle « l'école corbuséenne d'Alger ». Il s'agit d'architectes nés ou pas en Algérie qui sont pour la majorité passés par l'atelier de Le Corbusier. Les plus actifs sont : Pierre-André Emery, Jean Bossu, Louis Miquel et Gérald Hanning. 1930 est aussi l'année de lancement de grands projets à Alger, le palais du Gouvernement général par Guiauchain, le foyer civique par Claro, le musée des Beaux-Arts de Guion et l'Hôtel de ville des frères Niermans. Il y eut également l'influence de Auguste Perret l'architecte et des entreprises Perret qui ont réalisé le palais du Gouvernement général (1927-130) en faisant un nouvel usage du béton armé. Guiauchain porte aussi l'écriture du lycée du Champ de Manœuvre (1936) et de la maison de l'agriculture (1932) devenue ministère de l'agriculture.

Ces réalisations sont régulièrement publiées dans la revue *Les chantiers Nord-Africains* puis *Chantiers* qui paraît de 1928 à 1960. *Chantiers* fait office de précurseur puisqu'elle précède les publications qui diffusent l'architecture moderne comme l'Architecture d'Aujourd'hui qui paraît en 1930, et Technique et architecture en 1941.



Quelques édifices modernes à Alger : L'hôtel de ville, l'école des Beaux-Arts, le foyer civique, le lycée du Champ de Manœuvre, le palais du Gouvernement général et la maison de l'agriculture. ([www.alger-roi.fr](http://www.alger-roi.fr), [www.wikipedia](http://www.wikipedia), consultés le 15 mars 2016).

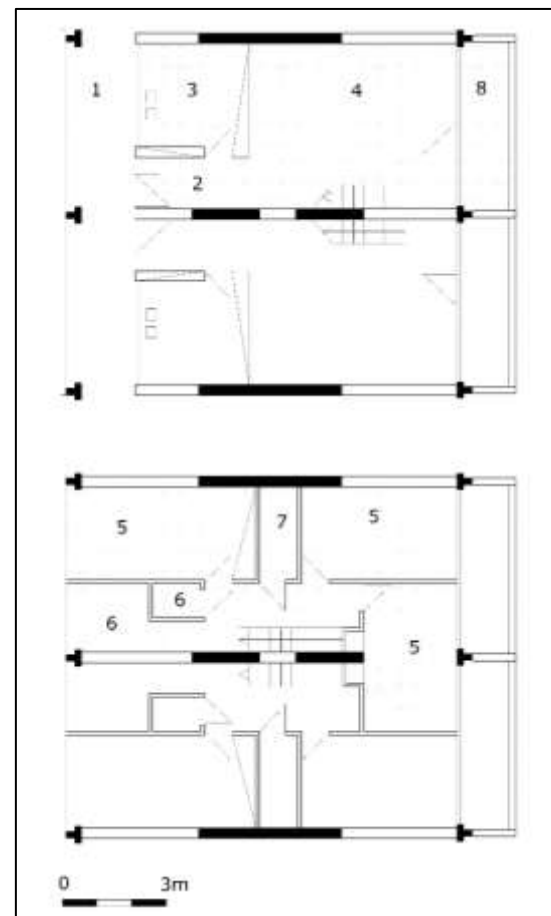


Durant les années 1950, l'architecture moderne n'est plus une nouveauté en Algérie et beaucoup d'immeubles de logements de standing ou HLM, ou d'équipements publics adoptent ce vocabulaire. A Alger les influences de Le Corbusier se lisent dans deux réalisations en particulier : l'aéro-habitat de Miquel, Bourlier et Ferrer-Laloe (1955) et l'immeuble-pont Burdeau de Pierre-Marie (1952).

Situé sur les hauteurs de la ville au Télémly, l'ensemble aéro-habitat est composé de deux immeubles-barres, l'un de vingt-deux étages, l'autre de dix-sept et deux autres barres de faible hauteur (quatre étages). Le tout comprend cent quatre-vingt-quatre logements allant du studio au cinq pièces avec toutefois une majorité de trois et quatre pièces. L'immeuble-barre principal est celui qui s'apparente le plus à la cité radieuse avec sa galerie marchande au dixième étage rappelant les boutiques perchés au septième et huitième étage de la cité radieuse de Marseille. Alors que pour cette dernière un accès indépendant aux commerces par le biais d'un escalier extérieur en spiral est prévu, les boutiques de l'aéro-habitat du dixième étage s'adossent "naturellement" au terrain en amont. L'implantation indépendante du tracé des voiries, la puissance de la masse, le béton brut de décoffrage, les brise-soleil et les garde-corps des loggias sont des traits de ressemblance très marqués avec la cité Radieuse de Le Corbusier. Les logements des immeubles hauts s'organisent en duplex, ils sont traversant et à l'intérieur, les thèmes chers à Le Corbusier sont repris tels que la loggia, le brise-soleil, l'escalier en bois ajouré. ,



*L'aéro-habitat, façades ouest et est (Mouaziz-Bouchentouf, février 2015)*



- Aéro-habitat Alger : plans du quatre pièces et du trois pièces.*
- 1 coursive*
  - 2 entrée*
  - 3 cuisine*
  - 4 séjour;*
  - 5 chambres*
  - 6 WC et salle d'eau ;*
  - 7 cagibi*
  - 8 loggia*

*(Relevé de Mouaziz-Bouchentouf, 2009)*

D'autres seront sacrifiés comme la double hauteur du séjour, son ouverture directe sur la cuisine et les chambres des enfants en forme oblongue avec une cloison coulissante les reliant et les séparant en même temps. Les rues intérieures deviennent des coursives qui courent tous les deux niveaux le long de la façade est. Ces réalisations exemplaires n'en cachent pas moins d'autres qualifiées de médiocres « Avec les premiers grands ensembles construits à Alger par Zehrfuss, El Harrach en 1952 et le Champ de Manœuvre en 1954, on assiste à un net appauvrissement des thèses défendues par Le Corbusier. Les blocs parallélépipédiques et parallèles entre eux ressemblent à une caricature de l'architecture moderne sur laquelle se feront les dents tous ses détracteurs, notamment avec ceux construits en région parisienne. Le style du Mouvement moderne devient un instrument de la spéculation. » (Du Chazaud, 2013).

### Fernand Pouillon et Alger

Jacques Chevallier élu maire d'Alger en 1953 est peu satisfait par ces réalisations modernes. Conscient de l'état de crise de l'Algérie coloniale et persuadé que la solution de l'Algérie n'existe que dans l'intégration des communautés, il lance d'urgence de grandes opérations de logement dont une partie importante est destinée aux populations musulmanes. Méfiant vis-à-vis des architectes locaux (lents, pas d'envergure, architecture chère), il était en quête d'idées nouvelles et fait appel à Pouillon pour réaliser pas moins de 4000 logements sociaux dont une bonne partie est réservée à la population musulmane. Pour Chevallier, Pouillon est celui qui construit bien, vite et pas cher.



Les HLM du champ de manœuvre, [www. Diaressaada.alger.free.fr](http://www.Diaressaada.alger.free.fr), consulté le 2 mars 2015)



Diar- El- Mahçoul simple confort (pour musulmans) Diar- El- Mahçoul confort normal (pour européens), Diar Es- Saada (européens) et Climat de France (musulmans), (Mouaziz-Bouchentouf, octobre 2015).

Envers et contre tous et grâce à l'appui de Chevallier, Pouillon réalise Diar Es Saada (1953-1954), Diar El Mahçoul (1954-1956) et Climat de France (1956-1958). Ces trois cités de logement social se distinguaient par l'attention envers le paysage et la ville. Pouillon ne se préoccupait pas uniquement d'offrir des logements mais des espaces publics de grande qualité en s'inspirant des villes précoloniales (Casbah, Ghardaia) et des tracés urbains européens du XVII<sup>e</sup> et XVIII<sup>e</sup> siècle. Il avait une grande sensibilité au site et le magnifiait. Tout comme la Casbah d'Alger regardait vers la mer, ses cités ne lui tournaient jamais le dos à travers les percées et les vues qu'il a aménagées dans ce sens. Ses propos à ce sujet sont éloquentes. A la question que lui pose Gérard Hanning directeur de l'agence du Plan d'Alger, « *Comment fais-tu pour composer ?* », il répond : « *J'organise mes espaces. Je travaille pour le piéton et non pour l'aviateur. Je pense à celui qui regarde par la baie de sa chambre ou de son salon. Je me promène dans ces espaces imaginaires et je les modifie lorsque je n'atteins pas la sensation que je souhaite.....l'architecte, l'urbaniste doivent penser en sculpteurs, et non en agents voyers distribuant des immeubles le long d'une rue.* » (Pouillon, 1968).

L'architecture de Pouillon repose sur la variété et la richesse : divers types de logements et bâtiments, enchaînement d'espaces publics différents, places rues, arcades, marchés et enfin usage diversifié des matériaux de construction, béton, bois, faïence et céramique, et bien sûr la pierre.



*L'allée des cascades (Diar Es Saada), rue piétonne Diar El Mahçoul, (Mouaziz-Bouchentouf, octobre, 2015).*



*Portes urbaines et richesse de la modénature des façades à Diar El Mahçoul (Mouaziz-Bouchentouf, octobre, 2015).*

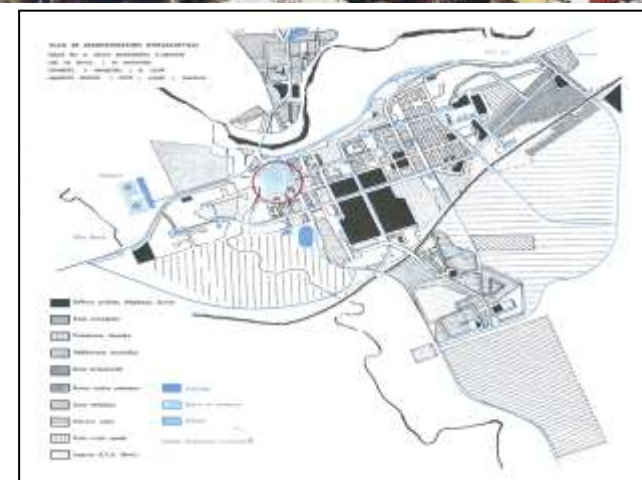


## Jean Bossu et Orléansville

Le 9 septembre 1954, un terrible séisme ravage Orléansville située à mi-chemin entre Alger et Oran. Cette ville de 40 000 habitants est détruite à 80%, on dénombre 1600 morts et 5000 blessés. 65 000 maisons sont détruites dont 25 000 très endommagées. Du jour au lendemain, européens et musulmans sont logés à la même enseigne. Le séisme est l'occasion d'offrir de meilleures conditions de logement particulièrement aux musulmans qui étaient entassés dans deux quartiers au-delà des fortifications de la ville. Événement prémonitoire peut-être, la muraille avait commencé à être démolie en septembre 1954 peu avant le tremblement de terre. Le 6 octobre 1954 un décret met en place un Commissariat à la reconstruction dépendant du Gouvernement général qui veut une reconstruction rapide et exemplaire. Le plan d'urbanisme de la ville est établi par Jean de Maisonseul, directeur du Service départemental de l'urbanisme de la région d'Alger et ami de Le Corbusier. Jean de Maisonseul fait appel aux architectes algérois dont Robert Hansberger qui est le principal auteur du plan de reconstruction d'Orléansville. Jean Bossu est appelé en juillet 1955 pour diriger les opérations, il est nommé architecte en chef. Constatant que le plan est déjà arrêté à son arrivée, Il établit un "cahier de morphologie », une sorte de feuille de route destinée aux architectes intervenant à Orléansville. Ce document qui donne des orientations sur les façades, les sols urbains et les matériaux, textures et couleurs à utiliser ne sera finalement respecté que par Bossu uniquement.



Couverture du séisme par la presse, (<http://bibliophotos.1962lexode.fr/orleansville>, consulté le 13 mars 2014)



Orléansville en 1950 ([www.delcampe.net/](http://www.delcampe.net/) consulté le 13 mars 2014), Plan de reconstruction de Orléansville (Source : S.Bertaud du Chazeaud, 2012)

C'est d'abord le paysage qui inspire Jean Bossu, « Mon premier contact avec cette ville m'incita à la traduire, non pas en blanc, mais en rouge, le site devait l'avalé.. » (Jean Bossu cité par Dousson, 2014, p.111). Cette décision lui fera adopter le produit rouge, une sorte de brique isotherme en terre cuite. Cette préférence pour ce matériau est aussi dictée par le climat qui est sec, chaud et froid et incite à une bonne protection contre la chaleur, les façades devenant des barrières à chaleur. Le "produit rouge" fera distinguer les réalisations de Jean Bossu des autres. Ce n'est pas l'unique trait distinctif, la disposition des espaces publics, des logements et de leurs accès largement inspirés des modèles des villes (la Casbah d'Alger, les villes du M'Zab mais aussi les souks du Caire de Damas et d'Alep) qu'a visitées Bossu tranche avec le reste de la ville reconstruite. Saint Reparatus se décline en 3 projets. Reparatus 1 le plus modeste est un carré surmonté d'une coupole abritant en plus des commerces et logements un hôtel et un supermarché. Reparatus 2 en forme de té et Reparatus 3 le plus grand couvre un carré de 100m de côté comprend un marché couvert surmonté de la place et des logements. Dans leur implantation, l'architecte aura le souci particulier de dialoguer avec la ville et ses paysages environnants de la vallée du Chellif. Une attention particulière est apportée aux logements dont les accès se font par une rue étroite reproduisant les venelles de l'architecture vernaculaire et dont la double orientation permet une bonne ventilation naturelle des espaces intérieurs. Cette attitude de l'architecte fera qualifiée son architecture de "décolonisée" (Dousson, 2014) loin de celle adoptée au service de l'implantation coloniale.



*Le cahier de morphologie de Jean Bossu (Dousson, 2014)*



*Dessins de Jean Bossu pour Saint-Reparatus (Dousson, 2014)*

Une posture d'autant plus singulière que Jean Bossu n'est pas natif de l'Algérie, il développe portant une grande sensibilité à son architecture, son climat et ses reliefs. Le 10 octobre 1980, une second terrible séisme secoue Orléansville qui est devenue depuis 1962, date d'indépendance de l'Algérie El-Asnam. Les bâtiments de Bossu s'écroulent comme un château de cartes. Jean Bossu est atterré en apprenant la nouvelle, il en gardera une profonde cicatrice durant les trois années qui lui restent à vivre (Vincent du chateau, 2014), il décède en 1983.



*Photos des logements et de la place suspendue ouvrant la vie sur la vallée du Cheliff (Dousson, 2014)*



*Les parois de la place de Saint-Reparatus à terre (Dousson, 2014).*



## **COURS 08 : POLITIQUES ET MODELES D'HABITAT 1930-1962 (PARTIE 3 : LES BIDONVILLES, LES CITES DE TRANSIT ET LE PLAN DE CONSTANTINE)**

BOURDIEU P., SAYAD A., 1964. *Le déracinement. La crise de l'agriculture traditionnelle en Algérie*, les Editions de Minuit.

BONILLO, J-L (sous la dir.), 2012. *Le Corbusier Visions d'Alger*, Paris : Editions de la Villette : Fondation Le Corbusier

COHEN M., DAVID C., 2012 « Les cités de transit : le traitement urbain de la pauvreté à l'heure de la décolonisation », *Métropolitiques*, 29 février 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Lescites-de-transit-le-traitement.html>.

COQUERY M., 1965 « Quartiers périphériques et mutations urbaines », *Méditerranée*, 6e année, N°4, pp. 285-298.

DE BARROS F., 2012 « Les bidonvilles : entre politiques coloniales et guerre d'Algérie », *Métropolitiques*, 5 mars 2012. <http://www.metropolitiques.eu/Les-bidonvilles-entrepolitiques.html>

DELUZ J-J, 1988, *L'urbanisme et l'architecture d'Alger. Aperçu critique*, P. Mardaga éditeur –OPU Alger.

DESCLOÎTRES R., REVERDY J-C., DESCLOÎTRES C., 1961. *L'Algérie des bidonvilles. Le tiers-monde dans la cité*. Paris, Mouton & Cie (Le Monde d'Outre-mer passé et présent).

DU CHAZAUD, V., 19 décembre 2014, Djenan-El-Hassan, Climat de France, aéro-habitat, trois architectures de logements sociaux à Alger dans les années 1950 (2/5), *CEACAP*, billet N°61

EMSALEM R., 1950, « Les villages indigènes d'Oran », *Revue de géographie jointe au Bulletin de la Société de géographie de Lyon et de la région lyonnaise*. Vol. 25 n°4, pp. 289-299.

MEYER R., 1959, « L'habitat social en Algérie dans le cadre du plan de Constantine », *Techniques et architecture*, 20e série – n° 1, p.8-10.

PELLETIER J., 1955. « Un aspect de l'habitat à Alger : les bidonvilles », *Revue de géographie de Lyon*. Vol. 30 n°3, pp. 279-288.

SIMOUNET R., 1997. *Roland Simounet. D'une architecture juste, 1951-1996*, Groupe Moniteur, Paris, 1997

TESORIERE Z., 2005. « De l'habitat au logement : Thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale de Roland Simounet », document Roneo.

L'apparition des bidonvilles à Alger remonte aux années 1930 suite à la crise de l'agriculture. 1936 en particulier est une année de mauvaise

récolte, date à laquelle de petites baraques en planches de bois apparaissent dans les grandes villes et Alger en particulier après la saturation des quartiers existants qui accueillaient habituellement les nouveaux arrivés (casbahs et médinas, villages arabes ou nègres).

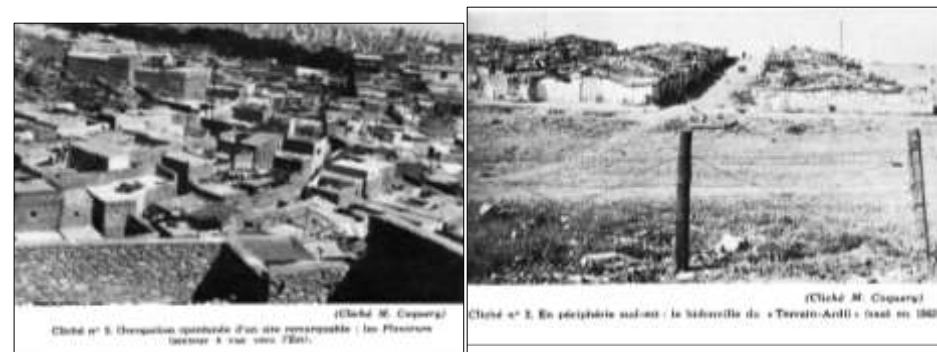


*Le bidonville Nador Alger (www.alger-roi.fr; http://tipaza.typepad.fr, consultés le 25 mars 2014)*

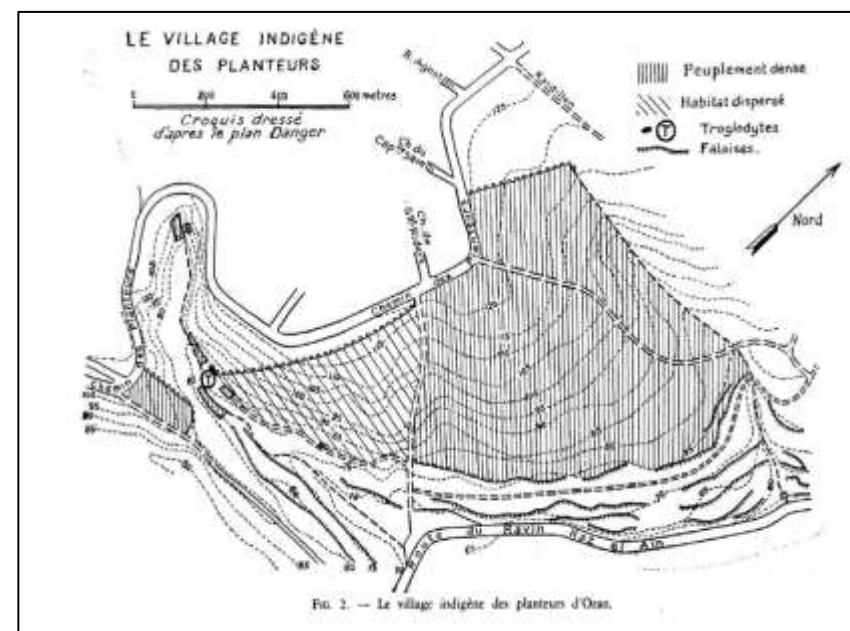


*Bidonville au ravin de la femme sauvage (Çelik, 1997)*

Ne trouvant plus où se loger, ils gonflent les quartiers de baraques appelés bidonvilles. Le terme serait né au Maghreb au cours des années 1930 et « ...désigne un habitat caractéristique de populations marginales et « précaire » du point de vue de la qualité de ses matériaux comme de la légalité de son établissement. » (De Barros, 2012). La crise dans la campagne est exacerbée par la guerre d'Algérie où l'armée française déclare les terres cultivées terres interdites pour pouvoir contrôler la population et éviter qu'elle ne vienne en aide aux moudjahidines. Le paysan et sa famille qui migre vers la ville a toujours un point de chute chez un parent qui lui permet de s'installer provisoirement chez lui en attendant de louer, d'acheter ou de construire une baraque selon ses moyens. En 1951, lors d'une visite du ministre de la Reconstruction et de l'urbanisme Claudius-Petit, le maire d'Alger Gazagne déclare « ..Alger souffrant plus que les autres villes d'Algérie de la crise de l'habitat réclame au moins 20.000 logements.....tandis que la création de cités satellite s'impose pour faire face au problème tendant à décongestionner la Casbah et à supprimer les bidonvilles.....A titre d'information, de 1932 à 1947, il a été célébré 20.000 mariages et il a été construit 800 logements....Les raisons de cette crise sont dues aussi à l'afflux des population rurales sur les villes.... » (Deluz, 1988).



Les bidonvilles à Oran (Coquery, 1965)

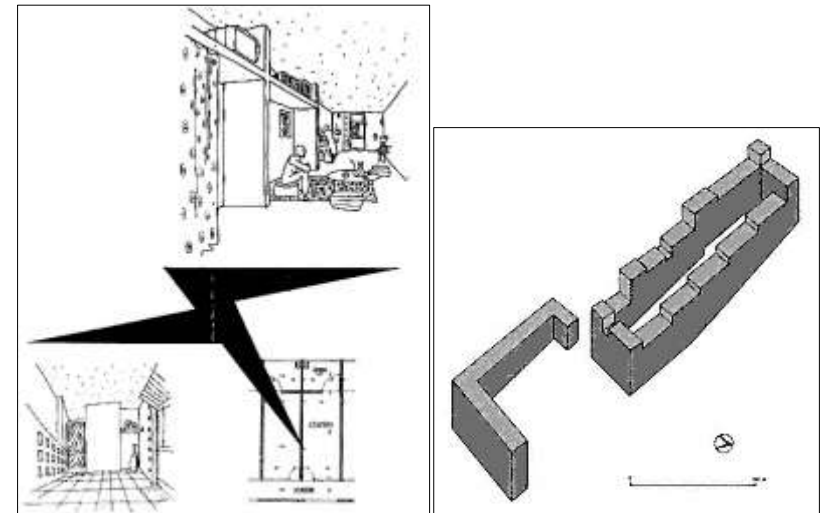


(Emsalem, 1950)

A Oran la situation n'est pas meilleure puisque Emsalem (1950) recense plusieurs bidonvilles ou villages indigènes tels Lamur (30.000 habitants) et « ... *D'autres groupements indigènes se rencontrent au Sud de l'enceinte de 1866, à l'Ouest du quartier Lamur. Mais ce ne sont que des îlots, poussés en terrain vague. Chacun d'eux est un minuscule bidonville où l'élément premier est formé par la case de bois dont le matériau est masqué par du métal. C'est là, en somme, l'habitation normale : des miséreux s'installant en site plat sur le pourtour d'Oran* ». Les maisons des Planteurs sont particulières puisqu'elles sont construites non en tôle ou en planches de bois mais en bloc de marne que l'on trouve sur place à l'image des maisons troglodytiques, ce qui leur donne l'aspect d'une médina (voir illustration ci-contre).

### **Du recasement au transit**

Que soit à Alger, à Oran ou dans la plupart des villes algériennes, le problème des bidonvilles trouvera la même réponse, celle de la démolition et du relogement de sa population. La restructuration (viabilisation et équipements) de terrains devant recevoir un bidonville n'a pas été retenue quoique Jean De Maisonseul (directeur départemental de l'urbanisme) y ait songé (Deluz, 1988). S'agissant de gens pauvres, n'ayant pas de revenus suffisants et stables, le problème se situe au niveau du financement des logements à construire, de la disponibilité de terrains bon marché et du type de logement à adopter (disposition spatiale, superficie, matériaux utilisés...etc). Plusieurs solutions ont été tentées notamment à Alger, baraquements préfabriqués (Nador-Diar El



*Simounet, Daure, et Béri, Dar El Kef des Carrières Jaubert (Çelik 1997*



*Vue aérienne sur les quartiers de logements pour musulmans. Au fond, le cimetière El-Kettar, Climat de Fance et la place des 200 colonnes, au premier plan Dar El Kef et les carrières Jaubert, (Mouaziz-Bouchentouf, octobre 2015)*



Mahçoul, aujourd'hui démolis), cités de recasement semi-urbaines ou urbaines (Ouchaya, Djenan El Hassan, les Palmiers ou Diar Es Schems). Il y a eu aussi l'idée de déplacer les habitants des bidonvilles vers des cités trop éloignées du centre-ville et ne trouvant pas preneurs. Devant l'échec de ces expériences, le relogement ou recasement sera remplacé par le transit ou l'hébergement provisoire. Cela se fait en trois phases. D'abord la construction d'immeubles d'hébergement (hôtels-dortoirs familiaux), ensuite, après relogement des familles dans ces immeubles, démolition du bidonville pour récupérer le terrain et y construire des logements aux normes appropriées, et enfin occupation des familles de leurs habitation définitives. Cela a donné naissance à ce qui est appelé les cités de transit à l'image de Dar El Kef des carrières Jaubert d'Alger (1959).

A Oran, c'est le maire Henri Fouques-Duparc (élu en 1948) qui se préoccupe des bidonvilles et du logement social en général. Dès 1951, il met en œuvre un modeste programme de logements collectifs dans la zone périphérique (HLM de Gambetta) et procède à l'acquisition de vastes terrains à Maraval-Berthoin au sud de la ville. C'est en 1953 qu'il entreprend l'éradication des bidonvilles et la construction de deux cités de recasement et de la promotion de l'habitat musulman. La cité musulmane du Petit Lac et le groupe Victor Hugo sont construits entre 1954 et 1959.



*La cité musulmane du Petit Lac : place du marché, vue aérienne, et la cité en 2012 (revue Chantier, 1959. Mouaziz-Bouchentouf, 2012)*



*Le groupe Victor Hugo (revue Chantier, 1959)*

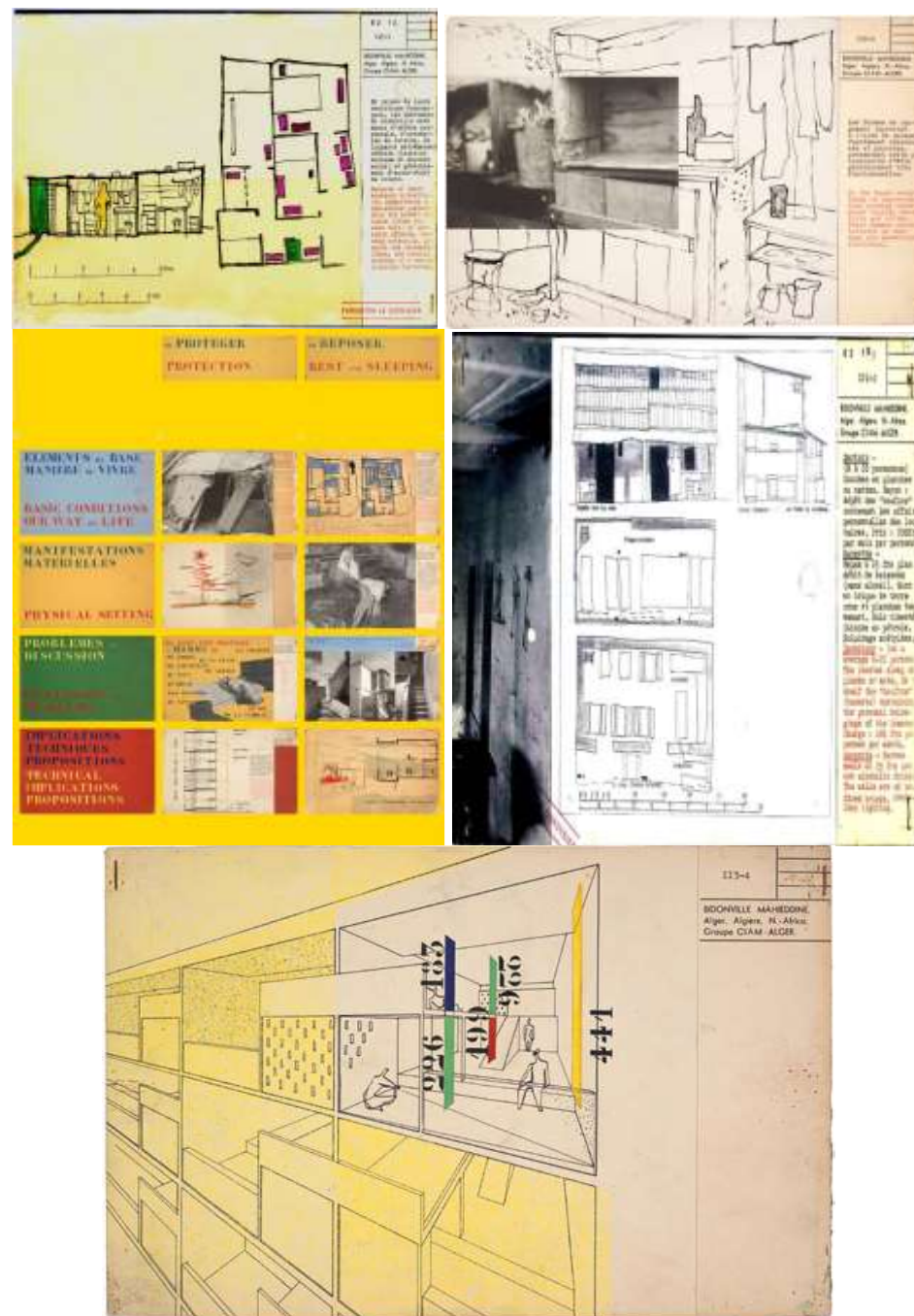


*Vue aérienne sur la cité musulmane du Petit Lac et le groupe Victor Hugo en construction (revue Chantier, 1959)*

## Roland Simounet et le CIAM-Alger.

Les années 1930 en Algérie se caractérisent par l'éclosion de l'architecture moderne, les visites de Le Corbusier et les premières réalisations du logement social. Ce que l'on a appelé l'école corbuséenne d'Alger va se muer en CIAM-Alger (congrès international de l'architecture moderne). C'est suite au CIAM IX d'Aix-en-Provence du 26 juillet 1953 que l'idée de tenir le X<sup>ème</sup> congrès à Alger a émergé, Le CIAM-Alger est né officiellement le 24 novembre 1954 avec comme objectif prioritaire d'organiser ce congrès, mais le déclenchement de la guerre d'Algérie a fait qu'il n'a jamais eu lieu à Alger. Pour Le Corbusier, dont la doctrine moderne d'urbanisme était en perte de crédit, il s'agissait à travers ce groupe d'Alger de conforter et renouveler la tendance moderne par une touche méditerranéenne, « ....une modernité solaire qui s'oppose au rationalisme fonctionnaliste d'Europe du Nord. » (Bonillo, 2012). La fibre méditerranéenne très empreinte « d'algerianisme » de ce groupe réunissant artistes et intellectuels réunis autour d'Albert Camus fécondera les expérimentations de l'architecture moderne algéroise et algérienne menée par le groupe CIAM-Alger. Roland Simounet encore étudiant et l'architecte Marcel Gut font en 1953 le relevé du bidonville Mahieddine à Alger dont l'analyse et les propositions de projets constituent la contribution du CIAM-Alger au congrès d'Aix-en-Provence consacré à la formulation d'une charte de l'habitat.

*Ci-contre : La leçon du bidonville. Relevés et analyses du bidonville Mahieddine, Alger 1952-1953 et propositions présenté au IXe CIAM d'Aix-en-Provence, Archives FLC (Bonillo, 2012)*





Simounet découvre dans le bidonville Mahiedine un tissu organique à l'opposé d'un taudis. Il constate l'économie des moyens, l'ingéniosité et la maîtrise des espaces, la poésie des lieux et l'intégration de la végétation. Le tout dans une règle générale « *Ne rien détruire avant d'être en mesure de proposer mieux* » (Simounet, 1997)

Une année après, soit en 1954, Simounet se voit confier la réalisation de 207 logements de transit dans la cadre de la résorption des bidonvilles. Le site situé au quartier du frais-Vallon à Alger à Djenan El-Hasan est exceptionnel de par sa pente (45%) mais aussi de par son exposition et ses vues vers la mer et le paysage environnant. En dépit de normes très sévères dues au caractère provisoire de ces logements, Simounet offre un ensemble immobilier d'une grande qualité plastique. Il puise pour cela son inspiration de la Casbah pour l'inscription dans le site, du bidonville Mahiedine dans l'économie des moyens, le logement minimum et le respect de la végétation et enfin il use d'un vocabulaire moderne à travers la simplicité des volumes et la nudité voire la rudesse des matériaux employés. Ce qui était cité de transit donc provisoire s'est éternisé et Djenan El-Hasan a aujourd'hui quasiment disparu sous l'effet des modifications, de la sur-occupation et des démolitions des logements, la réalité ayant rattrapé la poésie. Il n'empêche que cette œuvre à l'image des projets de Simounet renferme les qualités de la véritable architecture « *...demeurer éclatante dans la pauvreté et la ruine, sans être sordide.* » (Propos de Jean de Maisonseul dans Simounet, 1997).



Front est de Djenan El-Hasan (Simounet, 1997)



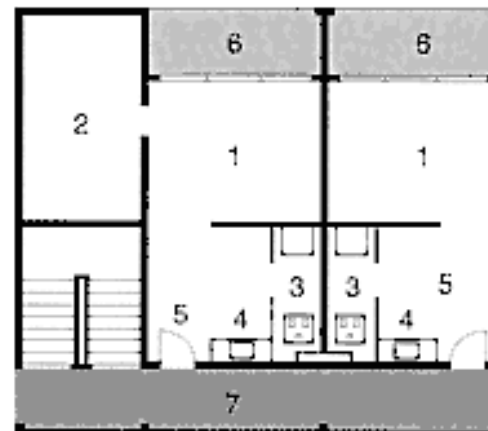
Djenan El-Hasan en 1960 et en 2003 (Du Chazaud, 2014)



## Le plan de Constantine

Il a été appelé ainsi car De Gaulle président de la France l'a annoncé sur le balcon de la préfecture de Constantine, le 3 septembre 1958. Il s'agit d'un plan de développement économique et social visant à rattraper le retard de l'Algérie, malgré une démographie galopante, et à la porter après quelques quinquennats à un niveau européen. Politiquement et quatre ans après le 1<sup>er</sup> novembre 1954, c'était une riposte au FLN et une tentative de récupération de la population musulmane algérienne en lui faisant miroiter une amélioration de sa situation qui serait atteinte grâce aux efforts de la France. Le plan de Constantine, s'inspire de la planification mise en place pour la reconstruction après-guerre en métropole. Il prévoit des investissements à la fois publics et privés, à hauteur de 50% chacun. Les principaux objectifs fixés par ce plan sont la construction de 200.000 logements permettant d'héberger 1 million de personnes, la redistribution de 250.000 hectares de terres agricoles, le développement de l'irrigation, la création de 400.000 emplois industriels. Il y a également la scolarisation de tous les enfants en âge d'être scolarisés à l'horizon de 1966, l'emploi d'une proportion accrue de Français musulmans d'Algérie dans la fonction publique (10%), et enfin l'alignement des salaires et revenus sur ceux de la métropole. (<http://www.gaullisme.fr>, consulté le 13 août 2015).

*Ci-contre : Cité les Dunes, El Harrach, Alger, Régeste et Bellissent, 1959, ([www.fr.wikipedia.org](http://www.fr.wikipedia.org), consulté le 26 Septembre 2017)*



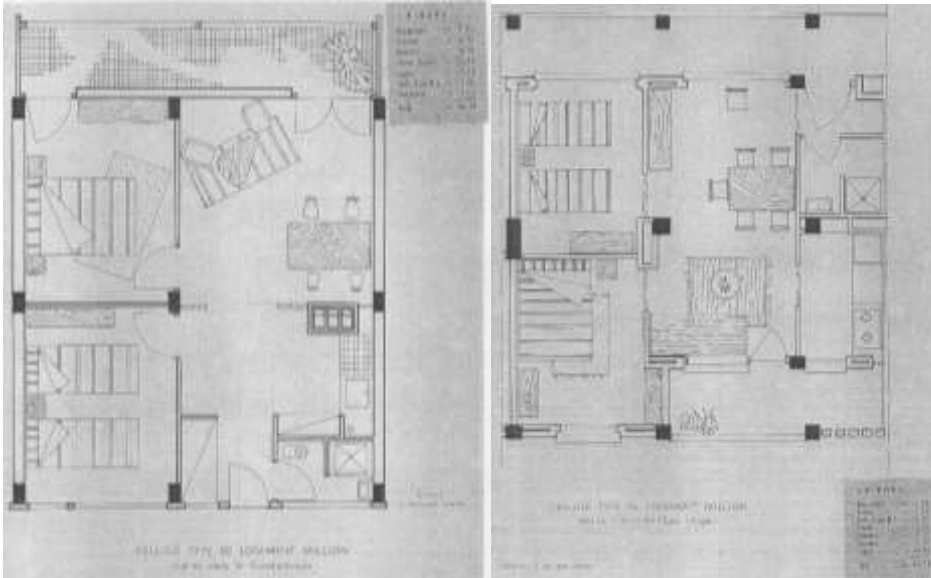
*Diar es-Shems, architecte Challand, 1958, vues et plan des logements.*

- (1) séjour
- (2) chambre
- (3) salle de bains
- (4) kitchenette
- (5) entrée
- (6) loggia
- (7) coursiive

*([www.hogra.centerblog.net](http://www.hogra.centerblog.net), consulté le 26 septembre 2017, Mouaziz-Bouchentouf, 2015 ; Çelik, 1997)*



En urbanisme et en architecture, le Plan de Constantine opère une rupture avec la plupart des réflexions et des réalisations antérieures. C'est une phase de gestion administrative où la ville et l'architecture sont vues du point de vue des normes uniquement : pratique de zonage, classement des densités, règlement de répartition des surfaces, rapport population équipements, modèle de développement urbain ségréatif. Ceci avec la volonté d'application de la même répartition des fonctions à travers tout le territoire et toutes les villes de l'Algérie : zones industrielles, cités des fonctionnaires, cités administratives, quartiers semi-urbain. L'urgence a été invoquée pour cacher la volonté de simplifier les problèmes et de gommer les difficultés notamment foncières et de manipuler les populations et le cadre bâti afin de pouvoir appliquer des chiffres et des grilles normatives. Au nom de l'efficacité, de l'économie et de la rapidité on balaya « *La recherche de l'espace à l'échelle humaine, de la poésie des silhouettes dans le paysage, des tracés et des perspectives* » (Deluz, 1988), en somme la quantitatif l'emporta sur le qualitatif. D'une manière générale toutes les opérations réalisées entre 1958 et 1962 l'ont été dans le cadre du Plan de Constantine à travers tout le territoire national.



**ARTICLE 2. — La surface habitable des logements "Million" doit, suivant leur composition, être comprise dans les limites ci-après :**

COMPOSITION DES LOGEMENTS	Surfaces habitabl. (en m <sup>2</sup> )	
	Minimum	Maximum
2 pièces principales (1).	31	34
3 pièces principales (1).	39	43
4 pièces principales (1).	47	52

(1) Comprendant, en outre : cuisine, salle d'eau, loggia, W.C., réfrigérateurs.

La surface habitable est calculée dans les conditions prévues par l'article 5 de l'arrêté du 12 mai 1958. Toutefois, par dérogation aux dispositions du troisième alinéa de l'article 5 susvisé, les loggias des logements "Million" peuvent être retenues comme surfaces habitables à condition que leur superficie

**ARTICLE 4. — Les prix de construction seule des logements "Million" ne peuvent excéder les montants indiqués au tableau ci-après (en milliers de francs) selon la zone géographique où doivent se situer les logements.**

COMPOSITION DES LOGEMENTS	ZONES			
	A	B	C	D
2 pièces princ.	960	920	890	800
3 pièces princ.	1 080	1 035	990	900
4 pièces princ.	1 200	1 150	1 110	1 000

La consistance détaillée de ces prix-plafonds est définie dans le cahier des prescriptions annexé au présent arrêté. Ils comprennent notamment le coût de la construction du logement et des locaux annexes à l'exclusion du terrain, de la voirie et réseaux divers, des branchements et des honoraires.

Plans, surfaces habitables et coûts des logements « Million » (Logement Million, document Ronéo, sans date et sans auteur).

## **COURS 09 : LES OPTIONS DE L'ALGERIE INDEPENDANTE EN MATIERE D'HABITAT.**

- BENSAFIR Z., 2011. « L'espace périurbain oranais et les « Z.H.U.N. », *Cahiers Géographiques de l'Ouest* N° 11.
- BOUBEKEUR, S. , 1986. L'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles », OPU, Alger.
- BRULE, J-C., 1984. «La politique des réserves foncières en Algérie », dans *politiques urbaines dans le monde Arabe*, Maison de l'Orient, Lyon, pp 149-158.
- DE VILLERS, G., 1987. L'Etat démiurge. Le cas algérien. Éditions, l'Harmattan, Paris, 278p.
- GUERROUDJ, T, 1980b. « La procédure des ZHUN », *Cahiers Géographiques de l'Ouest*, N° 5-6, pp-55-77.
- GUERROUDJ, T., 1992. «La politique du logement en Algérie », 5ème conférence internationale de recherche sur l'habitat, Montréal 7-10 Juillet 1992, 4p, (document ronéo).
- HAFIANE, A., 1988. Les défis à l'urbanisme : L'exemple de l'habitat illégal à Constantine, OPU, Alger.290p.
- MOUAZIZ-BOUCHENTOUF, N., 1998. « Urbanisation : législation et réalités : le cas de l'agglomération d'Oran », mémoire de magistère en urbanisme, Université des sciences et de la technologie d'Oran, 183p.
- MUTIN, G., 1984. «La politique urbaine Algérienne » dans *politiques urbaines dans le monde Arabe*. Maison de l'Orient, 1984, pp 121-147.
- MUTIN G., 1998, « Le contexte économique et social de la crise algérienne » dans *La crise algérienne : enjeux et évolution*, Mario Mella édition, Villeurbanne, p. 129-151.
- ONRS, 1977, *La question du logement à Alger*, actes des journées sur l'habitat urbain organisées par l'ONRS et la wilaya d'Alger (19 et 20 mars 1976),
- RAFFINOT, M. ; JACQUEMOT, P., 1977, *Le capitalisme d'Etat algérien*, éditions Maspero, Paris, 391 p.
- RAHMANI, C., 1982. *La croissance urbaine en Algérie. Coût de l'urbanisation et politique foncière*, OPU, Alger, 318p.
- SAFAR-ZITOUN, M., 1996. *Stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992*, Paris, l'Harmattan, 297p.
- SEMMOUD, B., 1988. Politique d'habitat et accès au logement en Algérie. L'exemple de l'Oranie, P.R Baduel (sous la dir.) *Habitat, état et société au Maghreb*, pp-127-139.

SEMMOUD, B., 2008 « Sur la construction des territoires urbains quotidiens en Algérie », *Strates* [En ligne], 14 | 2008, mis en ligne le 04 mars 2013, consulté le 21 octobre 2017. URL : <http://strates.revues.org/6665>

YOUNSI, F., 1987. « Formes et processus d'urbanisation de la périphérie algéroise. Le cas des communes de Chéraga, Draria et Saoula », *Cahiers de l'aménagement*, OPU, 183p.

Au lendemain de l'indépendance, l'Algérie hérite d'une économie extravertie conçue pour la satisfaction des besoins de la minorité européenne qui y vivaient et dépendante de la Métropole. L'agriculture est orientée vers des produits hautement spéculatifs : agrumes et primeurs, coton, tabac, et surtout la vigne qui mobilisent les terres les plus riches au détriment d'une culture traditionnelle d'autosubsistance pratiquée par une paysannerie pauvre refoulée vers les terres à bas rendement. Le tissu industriel est une page quasi blanche (Côte, 1988, p.204), le monopole des industriels français bloquant toute possibilité de développement industriel en Algérie n'a de répit que durant deux courtes périodes : la deuxième guerre mondiale pour des raisons d'autosuffisance et le plan de Constantine. Ce parc industriel est réduit et dépendant des sociétés métropolitaines, il est concentré géographiquement, les 2/3 des entreprises se situent à Oran et à Alger. Au lendemain de la seconde guerre mondiale, l'investissement s'est recentré sur l'exploitation des hydrocarbures en vue de l'exportation avec peu de dépenses locales. A partir de 1954, les dépenses publiques s'articulent entre les dépenses militaires, le secteur pétrolier et les infrastructures, ce qui entraîne une forte croissance des importations. L'industrie est essentiellement le fait d'ateliers semi-artisansaux ou de petites unités d'origine familiale,



souvent mal équipées. En 1962, 86 % des entreprises ont moins de 100 salariés et 53 % moins de 20 salariés.

La période 1962-1966 est celle de la lutte pour le pouvoir, de la formation de l'Etat (unifié et centralisé) et de la remise en marche de l'économie nationale. C'est aussi celle où la question du patrimoine (foncier, agricole, industriel, commercial et résidentiel) légué par la colonisation se pose avec le plus d'acuité, où les décisions prises par les nouveaux dirigeants auront des effets non négligeables sur l'avenir du pays. Sur le plan du logement et de la ville voici un bilan dressé en 1962 (ONRS, 1977) :

- 1,5 millions de martyrs.
- 3 millions de regroupés.
- 400 000 détenus ou internés.
- 300 000 réfugiés hors des frontières.
- 700 000 émigrés campagne/ville (1954-1960), 800 000 autres (1960-1963).
- 300 000 combattants ayant connu le maquis.
- 8 000 villages complètement rasés.
- 4 millions de têtes d'ovins décimés.

Des centaines de milliers d'hectares de terres incendiés, un important parc immobilier libéré estimé à 300 000 logements répartis dans les principales villes du pays, 98 000 logements environ pour Alger, 42 000 logements pour Oran (la wilaya actuelle) dont 39 000 pour le chef-lieu

Des fermes abandonnées ou bradées, des bidonvilles aux portes des grandes villes, une campagne dévastée, des villages traditionnels détruits remplacés par les villages de regroupement.

### **Le modèle algérien de développement :**

*« Présentée très succinctement, la stratégie algérienne de développement peut se définir comme étant la volonté du pouvoir d'Etat d'assurer la transformation locale des richesses nationales et d'accroître leur utilisation à l'intérieur de l'économie algérienne afin de supprimer progressivement l'extraversion du pays. L'objectif à long terme que prétend poursuivre cette stratégie est la construction d'un appareil productif complet capable de concourir à la satisfaction des divers besoins de consommation et au plein emploi des ressources locales, en particulier de la force de travail. » (Raffinot M, Jacquemot P, 1977)*

Le projet accorde la priorité aux « industries industrialisantes » susceptibles d'apporter des « effets d'entraînement » sur l'environnement économique et social, aussi bien en amont (matières premières) qu'en aval (approvisionnement, débouchés vers d'autres industries). Le choix est porté sur la création de pôles régionaux d'industries sidérurgiques et pétrochimiques. Forte de ses moyens financiers générés par l'exploitation des hydrocarbures, l'Algérie opte pour des technologies avancées, crée des entreprises de grande taille, les sociétés nationales chacune monopolisant une branche industrielle spécifique. La priorité de l'industrie au détriment des autres secteurs (agriculture, hydraulique, infrastructures et habitat) s'explique par la volonté politique de mise en

place des bases matérielles du décollage économique (Benmatti, 1982). Par contre, la part réduite des investissements dans l'agriculture ne doit pas faire oublier qu'une partie des investissements industriels (pétrochimie, construction mécanique) lui est destinée (De Villers, 1987). L'industrialisation est choisie car elle procure aussi l'image de modernité de la société recherchée par l'Etat. La concrétisation de ce projet suppose une forte présence de l'Etat et la nécessité d'une planification centralisée et impérative « *La politique économique algérienne évoque celle de l'Union Soviétique. Dans les deux pays, la planification, d'une part, repose sur le postulat que plus le taux d'accumulation (le rapport entre les investissements en capital fixe et le revenu national) est élevé, plus la croissance économique sera forte, d'autre part, obéit à une triple priorité : priorité à l'industrie sur l'agriculture ; priorité au secteur des industries lourdes ; priorité aux investissements productifs par rapport au développement des services* » (De Villers, 1987). L'Algérie rejette la voie capitaliste, menant une politique volontariste, l'Etat est opérateur industriel et contrôle l'essentiel des moyens de production. Durant la période 1967-1978, la part du secteur public toutes branches confondues est de 58 % de l'emploi, 65 % du PIB et de 80 % de l'investissement (Mutin, 1998). Parallèlement au lancement de la révolution agraire en 1971 visant à rendre aux paysans leurs terres dont ils ont été spoliés, l'Etat entend aussi les « loger » par la réalisation dès 1973 des 1 000 villages socialistes. La colonisation ne s'est pas contentée uniquement de déposséder les paysans mais aussi de détruire leurs habitations, l'objectif

de ces deux importants programmes étant d'offrir aux fellahs des conditions de vie dignes.

Essentiellement insufflé par le président Boumediene, ce modèle est remis en cause au lendemain de sa mort vu le bilan mitigé qui se dégage d'une décennie de mise en œuvre.

### **Les éléments de la politique d'habitat :**

Une politique de l'habitat se préoccupe du foncier, du financement des logements, des techniques et matériaux de construction et enfin du modèle d'habitat adopté. L'intérêt tardif pour les villes s'accompagne d'une série de mesures ou de ce qui pourrait être appelé une politique urbaine lancée au milieu des années 1970. « *...En 1973-74, au terme du premier Plan Quadriennal, l'opinion publique constate un engorgement des villes, un taux d'occupation par logement supérieur à celui de 1966, des emplois non pourvus faute de possibilité de logement, bref, une situation de blocage, décrite avec humour -ou tristesse- par maints jeunes cinéastes algériens. Mais au-delà de la charge, le risque d'un blocage du développement est réel, les tensions sociales très vives...* » (Brûlé, 1984).

La socialisation de l'économie ayant pour corollaire la planification, c'est la mise en place de documents d'urbanisme tel le PUD qui trace le cadre général de l'aménagement de l'agglomération et en fixe les éléments essentiels pour une échéance de 15 à 20 ans. En complément ou parfois en anticipant le PUD, le PMU (Plan de Modernisation Urbaine) se fixe comme objectif de combler les déficits de structures d'accueil des

grandes villes (39 en tout ont bénéficié chacune d'un PMU) dans les secteurs de l'assainissement, de l'adduction en eau potable, des infrastructures sociales, économiques et administratives. Pour le reste des communes et des agglomérations, ce sont les PCD (Plan Communal de Développement) qui prennent en charge l'équipement de base et la redistribution du revenu national. L'évacuation de certaines questions importantes comme la croissance démographique, la continuité des migrations vers les villes (un peu moins de 100 000 personnes en moyenne par an), l'inconsistance de la politique agricole, les carences de certains organismes nationaux... ne pouvaient qu'engendrer une urbanisation rapide (31% en 1966 et 41 % en 1977), un surpeuplement des logements et des tensions dans les espaces urbains.

### **La charte de l'habitat 1977**

La question du logement ne se pose avec acuité qu'au lendemain du recensement de 1977 qui dévoile des chiffres alarmants. De 1966 à 1977, les TOL sont respectivement de 6,78 et 8,33 et les TOP en milieu urbain de 2,39 et 2,91 et en milieu rural de 2,86 et 3,33 (RGPH 1966, 1977). Est mise en lumière également la réalité « *qu'un appareil de production mis en place n'avait de chance d'être valorisé que si des conditions minimales de reproduction de la force de travail étaient réunies* » (Semmoud, 1988, p.128), l'accueil n'ayant été réservé à ce moment qu'aux catégories d'encadrement.

Si aucune politique de logement social urbain n'a été entreprise depuis l'indépendance (Bendjelid, 1984, p.167), le changement d'attitude et de

priorité se traduit par la création du Ministère de l'Habitat et de la Construction en 1977 avec comme slogan « l'habitat est l'affaire de tous », et par la décision de réaliser 700 000 logements durant le premier plan quinquennal 1980-1985 (Guerroudj, 1992, p.4). Dans le journal officiel du 9 février 1977, la note de présentation relative à l'habitat trace les grandes lignes de la politique de ce secteur et les actions à mener pour lutter contre la situation critique de l'habitat et inverser les tendances (réduire les TOL et TOP et rajeunir le parc-logement). Il y a question de poursuivre et d'intensifier les efforts consacrés à la réalisation des villages socialités et de réaliser des ensembles résidentiels dans le sillage des usines. Un vaste programme est prévu pour atteindre à partir de 1980 le chiffre de cent mille logements par an. Les nouvelles constructions doivent être insérées dans des ensembles aménagés selon des conceptions modernes et les logements vétustes doivent être rénovés. Enfin la note insiste sur le fait d'aider tout citoyen désireux de construire un logement individuel et d'accompagner tous les logements d'équipements collectifs.

### **Le logement dans les plans de développement**

En Algérie la planification s'est faite à travers un plan triennal (1967-1969), deux plans quadriennaux (1970-1973 et 1974-1977) et deux quinquennaux (1980-1984 et (1985-1989). Le second n'a pas été mené jusqu'au bout à cause du changement de politique de l'Etat algérien. 1978 et 1979 sont des années sans plan.



- Le plan triennal 1967-1969 :

Reconstruction des villages détruits par la guerre et achèvement des chantiers abandonnés (20 000 logements ruraux et 20 000 urbains achevés).

- Premier plan quadriennal 1970-1973 :

40 000 logements réalisés en zone urbaine. La part de l'habitat dans l'investissement est de 5,48 % correspondant à 1,52 millions de Da. Au même moment la part de l'industrie est 36,5 soit 10.12 millions de dinars et l'agriculture 12,1% soit 3.360 millions de Da.

- Deuxième plan quadriennal 1974-1977 :

L'habitat reçoit 13,25 % de tous les investissements nationaux (14.610 millions de dinars).

- Premier plan quinquennal 1980-1984 :

L'habitat reçoit 16,5 % de tous les investissements nationaux soit 92,5 millions de dinars.

Désignation	Premier plan quadriennal 1970-1973		deuxième plan quadriennal 1974-1977		Premier plan quinquennal 1980-1984	
	A.D (10 <sup>9</sup> DA)	%	A.D (10 <sup>9</sup> DA)	%	A.D (10 <sup>9</sup> DA)	%
Industrie	10.12	36.48	48	43.53	211.70	37.77
Agriculture	3.36	12.12	10.88	27.90	4.98	8.76
Tourisme	0.70	2.52	1.50	1.36	-	-
Hydraulique	-	-	4.60	4.17	30.00	5.35
Pêche	-	-	0.15	0.13	1.50	0.27
Infrastructures Economiques	6.16	22.21	15.52	14.08	56.10	10.00
Education-formation			9.95	9.02	65.70	11.72
Habitat	1.52	5.48	14.61	13.25	92.50	16.50
Eq.collectif et social	1.70	6.13			34.30	6.12
Eqt.administratif	0.87	3.14	1.40	1.27	-	-
Etudes-divers-imprévus	3.30	11.90	2.52	2.28	40.80 *	7.28
TOTAL	27.74	100	110.25	100	560.5	100

*Structure des investissements pour les 3 plans-nationaux (Benmattil ; 1982)*

*\* dont 15.8 x 10<sup>9</sup> DA consacré aux transports et 25.0 x 10<sup>9</sup> DA aux entreprises de réalisation.*

*A.D : Autorisation totale de dépense*

### **Les zones d'habitat urbain nouvelles ZHUN**

La procédure des Zones d'Habitat Urbain Nouvelles ou ZHUN a été définie par la circulaire ministérielle n° 335 du 19 Février 1975 qui la rend obligatoire pour toute zone d'habitat de plus de 1000 logements. Elle peut être mise en œuvre à partir d'un seuil de 400 logements. Elle est née suite au constat de carence des premières grandes réalisations de logements qui étaient souvent livrés sans équipements d'accompagnement (écoles, petits commerces, etc...) et sans que les infrastructures (routes, réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement, réseaux électriques, téléphoniques et de gaz) soient achevées. Il y a aussi la volonté de mettre en œuvre pratiquement les options des plans d'urbanisme directeurs, et de fournir aux autorités un cadre cohérent d'action pour les opérations d'habitat urbain.

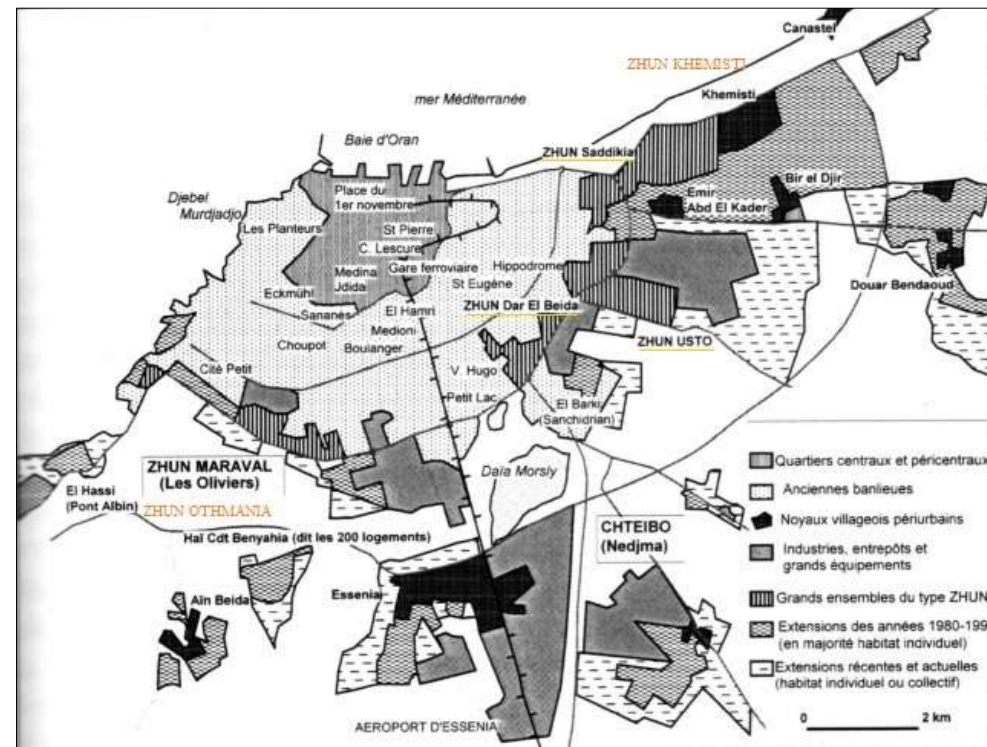
Les ZHUN ont pour objectifs d'éviter la réalisation des cités dortoirs en programmant dès le départ, les équipements nécessaires et de limiter la ségrégation en intégrant la ZHUN aux quartiers voisins et en prenant en compte leurs déficits en équipements. Elles permettent également l'implantation d'emplois secondaires ou tertiaires en plus de ceux fournis par les équipements. *« ...En 1973-74, au terme du premier Plan Quadriennal, l'opinion publique constate un engorgement des villes, un taux d'occupation par logement supérieur à celui de 1966, des emplois non pourvus faute de possibilité de logement, bref, une situation de blocage, décrite avec humour -ou tristesse- par maints jeunes cinéastes algériens. Mais au-delà de la charge, le risque d'un blocage du*

*développement est réel, les tensions sociales très vives... »* (Brûlé, 1984, p.150).

L'objectif des 100 000 logements publics par an est réalisé à travers la procédure des ZHUN (Zone d'Habitat Urbain Nouvelle). Tout programme de plus de mille logements doit impérativement faire l'objet d'une ZHUN laquelle procédure peut être engagée dès le seuil de 400 logements. La ZHUN a pour principaux objectifs de mettre en œuvre les PUD et de fournir aux autorités un cadre d'action pour mener à bien le programme de logements, et d'éviter l'erreur de livrer des logements sans équipements d'accompagnement, des « cités-dortoirs ». Bien au contraire, la ZHUN doit être en principe un quartier entièrement équipé dont la mission est de pallier au manque éventuel d'équipements des quartiers voisins. Force est de constater que la question urbaine est assimilée à la réalisation de logements (Bendjelid, 1984, p.165) en dépit de la volonté de doter les ZHUN de tous les équipements, elles sont très souvent livrées sans eux. Cette politique qui a fait éclater les tissus des villes et engendré un étalement urbain sans précédent profite aux familles solvables. La politique de l'habitat ou du logement – à quoi se réduit trop souvent la politique urbaine- retient en fin de compte comme seul critère la solvabilité. Elle aboutit à rejeter une masse énorme de citoyens qui n'ont d'autre solution pour l'instant que l'entassement dans les vieux centres villes ou la construction illicite sous diverses formes d'habitat sommaire parfois en plein cœur des villes mais la plupart du temps en périphérie ou dans les terroirs agricoles souvent fertiles qui entourent les villes.

## LES ZHUN à Oran

Le PUD d'Oran de 1977 a programmé six ZHUN, la Zhun Othmania, Seddikia, Khemisti, USTO, Fillaoucène et Dar El Beida. Ces logements ont été réalisés avec des procédés de constructions industrialisées tels le coffrage tunnel ou la préfabrication de certains éléments comme les escaliers ou les pans de façade en béton. Aux chiffres et nombres de logements, il en résulte des quartiers entiers qui ont été construits et qui ont jailli du néant. Ces ZHUN ont fabriqué toute la portion du territoire d'Oran située entre le second et le troisième boulevard périphérique exception faite pour la ZHUN USTO et Khemisti qui en débordent. C'est dire qu'elles marquent énormément le paysage urbain de la ville depuis les années 1980, date de réception des premiers logements et blocs. Dans ces programmes la part belle est donnée aux logements de type F3 et F4, puisqu'ils représentent respectivement 56% et 18% pour la ZHUN USTO et 64,2% et 17,2 pour la ZHUN Seddikia. Les ZHUN ont permis de soulager l'entassement des familles, puisque le TOL est passé de 7,82 en 1977 à 6,70 en 1987 et à entre 5,5 à 6 en 2011 (Bensafir, 2011), mais elles peinent jusqu'à aujourd'hui à offrir un espace urbain et un logement de qualité.



LES ZHUN à Oran (Semmoud, 2008 modifiée par Mouaziz-Bouchentouf, 2017)

Tableau 1 : Variables statistiques des différentes zones d'habitat urbain nouvelles.

ZHUN	Début des projets	Superficie	Nombre d'habitants	Nombre de logements
Othmania	1976	252	53228	7704
Seddikia	1978	90	36607	4570
Dar-beida	1981	252	29160	5104
USTO	1982	201	58679	4185
Fillaoucen	1982	215	22344	3724
Haï khemisti	1986	112	42745	7245
Total	-	1122	242763	32532

(Bensafir, 2011)





*Les ZHUN Othmania, Khemisti, USTO et Seddikia à Oran (Mouaziz-Bouchentouf, septembre 2017)*

## COURS 10 : LE FONCIER EN ALGERIE : EVOLUTION ET POLITIQUES

BELAYAT, A., 1977. « Les réserves foncières », dans *La question du logement à Alger*, actes des journées sur l'habitat urbain organisées par l'ONRS et la wilaya d'Alger (19 et 20 mars 1976), pp159-170.

BENAKEZOUH, C., 1990. «Le droit des réserves foncières », OPU, Alger, 185p.

BENDJABALLAH, S., 1997. *Droit foncier étatique et stratégies locales. Les réponses plurielles à la violence des politiques domaniales en Algérie entre 1965 et 1995*, thèse de doctorat en droit université de Constantine, 436p.

BOUCHENTOUF, A., 2000. *Législation foncière et filières de production immobilière à Sidi-Bel-Abbès (Algérie)*, mémoire de magistère de géographie, université d'Es-Sénia Oran, 186p.

BRULE, J-C., 1984. «La politique des réserves foncières en Algérie », dans *politiques urbaines dans le monde Arabe*, Maison de l'Orient, Lyon, pp 149-158.

COTE, M., 1988. L'Algérie ou l'espace retourné, Géographes Flammarion, 1988, 362p.

DJEBARI, Y., 1995. *La France en Algérie. Bilans et controverse, tome 1, la genèse d'un capitalisme d'Etat colonial*, OPU, Alger, 257p.

DURAND-LASSERVE, A, TRIBILLON, J.F, 1983. « La production foncière et immobilière dans les villes des pays en voie de développement », *Herodote* n° 31, 1983, pp 9-37

GUIGNARD, D., 2015, « Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie », *L'Année du Maghreb* [En ligne], 13 | 2015, mis en ligne le 19 novembre 2015, consulté le 04 octobre 2017. URL : <http://anneemaghreb.revues.org/2555>

HAFIANE, A., 1988. *Les défis à l'urbanisme : L'exemple de l'habitat illégal à Constantine*, OPU, Alger.290p.

HAMADI, G., 1971. « La législation foncière en Algérie avant l'indépendance. Classification des terres en Afrique du nord », *Revue Algérienne des Sciences Juridiques Economiques et Politiques*, n°3 vol VIII, pp723-734.

IDER, O., 1985. «Alger : les réserves foncières à la dérive », *Etudes Foncières* n° 28, 1985, pp 19-25.

KASSI, I., 2007. *Régulations des transports populaires et recomposition du territoire urbain à Abidjan*, thèse de doctorat en géographie, Bordeaux 3, 310 p.

KHALEF, A., 1994. *La réforme foncière urbaine en Algérie. Terrain de luttes politiques en cours d'un processus de démocratisation*, diplôme en études de développement, université de Genève, 62p.

KHALEF A., 1998, « Du "tout Etat" au "moins d'Etat" : libéralisation du marché foncier en Algérie », *Nouveaux cahiers de l'IUED*, N° 8, pp229-235.

MERAD-BOUDIA, A., 1981. *La formation sociale algérienne précoloniale, essai d'analyse théorique*, OPU Alger, 390 p.

MESSAHEL, A. 2010. *Les Mécanismes de Productions Foncières et immobilières en Algérie*, Thèse de Doctorat Es Science en Urbanisme, Université des sciences et de la technologie d'Oran, 249p.

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N, 2016. « Les habitants d'Oran face à l'agence foncière. La lutte pour l'intégration urbaine », *Cybergeo : European Journal of Geography* [En ligne], Aménagement, Urbanisme, document 798, mis en ligne le 15 décembre 2016, consulté le 26 octobre 2017. URL : <http://cybergeo.revues.org/27858>

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2014, *Foncier et immobilier à Oran. Législations et stratégies d'acteurs*, Thèse de Doctorat Es Science en Urbanisme, Université des sciences et de la technologie d'Oran, 370p.

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., 2012. « L'irrégularité foncière à Oran: l'informel des politiques publiques », *Márgenes Espacio Arte Sociedad* , Vol. 9, N° 11 pp. 153-161

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N. ; GHARBI-ABDELLILAH R., 2010, « Irrégularité foncière et copropriété : les habitants à l'épreuve de la gouvernance. Le cas d'Oran. », Journées d'études 17-19 juin 2010 « *Les vécus urbains en Algérie et les approches disciplinaires* », Pôle de la Recherche urbaine en Algérie, IREMAM – Maison Méditerranéenne des Sciences de l'Homme, Aix en Provence.

MUTIN, G., 1984. «La politique urbaine Algérienne » dans *politiques urbaines dans le monde Arabe*. Maison de l'Orient, 1984, pp 121-147.

POMEL, B., 1972. «Contribution à l'étude du domaine de l'Etat et de son régime juridique. L'exemple des ex-biens vacants », *Revue Algérienne des Sciences Juridiques Economiques et Politiques*, n° 3, pp 719-458.

ROUANE, A., 1992. «L'institution des réserves foncière : une esquisse d'un droit de l'urbanisme en Algérie », *Revue Algérienne des Sciences Juridiques Economiques et Politiques*, n° 4, pp 523-576.

SAIDOUNI, M., 2003. « Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives », *Villes en parallèle, Villes algériennes*, N° 36-37, pp135-152

## **Le foncier et la propriété : définitions**

« Terre ou un terrain qui est l'objet d'un droit de propriété » telle est la définition que donnent A. Durand-Lasserve et J.F Tribillion (1983) au fonds et qu'ils considèrent comme universelle pour ne pas rester prisonnier dans l'ethnocentrisme du droit napoléonien. Foncier et immobilier sont intimement liés et se confondent dans leurs significations et leurs utilisations. Si pour certains auteurs c'est l'immobilier qui est plus global dans le sens où il intègre les terrains et les constructions, donc tout bien qu'on ne peut déplacer (par opposition au mobilier), d'autres à l'instar de J. Comby, qui dans son vocabulaire foncier ([www.comby-foncier.com/vocabulaire\\_foncier.pdf](http://www.comby-foncier.com/vocabulaire_foncier.pdf), consulté le 13 décembre 2012), dit que c'est plutôt le foncier qui désigne la terre et par extension, les constructions et aménagements qui sont dessus. Toutefois, Ces auteurs s'entendent sur le fait que ces termes trouvent leur origine dans la terminologie juridique, qu'il n'y a ni foncier ni immobilier sans appropriation ou valorisation, et qu'enfin le juridique et l'économique y sont très liés. Il serait trop réducteur de cantonner foncier et immobilier dans ces définitions tant ils sont le support de rapports sociaux, « *l'intérêt d'une étude du foncier et de l'immobilier est d'identifier les rapports sociaux qui se développent, de manière spécifique et originale, à partir des relations entre les hommes et les biens fonciers et immobiliers* » (Durand-Lasserve, Tribillion, 1983). Rapports d'appropriation et d'exclusion, mais aussi d'assujettissement, de force ou d'alliance. Toucher au foncier c'est modifier ces rapports et opérer donc une restructuration de la société considérée. Le sol et le logement ne

représentent pas seulement l'abri ou le foyer familial, ils dépassent largement cette acception confinée dans des considérations de survie et de défense pour devenir des marchandises, des biens échangeables dans un marché. Mais foncier et immobilier ne sont pas des biens manufacturés, il n'y a pas de production à la série et aucune parcelle et aucun logement n'est identique à l'autre.

Dans un contexte de pénurie chronique où l'offre en ces biens est toujours inférieure ou inadaptée à la demande, le marché n'obéit pas à la loi de l'offre et de la demande, imperfection, opacité, spéculation sont les qualificatifs qui lui sont souvent accolés et qui exacerbent son caractère singulier. L'utilité sociale du foncier et de l'immobilier oblige les Etats à réguler le marché afin de garantir son accès aux familles les plus vulnérables, « La régulation serait un ensemble de mécanismes juridiques, économiques et politiques auxquels, dans un contexte de changement, recourent les pouvoirs publics locaux pour stabiliser les antagonismes, assurer la reproduction mutante et/ou la transformation d'un système social » (Kassi, 2007). L'Etat doit donc intervenir pour loger les plus pauvres parce qu'il y va de sa survie et il faut maintenir la paix sociale. Il élabore pour ce faire une politique foncière et immobilière doublée d'une législation. Qu'il y arrive ou qu'il n'y arrive pas est un autre aspect de la question.



## La périodisation des faits et de la politique foncière

- Avant 1830 : le précolonial.
- 1830-1962 : le colonial.
- 1962-1965 : période de luttes entre les clans, prise du pouvoir par Boumediene.
- 1965-1978 : socialisme, volontarisme étatique, limitation de la propriété, forte présence du secteur public dans l'économie.
- 1978-1989 : transition vers le libéralisme, ouverture progressive du système.
- 1989 : libéralisme officiel consacré par la constitution de 1989.

### Le foncier précolonial

En droit musulman, il existe une distinction entre les terres mortes ou incultes qui n'appartiennent à personne et les terres vivifiées et productives. Pour posséder une terre, il faudrait la cultiver ou y établir des travaux, la possession est pour celui qui fait vivre la terre. Lorsque toute trace d'occupation et de travail d'une terre est effacée, il y a extinction de la propriété et la possibilité d'une nouvelle appropriation assujettie à la réalisation des travaux cités. Cette distinction entre l'usufruit et la nue-propriété induit des rapports sociaux de production particuliers d'autant plus que l'activité économique liée à la terre est une production de valeur d'usage et non de valeur d'échange, ayant pour but la reproduction de la communauté d'appartenance (la famille, la tribu). Les juristes musulmans ont établi la liste de travaux consacrant la vivification de la terre et par conséquent son appropriation : forage de

puits, dessèchement de marais, constructions, plantations, défoncements, défrichements, épierrement et aplanissement du sol. Avant la colonisation française, il y avait cinq types de propriété.

#### - Les terres Arch ou Sebaghas :

Elles sont la propriété des tribus ou des premiers occupants, Sebaghas signifiant « ceux qui devancent ». Chaque tribu jouit d'une superficie qu'elle est capable de mettre en valeur et qu'elle conserve tant que la terre est cultivée. Sur ces terres, il ne peut y avoir aucun contrat de louage, d'échange, d'hypothèque ou autres impliquant un titre de propriétaire, elles reviennent à la collectivité des tribus si elles restent en friche ou en cas de décès, elles sont réparties de nouveau entre les autres membres. Les terres Arch échappent à la législation turque, les cadis ne peuvent légiférer sur les différends qui peuvent opposer les tribus entre elles, ces litiges sont réglés par la Djemaa qui est élue par les différents membres. Si la terre en tant que moyen de production est une propriété collective, le produit du travail revient au cultivateur et à sa famille uniquement.

#### - Les terres Melk :

Elles sont le résultat de la désagrégation de la tribu, lorsque la jouissance devient familiale au sens large du terme. C'est la famille restreinte, d'une dimension intermédiaire entre la famille conjugale et la famille élargie, évaluée entre une dizaine et une quinzaine de membres. Melk pouvant se traduire par « propriété », cette catégorie est assimilée à tort à la propriété privative moderne de la terre, même si c'est elle qui s'en rapproche le plus. Les droits du Melk s'expriment à travers l'accès à l'usage, la

jouissance et au pouvoir d'aliéner. Seulement, les morcellements sont réduits pour préserver la cohésion et les moyens de subsistance de la famille, un émiettement de la propriété serait désastreux économiquement et empêcherait la division du travail au sein de la famille. En plus du renoncement de la part d'héritage des filles qui se mariaient (laquelle était remplacée par une dot offerte par sa famille), la sauvegarde de l'indivision s'opère par le recours à deux mécanismes juridiques : la Chefaa et le Habous. Le premier est une sorte de droit de préemption invoqué par les autres membres de la famille pour s'opposer à une vente et se constituer ainsi comme acquéreurs prioritaires. Le second permet de rendre inaliénable une propriété en affectant la jouissance à une œuvre pieuse et représente donc le moyen le plus sûr d'éviter le partage par les héritiers.

- Les terres Habous :

Il est intéressant de voir la relation existant entre les types de propriété : la terre Arch devient Melk suite à l'éclatement de la tribu et la terre Melk devient Habous pour la mettre à l'abri d'un côté du morcellement successoral et de l'autre de la convoitise du Beylick. Frappées de mainmorte et dévolues à une institution religieuse, ce sont de bonnes terres autour des villes ou des garnisons qui convoitées par les Turcs ont été mises à l'abri d'une éventuelle saisie. Les bénéficiaires du Habous généralement les héritiers, jouissent uniquement de l'usufruit mais au fur et à mesure que croît leur nombre, ils réussissent à échanger leur bien (par jugement du cadî) lorsqu'il ne produit plus suffisamment ou à ce

qu'il soit donné en bail, ce qui remet en cause le principe de l'inaliénabilité.

- Les terres Beylick

Ce sont des terres qui appartiennent aux autorités turques : le Dey et les Beys possèdent à titre privé des terres qu'ils font cultiver et dont ils jouissent d'une partie du produit, contrairement aux terres Makhzen dont le produit du travail revient uniquement à ses exploitants. La mise en culture de ces terres se fait de deux manières : soit en imposant des corvées gratuites (touiza) aux familles paysannes qui cultivent leurs propres terres, soit en faisant travailler les Khammès ou les Reba'a (un cinquième ou un quatrième). Le domaine du Beylick est alimenté essentiellement des confiscations, du déplacement des tribus ou des razzias, mais aussi d'achat aux propriétaires.

- Les terres Makhzen ou Azel:

Les Makhzen sont des tribus qui reçoivent du Beylick les terres dont elles affectent le produit, et les armes. Elles prêtent allégeance au Bey, lèvent les impôts, répriment les révoltes locales et reçoivent en contrepartie les terres confisquées aux tribus ou aux familles frondeuses. La jouissance de ces terres est très précaire car la concession du Bey peut être interrompue à tout moment. Si c'est terres sont initialement de type Arch, elles ne peuvent être ni louées, ni cédées ou transmises en héritage mais elles sont susceptibles de legs ou d'échange si ce sont des terres Melk. La propriété azlière importante dans l'Est de l'Algérie porte sur des terres du Beylick qui sont concédées à des usufruitiers qui les exploitent selon des modes variés moyennant le paiement de redevances

en nature, en service ou en argent. Les familles azelières sont aussi chargées d'élever les troupeaux du Bey et renforcent en cas de nécessité les troupes militaires du Bey, la concession des terres du Beylick est transmissible par héritage.

Cette esquisse du régime foncier à la veille de la colonisation française dénote qu'en dépit de la multiplicité de ses statuts juridiques, la terre est un moyen de production et de subsistance des familles et des tribus et en aucun cas une marchandise. La propriété individuelle privée aliénable est minoritaire, elle sera lentement et progressivement introduite par la colonisation.

### **La colonisation foncière et la dépossession**

Les enjeux d'une conquête sont multiples : ceux de la France dès 1830 ont ciblé la terre et son accaparement afin d'assurer le peuplement par les colons, cette appropriation ne peut se faire qu'en agissant sur les rapports sociaux et juridiques de l'homme à la terre, en s'inscrivant contre les régimes antérieurs, afin de les modifier. « *Dès lors, la tâche du législateur colonial va consister à mettre en place les conditions institutionnelles et juridiques d'émergence de la propriété privée et de l'exercice absolu des droits.* » (Bendjaballah, 1997, p.82). Le principe en est très simple : briser le système socio-économique basé sur la tribu ou la famille élargie et une exploitation collective des terres et du bétail afin de faire émerger l'individu et de ce fait la propriété individuelle. A une organisation reposant sur une tradition orale et non écrite (absence de titre de propriété, de la pratique européenne de l'enregistrement, du

cadastre.. etc), sur la Djemaa ou le Conseil Tribal , une européanisation des rapports entre les individus et ces derniers et le foncier a été imprimée avec brutalité. Cette propriété privée devait coûte que coûte émerger afin de briser le sceau de l'indivision donc de l'inaliénabilité et de favoriser ainsi les transactions entre musulmans et européens.

C'est ainsi que la colonisation prend possession des terres quelque soient leurs statuts et leurs propriétaires. Cela commence par la création du Domaine de l'Etat en y intégrant les biens Beylick et les Habous qui lui revenaient par droit de conquête. L'épuisement de ces terres devant l'arrivée massive des colons fait que l'administration a recours à d'autres moyens pour élargir son domaine : le séquestre, le cantonnement ou le resserrement des tribus frondeuses et l'expropriation pour cause d'utilité publique. A cette première période de dépossession succède celles des ordonnances et lois foncières coloniales afin de « mettre de l'ordre et de réglementer » la dépossession des musulmans et l'accaparement par l'Etat colonial de leurs terres.

### **Les lois foncières coloniales**

Il s'agit par le biais de ces lois de donner une assise juridique à l'accaparement des terres par la colonisation mais aussi de supprimer progressivement les anciens droits musulmans afin de soumettre les terres à la loi française, et de ce fait toutes les transactions immobilières à la preuve écrite et à la publicité. Cette base légale devait palier à l'instabilité de la propriété, mettre de l'ordre dans les litiges entre français et musulmans en fournissant aux tribunaux des textes adaptés



aux situations qui se présentaient à eux. La multiplicité des lois et leur étalement dans le temps indique la difficulté à s'imposer et à gommer les structures foncières préexistantes, mais aussi la recherche d'un équilibre entre la protection de la colonisation et celle des musulmans qui représentent le foyer de la révolte et des insurrections.

- Les ordonnances de 1844 et de 1846

L'ordonnance de 1844 supprime l'inaliénabilité des biens Habous et impose aux possesseurs de la terre la détention de titres clairs et précis permettant ainsi aux colons arrivant d'Europe d'acheter en toute sécurité. L'ordonnance de 1846 ordonne le recensement général des titres de propriété rurale en Algérie.

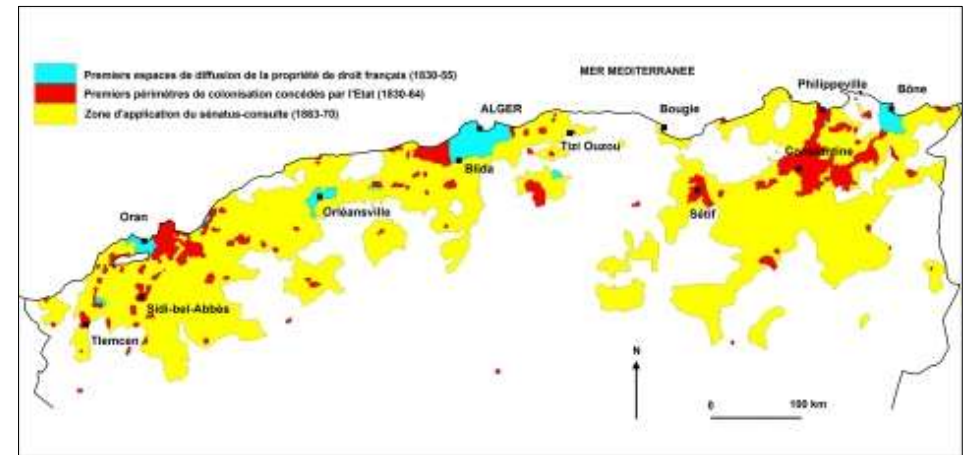
- La loi du 16 juin 1851 :

Elle vient entériner les mesures prises par les deux précédentes ordonnances et conforter leur caractère réglementaire. Elle vient à la suite de la Constitution française de 1848 qui en son article 109 déclare l'Algérie territoire français et que par conséquent elle est placée sous le régime de cette Constitution.

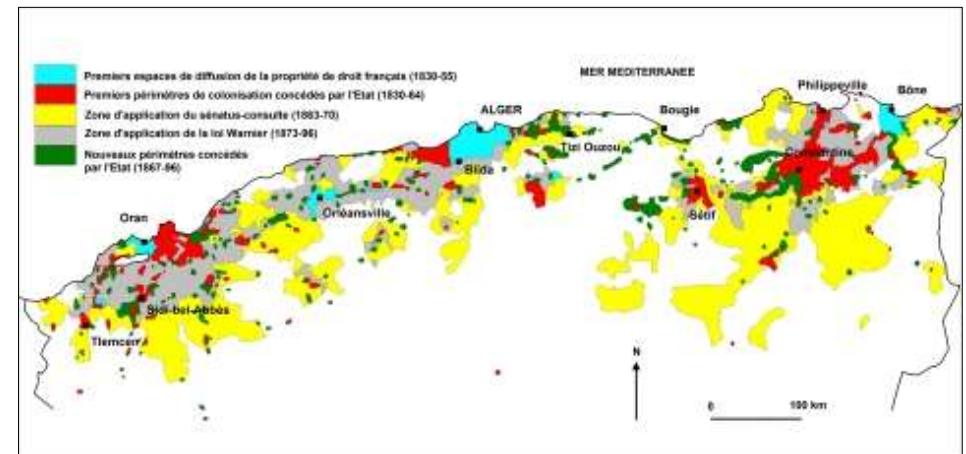
- Le Sénatus Consulte du 9 mars 1863.

Le Senatus Consulte consacre l'éclatement et la désagrégation de la tribu, c'est une étape importante de l'instauration de la propriété privée. En son premier article, il déclare que la tribu est propriétaire de la terre dont elle a la jouissance, c'est la conversion de la terre Arch en une propriété collective au profit de la tribu dont il faut délimiter le territoire et le partager en douars. Les titres de propriété ne sont pas délivrés à la tribu mais aux membres de chaque douar. C'est la transformation des terres

Arch en terres Melk lesquelles deviendront propriété privée plus faciles à aliéner. La destruction de la tribu et l'émiettement de son territoire ont un double objectif : l'émergence de l'individu isolé de son groupe et son appauvrissement suite à une forte parcellisation l'obligeant à vendre son lopin de terre devant son incapacité à assurer sa subsistance, l'obstacle de l'indivision ayant sauté.



L'état du processus de francisation de la propriété en 1870 (Guignard, 2015)



*L'état du processus de francisation de la propriété en 1896 (Guignard, 2015)*

- La loi Warnier du 26 juillet 1873.

Warnier un gros colon, préfet et député d'Algérie au parlement français, prépare le projet d'une loi qui prendra son nom et sera promulguée en juillet 1873. Le principe en est très simple : il distingue entre les propriétés privées qui sont cultivées et riches et les propriétés collectives qui offrent un spectacle désolé de désert, il faut donc détruire la collectivité pour obtenir l'aisance conclut Warnier. C'est ainsi que tout en continuant les opérations de reconnaissance des territoires des tribus (entamées par le Sénatus), la loi prescrit de ne leur attribuer que les surfaces dont elles ont le jouissance effective, le surplus doit être versé au domaine (le cantonnement légalisé). Elle a pour buts de placer la propriété musulmane sous le régime de la loi française, de reconnaître et de constater les droits individuels dans les territoires Melk et collectifs, et enfin de délivrer des titres de propriété aux ayant droits.

- Les lois de 1887, 1897 et 1926 :

Ce sont des lois qui préciseront et achèveront le processus de constitution de la propriété individuelle privée, par les enquêtes foncières, l'établissement des titres de propriété, les procédures d'enregistrement et d'immatriculation..etc. La loi de 1887 achève la transformation du statut réel de la famille algérienne afin de doter chacune d'elle d'un titre de propriété. Elle l'assimile à la française en la définissant par « le groupe, formé par le majeur, maître de ses droits, avec les femmes, les enfants, et les incapables qui suivent sa fortune » (Bendjaballah, 1997, p.88). La visée était aussi la suppression du droit de Chefaa et par conséquent

l'éclatement de l'indivision. La loi de 1897 remaniée par celle de 1926 instaure une procédure de purge ayant pour but la délivrance de titres de propriété aux droits constatés lors de l'enquête et la suppression de tous les droits antérieurs (d'où la notion de purge).

***La colonisation s'est accaparée ainsi de .***

— de 1840 à 1860	:	365.000	ha,
— de 1860 à 1880	:	517.000	ha,
— de 1880 à 1900	:	243.000	ha,
— de 1900 à 1920	:	200.000	ha,
<b>soit au total</b>		<b>: 1.325.000</b>	<b>ha.</b>

*Dans le même temps, le jeu des lois foncières, les pressions directes ou indirectes, les conséquences des crises économiques obligeaient les familles algériennes à vendre leurs terres aux colons. La loi Warnier, en particulier, en instituant la propriété individuelle sur les terres auparavant collectives ou indivises, permit une multiplication de ces ventes au profit d'usuriers ou d'intermédiaires de la colonisation*

*Ainsi furent prélevés, au détriment de la paysannerie algérienne, les 2.500.000 ha environ de bonnes terres qui formaient la propriété coloniale.*

*(Extrait de La charte de la révolution agraire 1971)*

Les conséquences socio-économiques de la colonisation sont désastreuses pour les fellahs dépossédés des meilleures terres ou refoulés vers les plus incultes. Le revers de l'essor colonial est la paupérisation de des paysans algériens qu'ils soient propriétaires, khammès ou ouvriers agricoles. Ils abandonnent la campagne soit pour la ville soit pour émigrer en France à la recherche d'un emploi permanent garantissant le salaire mensuel. Les plus "riches" des propriétaires qui disposent d'un certain pécule en laissant leurs terres à des Khammès peuvent espérer se convertir dans le commerce ou l'artisanat traditionnel en s'installant en ville. Pour les moins nantis, c'est la condition de journalier, de petit marchand ambulant ou de chômeur qui s'offre à eux en ville.

### **Le foncier au lendemain de l'indépendance**

Au recensement de 1966, la population rurale est de 8,3 millions de personnes (68,7% de la population totale) dont environ 6 millions travaillant dans l'agriculture soit 50 % de la population totale. La Charte de la révolution agraire estime la surface agricole cultivable à 6,8 millions d'hectares, ce qui rapporté aux 8 millions donne un ratio de moins de 1 hectare par personne. La dualité de l'économie agricole moderne/traditionnel héritée de la colonisation persiste avec d'un côté, un secteur autogéré qui occupe le tiers de la surface cultivable (les meilleures terres, les mieux situées mais aussi les mieux équipées) et fait vivre le cinquième de la population agricole et de l'autre des domaines moins bien nantis avec notamment une répartition fort inégalitaire de la propriété privée. La propriété foncière agraire des algériens est le fait de trois catégories : les familles semi-féodales « de grande tente » ou

issues de la noblesse militaire ou religieuse, qui ont réussi à maintenir sinon renforcer leurs privilèges (De Villers, 1987, p.15) en s'alliant à l'administration coloniale, une bourgeoisie citadine agraire cumulant le produit de la terre avec une activité non agricole (fonction publique, gros commerce...), enfin une petite bourgeoisie rurale faite de petits propriétaires. Elle est aussi le fait de transactions, car en dépit des lois coloniales qui ont spolié les musulmans durant quarante années (1830-1870), les fellahs n'ont eu cesse de racheter, et souvent au prix fort le patrimoine de leurs ancêtres.

*Les terres autogérées représentent environ le 1/3 de la surface cultivable. Ce sont les anciennes terres des colons, c'est-à-dire, en règle générale, les meilleures et les mieux situées.*

- 16.500 exploitations de plus de 50 ha représentant 25% des terres du secteur privé,
- 147.000 exploitations de 10 à 50 ha représentant 50% des terres du secteur privé,
- 114.000 exploitations de 5 à 10 ha représentant 15% des terres du secteur privé,
- 310.000 exploitations de moins de 5 ha représentant 10% des terres du secteur privé.

*C'est dire que les gros exploitants qui ne représentent en nombre que 3% du total, disposent à eux seuls de 25% de la surface cultivable, alors que les paysans insuffisamment pourvus, qui représentent plus de la moitié des exploitants, ne disposent que de 10% de cette même surface.*

*Extrait de La charte de la révolution agraire 1971*



Les statistiques des transactions foncières entre européens et musulmans montrent l'ampleur des rachats par les algériens, particulièrement à partir de 1940. Dans l'Oranie, le solde est en faveur des européens jusqu'à l'indépendance, il s'inverse dès 1915 dans le constantinois, alors qu'en grande Kabylie le mouvement s'amorce dès 1898 avec le rachat en cinq années de 1100 ha de terre par les musulmans contre seulement 47 ha vendus aux européens (Côte, 1988). Ceci est d'autant vrai qu'entre les deux guerres, « *les européens se tournent volontiers vers des activités non agricoles* » (Côte, 1988). Mais cette récupération va concerner particulièrement le périmètre au sol trop maigre et au climat trop rude non convoité par le colon.

### **La limitation de la propriété foncière privée.**

Les trois textes fondamentaux du FLN à savoir la plate-forme de la Soummam de 1956, le programme de Tripoli de 1962 et la charte d'Alger de 1964 tracent les options prises au lendemain de l'indépendance : socialisme, industries industrialisantes, limitation des privilèges de la bourgeoisie féodale rurale ou citadine. C'est que la société algérienne en 1962 n'est pas homogène. Elle est constituée des propriétaires fonciers actifs ou absentéistes, les caïds, aghas et bachagas, la bourgeoisie citadine, la petite bourgeoisie intellectuelle, commerçante et administrative, ainsi que la masse pauvre et sans terres des fellahs et paysans dont une partie alimente le prolétariat urbain, les khammès et les ouvriers agricoles. Cette situation d'inégalités des ressources, des richesses et de l'accès aux différents biens et services est dénoncée dès la guerre de libération : bourgeoisie, couche exploiteuse,

forces impérialistes, anti-socialisme, féodalité terrienne, tels sont les messages adressés à la minorité algérienne bien nantie économiquement, intellectuellement et socialement (gros propriétaires fonciers, notables de l'administration coloniale, hommes d'affaires, gros négociants, chefs d'entreprises et industriels).

Tout comme la législation française est reconduite (par la loi n° 62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction jusqu'à nouvel ordre de la législation en vigueur), les structures administratives établies par la colonisation sont maintenues par l'Algérie indépendante. Tout comme la majorité des paysans déplacés et regroupés ne retournent pas à leurs terres, il n'y a pas de possibilité de retour au régime foncier précolonial. La présence française a eu des effets irréversibles, 132 ans de colonisation ont déstructuré la société précoloniale, il n'y a pas de possibilité de retour aux formes sociales antérieures et encore moins à gérer la propriété selon les modèles précoloniaux, donc les principes fondateurs du droit français sont maintenus : la conception classique de la domanialité et la conception civiliste de la propriété privée (Bendjaballah, 1997). Cette déstructuration est telle que l'option de la restitution des terres aux familles et tribus spoliées par la colonisation n'est ni retenue ni envisagée, situation qui avantage les ouvriers agricoles et les paysans sans terre mais qui fait perdre aux propriétaires dépossédés tout espoir de reprendre leurs terres au départ des colons.

C'est sans nul doute les deux ordonnances phares celle de 1971 portant révolution agraire RA et celle de 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes RFC qui provoquent un remodelage

profond des structures foncières et du paysage urbain. Les mesures de nationalisation par le biais de la RA s'appliquent aux terres dont les propriétaires ne sont pas exploitants directs ou ceux qui concentrent la propriété. Il s'agit d'enlever les terres à ceux qui ne les cultivent pas personnellement (les absentéistes) ou ceux qui en ont en excès (les gros propriétaires) pour les mettre entre les mains de ceux qui les travaillent réellement (les paysans sans terre). Le principe de « la terre à ceux qui la travaillent » n'implique pas une extinction totale de la propriété privée, celle-ci est limitée et plafonnée. La RA de 1971 de type modéré ne s'apparente nullement au projet de collectivisation de l'agriculture mis en œuvre en Union Soviétique dans les années 1930, et encore moins aux réformes agraires de la Chine et du Japon beaucoup plus radiales.

L'institution des RFC en 1974 paraît une suite logique de la RA. En effet la campagne et la ville étant étroitement liées, il est impossible de limiter la propriété dans l'une sans toucher à l'autre. Que les RFC emboitent le pas à la RA s'explique aussi par l'intérêt tardif des pouvoirs publics pour la ville. L'étape de consolidation du pouvoir, de mise en œuvre de l'industrie et de la réforme agraire a occulté l'urbain et l'habitat. Il a été jugé plus important d'assurer au moins un emploi et un revenu à chaque famille avant de la loger d'autant plus que le mythe des biens-vacants (le parc immobilier libéré paraissait suffisant) laissait croire qu'il était possible de différer la question du logement. Cette dernière ne se pose avec acuité qu'au lendemain du recensement de 1977 qui dévoile des chiffres alarmants. De 1966 à 1977, les taux d'occupation par logement TOL sont passés de 6,78 et 8,33 et les taux d'occupation par pièce TOP

en milieu urbain de 2,39 et 2,91 et en milieu rural de 2,86 et 3,33 (RGPH 1966, 1977). Il serait trop long de parler des conséquences de l'application de ces deux ordonnances sur la campagne, la ville et l'habitat en général. Ce qui est sûr, c'est que ces mesures n'ont pas freiné l'investissement dans le logement. En effet, réaliser 700 000 logements durant le premier plan quinquennal 1980-1985 avec leurs équipements d'accompagnement nécessite d'importantes assiettes foncières. L'Etat entend par le biais de la RA et des RFC se prémunir de l'obstacle foncier, et responsabiliser les collectivités locales et la commune en premier lieu en lui conférant le monopole du foncier urbain.

### **L'ouverture du système politico-économique**

En 1978, le président Boumediene s'éteint, la question de sa succession se pose mais aussi celle de la continuité de sa politique. C'est le moment pour ses antagonistes de se manifester et d'infléchir la sévère politique qu'il avait imposée en présentant notamment un bilan négatif. Ainsi tout juste après l'élection du nouveau président Chadli Bendjedid, le congrès extraordinaire du FLN de 1980 met au jour les aspects négatifs apparus dans le fonctionnement de l'économie nationale durant la période 1965/1978 : les coûts élevés de développement, la sous-utilisation des capacités de production existantes, l'efficacité limitée de l'appareil économique et social, la bureaucratie croissante, les disparités sociales....etc. Ce même congrès adopte une dernière résolution « pour une vie meilleure » suite au constat « que la vie était loin d'être agréable pour les Algériens, condamnation sans appel de la gestion antérieure. »

qui va se concrétiser par le programme anti-pénuries, et l'octroi d'allocations touristiques assorties de la suppression de l'autorisation de sortie. Ces mesures sont rendues possibles grâce à un excédent de la balance commerciale dû au choc pétrolier de 1979. Les réformes engagées touchent tous les secteurs. Dans le secteur agricole, les domaines autogérés et ceux de la RA fusionnent pour donner naissance aux Domaines Agricoles Socialistes DAS contrôlés par l'État, étape-relais vers la privatisation qui démarre en 1987 par l'éclatement des DAS en exploitations agricoles collectives ou individuelles (EAC- EAI). Dans l'industrie, les entreprises nationales sont restructurées en petites unités plus faciles à gérer et à insérer dans le territoire, l'objectif étant un rééquilibrage du tissu industriel par notamment l'implantation de petites unités dans les villes moyennes (Mutin, 1998, p.135). C'est le début de l'ouverture par un glissement du discours du pouvoir de « gardien des acquis de la Révolution et de l'édification du socialisme » vers la timide réhabilitation du secteur privé engagée dès les années 1980, dans les différents domaines économiques et particulièrement dans l'urbain. Dynamisme, efficacité, rentabilité, profit, esprit d'entreprise libéralisation sont les maîtres-mots du nouveau discours relayé par la presse nationale et qui qualifient le secteur privé émergent. La cession des biens de l'Etat est l'acte fondateur de l'ouverture du système qui se poursuivra par la cession des terres sahariennes à leurs locataires (1983), la restructuration des domaines agricoles socialistes

en exploitation agricoles en 1987, et en 1989 la reconnaissance de la propriété privée par la constitution de 1989. Cette dernière instaure la

pluralité des opinions (socialisme et FLN sont gommés) et « les libertés d'expression, d'association, et de réunion sont garanties au citoyen » (article 39). La nouvelle constitution de 1989 tout en instaurant la pluralité politique reconnaît le droit à la propriété privée. Dans son sillage est promulguée en 1990 la Loi d'Orientation Foncière LOF qui abroge les ordonnances de la RA et des RFC. Les transactions et mutations sont désormais libres, le marché immobilier « naît » et l'Etat passe du rôle de producteur, distributeur et gestionnaire à celui de régulateur. De nouveaux instruments d'urbanisme le PDAU/ et POS accompagnent cette réforme à la faveur de la loi 90-29 du 1<sup>er</sup> décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme. Les terres des propriétaires touchés par la RA sont restituées et de nouveaux acteurs (le promoteur privé et les agences foncières) ont émergé.

**TABLEAU DES CODES ET ABBREVIATIONS  
UTILISES DANS LA MATRICE CADASTRALE**

NATURE JURIDIQUE		MODALITES D'APPROPRIATION OU DE POSSESSION		DROITS ET CHARGES	
Désignation	Abbré.	Désignation	Abbré.	Désignation	Abbré.
Propriété foncière	DPRO	Accession	ACOU	Usufruit	USUF
Propriété d'Etat	DPRO	Appropriation	ACOU	Usufruit	USUF
Propriété collective	COPI	Attribution	ATPR	Droit de jouissance	COUJ
Communauté en indivision	COPI	Attribution au titre	ATIT	Droit de jouissance foncière	COUF
Communauté Foncière de l'Eau	COFE	Cession	COCE	Droit d'usage	COUS
Domaine Fiscal de l'Eau	DFE	Contremain	COCP	Droit d'usage collectif	COUC
Domaine Fiscal de la Mer	DFM	Contrat	COCT	Droit de servitude foncière	COSF
Domaine Fiscal de la Montagne	DFM	Déchéance	CODC	Droit de servitude d'usage	COUS
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Echange	COEX	Droit d'habitation	COHA
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Extinction	COEX	Droit d'habitation	COHA
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Expropriation	COEX	Droit de logement	COLO
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Heritage	COHE	Droit de préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Leasing	COLE	Droit d'habitation	COHA
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Nantissement	COAN	Droit de Location	COLO
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption sans tierce	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption avec tierce	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption foncière	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR
Domaine Fiscal de la Vallée	DFV	Préemption	COPE	Préférence	COPR

Photo du tableau des natures juridiques usitées au Cadastre d'Oran. (Mouaziz-Bouchentouf, 2012)



## **COURS 11 : LES MOYENS DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT : FINANCEMENT, TECHNIQUES ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION**

BENAMRANE, D., 1980. Crise de l'habitat, perspective de développement socialiste en Algérie », CREA, Alger.

BENATIA, F., 1978. L'appropriation de l'espace à *Alger après 1962*, SNED, Alger, 189p.

BENDJELID, A., 1997. « Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie) », *Insaniyat*, N°2, pp5-26.

BENMATTI N-A, 1982, *L'habitat dans le tiers-monde, cas de l'Algérie*, SNED, Alger, 275p.

BOUBEKEUR, S., 1986, *L'habitat en Algérie, stratégies d'acteurs et logiques industrielles*, OPU, Alger.

BOUHABA M., 1986. « Le logement et la construction dans la stratégie algérienne de développement », *annuaire de l'Afrique du Nord*, Editions du CNRS, tome XXV, pp-51-65

HAMIDOU, R., 1989, *Le logement : un défi*, ENAD / OPU / ENAL.

LALONDE M., 2010, *La crise du logement en Algérie : des politiques d'urbanisme mésadaptées*, Mémoire de Maître ès science en Anthropologie, Université de Montréal

OUADAH REBRAB S., 2013. « La politique de l'habitat en Algérie, entre rôle de l'Etat en son désengagement », *Revue de l'ENSSEA*, n°21.

SOUIAH M., 2017. « Les damnés de Sidi l'Khar », *Huffpost algeria*, [www.huffpostmaghreb.com/](http://www.huffpostmaghreb.com/) consulté le 4 mai 2017.

### **Qu'est-ce que la crise de logement ?**

C'est d'abord un déficit, un manque de logements par rapport à une population donnée. La crise de logement en Algérie remonte aux années 1930 et ce déficit n'est toujours pas résorbée jusqu'à aujourd'hui car la population croît plus vite que le rythme de construction de nouveaux logements. Parallèlement à cela, il y a le vieillissement du bâti faute d'entretien et à cause aussi de la sur-occupation. En 1979, le ministère de l'habitat estime que 850 000 logements datent d'avant 1945, 280 000

sont construits entre 1945 et 1966 et 308 000 de 1966 à 1977. Les indicateurs de la crise de l'habitat sont donc la vétusté et l'exiguïté du parc logement, des TOL et TOP élevés et des logements sans confort. Les éléments du confort dans le raccordement à l'électricité, l'eau courante, l'eau chaude sanitaire, le tout-l'égout..etc.



*Le vieux bâti à Belouizdad Alger (www.dknews-dz.com, consulté le 31 mars 2016)*



*Effondrement d'un vieux bâtiment à Skikda (www.actualite-algerie.com, consulté le 10 septembre 2017)*

## Pourquoi financer le logement ?

« En tout état de cause, les pouvoirs publics seront obligatoirement amenés à concevoir une offre de logements qui se différencie nettement en fonction des pouvoirs d'achat de chaque catégorie socioprofessionnelle de citoyens. » (BENMATTI, 1982, p.194)

Le financement du logement est une obligation pour chaque pays qui doit prendre en charge les besoins en logements des populations les plus fragiles : les pauvres mais aussi les couches moyennes (les fonctionnaires, les enseignants, les salariés du privé...). Chaque Etat établit la ou les formules du financement destinées aux couches de la population différenciées par les revenus. (Loi des finances). Le financement sert à réserver l'argent nécessaire à l'achat des terrains et à la construction des logements en vue de les louer ou de les revendre aux bénéficiaires qui ne sont pas en mesure de le faire eux-mêmes de leurs propres moyens. Les bénéficiaires remboursent l'Etat en s'acquittant d'un loyer ou en procédant au paiement de leurs logements sur une longue durée. Il s'agit non seulement de loger une population sans logement (cohabitation, location chez des particuliers..etc), mais également de reloger les habitats des bidonvilles dans le cadre de l'éradication de ces derniers et les habitants des bâtiments en ruine menaçant de s'écrouler.

*Ci-contre : Oran, vieux bâti démolé après le relogement de ses habitants (Mouaziz-Bouchentouf, mai 2016), le bidonville de Sidi l'Khar (Souiah, 2017) Bidonville à Alger en 2012, (<http://www.slate.fr>, consulté le 14 mai 2014)*



### **Le financement du logement au lendemain de l'indépendance**

Au lendemain de l'indépendance, de nombreux chantiers de réalisation de logements se sont retrouvés à l'arrêt du fait du blocage de leur financement. Un protocole d'accord algéro-français a été signé pour assurer le financement du Trésor français pour le compte de l'Etat algérien qui est tenu de rembourser sur un délai de 40 ans avec un taux d'intérêt annuel de 1%. En 1965, un nouvel accord met fin à ce protocole, c'est le Trésor algérien qui prend en charge le financement des logements particulièrement pour le plan triennal (1967-1969). Le délai de remboursement maximal est de 30 ans et un taux d'intérêt annuel de 1%. A partir des années 1970, c'est la CNEP qui est associée au financement des programmes de logements dont les promoteurs sont des organismes publics. La Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance CNEP est spécialisée, depuis sa création le 10 août 1964, dans la collecte de l'épargne. Elle octroie des crédits immobiliers aux particuliers et aide au le financement des promoteurs publics et privés. Durant les années 1970, le logement était financé à 50 % par la CNEP (durée de remboursement 20 ans, taux d'intérêt 4,75 %) et à 50 % du prix par le Trésor (durée de remboursement 30 ans, taux d'intérêt 1%). Ces modalités de financement ont engendré des loyers élevés et de nouvelles modifications sont introduites en réduisant la part financé par la CNEP à 25 % et en augmentant celle du Trésor à 75 % avec les mêmes conditions sauf que la durée de remboursement du Trésor est de 40 ans au lieu de 30 ans.

### **Financement des logements urbains à partir de 1979 :**

A partir de 1979, des changements sont introduits dans les modes de financement vu que l'habitat a capté l'attention des pouvoirs publics suite à la situation alarmante révéler par le recensement de 1977. En 1974 est créé l'OPGI, l'office de promotion et de gestion immobilière (ordonnance 74-63 du 10-06-1974, portant création et fixant les statuts des Offices de Promotion et de Gestion Immobilière OPGI. Etablissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) et doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, l'OPGI est chargé de de toutes les opérations relatives à la gestion des immeubles à usage d'habitation appartenant à l'Etat et dont la réalisation a bénéficié de son concours financier. A ce patrimoine public immobilier à usage d'habitation est adjoint les locaux à usage professionnel. Ces opérations sont aussi bien la location, la vente, l'entretien et l'inventaire que la réalisation de nouveaux logements y compris de nouvelles opérations d'urbanisme tels que l'acquisition, l'équipement et le lotissement de terrains. Les formules de financement selon les situations sont les suivantes :

- Logements réalisés par des organismes publics de promotion tels les OPGI ; le Trésor public finance la réalisation du logements avec un délai de remboursement de 40 ans et un taux d'intérêt de 1%. Si ces logements destinés à la location (les loyers remboursent le Trésor), s'ils sont destinés à la vente, le bénéficiaire contracte un prêt CNEP qui rembourse le Trésor.

- Logement individuel auto-construit et les logements construits au sein d'une coopérative immobilière : 80 % au maximum du coût de la construction est financé par un prêt CNEP (durée de remboursement inférieure à 25ans et le taux d'intérêt entre 3 à 4 %). Ce prêt est consenti à condition de respecter les conditions suivantes : avoir un titre de propriété d'un terrain constructible, un permis de construire, et un carnet d'épargne. En outre, il ne faut pas être déjà propriétaire d'un logement. Le droit au prêt est calculé sur la base d'un montant des intérêts cumulés servis à l'épargnant (drainer l'épargne). Le montant du prêt et le taux d'intérêt sont proportionnels au revenu, le délai de remboursement est en relation avec l'âge du demandeur et les annuités de remboursement sont liées au revenu.

La coopérative immobilière est une association de personnes désireuses de construire collectivement un logement familial, elle bénéficie d'un terrain (cédé par l'APC) et d'un prêt pour chacun des coopérateurs pour la construction lesquels doivent néanmoins disposer d'une certaine épargne. Elle incite à l'épargne qui est mobilisée dans le bâtiment, cette participation des capitaux privés qui relaye l'effort de l'Etat en la matière a des retombées non négligeables sur le développement de la petite entreprise de bâtiment et favorise donc la création d'emplois. Posséder son logement implique son utilisation optimale, une meilleure conservation et un entretien permanent. C'est ainsi que les chefs de famille et les travailleurs isolés ou groupés au sein de coopératives sont invités à participer à l'effort d'édification de l'habitat, l'Etat affiche

clairement la volonté de faciliter l'accès à la propriété du logement familial.

### **Financement des logements ruraux :**

Le financement des logements des villages socialistes est consenti totalement sur concours définitif de l'Etat. Les attributaires sont utilisateurs à titre gratuit, ils ne paient pas de loyers mais les charges uniquement (eau, électricité, gaz ..etc). Depuis la cession des biens de l'Etat en 1981, ces attributaires ont la possibilité d'acheter dans les mêmes conditions que le reste du patrimoine public. Pour l'auto-construction qui désigne la construction d'un logement la propriétaire d'un terrain constructible justifié par un acte de propriété, L'Etat attribue à titre définitif (sans remboursement) une somme de 15 000 à 17 000 DA (avant 1980). Enfin dans le cadre de la résorption de l'habitat précaire et de la restructuration et l'extension des villages existants, le financement du logement se fait sur concours définitif de l'Etat. Tous ces avantages sont consentis pour fixer les ruraux dans leurs régions.

### **L'AADL et la CNL depuis 1991.**

Au moment où est prédit que l'Etat se désengagerait vis-à-vis du logement social au vu de la situation de crise économique et sécuritaire que connaît le pays, les modes de financement se diversifient et de nouveaux organismes sont créés pour mettre en œuvre cette gamme d'offres. Ce sont l'AADL et la CNL.



L'Agence algérienne de développement du logement AADL créée en 1991 par le décret N° 91-148 du 12 mai 1991 en la forme d'un établissement public à caractère industriel et commercial sous la tutelle du Ministère de l'Habitat. L'AADL assure une mission de service public, elle est dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Ses missions sont les suivantes :

- La promotion et le développement du marché foncier et immobilier.
- La résorption de l'habitat précaire.
- La rénovation et la restauration des tissus anciens.
- Prise en charge des logements sociaux participatifs (LSP).

En sus de ces missions principales, l'AADL a été chargée en 2001 de l'exécution d'un programme d'habitat sous forme de Location-Vente à l'endroit des citoyens ayant un revenu moyen. La location-vente est un mode d'accès à un logement avec option préalable pour son acquisition en toute propriété au terme d'une période de location fixée dans le cadre d'un contrat écrit. Le prix du logement destiné à la location-vente est fixé sur la base du coût final de la construction intégrant les dépenses d'acquisition du terrain ainsi que les frais de gestion technique et administrative calculés sur la période précédant le transfert de propriété. Le bénéficiaire doit avoir des revenus situés entre 24 000 DA (en 2017) et 6 fois le salaire national minimum garanti SNMG. Il ne doit pas posséder ni avoir possédé auparavant, ni lui ni son conjoint, un lot de terrain à bâtir ou un bien à usage d'habitation. En outre, il ne doit pas avoir bénéficié, ni lui ni son conjoint, d'une aide financière de l'Etat en

vue de la construction ou de l'acquisition d'un logement. L'AADL est en fait un promoteur public.

La Caisse Nationale du Logement (CNL) est un établissement Public à caractère industriel et commercial (EPIC) créé par décret exécutif n° 91-145 DU 12 mai 1991 modifié par le décret exécutif n°94-111 du 18 mai 1994. La Caisse a pour missions et attributions de gérer les contributions et aides de l'Etat en faveur de l'habitat, notamment en matière de loyers, de résorption de l'habitat précaire, de restructuration urbaine, de réhabilitation et de maintenance du cadre bâti et de promotion du logement à caractère social. Mais aussi de promouvoir toute forme de financement de l'habitat et notamment du logement à caractère social, par la mobilisation de sources de financement autres que budgétaires.

### **Les formules de financement de l'habitat depuis 1991 :**

Le logement socio-participatif LSP :

La formule est, théoriquement destinée aux citoyens ayant des revenus moyens. Cela varie de 2 fois à 6 fois le SNMG. Le prix du logement est plafonné. Son financement se fait en trois parties : le souscripteur avance une partie, la Caisse nationale de Logement (CNL) verse 700 000 DA à titre définitif (non remboursable) et la banque s'occupe du reste que le souscripteur rembourse. Les délais de remboursement varient selon l'âge du bénéficiaire et sa situation sociale. Mais à la fin de l'échéance, le bénéficiaire devient propriétaire de son logement. Seule condition : le logement est incessible pendant 10 ans.

### Le Logement Public Locatif (LPL) :

Le Logement Public Locatif est réalisé sur fonds budgétaires publics par des maîtres d'ouvrages délégués que sont les offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI). Il est destiné aux seules personnes dont le niveau de revenus les classe parmi les catégories sociales défavorisées (moins de 24 000 DA en 2017) et dépourvues de logement ou logeant dans des conditions précaires et/ou insalubres. Un petit apport initial est exigé, le bénéficiaire est locataire. Le LPL est également destiné au relogement dans les situations d'urgence. C'est le logement social par excellence puisqu'il est entièrement pris en charge par l'Etat (assiettes foncières, financement totale de la construction, le bénéficiaire est locataire).

### Le Logement Promotionnel Aidé (LPA) :

Il remplace le LSP en 2011. Le logement promotionnel aidé est un logement neuf réalisé par un promoteur immobilier conformément à des spécifications techniques et des conditions financières définies. Il est destiné à des postulants éligibles à l'aide de l'Etat. Ce segment s'adresse à des postulants à revenus moyens ; l'accès à ce type de logement est réalisé selon un montage financier qui tient compte d'un apport personnel, d'un crédit bonifié (1%) et d'une aide frontale directe. Les niveaux de l'aide frontale octroyée par l'Etat pour l'acquisition d'un LPA ; 700 000 Da lorsque le revenu est supérieur à une (1) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à quatre (04) fois le salaire national minimum garanti. 400 000 Da lorsque

le revenu est supérieur à quatre (4) fois le salaire national minimum garanti et inférieur ou égal à six (06) fois le salaire national minimum garanti. Le revenu est constitué par celui du postulant augmenté, le cas échéant par celui du conjoint. L'aide de l'Etat se présente également d'une manière indirecte. Les terrains des programmes LPA propriété du Domaine sont cédés aux promoteurs immobiliers avec des abattements (réductions) du prix. Cet abattement est de 80% pour les wilayas du nord, 90% pour les wilayas des hauts plateaux et 95% pour les wilayas du sud.

### Le logement rural

Le logement rural s'intègre dans le cadre de la politique de développement rural, il a pour objectif la promotion des espaces ruraux et la fixation des populations locales. Il consiste à encourager les ménages à réaliser, en auto construction, un logement décent dans leur propre environnement rural. Les conditions et avantages de financement du logement rural : La participation du bénéficiaire, dans ce cas, se traduit par la mobilisation d'une assiette foncière qui relève généralement de sa propriété et de sa participation à la réalisation ainsi que le parachèvement des travaux à l'intérieur du logement. Justifier d'un revenu (du ménage) compris entre une (1) fois et six (06) fois le salaire national minimum garanti (SNMG). Le souscripteur doit être adhérent aux différents programmes du Plan National de Développement Agricole (PNDA) ou résidant ou exerçant en milieu rural peut bénéficier de l'Aide de l'Etat à l'habitat rural d'un montant de 700 000 DA et d'un crédit

bancaire dont le taux d'intérêt est bonifié par le Trésor public à raison de 1%.

Le logement promotionnel public LPP :

Il est destinée aux citoyens dont le revenu se situe entre 6 fois le SNMG par mois (108.000 DA) et 12 fois le SNMG, soit 216.000 DA par mois, qui sont aussi éligibles au crédit bonifié de 3%. Ces logements LPP ne bénéficient pas d'une aide directe de la CNL comme c'est le cas pour le LPA ou l'AADL, mais bénéficient néanmoins des abattements sur l'assiette de terrain.

### Techniques et matériaux de construction

« L'industrialisation du bâtiment permet de transformer la construction en un processus mécanisé d'assemblage à partir des éléments normalisés fabriqués en usine » (Benmatti, 1982). L'Algérie a opté à l'indépendance pour l'industrialisation du bâtiment particulièrement pour les programmes des ZHUN et pour les matériaux « internationaux » : éléments porteurs en béton (planchers, murs-voile, poutres, escaliers), briques cuites. Le béton est grand consommateur de ciment et d'agrégats. En 1978, 25% des logements réalisés par les entreprises publiques sont construits selon les technologies industrialisés (Benmatti, 1982). Le corollaire de l'industrialisation est la préfabrication qui est l'un des procédés de l'industrialisation du bâtiment. La préfabrication peut être ouverte ou fermée dans le sens où les éléments sont fabriqués en usine fixe ou ambulante, et assemblés sur chantier. Ces éléments permettent (préfabrication ouverte) ou ne permettent pas (préfabrication fermée) des

combinaisons d'assemblage. La préfabrication peut également être légère ou lourde selon les matériaux utilisés, enfin elle est totale ou partielle si le bâtiment est réalisé entièrement selon ce procédé ou avec des travaux réalisés en chantier.

	Constructions traditionnelles ordinaires	Constructions en procédés mécanique complétées par la maçonnerie	Constructions en procédés mécanique complétées par la préfabrication	Construction en préfabrication totale
Millions de dinars	6	32	38	110
Part des devises %	0	15	15	95

*Investissements pour une production de 1 000 logements par an (Boubekeur, 1986)*

Technique de construction	Prévisions 1967-1978		Réalisation 1967-1978	
	Nbre	%	Nbre	%
Industrialisée publique	268 207	46	45 148	12
Traditionnelle publique	200 787	35	120 191	32
Traditionnelle privée et auto-construction	111 120	19	214 000	56
<b>TOTAL</b>	<b>580 114</b>	<b>100</b>	<b>379 339</b>	<b>100</b>

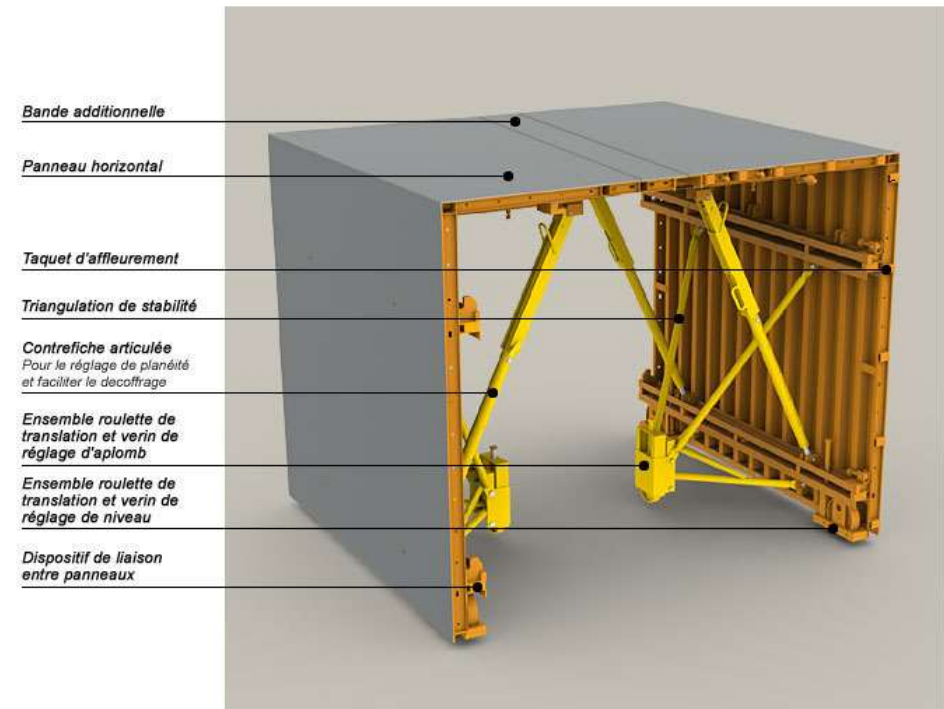
*Prévisions et réalisations de logements par type de technique utilisée entre 1967 et 1978(Boubekeur, 1986)*

Les techniques de coffrage du béton peuvent également être industrialisées. Ainsi le coffrage traditionnel en bois (tables et banches) est utilisé pour les opérations dont le nombre de logements est inférieur à 300 logements, et le coffrage tunnel pour celles de 3000 jusqu'à 1000 logements, voire plus. Le coffrage tunnel permet de couler en même temps planchers et murs en béton armé, alors que la traditionnel utilise des tables (pour couler les planchers) et des banches (pour les murs en béton).

L'une des causes de la crise de logement réside dans l'inefficacité de l'industrialisation du bâtiment car elle n'a pas permis de construire plus de logements. Les principales causes en sont le processus de production non maîtrisée, la pénurie de matériaux de construction et la main-d'œuvre non qualifiée (Bouhaba, 1986). A partir des années 1980, une réflexion a été menée pour limiter la multiplication des procédés importés. Des décisions ont été prises pour limiter cette dépendance envers l'étranger dans le sens de la recherche d'une technologie maîtrisable, bon marché et utilisant des matériaux disponibles en Algérie. Il s'agit de favoriser l'utilisation des coffrages-outils, d'encourager des méthodes de réalisation mixtes (traditionnelles avec des éléments préfabriqués) et surtout d'arrêter l'acquisition de nouvelles usines de préfabrication lourde intégrale.

*Ci-contre : Le coffrage-tunnel TMPH (www.batirama.com, consulté le 14 novembre 2013), Le coffrage tunnel Outinord à Constantine (www.youtube.com, consulté le 26 novembre 2017), , une banche Hussor, www.hussor.com/, consulté le 4 septembre 2017)*

## LE COFFRAGE TUNNEL MODULAIRE : TMPH





## **COURS 12 : LES LOGEMENTS DES VILLAGES SOCIALISTES.**

A.A.U (atelier d'architecture et d'urbanisme), 1980, « Abadla, village Houari Boumedienne. Du rural à l'urbain », *Techniques et architecture*, N° 329, pp.86-87

ARECCHI A. , MEGDICHE C., 1979.« Les villages socialistes en Algérie », *Cahiers de la Méditerranée*, n°19, 1, 1979. Villages socialistes en Algérie / Le Dahir berbère de 1930 et le monde arabe. pp. 3-14

BOURDIEU, P. ; SAYAD, A. 1964. *Le déracinement. La crise de l'agriculture traditionnelle en Algérie*, les Editions de minuit, 226p.

BURGAT F., « Les villages socialistes agricoles. Aspect juridiques », *Revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques*, Vol XV, N° 2, 1978, pp.367-408

CELIK Z., 1997. *Urban Forms and Colonial Confrontations. Algiers under French Rules*, University of California Press, 196p.

CORNATON M., 1967, *Les regroupements de la décolonisation en Algérie*. Paris, Les éditions ouvrières, 295p.

DONADO E., 1980, « Un projet pour la révolution agraire. Recherche d'un nouveau modèle urbain pour les villages socialistes agricoles, 1976 », *Techniques et architecture*, N° 329, pp.12-124

DORET C., MEGDICHE C., 1979. « Perception et connaissance des villages socialistes auprès des futurs architectes algériens. », *Cahiers de la Méditerranée*, n°19, 1,1979, pp. 35-38

LACOSTE, Y. ; NOUSCHI, A. ; PRENANT, A., 1960. *L'Algérie passé et présent. Le cadre et les étapes de la constitution de l'Algérie actuelle*, Editions sociales Paris, 462 p.

LESBET, D., 1983. *La politique des 1000 villages socialistes*, thèse de 3<sup>ème</sup> cycle, université des sciences économiques, Paris VIII.

MEGDICHE C., 1977. « Les villages socialistes en Algérie (éléments pour une approche socio-historique) », *Cahiers de la Méditerranée*, n°14, 1, 1977, pp. 81-92

MUTIN G., 1978. « Un nouveau village socialiste : Beni-chougrane-Tamesguida - Commune de Mouzaïa – Wilaya de Blida », cahier de l'aménagement de l'espace, N° 3, 1978, pp. 44-79

ONRS, 1976, *Villages socialistes et habitat rural*, Office des Publications Universitaires, 134p.

ZEGHBIB H., 1984. « Les villages de la révolution agraire. Quelle solution à l'habitat rural ? », *Revue algérienne des sciences juridiques économiques et politiques*, Vol XXI, N° 3, 1983, pp.669-683

Les 1000 villages socialistes font partie de la politique de la révolution agraire voulant changer le monde rural algérien sorti exsangue de 132 années de colonisation dont sept années de guerre qui l'ont complètement bouleversé. Ce projet s'est basé sur une planification qui dénote l'intérêt porté à la population paysanne représentant au début des années 1970, la moitié des algériens. Les objectifs annoncés sont en priorité de fixer une population en la logeant dans des conditions décentes et en faisant accompagner ces logements d'équipements nécessaires à une vraie vie de village de campagne. En filigrane on lira également la volonté de freiner l'exode rural, de moderniser les modes de vie et de production ruraux, de remédier aux disparités socio-économiques entre la ville et la campagne et enfin de relancer la production agricole. Les 1000 villages socialistes à portée beaucoup plus symbolique que réaliste, font partie du projet global de modernisation de la société algérienne prônée dès l'indépendance.

Plusieurs études ont été consacrées à ces villages où l'accent est mis sur les aspects juridiques, économiques, historiques et sociologiques. Ces travaux abordent les 1000 villages dans une vision générale sur la politique de la révolution agraire. Depuis les années 1970, ils interrogent les modalités de création des villages, l'origine et le statut des attributaires, les structures foncières héritées et celles imprimées par la révolution agraire et tentent tant bien que mal d'établir un bilan de la réalisation. Les conclusions de ces travaux dénoncent de concert les conséquences d'une mise en œuvre purement technocratique de ce projet et vont jusqu'à regretter le fait que le principal concerné, à savoir le

paysan, soit complètement écarté des décisions les plus importantes. Le principal grief porté à ces villages est la tentative d'homogénéisation des réalisations ne tenant aucunement compte des spécificités locales à l'image de toute politique émanant du haut. Ceci est d'autant vrai que L'Algérie ce grand pays ne pratique pas la même agriculture du nord au sud et de l'est à l'ouest que ce soit dans la technique ou la nature de la production. La préoccupation récurrente est également celle du devenir de ces villages tant cette question est quasiment évacuée des préoccupations qui prévalaient dans le temps.

Le monde rural algérien a subi beaucoup de transformations souvent très violentes. Ceci a commencé par la dépossession des paysans algériens (Lacoste et al., 1960) et leur refoulement vers les terres les plus incultes accompagnée par la destruction d'innombrables villages. Ce processus est exacerbé par la guerre d'Algérie et les camps de regroupement qui ont complètement déstructuré les liens économiques et sociaux de la famille paysanne traditionnelle (Cornaton, 1967 ; Bourdieu, Sayad, 1964). Pour Lesbet (1983), les conséquences sont le chômage subit d'une bonne partie de la population rurale regroupée dans ces camps et n'ayant d'autres occupations que d'attendre le moment de la distribution des rations alimentaires, situation jamais vécue auparavant. Suite au séjour des paysans dans ces camps de regroupement, une rupture s'opère entravant leur retour au village, d'autant plus que l'armée française a détruit la quasi-totalité des anciennes maisons et du bétail. Les terres restées longtemps en friche ou brûlées compliquent la relance de leur culture. Après 132 années de colonisation, le paysan n'est plus le même,

une mue qui se poursuivra avec la révolution agraire et les nouveaux villages socialistes.

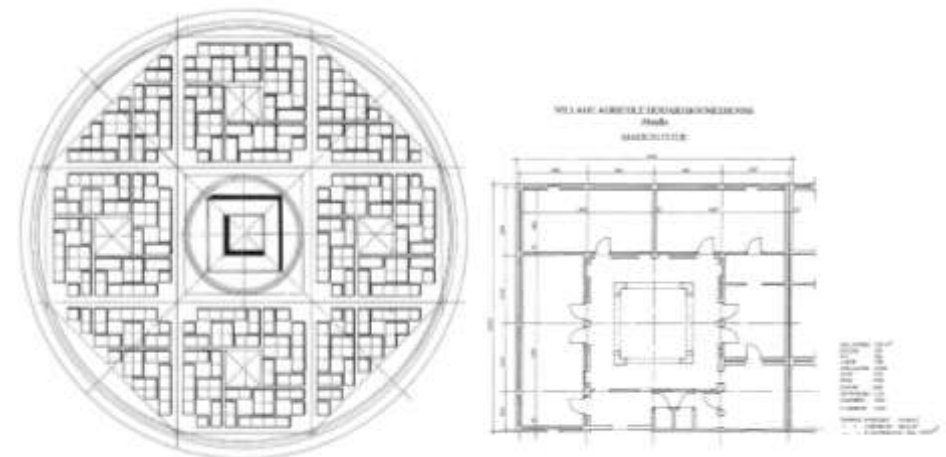
Lorsque la recherche se penche sur le sujet des logements des villages c'est pour dénoncer un habitat peu adapté aux modes de vie des paysans, Mais de quel mode de vie il s'agit et de quel paysans vu que celui-ci a énormément muté ? Concevoir des logements pour des paysans n'est pas une mince affaire pour un architecte car le paysan a toujours construit lui-même sa maison, cela fait également partie des savoir-faire qu'il hérite de ses parents et qu'il transmet à son tour à ses enfants. La préoccupation est telle qu'elle a fait l'objet d'un séminaire national sur l'habitat rural en 1973, suivi en 1977 par les journées sur les villages socialistes et l'habitat rural. Ceci sans oublier les innombrables circulaires et instructions émanant des ministères pour « normaliser » ce logement rural. Car il s'agit bien de le normaliser pour cadrer avec les objectifs de la révolution agraire à savoir gommer les disparités régionales qui sévissaient dans le monde rural. Quel est donc le modèle d'habitation pour l'architecte qui conçoit le logement du paysan ? Est-ce la maison traditionnelle ? Tout pense à croire le contraire car cette maison avec ses multiples déclinaisons est justement considérée comme l'anti-modèle du progrès et de la modernité. Est-ce la maison du village colonial ? N'est-elle le modèle dont on veut se détourner pour justement tourner la page de la colonisation ? Il semblerait que l'architecture des villages socialistes soit une improvisation des architectes pour des paysans à fabriquer. Dans le village socialiste, le logement aurait une mission civilisatrice (et doit éduquer la famille et la mener vers la

modernité. Cette question est d'autant plus pertinente que l'Algérie compte un seul architecte « local » à l'indépendance et qu'elle a fait appel à nombre d'architectes étrangers pour pouvoir réaliser l'ambitieux programme immobilier des années 1970. Par ailleurs, une des rares enquêtes encore accessible et communicable dénote une méconnaissance du sujet par les étudiants en architecture (Doret, Megdiche, 1979).

### **L'architecture des logements des villages socialistes : du rural à l'urbain.**

« Ces projets sont des créations de tissus urbains nouveaux avec la volonté de former des quartiers, ceci se faisant par l'intégration d'équipements communautaires à l'habitat, sur la base d'une formalisation des espaces publics, rues places et jardins. Car la notion de VILLE nous est essentielle ; elle est un élément de référence permanent à partir duquel nous réalisons les nouveaux quartiers comme des "parties de villes", avec de limites des accès , des éléments de ponctuation, des axes principaux (rue, avenue et boulevard), des pleins et des vides, une trame régulatrice, une localisation des équipements intégrés et des espaces plantés (parc, jardin, alignement d'arbres) » (AAU, 1980). Ce descriptif du village socialiste Houari Boumediene à Abadla est étonnant à plus d'un titre du fait de sa référence continue à l'urbain. Il dénote l'esprit dans lequel ont été pensés les villages socialiste de la RA. Il est surprenant de constater la référence à l'urbain pour construire des villages ruraux destinés à des paysans cultivateurs ou éleveurs. Le même ton est utilisé pour décrire l'étude d'une série de villages agricoles de l'est algérien où il est question de la recherche d'un

nouveau modèle urbain pour les villages socialistes agricoles (Dontato, 1980).

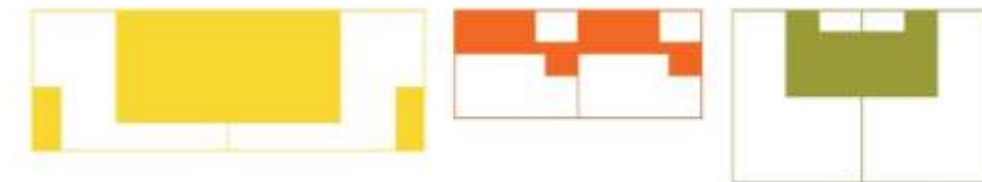


Le village socialiste Houari Boumediene à Abadla ([www.ricardobofill.com/](http://www.ricardobofill.com/), consulté le 9 janvier 2012)

A l'échelle du logement, le résultat est très éloigné de la maison rurale traditionnelle. A quelques nuances près, les logements des villages socialistes se présentent tous sous une forme urbaine et européenne. Le seul élément rappelant la tradition serait la cour. Toutefois elle ne constitue pas cette pièce intérieure ouverte sur le ciel qui distribue, éclaire et aère l'ensemble des pièces puisque ces dernières dans la majorité des cas s'ouvrent sur le rue, ce qui anéantit l'introversion de la maison si telles étaient les intentions des concepteurs.

### **Fellaoucène, Belacel Bouzegza et Aurès El Meida ; trois villages de l'Oranie**

Fellaoucène, Belacel Bouzegza et Aurès El Meida sont situés respectivement dans les wilayas d'Oran, de Relizane et de Ain Témouchent. Dans les trois villages, il y a des permanences et des variantes dans le logement. Celles-ci concernent l'aspect extérieur, les matériaux utilisés, la disposition spatiale des pièces de la maison et le rapport du bâti à la parcelle du logement et enfin les nouvelles extensions du village. A première vue, ces villages ressemblent à bon nombre de petites villes de l'Algérie : les mêmes rues avec leurs commerces, les mêmes voitures, et les mêmes maisons avec leurs fenêtres grillagées donnant sur la rue. Seul l'œil expert peut identifier la ressemblance des maisons et en déduire que c'est bien un village socialiste conçu et réalisé d'un trait. Une des différences avec le village traditionnel est l'absence de hiérarchisation des rues et la neutralité de l'espace public : point d'impasse ou de rétrécissement de la voie publique dissuadant l'étranger de l'emprunter.



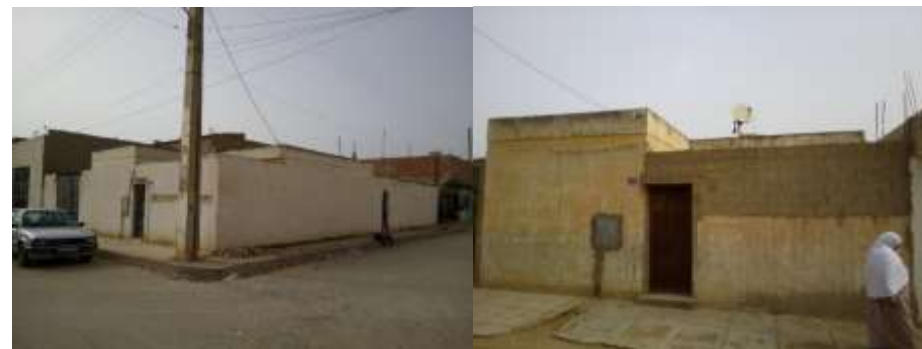
*Rapport à la parcelle du bâti des logements des villages socialistes de Belacel Bouzegza, Fellaoucène et Aurès El Meida (conception : Mouaziz-Bouchentouf, 2017).*



*Les rues de Fellaoucène, Belacel Bouzagza et Aurès El Meida. (Mouaziz-Bouchentouf, 2017)*

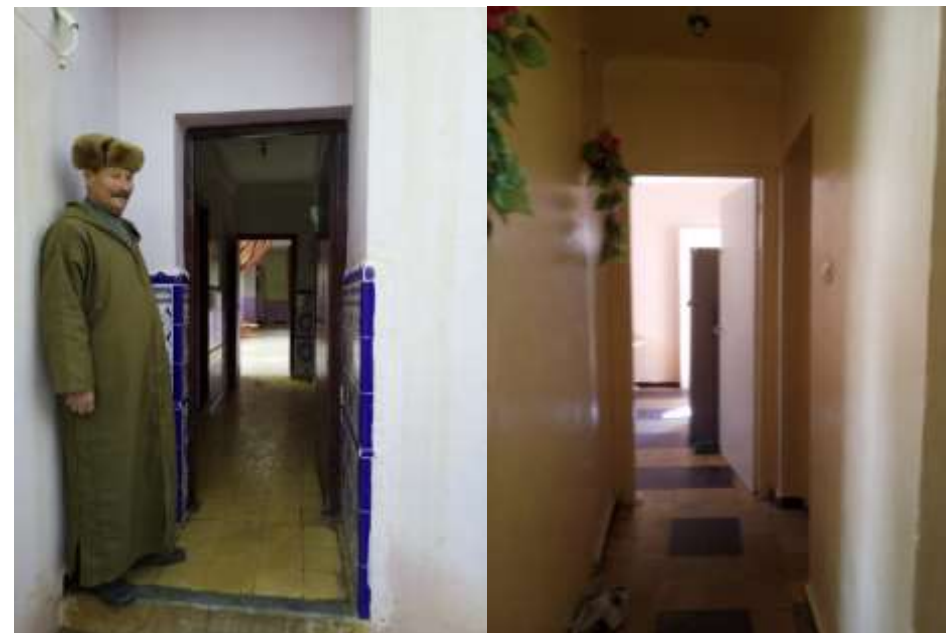


Le deuxième aspect est celui de l'extraversion des maisons. Pour Fellaoucène et Aurès El Meida, dès le début les fenêtres ont été conçues pour s'ouvrir sur la rue, ce qui n'est pas le cas de Belacel Bouzegza. Pourtant les logements des deux premiers villages disposent chacun de deux cours ce qui aurait permis d'éviter d'ouvrir les chambres vers la rue. L'impératif de la protection du regard extérieur n'est pas généralisable aux trois villages. Par ailleurs, les logements disposent chacun de deux entrées et ce dans les trois villages. La première de petite dimension pour accéder au logement et la seconde plus grande pour le garage ou les dépendances. Le mode constructif des maisons des trois villages dénote une nette rupture avec la maison traditionnelle rurale ou le *gourbi* où on observe la forte présence du béton armé, des murs en maçonnerie et de la toiture-terrasse. L'exception se trouve à Aurès El Meida où le toit est en tuiles. Cette quête de la modernité prônée par le discours officiel se matérialise par un usage des matériaux modernes et d'une plastique moderne : les murs sont droits et les angles arborent l'orthogonalité. L'usage du béton et la distribution intérieure de la maison du village socialiste rompent avec un trait de caractère essentiel de la maison traditionnelle rurale qui est celui de l'évolutivité. En effet, les matériaux traditionnels et locaux utilisés par les paysans facilitent l'extension et l'agrandissement de la maison. Ils ont aussi l'avantage d'être disponibles et bon marché et présentent une facilité de mise en œuvre ne nécessitant pas un savoir-faire particulier ou spécialisé.



*Les maisons d'origine (non ou peu modifiées) de Aurès El Meida, Belacel Bouzegza et Fellaoucène (Mouaziz-Bouchentouf, 2017)*

Ces matériaux modernes opèrent le glissement de la ruralité à l'urbanité et ne permettent plus la distinction entre maison rurale et maison urbaine. A l'intérieur, ce qui attire en premier l'attention, c'est le détournement quasi total des maisons des trois villages du modèle traditionnel. Les trois éléments les plus importants de la moins traditionnelle sont quasiment inexistantes : l'entrée en chicane, le patio qui dessert les différents espaces et les éclaire en même temps, et la terrasse espace exclusivement féminin. Le logement du village socialiste présente une toute autre configuration dans Aurès El Meida et Belacel Bouzegza. Il se compose de deux ou trois pièces, une cuisine et une salle d'eau ramassées sur elles-mêmes et nettement distinctes de la cour. La cour est certes présente, elle assure le rôle de l'extension de l'intérieur, elle est le lieu où se déroulent un certain nombre d'activités à l'abri de la rue mais elle ne distribue plus les pièces et n'est plus un espace central. Cette configuration largement inspirée de l'appartement ou du pavillon français voire européen succombe à la modernité par l'introduction du couloir. Ce n'est qu'à Fellaoucène que les pièces sont reliées par une galerie à l'image des maisons traditionnelles sans pour autant tourner autour. En effet, les trois pièces sont alignées sur un seul côté et distribuées par la galerie sous arcade. Dans la morphologie du logement, nous trouvons deux cours, une à l'entrée et l'autre à l'arrière ou sur le côté de la maison souvent séparée de la première.

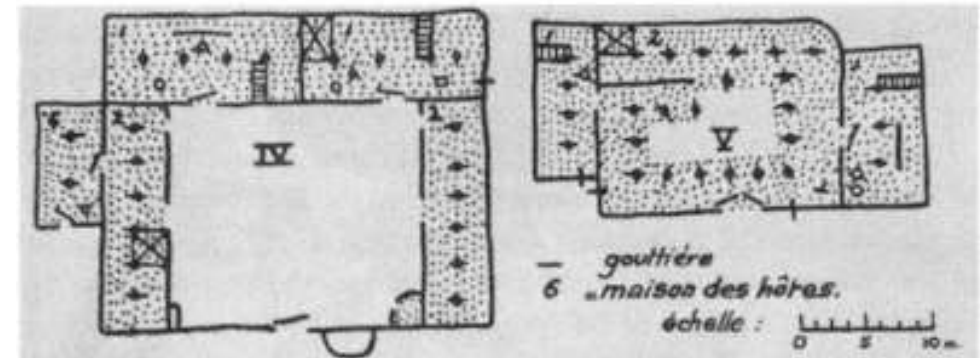
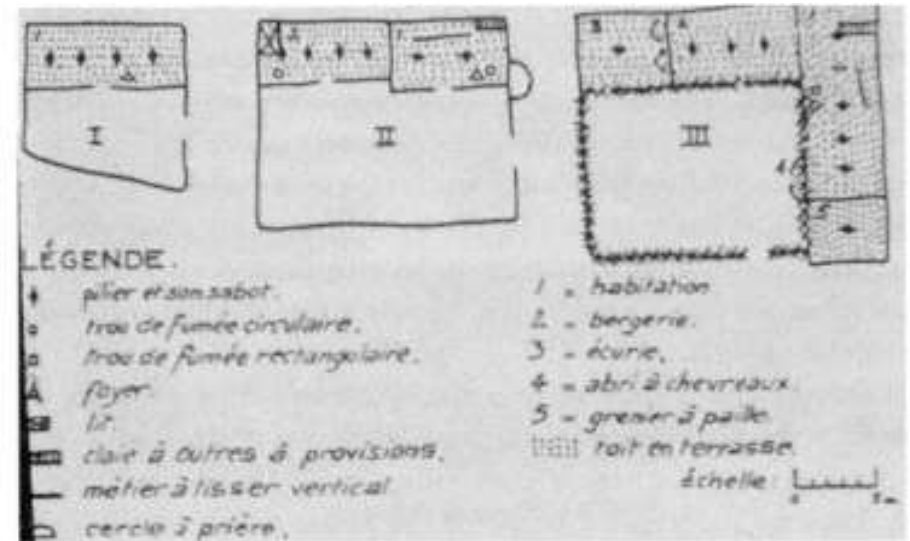


*Le couloir de distribution des maisons de Belacel Bouzegza à gauche et Aurès El Meida à droite (Mouaziz-Bouchentouf, 2017).*



*La galerie qui distribue les pièces à Fellaoucène (Mouaziz-Bouchentouf, 2017).*

A Belacel Bouzegza et à Fellaoucène, la séparation entre les deux est très nette, la cour d'entrée est petite, elle fait office de tampon entre le logement proprement dit et la rue en faisant rappeler la chicane sans pour autant soustraire l'intérieur du regard extérieur. Pour cause, la porte d'entrée qui sépare cette cour de la rue est sur le même axe que la porte du couloir qui dessert les pièces. Cet alignement des deux portes élimine tout effet si tant il était voulu de reproduire la skiffa ou l'entrée en chicane. En conclusion, de cette ruralité souvent associée à la tradition, il persiste peu de choses, lorsque l'on compare les relevés des maisons des villages traditionnels à celles des villages socialistes.



Plans d'une maison à cour montrant les différentes possibilités d'extension extrait de Thérèse Rivière "L'Habitation chez les Ouled Abderrahman Chaouia de l'Aurès" (1938) (Celik, 1997).

## COURS 13 : EVALUATION DE LA PRODUCTION DU LOGEMENT (1970-2015)

- ARRIF A., 2000, « compétences habitantes : plans en projet, plans en acte. Quelques éléments de réflexion », in Berry-Chikhaoui I, Deboulet A. (sous dir.), *Les compétences des citoyens dans le monde arabe : Penser, transformer la ville*, IRMCKarthala- Urbama, Paris, Tunis, Tours, pp.51-64.
- BELBACHA-MEROUCHE C., 2009, *Le logement social participatif. Pour une approche participative dans la conception. Cas de la ville nouvelle Ali Mendjli*, mémoire de magistère en architecture, université de Constantine, 2009, sans éditeur, 50p.
- BELGUIDOUM S., MILLET D. 1985. « Détournements et retournements des modèles urbains et architecturaux à Sétif », in N. Haumont et A. Marie (sous la dir.de), *Politiques et pratiques urbaines dans les pays en voie de développement*, Tome 2, Paris, L'Harmattan, pp. 228-247.
- BENDEDOUCH A., 1989, *Les nouvelles zones d'habitat collectif dans les grandes villes, cas d'Oran*, Mémoire de magistère en urbanisme, Université des sciences et de la technologie d'Oran, sans éditeur, 276p.
- BOUMAZA, A., 2015. *L'écologie nourrie par le vernaculaire. Eco-quartier à Montplaisant*. Mémoire de master en architecture, USTO-MB, sans éditeur, 75p.
- DAVIDOVITCH A., 1968, « Raymond H., Haumont N., Raymond M.-G., Haumont A., L'habitat pavillonnaire. \*\*\_Haumont N., Les pavillonnaires. Etude psycho-sociologique d'un mode d'habitat. \*\*\_Raymond M.-G., La politique pavillonnaire », *Revue française de sociologie*, 9-2. pp. 269-274.
- ELEB M, SIMON P., 2012« Entre confort, désir et normes. Le logement contemporain (1995-2010), Mardaga.
- DELUZ J-J, 2010, *Le tout et le fragment*, Barzakh édition.
- HADJIJ C., 1998, « Famille, logement, propriété à Alger », *Insaniyat*, n° 4, p. 99-107.
- HERAOU A., 2012, *Evolution des politiques de l'habitat en Algérie. Le LSP comme solution à la crise chronique du logement. Cas d'étude de la ville de Chelghoum Laid*, mémoire de magistère en architecture, université Ferhat Abbas Sétif
- LAKJAA A., 1998, « La ville : creuset d'une culture nouvelle. (Villes, cultures et société en Algérie) », *Insaniyat*, n°5, p.39-59.
- LAKJAA A., 1997, « L'habiter identitaire : éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence », *Insaniyat*, n° 2, p. 77-103

- LEGER J-M., DECUP-PANNIER B., 2005, « La famille et l'architecte : les coups de dés des concepteurs », *Espaces et sociétés*, 2005/2 n° 120-121, p. 15-44
- MHU, 2007, *Prescriptions techniques et fonctionnelles applicables aux logements sociaux*, ministère de l'habitat et de l'urbanisme, 52p.
- MOGENET J., GUITON M., 1980. « construire économiquement. Médéa, 400 logements. Berrouaghia, 500 logements.Ténès, 560 logements. », *Techniques et architecture*, N° 329, pp.96-99.
- MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., « Les tours à Oran (Algérie). La quête de la hauteur et ses conséquences sur la ville », *Géocarrefour* [En ligne], 91/2 | 2017, mis en ligne le 15 mai 2017, consulté le 26 octobre 2017. URL : <http://geocarrefour.revues.org/10254>
- MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., « Le logement social à Oran. Conception, usages et ébauche d'évaluation », *Revue Géographique de l'Est* [En ligne], vol. 54 / n°3-4 | 2014, mis en ligne le 11 février 2015, consulté le 02 mars 2015. URL : <http://rge.revues.org/5312>
- OTHMANI MARABOUT N., 2010, Etude des interactions maître d'œuvre-maître d'ouvrage dans un processus de *conception architecturale Etude de cas : Projets de logement*, mémoire de magistère en architecture, Université Mohamed Khider de Biskra.
- RIFI C. S., 2008. *Le logement collectif : mécanismes pluriels pour une qualité architecturale singulière, cas de Guelma*, mémoire de magistère en architecture, Université Mentouri Constantine, 197p.
- SAFAR-ZITOUN M., 2009, « Digressions sur l'« Algérois » », *Les Cahiers d'EMAM*, n° 18, p. 21-28.
- SAFAR-ZITOUN M., 1996, *Stratégies patrimoniales et urbanisation : Alger 1962-1992*, Paris, l'Harmattan, 297p.
- SAID A., 2005, « Le logement social urbain et la dynamique spatiale. Stratégie des acteurs décideurs à Oran (1990-2000) », *Insaniyat*, n°29-30, p.231-247.
- SANSON, H., 1974, « Prise de la ville, prise du pouvoir », in *Villes et sociétés au Maghreb. Etudes sur l'urbanisation*, Paris, Editions du Centre National de la Recherche Scientifique, pp 21-28.
- SEMMOUD B., 2009, « Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 53, n° 148, p.101-118.
- TEBIB E., 2008, *L'habiter dans le logement de type social à Constantine. Manières et stratégies d'appropriation de l'espace*, thèse de doctorat en urbanisme, université de Constantine, sans éditeur, 2008, 387p.
- ZEGHICHI H., 2014, *Bien-être et santé dans les logements collectifs L'exemple de quelques cités de Batna*, mémoire de magistère en architecture, Université Mohamed Khider – Biskra



A son indépendance, l'Algérie hérite d'un parc de logements urbain appréciable dont une partie est libérée par les européens suite à leur exode. Des logements « différents » car la population européenne vivant en Algérie n'est pas homogène (revenus, taille de la famille etc...) mais aussi parce que la ville est un espace ségrégué en quartiers européens et quartiers musulmans. Il serait erroné de dire que l'algérien découvre le logement européen en 1962 et que jusqu'à cette date il n'a connu que la maison traditionnelle, le bidonville ou l'habitat horizontal. L'expérimentation du logement européen par substitution s'enclenche dès 1954 et s'accélère entre 1960 et 1966. Les familles musulmanes s'installent progressivement dans les logements des européens qui les quittent pour d'autres plus neufs et plus confortables. 1962 est aussi l'année de la prise de la ville, et il est difficile de savoir combien de familles sont passées directement de la campagne, du bidonville, du camp de regroupement, du douar voire du village aux beaux quartiers des villes et à leurs logements libérés.

C'est durant les années 1970 et essentiellement à travers les ZHUN que s'enclenche en Algérie indépendante la construction en masse de logements collectifs. Le parc vacant en 1962 est considéré comme suffisant et fait reléguer cette question au second plan. Les manifestations de la crise de logements ne se font réellement sentir et à des degrés différents selon les villes qu'à la fin des années 1960. De tout l'héritage des périodes antérieures à l'indépendance, ce sont les logements construits durant le Plan de Constantine qui servent de modèle

et qui sont repris avec toutefois une nette amélioration des surfaces et du confort.



Façade et plan de logement à la ZHUN Yaghmouracen (Mouaziz-Bouchentouf, 2012)

Le modèle de l'immeuble de logements collectifs construit en masse est aussi celui qui répond au mieux aux options politiques, idéologiques et symboliques du tout jeune Etat. Le gourbi (maison du paysan), la maison traditionnelle des médinas (Alger, Constantine, Mostaganem, ou Tlemcen) et la maison berbère (kabyle, Chaouia ou mozabite) ou les ksours du sud sont rejetés car ils sont le symbole d'un archaïsme que le pouvoir en place veut gommer. Le même sort est réservé aux logements pour musulmans réalisés avant 1958 dont l'expérience est tout simplement occultée. L'objectif est de faire de l'algérien un homme moderne qui doit vivre dans un logement moderne. A l'ère du triomphe du fonctionnalisme et des préceptes de la Charte d'Athènes c'est le modèle des appartements ouverts sur l'espace public et superposés en barres essentiellement (la tour du fait de l'usage obligatoire de l'ascenseur est très rare) qui se généralise. Cette situation est renforcée par la vacance du domaine des études d'architecture et d'urbanisme par les « locaux » vu que l'Algérie en 1962 ne compte pratiquement qu'un seul architecte « algérien » (Deluz, 1988) ceci entraîne l'importation d'un savoir-faire et des conceptions de l'espace étrangères. Le modèle le plus fréquemment appliqué est celui des immeubles « boîte d'allumettes » avec le rejet des références architecturales et urbaines locales comme sources d'inspiration. La primauté de la technique organisationnelle du chantier (chemin de grue, gestion méthodique du planning, surface de stockage) et de la rapidité de réalisation au détriment de la qualité architecturale et constructive. Tout comme les technocrates du Plan de Constantine prétextaient l'urgence et l'économie

pour faire imposer leur paradigme, les décideurs font de même pour les ZHUN : Industrialisation de la construction, cellules-type, façades répétitives et monotones, plans de masses abolissant la rue et banalisant l'espace public, c'est ce qui caractérise les ZHUN qui ont marqué et qui marquent toujours le paysage urbain algérien.

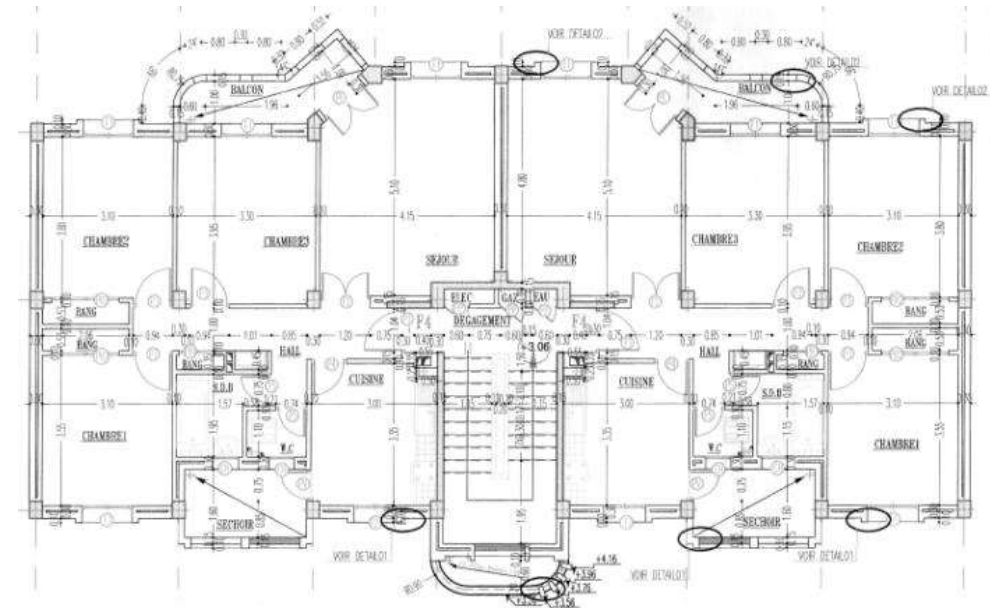


Façade et plan de logements sociaux (OPGI) à Hai Essabah Oran (Mouaziz-Bouchentouf, 2012)

## Le logement social et ses avatars

L'inadaptabilité des logements collectifs au mode de vie de la famille algérienne est révélée dès les années 1970. La littérature, le cinéma, la presse, l'humour populaire mais aussi les travaux de chercheurs et praticiens dévoilent des conditions de vie difficiles, exigüité et entassement semblent en être les principales causes. Le logement européen, ce modèle standardisé est quasiment repris jusqu'à nos jours. Sa disposition a connu très peu de changements en dépit de toutes les transformations que lui « infligent ses occupants » (Lakjaa, 1998). Pourtant, le contexte économique-social algérien est en grande mutation : diversité des modes de financement du logement, abandon de la préfabrication dans le bâtiment et du système constructif du coffrage-tunnel à la fin des années 1980, mais aussi entrée en scène des bureaux d'études et des entreprises de constructions privées et des promoteurs immobiliers. Les décideurs et les concepteurs du logement social ont surtout l'héritage et l'expérience des grands-ensembles du plan de Constantine et des ZHUN qui ont fait l'objet d'études et ont fait couler beaucoup d'encre. Cette « vulgate » (voir bibliographie du cours) s'interroge sur l'appropriation des habitants de ce type de logements à travers les transformations/adaptations et le message qu'elles envoient. L'éventail des actions sur le bâti s'élargit et se diversifie, tout comme les raisons invoquées ou latentes de ces transformations. L'origine rurale des familles avec des pratiques et des habitudes incompatibles avec le logement collectif a été une explication récurrente. Il est vrai que certaines activités comme travailler la laine, rouler le couscous ou laver

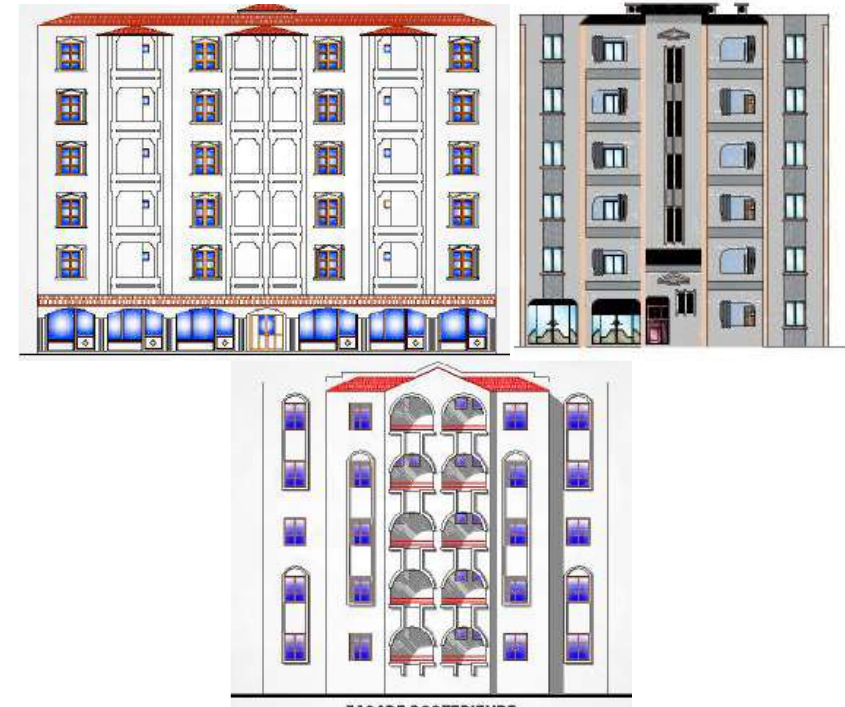
et faire sécher les tapis ou le linge de maison qui se déroulaient traditionnellement dans la cour ne trouvent pas d'espace dans le logement en hauteur (Bendedouch, 1989).



Façades et plans de logements LSP (OPGI), (Heraou, 2012)



En même temps, il est délicat de condamner un logement prévu pour cinq personnes qui en finale en loge le double. Ce n'est pas tant le refus de la salle de bains ou de la cuisine à l'européenne (paillasse et évier obligeant à travailler debout alors que traditionnellement la femme prépare ses repas assise) qui explique leur transformation en chambre ou salon mais l'exiguïté d'un logement devant recevoir une famille nombreuse. Cette sur-occupation du logement est due soit à la cohabitation des ménages soit au nombre élevé d'enfants dépassant les capacités d'accueil du logement. C'est ainsi que les loggias ou balcons censés remplacer la cour de la maison traditionnelle sont annexés aux pièces qui leur sont contigües pour en augmenter la surface. Pourtant la cour est un espace polyfonctionnel, elle sert aussi bien au repas en plein air, à la lessive, à l'étendage du linge, au bricolage, à la sieste que pour les jeux des enfants (Deluz, 1988). Seulement le balcon ou la loggia vu leurs dimensions (ils dépassent rarement les 6 m<sup>2</sup>) se prêtent difficilement à leur appropriation. Si la salle de bains (le cabinet de toilettes est isolé) est supprimée et transformée en chambre c'est parce que le hammam (bain public) prend le relais de l'hygiène corporelle tout en étant un lieu de sociabilité (Semmoud, 2009). Enfin la cuisine peut aussi être sacrifiée et confinée dans la loggia ou le balcon. De nos jours, cette amputation du logement de ses parties vitales semble remonter à très loin dans le temps. Ni salle de bain ni cuisine n'ont été sacrifiées dans tous les logements visités, l'évocation de cette possibilité a suscité un grand étonnement de la part des habitants pour qui il est impensable de vivre dans un logement sans ce confort minimum.



*Uniformité des "architectures " pour trois modes de financements de logement, le social, le LSP et le promotionnel à Guelma (RIFI, 2008)*



La famille élargie vivant sous le même toit n'est plus une garantie de sa cohésion et de sa survie économique. La généralisation du salariat particulièrement chez la femme a précipité la décohabitation et fait baisser en même temps le taux d'occupation par logement (de 7,82 en 1977, à 6,70 en 1987 et à 4,89 en 2009 ; ONS, 2008). Cette évolution de la famille algérienne et de son mode de vie se lit également à travers l'ameublement : la chambre des enfants avec lits, rideaux, draps et couettes imprimés de figures de dessins animés est devenue une priorité. Il n'est plus question de les faire dormir dans un séjour transformé la nuit en chambre comme ce fut le cas auparavant. Les photos de mariage du couple s'affichent sans gêne dans le séjour, tout comme sont accrochés aux murs de leur chambre les photos de vacances et les dessins faits par les enfants, une manière de marquer et de personnaliser l'espace. Enfin, l'importation massive de canapés et de meubles européens sonne le glas des sedariates « Ces banquettes surmontées de matelas et de coussins appariés à des accoudoirs, le tout recouvert d'un même tissu » (Lakjaa, 1997), qui ont l'avantage de servir aussi de lit. Il est difficile de dire lequel des deux critères du déficit d'urbanité ou de la taille de la famille pèse le plus dans les transformations des logements tant les explications semblent dévoyées. Ces variables apparemment objectives (Safar-Zitoun, 2009) ne suffisent pas à rendre compte d'une réalité plus complexe, où le logement livré est « refusé » même par les plus nantis financièrement et culturellement, une catégorie considérée à priori comme maîtrisant le mode d'emploi du logement moderne. Au lieu de « nécessités et de besoins de la famille », d'autres raisons sont invoquées par les habitants

comme la disponibilité des moyens financiers ou l'envie de mettre ce logement impersonnel au goût et au style de vie de la famille.

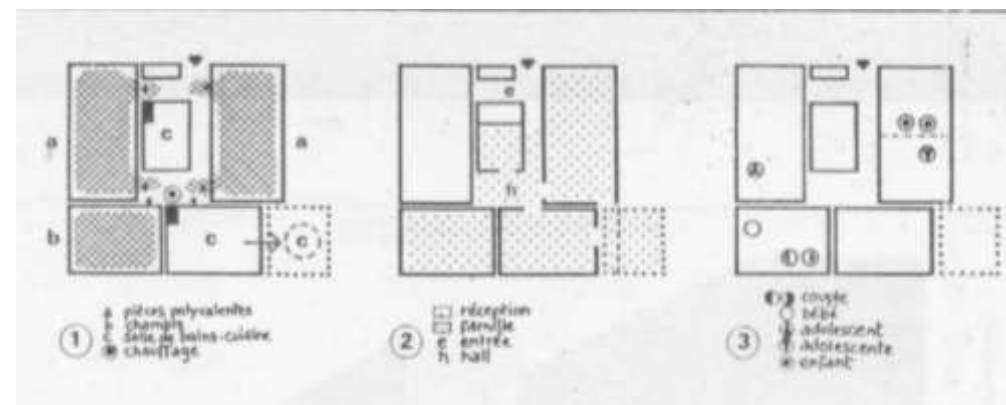


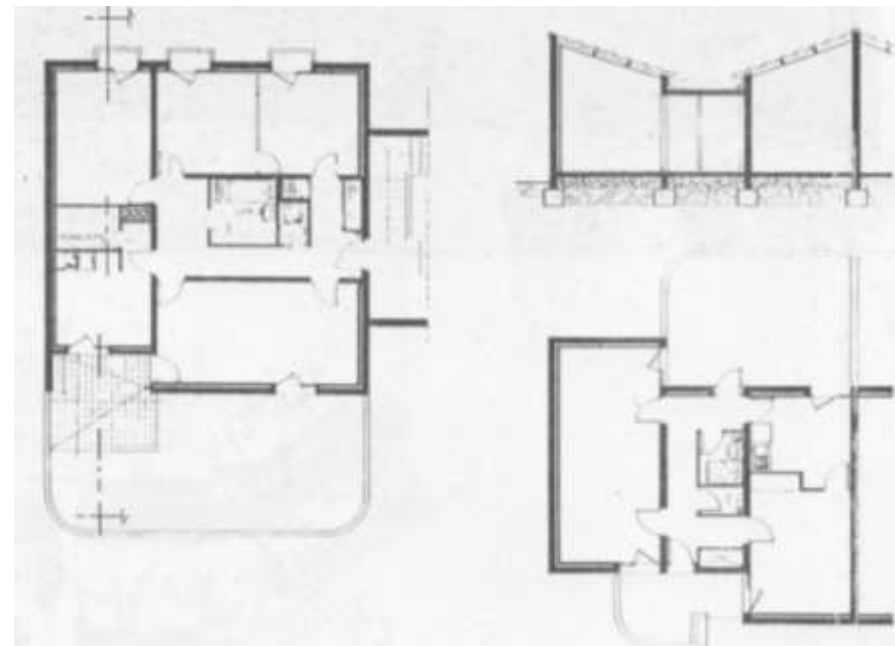
Schéma s'organisation de la cellule 1. 1. Le plan prévu. 2. L'occupation diurne. 3. L'occupation nocturne (Mogenet, 1980)



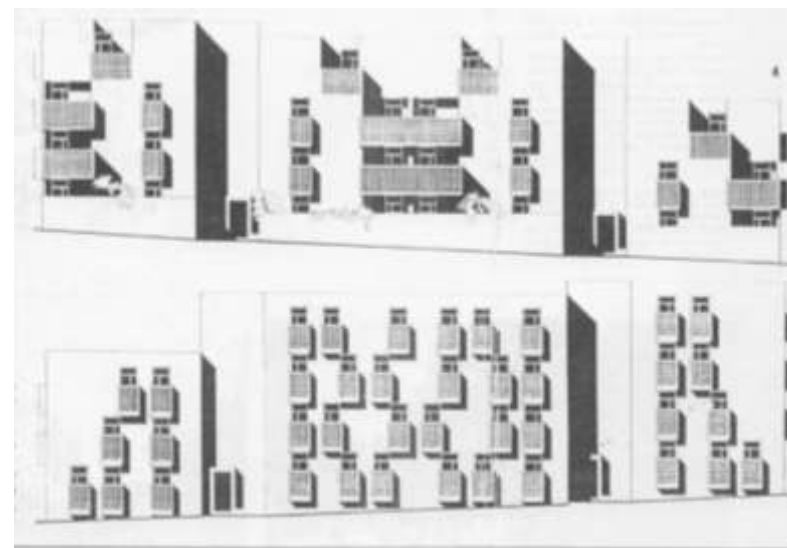
Application du schéma ci-dessus. Cellule de type urbain, plans du RDC, 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage (Mogenet, 1980)

### **A la recherche du logement algérien.**

Cette production en masse de logements a donné une uniformité, une répétitivité et une monotonie à toutes les villes algériennes. Toutefois une tentative de recherche d'un logement algérien a germé à la fin des années 1970. Deluz (2010) présente une étude théorique (1969) d'un projet de système ouvert pour 3000 logements disséminés dans tout le territoire. Le projet présente un volet dimension individuelle et sociale où les préoccupations envers le mode de vie sont clairement affichées. Cette étude a été reprise et simplifiée pour réaliser des logements collectifs à Médéa, Berrouaghia et Ténès par l'architecte Jacques Mogenet (1980). Pour ce projet, il a été considéré que la famille algérienne des années 1970 est variée et complexe et qu'elle est nombreuse (un TOL moyen de 7). Ceci induit une occupation du logement très diversifiée d'une famille à l'autre et au sein de la même famille. Le principe retenu est de ne pas figer l'espace en offrant des pièces avec des surfaces équivalentes et suffisamment grandes pour pouvoir être subdivisés en cas de besoin. Ceci suppose une disposition de l'espace qui se prête à ces changements. Le plan offre justement deux portes et deux fenêtres aux chambres pour leur éventuelle future subdivision. L'entrée et le dégagement sont conçus de manière à préserver l'intimité de la famille tout comme le balcon dont le garde-corps ajouré de 1,70m de hauteur.



*Cellule de type semi-urbain économique, plans et coupe (Mogenet, 1980)*



*Façades des logements urbains (Mogenet, 1980)*

## Le logement collectif de standing

Très peu d'études ont été consacrées à ce logement dont la naissance remonte à l'année 2000. Il est destiné à une population aisée et ne bénéficie d'aucune aide de l'Etat. Il n'est soumis à aucune restriction ni de budget, ni de surfaces ni de prestations. Le propos ici n'est pas d'analyser son financement mais la production architecturale à travers l'organisation spatiale du logement, les matériaux, la volumétrie, la localisation dans la ville...etc. Boumaza (2015) estime que le haut standing en Algérie qui est proposé est en réalité une reproduction du logement social en surfaces plus exaltées et à des prix exorbitants. Il est vrai qu'en France Jean Nouvel dit « *un bon logement est un grand logement* » (cité par Léger et Decup-Pannier, 2005). Cette phrase a fait l'objet de beaucoup de réactions dont celle de Bernard Bühler qui dit : « *qu'un bon logement peut être de surface réduite pourvu que celle-ci soit bien agencée et qu'elle tienne donc compte des mœurs et du confort, tout en arrivant à une construction peu onéreuse* ». (cité par Eleb, 2014), ou encore Léger Jean-Michel et Decup-Pannier Benoîte (2005) qui disent « Un grand appartement n'est pas forcément un appartement meilleur car y a banalisation du plan à des prix onéreux ». Occultant la demande des familles algériennes et ignorant leurs pratiques sociales et leurs coutumes, la production privée de standing n'a pas réussi à trouver de solutions à l'habitabilité du logement ou à renouveler les modèles d'habitat. A travers la localisation de ces immeubles dans la ville, les matériaux employés qui tranchent avec leurs brillance et éclat et se distinguent des bâtiments de logements sociaux, le recours aux éléments

de distinction sociale (ascenseur, parking en sous-sol, cuisine ouverte sur le séjour, présence continue des gardes et concierges à l'entrée, etc..), force est de constater que c'est l'image qui prime sur l'usage dans ces résidences de logements de standing.



Figure 3: Figure 4 : plan de l'étage courant.

Image de synthèse et plans d'un ensemble de logements de standing à Oran (Boumaza, 2015).

## LES TRAVAUX DIRIGES

Le TD qui accompagne ce cours est un travail de lecture, d'investigations et d'enquête exigé de l'étudiant. En effet, celui-ci a le choix entre présenter un article relatif au logement (selon une bibliographie donnée), un projet de logements publié dans la revue *Chantiers* ou dont l'étude et les pièces graphiques sont disponibles aux archives de la wilaya et enfin une enquête socio-architecturale d'un ensemble de logements collectifs quelque soient le type et l'année de réalisation. Un minimum de cinq années d'ancienneté est toutefois exigé pour pouvoir juger de l'appropriation du logement par ses habitants. L'objectif de ce TD est de permettre à l'étudiant de confronter les connaissances acquises dans le cours à la réalité. Le choix du logement collectif s'explique par le fait qu'il y a une rupture totale entre les habitants et l'architecte au moment de la conception du projet est que les premiers ne découvrent leurs logements qu'un fois finis contrairement aux maisons individuelles où dès le départ, le futur habitant est impliqué dans le dessin de sa future maison. L'objectif est de détecter les éventuelles différences entre les intentions des concepteurs et les usages des habitants. A terme, il s'agit de confronter un plan conçu à un plan vécu.

### Grille d'analyse des ensembles de logements publiés

Comme son nom l'indique, cette grille permet de donner aux étudiants la démarche à suivre pour analyser un ensemble de logements collectifs.. L'analyse se décompose en trois parties :

Le contexte de réalisation de ces logements : il s'agit d'identifier le maître de l'ouvrage (celui qui initie et finance l'opération), les conditions de la commande (financements, choix du terrain, choix de l'architecte ou du bureau d'études) et la population à laquelle est destiné l'ensemble de logements. L'objectif est de raconter l'histoire de l'opération lorsqu'elle existe ou lorsqu'elle est relatée.

#### Le parti architectural :

Plan de masse : implantation (par rapport à la rue, aux bâtiments voisins), situation par rapport à la ville.

Le plan de l'ensemble : la circulation, la distribution des logements, le mode d'assemblage des logements, étage courant ou non.

Le logement : les différentes tailles des logements, l'organisation de chacun d'eux (pièces humides, pièces principales ou à vivre, chambres, terrasses..etc).

La façade : ouvertures (formes, dimensions), rapport plein-vides, trame, balcons (filants ou isolés), garde-corps, balustrades, claustras, briques de verre, alignement vertical et/ou horizontal des percements (ou non)...

La coupe : les hauteurs ou double hauteur, la circulation verticale, les combles, les toits....



Les matériaux : identifier les matériaux utilisés et expliquer pourquoi ils l'ont été, et quelle est leur incidence dans le style architectural adopté.

L'ensemble aujourd'hui :

Il s'agit de rendre compte de l'effet du temps sur le bâtiment. Comment a-t-il vieilli, a-t-il bien résisté à l'usure du temps ? Quelles transformations opérées par les habitants sont observables de l'extérieur (l'intérieur aussi si possible).

Matériaux utilisés : l'étudiant utilise les informations qu'il récolte aux archives de la wilaya lorsque le bâtiment se trouve à Oran qu'il complète par d'autres sources (revues, sites internet pour des photos d'époque ou récentes, mémoires ou thèses..etc). Pour les autres bâtiments, les sources sont données par le responsable du cours

Support de rendu : présentation PowerPoint et un cd gravé contenant le document.

### Questionnaire et guide destiné aux habitants lors des enquêtes socio-architecturales

Dans le cadre d'un travail universitaire de recherche, nous effectuons une enquête sur les logements dans l'objectif de récolter un maximum de renseignements et d'informations issus d'une réalité vécue. Afin que ce travail puisse totalement aboutir nous vous demandons de bien vouloir nous aider en répondant de la manière la plus correcte possible au questionnaire qui suit.

Nous vous remercions du temps et de l'intérêt accordé à ce travail. (Respect de l'anonymat, et pas de renseignements d'ordre privé).

Quartier :	immeuble :	étage :
------------	------------	---------

- 1- Position dans la famille (père-mère-enfant- autre).....
- 2- Ages des membres de la famille :  
Père..... Mère.....  
autres.....enfants.....
- 3- Profession des adultes de la famille :  
Père.....Mère.....  
Autres.....  
Enfants.....
- 4- Depuis quand habitez-vous ce logement ?  
.....
- 5- Où habitiez-vous avant de vous installer dans ce logement (quartier et type de logement)?  
- 1<sup>er</sup> quartier :.....  
- 2<sup>ème</sup> quartier :.....

- 3<sup>ème</sup> quartier :.....
- 6- Vous êtes propriétaire du logement .....ou locataire (chez l'OPGI ou autres )..... ou locataire (chez un particulier)..... ?
- 7- Combien de familles conjugales (parents + enfants) habitent le logement ?  
.....  
.....
- 8- Avez-vous porté des modifications à votre logement ? si oui lesquelles ? .....  
.....  
.....
- 9- Qui a décidé de faire les modifications ?  
Le père..... La mère.....Autres.....
- 10- Comment avez-vous eu les idées de modifications ?
  - En regardant la télévision.....
  - En consultant internet.....
  - En faisant appel à un professionnel (décorateur-architecte).....
  - Sur avis de la famille ou des amis.....
  - Les voisins ou autres on fait les mêmes modifications.....
- 11- Regardez-vous des émissions de décoration à la télé ?  
lesquelles ?.....  
.....  
.....

- 12- Avez-vous des magazines de décoration ? si oui lesquelles ?.....  
.....  
.....
- 13- Aimeriez-vous faire d'autres modifications, lesquelles ?  
.....  
.....
- 14- Que pensez-vous de votre logement actuel ? comptez-vous déménager si l'occasion se présentait ? si oui dans quel quartier (ou ville) et dans quel type de logement ?  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....
- 15- Que pensez-vous de parties communes de votre immeuble (escaliers, ascenseurs, terrasses, pallier, hall d'entrée) ? Est-ce que vous payez des charges pour leur entretien ? A combien s'élèvent-elles ?  
.....  
.....
- 16- Entretenez-vous des relations avec vos voisins ?
  - Quotidiennement.
  - Occasionnellement (aid, décès, fêtes..etc)
  - Rarement.
  - Jamais.

17- Avez-vous un véhicule ? où le garez-vous le soir ? Relevé du plan modifié

.....  
.....  
.....

Relevé du plan original (avant modifications)

### Grille de présentation de l'enquête socio-architecturale

- Présentation et situation du quartier.
- Déroulement de l'enquête (facile, difficile, énumérer les difficultés s'il y a lieu)
- Nombre de logements enquêtés et leurs situations dans l'immeuble.
- Résultats statistiques :

- La cohabitation des familles :,

1 famille conjugale	2 familles conjugales	plus de 3 familles conjugales
(%)	(%)	(%)

- Taille des familles

1 à 2 enfants	3 enfants	4-5 enfants	plus de 5 enfants
(%)	(%)	(%)	(%)

- Ancien lieu de résidence des familles.

Oran ville	Oran wilaya	Ouest de l'Algérie	Reste du pays
(%)	(%)	(%)	(%)

- Typologie de l'ancien lieu de résidence

individuel	Collectif	autres	Reste du pays
(%)	(%)	(%)	(%)

-

- Ages de membres de la famille

Parents	20-30 ans	30-40 ans	40-50 ans	50-60 ans
	(%)	(%)	(%)	(%)
Enfants	0-2 ans	2-5 ans	5-12 ans	12-19 ans
	(%)	(%)	(%)	(%)

- Le logement

Présentation du plan initial : surfaces, dispositions spatiales, variantes si elles existent. etc..

Présentation des modifications récurrentes (celles qui reviennent le plus) et les plus rares ou singulières.

Raisons invoquées par les habitants à ces modifications.

Présentation d'un logement particulier ou atypique s'il y a lieu.

Cette section est accompagnée de plans et photos.

- Conclusion

Support de rendu : présentation PowerPoint et un cd gravé contenant le document.



## Bibliographie indicative pour le TD

ABDULAC Samir, 2011. « Les maisons à patio. Continuités historiques, adaptations bioclimatiques et morphologies urbaines », *Actes du symposium scientifique de la 17ème Assemblée générale de l'ICOMOS, Paris*.

LEGER Jean-Michel, DECUP-PANNIER Benoîte, 2005. « La famille et l'architecte : les coups de dés des concepteurs », *Espaces et sociétés*, n° 120-121, pp. 15-44.

GUETTA Maurice, MEGDICHE Cyrille, 1990. « Famille, urbanisation et crise du logement en Algérie ». *Sociétés contemporaines* N°3, pp. 95-115.

SEMMOUD Bouziane, 2009. « Appropriations et usages des espaces urbains en Algérie du Nord », *Cahiers de géographie du Québec*, vol. 53, n° 148, pp. 101-118.

ABDI Nourredine, 1985, « Classes moyennes et économie dominante en Algérie et en Libye. », *Tiers-Monde*, tome 26 n°101. pp. 93-102.

ROUAG Abla, BONNEFOY Barbara, ROUAG Hamoudi, BAHRI Noufel, 2008. « Femmes et habitat dans les grands ensembles : étude comparée France-Algérie », manuscrit auteur, publié dans "Penser la ville - approches comparatives, Khenchela : Algérie (2008)", 18p.

BERNARD Augustin, DOUTTE Edmond., 1917, « L'habitation rurale des indigènes de l'Algérie », *Annales de Géographie*, t. 26, n°141, pp. 219-228.

TINTHOIN Robert., 1956 « Oran, ville moderne », *l'information géographique*, Volume 20 n°5, pp. 176-186.

COQUERY Michel, 1965. « Quartiers périphériques et mutations urbaines », *Méditerranée*, 6e année, N°4, pp. 285-298.

PICARD Aleth, 1994. Architecture et urbanisme en Algérie. D'une rive à l'autre (1830-1962), *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, pp. 121-136.

BURTH-LEVETTO Stéphanie, 1994, « Le service des bâtiments civils en Algérie (1843-1872). Entre discours et réalité », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, N°73-74, pp. 137-152.

EMSALEM René, 1950. « Les villages indigènes d'Oran », *Revue de géographie jointe au Bulletin de la Société de géographie de Lyon et de la région lyonnaise*. Vol. 25 n°4, pp. 289-299.

SAFAR-ZITOUN Madani, 2012a. « État providence et politique du logement en Algérie. Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », *Revue Tiers Monde* N°1, pp.1-19.

SAFAR-ZITOUN Madani, 2012b. « Le logement en Algérie : programmes, enjeux et tensions », *Confluence méditerranée*, N° 81, pp.135-154.

PELLETIER JEAN, 1955. « Un aspect de l'habitat à Alger : les bidonvilles », *Revue de géographie de Lyon*, Vol. 30 n°3, pp. 279-288.

HADJII C., 1998. « Famille, logement, propriété à Alger », *Insaniyat*, n° 4, p. 99-107.

SAFAR-ZITOUN M., 2009. « Digressions sur l'« Algérois » », *Les Cahiers d'EMAM*, n° 18, p. 21-28.

SEMMOUD N., 2003, « Les mutations de la morphologie socio-spatiale algéroise / The transformation of Algiers urban morphology », *Annales de Géographie*, t. 112, n°633. pp. 495-517.

LESBET Djaffar, 2006 « Alger : habiter l'Indépendance », *La pensée de midi*, N° 18, p. 21-30.

LAKJAA A., 1997. « L'habiter identitaire : éléments pour une problématique d'une urbanité en émergence », *Insaniyat*, n° 2, p. 77-103.

BENDJELID Abed, 1997. « Anthropologie d'un nouvel espace habité : enjeux fonciers et spatialités des classes moyennes à Oran et sa banlieue (Algérie) », *Insaniyat / إنسانيات*, 2 | 1997, 5-26.

SAID A., 2005, « Le logement social urbain et la dynamique spatiale. Stratégie des acteurs décideurs à Oran (1990-2000) », *Insaniyat*, n°29-30, p.231-247.

TESORIERE Zeila, « De l'habitat au logement : Thèmes, procédés et formes dans la poétique architecturale de Roland Simounet », 12p.

SEMMOUD Nora, 2007, « Habiter et types d'habitat à Alger », *Autrepart*, n° 42, p. 163-180.

MADACI BOUDJELLAL N., « *L'habitat d'hier et d'aujourd'hui entre modernisme et/ou adaptation* », Communication : le vieux bâti, un capital à prendre en charge, 9 p.

MOUAZIZ-BOUCHENTOUF N., « *Le logement social à Oran. Conception, usages et ébauche d'évaluation* », dans Les lieux de la ville, processus de fabrication de la ville et pratiques habitantes, *Revue Géographique de l'Est*, 54 n°3-4 | 2014, mis en ligne le 11 février 2015, consulté le 02 mars 2015, 17 pages. [<http://rge.revues.org/5312>]

DRID FATIMA Z., « *La famille algérienne entre tradition et modernité* », 19 pages. [<http://iussp2005.princeton.edu/papers/50843>]

ROUAG DJENIDI Abla, « Espaces de femmes dans les territoires urbains », *Insaniyat / إنسانيات*, 22 | 2003, 83-94 <http://insaniyat.revues.org/6964>

NACEUR F., FARHI A. « Les zones d'habitat urbain nouvelles en Algérie : inadaptabilité spatiale et malaises sociaux. Cas de Batna », *Insaniyat / إنسانيات*, 22 | 2003, 73-81.

LAKABI M-Saïd, DJELAL Nadia, « Les modes d'appropriation et d'usage des espaces urbains dans la ZHUN sud de Tizi-Ouzou. De

l'improvisation aux logiques individuelles », *Insaniyat / إنسانيات* [En ligne], 54 | 2011, mis en ligne le 15 janvier 2015, consulté le 13 septembre 2015. URL : <http://insaniyat.revues.org/13250>.

Support de rendu : présentation PowerPoint et un cd gravé contenant le document.